



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
Secrétariat général de la
Préfecture de Haute-Savoie
Unité départementale de
l'architecture et du
patrimoine 73 - 74
Agence régionale de santé
Direction régionale de
l'environnement, de
l'aménagement et du
logement**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Évian

**Avis des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté**

La commune d'Evian-les-Bains est située dans le bassin de vie du Chablais. Elle fait partie du SCoT du même nom, où elle est identifiée comme un « coeur urbain », centralité majeure du secteur, avec un rôle polarisant sur le territoire. Elle compte 9 214 habitants (source INSEE 2021). Elle fait partie de la communauté de communes Pays d'Evian – Vallée d'Abondance.

La commune est soumise à la loi littoral sur l'ensemble du territoire communal. Elle n'est pas soumise à la loi montagne.

Le lac Léman marque toute la partie nord du territoire, le coteau menant au plateau de Gavot borde la partie sud et les communes de Publier et Neuvecelle, avec lesquelles il n'y a pas de coupure urbaine franche, le ceinture coté ouest et est.

Le territoire communal est ainsi contraint par la géographie, la différence d'altitude offre une diversité de paysages et de milieux, et dispose d'une surface communale relativement réduite en comparaison de sa population.

De notoriété internationale avec ses eaux minérales et forte de son passé historique et thermal, Evian-les-Bains est une commune particulière avec de nombreux atouts touristiques dont les activités nautiques sur le lac Léman, son golf de rang international, la proximité des montagnes du Chablais et du Plateau de Gavot, le Château d'Evian, la Villa Lumière, la Buvette Cachat, le Casino d'Evian, les Thermes, le Palais Lumière...

Il faut ainsi souligner la présence d'un patrimoine bâti remarquable composé en particulier de 8 immeubles classés ou inscrits, donnant lieu à autant de périmètres de protection des abords :

- Le funiculaire d'Évian-les-Bains à Neuvecelle
- 2 buvettes : la buvette Prouvé Novarina, la buvette Cachat
- 1 établissement thermal
- L'hôtel de ville
- Le théâtre du Casino
- La Villa La Sapinière

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune date du 23 octobre 2017. La commune a prescrit sa révision générale par délibération en date du 6 juillet 2020 avec pour optique de le rendre compatible avec le SCoT du Chablais, intégrer de nouvelles dimensions du projet urbain, et décliner les orientations d'autres documents supra-communaux. Cette révision vise également la modification de la portée réglementaire du PLU afin qu'il soit mieux adapté au contexte territorial et aux enjeux portés par les nouvelles dispositions en vigueur, notamment en matière d'environnement.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État insistait sur la préservation et la valorisation des bords du Léman, du paysage et du patrimoine bâti ; la limitation de la consommation d'espace ; l'encadrement du renouvellement urbain et la densification du secteur contemporain et une réflexion sur les enjeux en matière de mobilité, de stationnements et de déplacements doux, en lien avec l'urbanisation.

Le projet de PLU a été soumis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, lors de sa séance du 11 septembre 2024, a émis un avis favorable assorti de réserves et recommandations.

Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés, appelle les observations suivantes :

1. Parti d'aménagement et consommation foncière

En préambule, nous tenons à souligner la qualité du document d'urbanisme élaboré par la commune, travail qui témoigne d'une grande rigueur et d'une vision stratégique structurée et claire de la collectivité. Il est indéniable que la ville a réalisé un effort conséquent pour réduire son enveloppe urbaine et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'approche adoptée démontre une attention particulière portée aux enjeux des services de l'État.

Les objectifs de la commune, exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) consistent à maîtriser le renouvellement urbain, préserver le patrimoine architectural et naturel ; améliorer les usages quotidiens, tout en pérennisant les espaces agricoles, naturels et forestiers qui participent à la qualité paysagère de cette commune touristique.

Ce PADD, s'articule autour de 3 axes thématiques avec une ambition forte : accompagner la commune dans un développement harmonieux et durable :

- Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux,
- Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains,
- Ville tournée vers le développement durable et ville résiliente.

Évian connaît depuis plusieurs années une forte croissance de population et une mutation importante de l'offre de logements, qu'il convient dorénavant de mieux cadrer et de phaser pour les prochaines années. Plusieurs phénomènes sociétaux s'exercent aujourd'hui sur la commune et doivent être anticipés (vieillesse de la population, décohabitation, faible ancrage territorial, ...) ; par ailleurs, Évian représente une Ville d'histoire et de patrimoine, pour laquelle de nombreux bâtiments architecturaux et ensembles paysagers conviennent d'être préservés. Les orientations du projet permettent de s'orienter vers un aménagement plus durable, en lien avec les capacités et les ressources du territoire et permettant de répondre aux aspirations des habitants et usagers de la ville.

1.1. Production de logements

Le SCoT prévoit pour l'ensemble du territoire de la CCPEVA une production de 7 000 logements environ, en ayant retenu un taux de croissance moyen de 1.1 %, intégrant l'enjeu de limitation de la production de résidences secondaires et de maîtrise du développement dans les secteurs marqués par le faible maillage de transport en commun structurant. La consommation d'espace estimée pour cette production de logement est de 110 hectares.

En vue de répondre à l'objectif démographique, et ainsi permettre la création de logements répondant à l'objectif de réalisation de 7000 logements à l'horizon 2040, le PADD du PLU prévoit de maintenir un rythme de construction de logements de l'ordre de 150 logements par an.

Concrètement le PLU prévoit une production maximale de 2250 logements (150 logements par an sur une période de 15 ans) à l'horizon 2040. Ces 2250 logements représentent une limite et non pas un objectif à atteindre.

Pour atteindre cet objectif le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 1916 logements, réparti de la façon suivante :

- 819 logements via le foncier mobilisable (dents creuses dans l'enveloppe urbaine et parcelles divisibles),
- 320 logements via les permis de construire accordés entre 2021 et début 2024,
- 777 logements via les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cet objectif de production de logements est cohérent avec l'objectif de croissance démographique pressenti par la Scot. Le rapport de présentation mentionne par ailleurs qu'en complément de cette programmation, certains logements seront également créés par remise sur le marché de logements vacants, par des opérations de logements sur des parcelles non identifiées ainsi que des permis de construire délivrés avant 2020 mais encore non mis en œuvre. Ainsi, le PLU permet bien une production de 2250 logements à horizon 2040.

Il conviendrait que le rapport de présentation spécifie davantage les sources et de les confronter aux projections démographiques en vigueur (INSEE – par exemple).

1.2. Analyse de la consommation foncière

1.2.1. Consommation foncière de 2011 à 2021

Consommation ENAF 2011-2021	7,6 ha
ENAF vulnérables au sein du PLU arrêté	3.8 ha
ENAF vulnérables au sein du PLU en vigueur	11 ha
Diminution des espaces vulnérables rapport au PLU en vigueur	7.2 ha

Au regard des données de l'observatoire de la DDT, l'OCS74, la commune a consommé environ 7.6 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021.

Le rapport de présentation du PLU mentionne quant à lui un chiffre de 14 ha sur la période 2012/2021

(tome 1, p. 24), bien que reprenant la carte de l'OCS74. **Il conviendra de modifier le chiffre qui est erroné.**

Le PLU doit anticiper la déclinaison de l'objectif de la loi climat et résilience qui demande une diminution de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle nationale entre 2021 et 2031 par rapport à la décade précédente. Au vu de la position d'Évian dans l'architecture territoriale du SCoT, il est envisageable que la commune puisse obtenir, dans le cadre de la territorialisation par le SCoT de cet objectif de consommation, un objectif dépassant la cible indicative de 50 %.

Le SCoT actuel ayant déjà un système de territorialisation de la consommation d'ENAF, par application de son DOO couplé à la Charte de la déclinaison du SCOT de la CCPEVA, nous pouvons constater qu'Évian dispose de 1,56 % de l'enveloppe de consommation maximale distribuée pour l'habitat sur 20 ans (8ha/514ha). L'application du même pourcentage à la division par deux de la consommation constatée sur le Chablais – 482,57 ha - générerait un objectif approximatif de 3,8 ha pour la période 2021-2031. Similairement, nous obtiendrions 1,9ha pour 2031-2041, soit 5,7 ha pour 2021-2041.

Relevons qu'il n'est à ce jour pas possible d'anticiper les diverses déductions qui seront effectuées à l'échelle régionale dans le cadre de la territorialisation de l'objectif, et que la division par deux est ainsi approximative, et probablement optimiste.

1.2.2. Consommation foncière de 2021 à l'arrêt du PLU

La consommation d'ENAF entre 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) jusqu'à l'arrêt du PLU est de 4,4 ha selon notre observatoire local.

Le rapport de présentation/diagnostic Volet 1 (p.25) indique une consommation de 5,5 ha entre 2021 et 2023 (source OC74) et le rapport de présentation/justification V2 (p.47) constate une consommation de 5,7 ha entre 2020 et 2023). Il conviendra de mettre à jours les chiffres et les cartes avec les dernières données de notre observatoire.

1.2.3. Potentiel foncier du PLU arrêté

Le PLU arrêté propose 3.8 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers en zone U/AU, et réduit à 3ha en déduisant les surfaces situées en enveloppe urbaine et inférieures à 2500 m², potentiel d'espace vulnérable particulièrement faible à l'échelle d'une ville comme Évian pour les 15 prochaines années, ce qui mérite d'être salué.

Cependant à ce potentiel, il faut ajouter la consommation foncière constatée entre 2021 et 2023, qui s'établit selon notre observatoire à 4.4 ha.

Aussi, la consommation foncière constatée (4.4 ha) pour 2021/2023, ajoutée à la consommation foncière projetée dans le temps du PLU (3.0 ha), totalise une enveloppe totale de consommation de 7,4 ha. Ce chiffre apparaît en excès par rapport aux 5,7ha indicatifs obtenus pour la période 2021-2041.

Relevons néanmoins que le potentiel d'espace vulnérable des espaces naturels agricoles et forestiers (identifié au sein des zones U et AU et actuellement non bâti) :

- dans le PLU en vigueur est de 11 ha.
- dans le projet de PLU arrêté (pour 2024-2040) est de 3.8 ha (dont 0,8 ha inférieur à 2500m²).

En synthèse :

- Il convient de souligner que la ville d'Évian a, au cours de la période 2011-2021, été économe en termes de consommation d'espace. Cependant, la consommation foncière des deux dernières années est élevée. Cette situation, bien qu'elle soit en partie due à des dynamiques territoriales et économiques, entre en contradiction avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, ainsi qu'avec le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Cependant, au total, ce sont plus de 7ha de zones potentiellement constructibles (U, AU) qui ont été reclassées en A ou N, réduisant la constructibilité de certaines parcelles et en affirmant les espaces de nature en ville. Ce PLU est plus résilient et mieux adapté aux

ambitions du ZAN.

- Evian occupe une place centrale dans le projet de développement du Chablais : le développement urbain doit y être soutenu afin de recentrer la croissance démographique sur les secteurs urbains, mieux dotés en services et équipements, et ainsi relâcher la pression sur les communes plus rurales. La majorité des logements seront réalisés en renouvellement urbain et densification, sans extension de l'enveloppe urbaine.
- L'analyse approfondie du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Évian tend à saluer la qualité de ce document. Il est indéniable que la ville a réalisé un effort conséquent pour réduire son enveloppe urbaine, en limitant considérablement la consommation d'espaces naturels et agricoles. Cette réduction témoigne d'une volonté affirmée de préserver l'équilibre environnemental et de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Aussi, afin de parachever le travail commencé et d'inscrire le PLU dans la trajectoire Climat et Résilience, il est demandé de renforcer les efforts en matière de réduction de la consommation foncière pour les années à venir, permettant ainsi de réduire le potentiel de 3 ha à 1 ha.

Les documents du PLU seront modifiés en ce sens, et les chiffres avancés dans les rapports de présentation modifiés et justifiés.

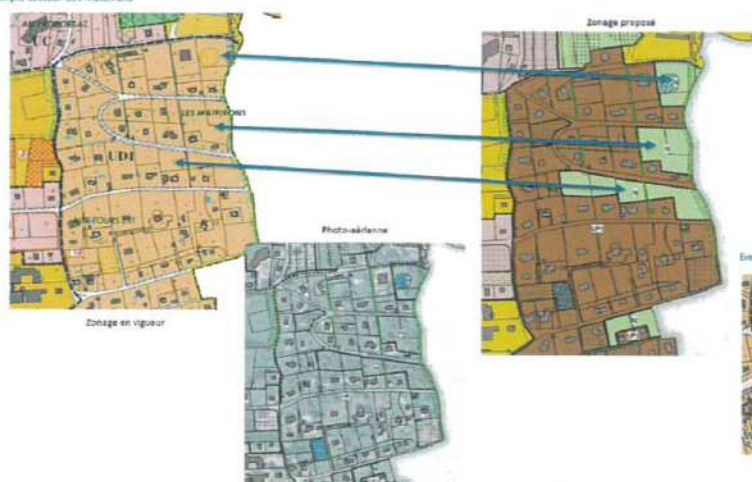
1.3. Analyse des surfaces constructibles pour l'habitat

En préambule, il convient de saluer le travail réalisé par les élus et la prise en compte de nombreux enjeux formulés par l'État dans sa note d'enjeux.

1.3.1. Exemple de secteurs où l'enveloppe urbaine a été resserrée

Un travail de terrain et d'analyse fine qui a permis de redéfinir les limites actuelles du PLU en vigueur au regard des enjeux de consommation foncière et de préservation des paysages. En identifiant les secteurs de développement prioritaire et les secteurs de densification, et limitant l'urbanisation sur des secteurs non prioritaire pour accueillir de nouvelles constructions.

Exemple secteur des Moteirons



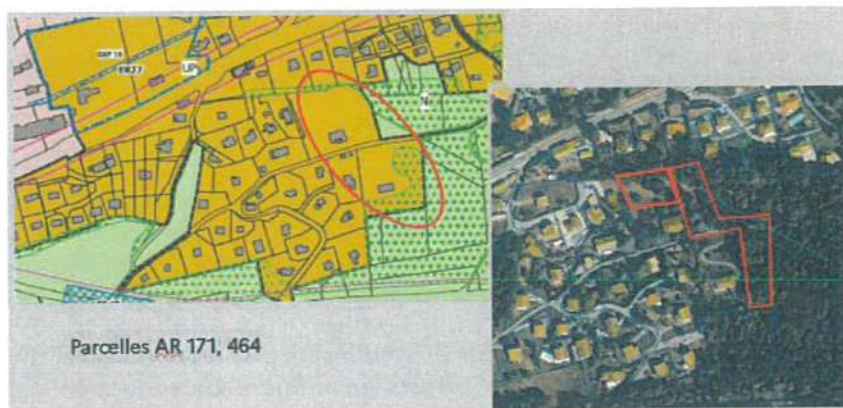
Exemple secteur Au Clos Sud



1.3.2. Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée

Afin de parachever le travail commencé et d'inscrire le PLU dans la trajectoire Climat et Résilience, permettant ainsi de réduire le potentiel de 3 ha à 1 ha, il est demandé de reclasser en espaces Naturels agricoles et forestiers les terrains suivants :

1. Secteur « La Grotte aux Moines »



Ces deux parcelles, en partie boisées avec un classement Espace Boisé Classé significatif au titre de la loi littoral. Il convient donc de resserrer l'enveloppe au plus près des constructions existantes, et de reclasser ces emprises en N. Superficie : 0,5 ha

2. Secteur « au Clou-Sud »



La parcelle, en extension de l'enveloppe urbaine, classée en UP présente un usage agricole avec la parcelle attenante cadastrée AK 292, elles devront être restituées à l'agriculture et classées en zone A. Superficie : 0,15 ha

3. Secteur Thony Est – OAP 5



Ce secteur au cœur de l'OAP 5 est identifié par une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce tènement est exploité et déclaré au Registre Parcellaire Graphique (RPG) comme un terrain agricole. À ce titre, il est demandé de reclasser ce tènement en agricole en zone A ou en zone N en l'identifiant comme un parc en ville.

Ce tènement pourrait être ciblé pour du maraîchage, des jardins partagés ou autres espaces de culture collective, qui trouverait naturellement sa place au cœur de cette OAP, offrant aux citoyens des lieux de rencontre, de partage et de loisirs en plein air.

Le reclassement de ce gisement d'environ 0,6 ha vise à renforcer les efforts en matière de réduction de la consommation foncière.

4. Secteur « aux Tours Ouest »



L'OAP 32 et les parcelles AP 231 et 2314 en zone Auc ainsi que la parcelle AO n°2 (en UC) sont les rares surfaces projetées à l'urbanisation.

Cependant, sa localisation est en extension de l'urbanisation sur un vaste terrain non artificialisé.

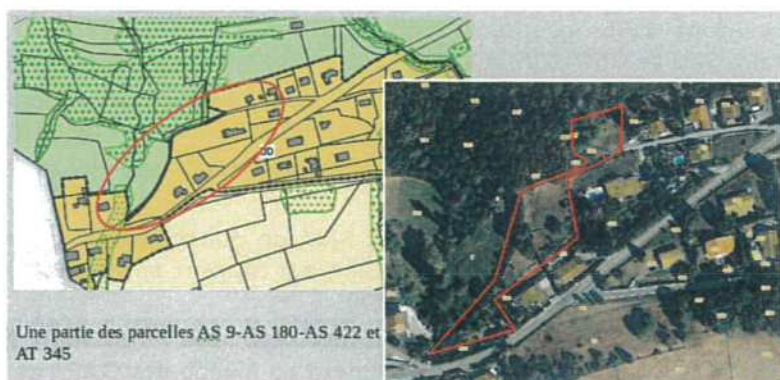
De plus, ce secteur est également exploité et déclaré au Registre Parcellaire Graphique (RPG) comme un terrain agricole. A ce titre, il est demandé de reclasser ce tènement en agricole, A ou Ap selon leur valeur paysagère. Ce tènement pourrait également être fléché pour des activités agricoles de maraîchage ou de jardins en ville en participant au maintien d'espace de respiration au milieu des constructions.

Le reclassement de ces gisements, d'environ 0,75 ha pour le secteur classé en UC et 0,3 ha pour la zone Auc, vise ainsi à renforcer les efforts en matière de réduction de la consommation foncière.

→ Ces 4 secteurs représentent environ 2 ha, permettant ainsi d'être conforme à la trajectoire ZAN.

Par ailleurs, toujours dans une volonté de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti, il est demandé de reclasser les espaces vulnérables suivants :

- Hameau de Chonnay :



Ce secteur déjà urbanisé, identifié par le SCoT au titre de la loi littoral, peut être densifié, mais il ne peut y être autorisé des constructions en extension du hameau. Il convient donc de resserrer l'enveloppe au plus près des constructions existantes, et de reclasser ces emprises en N.

- Secteur Chez Bavoux



Ces parcelles, classées en zone UP, en extension de l'enveloppe urbaine, sont à reclasser en zone N.

- La Châtaigneraie



Ces parcelles, classées en zone UP, également en extension de l'enveloppe urbaine, sont à reclasser en zone N.

1.4 Mixité sociale

Objectifs de mixité sociale :

La commune d'Evian-les-Bains est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit disposer d'au moins 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Au 1^{er} janvier 2023, la commune comptait 1242 logements sociaux (dont 1135 logements conventionnés), représentant 27,5 % des résidences principales (Inventaire SRU au 01/01/2023). Les objectifs SRU sont donc respectés.

Les OAP permettent la production de 777 logements dont 374 logements sociaux (environ 48%) et favorisent le logement collectif avec des densités relativement fortes sur de nombreuses OAP.

Au sein des logements sociaux, la répartition est la suivante : 45 % de LLS et 55 % de logements en accession sociale.

Cependant, aucune analyse n'est faite sur le volet SRU, ce qui constitue un manquement même si actuellement la commune est largement excédentaire par rapport aux objectifs SRU (338 logements sociaux supplémentaires par rapport à l'objectif SRU).

Il convient de compléter le rapport de présentation par une estimation de la production de logements sociaux à l'échelle du PLU (et non seulement au niveau des OAP) et par la démonstration que les perspectives de production de logements prévues dans le PLU permettent à minima de maintenir le taux de logements sociaux parmi les résidences principales.

Traduction dans les documents réglementaires :

Le règlement écrit prévoit un secteur de mixité sociale (SMS) global au niveau des zones UA-Uah-UB-

UC-UP-1AUC. Cependant, il ne mentionne pas les SMS qui s'appliquent au niveau des OAP et qui prévoient des pourcentages de logements spécifiques.

Le type de logements sociaux et les pourcentages associés sont bien précisés dans le document sur les OAP, par contre le règlement écrit ne précise rien à ce sujet.

Aussi, dans le paragraphe de mixité sociale de chaque zone, il faudra préciser les taux applicables aux OAP et renvoyer au règlement de chaque OAP.

Les OAP 6.2, 8, 9, 11, 12, 27, 28 et 31 prévoient 100 % de logements libres. Ces programmes échappent à la règle de SMS global, qui prévoit des logements sociaux dans les zones U et AU du PLU.

Il convient donc de supprimer la mention « 100 % de logements en accession libre » et de préciser dans ces OAP que c'est le pourcentage de mixité sociale indiqué dans le règlement écrit de chaque zone qui s'applique.

Pérenniser les logements sociaux :

Afin de favoriser la production de logements pérennes, il est préconisé d'employer le terme de logement social pérenne et de le définir précisément dans le règlement écrit et dans le document sur les OAP.

Le logement social pérenne comprend le « logement locatif social pérenne » et l'« accession sociale pérenne » :

- Le « logement locatif social pérenne » peut être défini comme un « logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans, pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux ».
- Le logement en « accession sociale pérenne » peut être défini comme un « logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique ». À ce jour, le BRS est le seul type de logement en accession dont la vocation sociale est pérenne. Il permet, par ailleurs, d'assurer de manière pérenne un usage à titre de résidence principale. A contrario, les clauses anti-spéculatives applicables au PSLA, à l'accession sociale réglementée présentent toujours une échéance (généralement 5 à 15 ans) au-delà de laquelle elles ne s'appliquent plus, avec en outre dans l'intervalle des possibilités de dédit associées généralement à des pénalités. Ainsi à moyen, voire à court terme parfois, le logement revient sur le marché libre.

2. Impacts sur l'agriculture

Alors que le PLU opposable ne délimite pas de zone agricole sur le plan de zonage, le PLU arrêté classe en zone agricole les secteurs agricoles déclaré au RPG. Cette volonté d'afficher et de préserver ces espaces agricoles mérite d'être soulignée.

L'activité agricole est peu présente sur la commune d'ÉVIAN, il n'existe aucun siège d'exploitation agricole et seulement 3 exploitations déclarent au moins un îlot en 2023 sur cette commune. Une quinzaine d'hectares sont déclarés à la PAC dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG). La totalité de cette surface est en prairies permanentes.

Ces trois exploitations :

- Gac Petite Fruitière Thomas - 50 ha déclarés en 2023,
- Gac des Thiezes - environ 150 ha (surfaces graphique) en 2024,
- Gac Le Noyer - 190 ha en 2023

GAEC PETITE FRUITIERE ST THOMAS	0,103
GAEC DES THIEZES	0,47
GAEC LE NOYER	0,465

L'impact du PLU est très faible sur ces 3 exploitations, à peine 1 hectare de surfaces vulnérables.

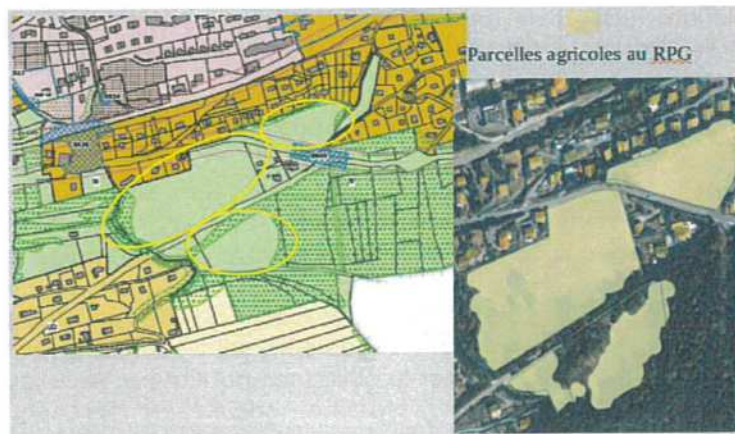
La commune se situe dans la zone de production de fromages et de vins sous signe d'Indication Géographique Protégée.

Il sera important d'apporter une attention au maintien de ces espaces agricoles.

La « dimension économique viable » d'une exploitation agricole, tel que cela a été défini dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles, est de 54ha. Le GAEC La Petite Fruitière de Saint Thomas a une surface déclarée en 2024 au RPG de 46,62ha, toute nouvelle perte de surface pour cet exploitant sera donc susceptible de remettre en cause sa viabilité à court terme.

Fort de ce constat, il convient de renforcer le travail de protection des secteurs déclarés au RPG 2023 en tant que prairies permanentes, afin de conserver leur usage agricole, par un classement en zone agricole sur le plan de zonage des secteurs suivants :

1. Secteur Chez Viollaz :



2. Rappel de deux secteurs déjà visés dans le paragraphe 2.3.2. - « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée » /

- Secteur Au Clou Sud



- Secteur Aux Tours Ouest :



3. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1. La prise en compte des espaces naturels et forestiers

Le PLU arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire.

Le document d'urbanisme arrêté identifie à travers son règlement graphique les enjeux environnementaux à travers différents zonages et/ou trames :

- Des corridors écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (CU) ,
- Des protections paysagères repérées au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du CU,
- Des espaces boisés classés significatifs au titre du L.121-27 du CU,
- Des points et des cônes de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des zones humides à préserver, repérées au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des arbres à préserver, repérés au titre de l'article L.151-23 du CU.

Ces éléments réglementaires sont complétés par des OAP thématiques dont une dédiée aux trames vertes, bleues et noires où l'objectif est de les protéger et les mettre en valeur.

Protection du patrimoine naturel et bâti

	Nombre	Linéaire total (en ml)	Surface totale (en ha)
Prescriptions surfaciques			
Points et cônes de vue à préserver	5		
Protections paysagères	25		7,6
Éléments trame écologique	54		12,4
Espaces boisés classés significatifs	38		40,5
Espaces boisés classés	42		13,1
Zones humides à préserver	5		1,1
Secteur patrimonial à préserver	1		11,7
Prescription linéaire			
Mur ou muret à préserver	3	81,4	
Prescription ponctuelle			
Éléments patrimoniaux à préserver	170		

(p.29 Rapport de présentation P V3)

3.1.1 Trame verte bleue et noire :

Le rapport de présentation identifie les trames vertes, bleues et noires ainsi que les continuités écologiques sur la commune. Celles-ci sont traduites au sein du règlement graphique ainsi que des dispositions dans le règlement écrit et une OAP thématique (OAP Trame verte bleue et noire) milieux naturels et continuités écologiques.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue, qui doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, est illustrée par une carte réalisée notamment en s'appuyant sur le SCoT du Chablais et d'un travail de terrain. Les éléments identifiés ont été reportés sur le zonage du PLU (protection paysagères et corridors écologiques) mais également dans le règlement.

Cette OAP est complétée par une Charte de l'arbre dans la ville, élaborée par la commune d'Évian, qui établit des règles pour protéger tous les arbres identifiés : arbres d'alignement, espaces boisés classés, arbres identifiés dans le document graphique, arbres situés au sein de la trame de l'OAP TVB, arbres situés aux abords des monuments historiques, espèces végétales protégées ou les arbres « habitats » d'espèces protégées, pour encourager la plantation d'arbres et arbustes, pour encourager les bonnes méthodes de plantation et d'entretien et pour proscrire les espèces exotiques envahissantes.

Cette OAP est le résultat d'un travail consciencieux et une réflexion structurée, qui mérite d'être saluée.

Dans un esprit de renforcer le poids de cette OAP, il conviendra de :

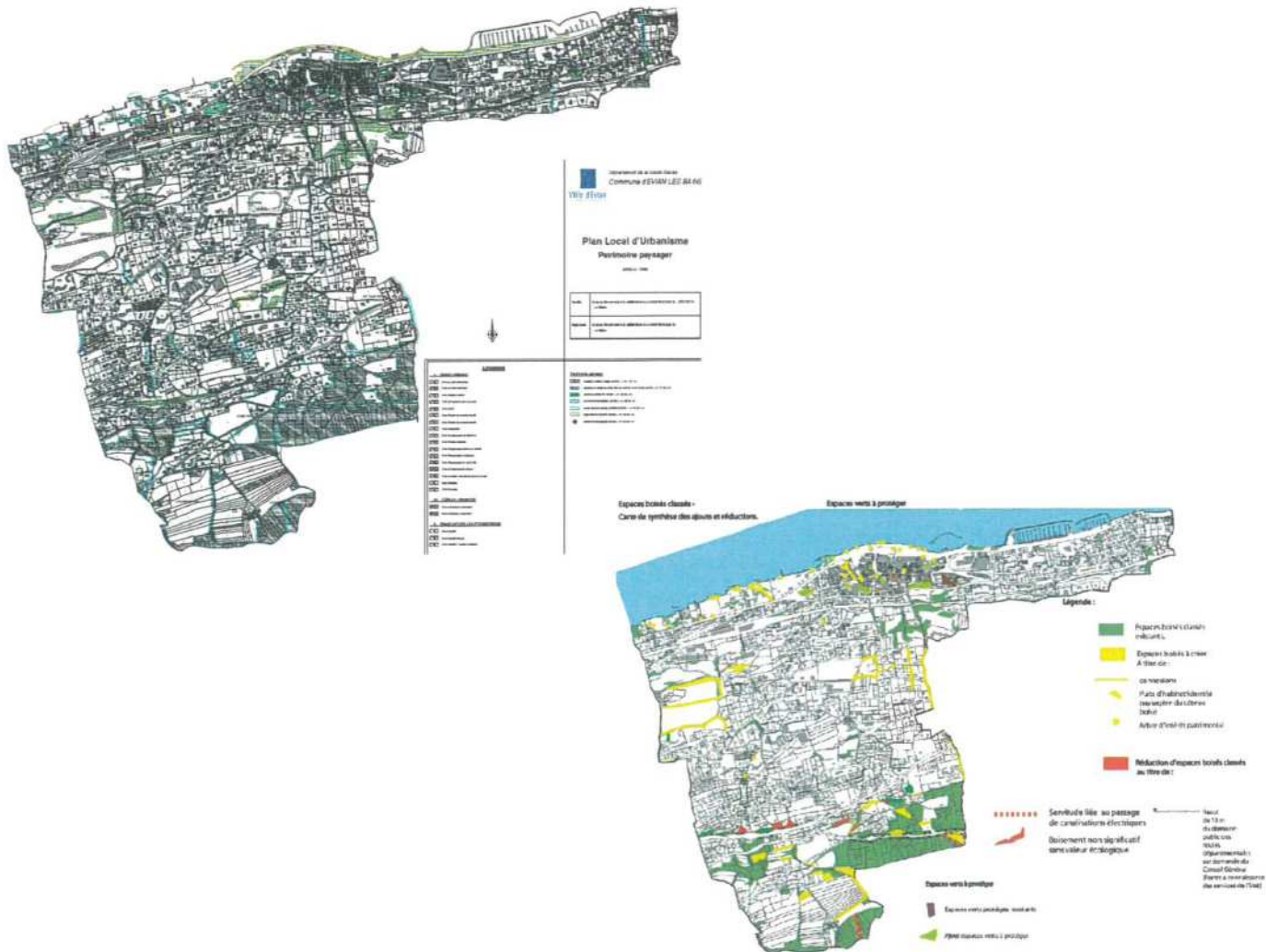
- renforcer la prescriptibilité de préservation des arbres existants lors des projets d'aménagement et/ou de réfection de voiries (abattage uniquement si problème sanitaire ou absence d'alternative technique),
- rappeler l'article L.350-3 du code de l'environnement sur la protection des alignements d'arbres,
- renforcer la prescriptibilité des process perméables pour les créations ou réfections de voiries et stationnement, avec exceptions uniquement pour PMR ou impossibilité technique.

3.1.2 Les espaces boisés :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 afin de protéger les principaux objectifs boisés du territoire, 42 espaces repérés représentant 13,1 ha.
- Les Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la loi Littoral, selon l'article L.121-7 du Code de l'urbanisme, qui sont inscrits sur les boisements historiques et principaux du territoire, à savoir la côtière boisée. 38 espaces repérés, représentant 40,5 ha.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme en 2017, la commune d'Evian a sollicité l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), sur le classement en espaces boisés des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, conformément à l'article L 121-27 du code de l'urbanisme. La CDNPS, en sa séance du 16 Mai 2017, émis un avis favorable à l'unanimité.

Ces EBC significatifs, ainsi que les autres EBC, n'ayant évolué d'aucune façon, il n'a pas été nécessaire de solliciter à nouveau cette commission.



3.1.3 Prise en compte des cours d'eau, des zones humides et gestion des eaux pluviales

- **Les cours d'eau :**

A l'exception du ruisseau du Forchez, l'ensemble des ruisseaux de la commune sont canalisés et offrent donc peu de milieux propices à la faune et la flore.

Le ruisseau du Forchez et sa ripisylve sont limités et fragmentés par l'urbanisation sur la commune.

Les autres ruisseaux sont pour la plupart concernés par la récupération d'eaux de pluies plus ou moins polluées par leur ruissellement sur des zones artificialisées ou sur le golf. Ces différents ruisseaux se rejettent dans le Lac Léman.

Une attention plus accrue devra se porter sur ceux dont l'exutoire est proche d'une zone de baignade.

Cette révision prend bien en compte les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et envisage les réouvertures de ceux busés.

- **Zones humides (ZH) :**

Plusieurs zones humides de petites tailles ont été identifiées sur la commune :

- **Les prairies humides du Scionnex** regroupent plusieurs types d'habitat : groupements à reine des prés et communautés associées, formations riveraines de saules, roselières, formations à grandes laïches (magnocariçaies).

- **Les Mateirons** : une mare située en plein milieu du secteur urbanisé diffus et végétalisé des Mateirons mais qui est entièrement grillagé, limitant son intégration dans la trame bleue de la commune et son intérêt pour la petite faune.

- **La zone humide des Tours**, terrains en friche entièrement envahis par le Solidage limitant l'intérêt écologique de la zone.

- **Les jardins du Pré Curieux**, zone humide artificielle mais gérée de manière naturelle, située au bord du lac Léman. On y retrouve les différents milieux humides du territoire (étang, marais, prairie humide...).

Les zones humides Scionnex, Mateirons et Tours sont répertoriées par ASTERS (respectivement référencées 74ASTERS1411, 74ASTERS1412 et 74ASTERS3530 – voir fiches en pièces jointes).

Sur le règlement graphique, 2 nouvelles zones humides sont identifiées :

- une sur la parcelle AN0041, classée en zone N pour la protéger ;

- une sur les parcelles AP0509, AP0507 et AP005 (au droit de la parcelle AP005), classée en zone N pour la protéger

Points d'alerte au vu du règlement graphique :

- ➡ L'emplacement réservé numéro 12 (ER12) prévoit un agrandissement du réservoir de Scionnex : ce réservoir est entouré sur 3 côtés par une zone humide (74ASTERS1411). L'impact de cet aménagement sur le fonctionnement de la zone humide devra être étudié avec soin.

- ➡ La zone humide des Mateirons (74ASTERS1412) apparaît être classée aux 2/3 en zone UEt (zone d'équipements touristiques). Si un développement touristique est prévu au voisinage de cette zone humide, il devra prendre en compte son intégrité directe et préserver ses canaux d'alimentation.

- ➡ La zone humide des Tours (74ASTERS3530) n'apparaît que partiellement : elle est représentée sur la parcelle AO0245 sur le règlement graphique, alors qu'elle s'étend sur les parcelles AO0241 et AO0246 sur la fiche d'ASTERS. Les photos aériennes de 2023 montrent pourtant un état encore naturel. S'il y a eu destruction partielle de cette ZH, elle pourrait faire l'objet d'une restauration et être protégée par sa délimitation originelle.

- **Les eaux pluviales :**

Le PLU instaure comme principe de gestion des eaux pluviales, le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics (sauf si démonstration de l'impossibilité de rétention par l'usager) avec prétraitement des eaux de ruissellement si nécessaire. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la

maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Ceci aura des incidences positives sur la ressource en eau et les sols.

Le PLU encourage les espaces de stationnement perméables et impose une végétalisation des espaces de stationnement extérieurs. Ceci a des incidences positives sur les ressources en eau et les sols.

Il stipule également que la gestion des eaux pluviales sera à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets.

En synthèse, la plupart des documents constitutifs de cette révision du PLU prennent en compte les cours d'eau, les zones humides et la gestion des eaux pluviales, et visent leur préservation et leur amélioration.

Le point de vigilance porte sur les 3 zones humides référencées par ASTERS et par leur zonage et/ou les emplacements réservés qui les bordent.

3.2. Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles

La zone agricole, de 25.2 ha (soit 5.7 % de la surface de la commune) comprend :

- une zone Ap, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle, de 131.1 ha (soit 29.5 % de la surface de la commune) comprend cinq secteurs :

- la zone N « classique », correspondant essentiellement à la partie Sud de la commune (coteau) ou au secteur sensible du périmètre de protection des eaux minérales ;
- la zone NI, correspondant à un secteur faiblement urbanisé situé à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation de ces espaces, dans le respect des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme ;
- la zone Nt, correspond à des espaces ou zones d'équipements touristiques non ou faiblement bâtis, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des sensibilités écologiques et/ou paysagères, des sites concernés ;
- la zone Ng, correspond au secteur du golf accueillant des constructions.

Extrait du règlement relatif aux zones agricoles, naturelles et forestières :

Zone A : Il semble y avoir une erreur d'écriture dans le règlement qui semble faire une confusion entre annexe et extension des constructions (p.210) en appliquant les mêmes règles alors que leur nature juridique est différente, en incohérence avec le lexique.:

Zone Ap : occupations et utilisations du sol autorisées :

- Ne sont autorisées que les installations nécessaires aux productions végétales, inférieures à 30 m² et démontables : Il ne peut être fait de distinction au sein d'une même destination, qui viendrait obérer le principe des autres activités agricoles. **Il convient de modifier cette règle, en élargissant l'autorisation d'installations nécessaires à toute activité agricole.**

- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants : la règle est en totale cohérence avec la doctrine CDPENAF

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole : **Outre le fait de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, il convient de préciser le respect des dispositions de la loi littoral.**

Zone N :

- En préambule, il est rappelé que le règlement du PLU s'applique à toute occupation et utilisation du sol, nécessitant ou non une autorisation. Le premier article du règlement de la zone N (p.194) devra donc être corrigé.

- L'aménagement, la réhabilitation, ainsi que l'extension modérée des constructions existantes : il

serait opportun, comme pour la zone Ap, de reprendre la définition de la doctrine de la CDPENAF :
« Concernant les extensions, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de

l'ordre de 50 m² peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires. »

- S'agissant des clôtures : Il serait pertinent de rappeler les règles de clôtures édictées par la Loi engrillagement du 2/02/2023 (clôtures perméables à la petite et à la grande faune).

Par ailleurs, il est rappelé un des grands principes de la loi littoral qui interdit toute nouvelle construction dans la bande des 100 m et en dehors des espaces urbanisés, sauf exceptions listées dans le Code de l'urbanisme.

À ce titre, les règles suivantes des zones Nt, Ng et NI devront être modifiées en :

- supprimant la possibilité de toutes constructions nouvelles.

- s'agissant des kiosques et des buvettes : seuls ceux existants pourront être maintenus et entretenus.

En zones Nt, Ng :

(1) « Les constructions légères, transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants : Constructions, ouvrages ou équipements publics, dans la mesure où ils s'intègrent dans le cadre naturel environnant :

· Kiosques, buvettes « : à supprimer

En zone Nt :

(1) « Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des équipements ou activités touristiques, sportifs, culturels ou de loisirs de plein air (notamment les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien du golf) » : Il ne pourra être autorisé de nouvelle construction.

En zone Ng :

(2) « Les constructions neuves, dans la mesure où il s'agit uniquement de bâtiments strictement nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'activité du golf et où lesdites constructions, par leur implantation, leur emprise, leur hauteur et leur aspect extérieur, s'intègrent dans l'environnement paysager du site » : Il ne pourra être autorisé de nouvelle construction.

En zone NI :

(3) « Les constructions légères transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants : o Kiosques, buvettes, aires de jeux et de sport : Il ne peut être autorisé de nouvelle construction à usage de kiosque ou buvette

o Aire de stationnement à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles comportent un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales » : seules les aires végétalisées seront autorisées.

Enfin, des points de vue sont repérés sur le règlement graphique, sans aucune autre règle.

Il conviendrait de préciser dans les zones A et N concernées que : « Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L. 151-19, identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue. Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause. »

3.3. Les bâtiments d'habitat pour lesquels est autorisé le changement de destination

Le règlement de la zone naturelle prévoit, page 195, que la dernière grange en attente de réhabilitation dans le hameau de Scionnex (sise sur les parcelles AS 123 & 248), pourra obtenir un changement de destination des surfaces existantes, dans le but de permettre la réutilisation de cet

ancien bâtiment agricole avec une nouvelle vocation d'habitation devant lui assurer une pérennité et une préservation

À ce titre, cette grange devra être repérée sur le plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ce changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

4. Documents réglementaires et OAP

4.1. Règlement graphique et règlement écrit :

- Zone UEe et UEt : Par essence, une zone UE désigne des secteurs à vocation publique et/ou d'intérêt général. Or, les zones UE indiquées du PLU regroupent différents usages, dont certains qui sont à destination strictement touristique.

Il est demandé d'identifier par deux zonages différents pour distinguer les usages qui relèvent de l'intérêt de ceux qui relèvent du touristique :

- **La zone UEe** (à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou collectifs) **en zone UE.**
- **La zone UEt** (à vocation de gestion et de développement des équipements touristiques, autorisant principalement les activités hôtelières et para-hôtelières (résidences de tourisme), de restauration et de services liés au tourisme (de loisirs, de santé ou d'affaires) **en zone UT.**
- **La zone UEt1** (à vocation de gestion de l'établissement thermal) **en zone UT1.**
- **La zone UEte** (à vocation mixte d'équipements publics, collectifs et touristiques du centre-ville) **en zone UTe.**

Il conviendra de modifier le règlement graphique et le règlement écrit afférent.

Zone Up : Ce secteur est défini comme exclusivement pavillonnaires, un habitat résidentiel de faible densité pour maintenir des quartiers pavillonnaires au sein de la ville et éviter leur mutation vers des secteurs de logements collectifs/ groupés.

Il est demandé d'ajouter dans le règlement écrit que les constructions seront de 3 logements maximum. Par ailleurs, il est conseillé d'instituer un CES évolutif, en fonction de la taille du terrain d'assiette, qui permet également de maîtriser les gabarits de faible densité.

Exemple de rédaction : Coefficient d'emprise au sol

Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération.

En cas d'opération de division postérieure à l'entrée en vigueur du PLU (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Le CES est le suivant :

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 400 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $S \times 0,20$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 401 m² et 800 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $80 + (\text{surface du tènement} - 400) \times 0,15$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m² et 1500 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $140 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,10$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $210 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05$

Exemple d'application pour un tènement d'une surface de 2000 m² : il s'agit d'appliquer la formule présentée au quatrième tiret, puisque la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m², l'emprise au sol maximale sera alors de 235 m² ((210+(2000-1500)X0,05)

Zone Uz : Le long de la voie SNCF, il est imposé un retrait des constructions de 18 m de part et d'autre de l'axe de la voie SNCF. Ce recul semble important et mériterait d'être corrigé, en respect avec les prescriptions de la servitude et les contraintes ferroviaires liées, et en concertation avec le groupe SNCF.

De manière générale, le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires. Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire.

Zone UX : il est à saluer l'ajout d'un pourcentage d'espace de perméabilité en zone UX (20%)

Mixité sociale : Bien reprendre les prescriptions concernant les ajouts à apporter au règlement concernant les taux attachés aux OAP dans le paragraphe mixité sociale (paragraphe 2.4),

Sur la forme :

Les noms des secteurs et/ou lieu-dits n'apparaissent ni sur le plan graphique papier ni sur la version numérisée. Le manque d'information sur les toponymes pose des difficultés de lisibilité et de compréhension dudit règlement. Il est en effet très difficile de faire le lien avec les informations sur les différents secteurs figurant dans les autres documents, notamment le rapport de présentation.

Il serait également particulièrement utile, en termes de lisibilité, que le règlement graphique fasse apparaître le nom des communes limitrophes.

De même, le cadastre devra être mis à jour et les numéros de parcelles apparents.

4.2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4.2.1. Les OAP sectorielles :

Le PLU affiche 32 OAP permettant d'affirmer et de décliner les orientations du PADD par secteurs en complémentarité du zonage et du règlement écrit. Au total, les OAP sectoriels (en zones U et AU) permettent d'encadrer l'aménagement d'environ 16 hectares soit la production d'un potentiel d'environ 780 logements.

Il est à souligner l'innovation avec laquelle la collectivité s'est emparée de cet outil que sont les OAP. Ainsi déclinées, les OAP permettent de cadrer le renouvellement urbain selon un projet politique finement décliné, identifiant et protégeant les éléments de nature en ville les plus importants. Tous les espaces interstitiels au sein du tissu bâti font ainsi en pratique l'objet d'OAP.

Ce choix est en parfaite déclinaison du SCoT qui demande de ne prévoir des extensions en dehors de l'enveloppe urbaine qu'après avoir mobilisé toutes les potentialités dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU d'Evian-les-Bains, cœur urbain du SCoT, participe ainsi à la production en logements du territoire mais dans des formes et dans une urbanisation différente de celles des années passées, dans un objectif de renforcement des centralités / cœurs de vies et de réponses aux demandes des habitants afin d'améliorer l'ancrage territorial. La collectivité affirme également les fonctions économiques / commerciales et touristiques de la commune tout en confortant l'offre d'équipements en lien avec les évolutions sociétales constatées.

Prescription : Les OAP devront faire l'objet d'une mise en cohérence entre le règlement graphique et les périmètres des OAP, mais également les périmètres sur les photos et ceux des hypothèses d'implantation ainsi qu'un toilettage de quelques coquilles qui se sont glissées dans la rédaction.

Exemples :

p.72 les secteurs des OAP de Thony 2/3/4/7.1 : les périmètres ne correspondent pas aux schémas des pages suivantes.

p.90 : OAP secteur 11 : un périmètre d'implantation alors que classé en N et L.151-23 sur le plan de zonage,

p.52, on a le contre-exemple avec la croix en rouge, mais on a pas l'exemple à suivre qui devrait être avec un trait vert.

4.2.2. Les OAP thématiques :

En complément des OAP sectorielles, le PLU définit 5 OAP thématiques s'appliquant à l'ensemble du territoire communal :

- OAP Thématique Trame Verte, Bleue et Noire ;
- OAP Thématique Déplacements et mobilités ;
- OAP Thématique Commerce et artisanat ;
- OAP Thématique équipements touristiques ;
- OAP Thématique patrimoine.

Chacune de ces OAP thématiques comprend plusieurs actions. C'est notamment à travers l'OAP visant la qualité des projets et l'adaptation au changement climatique que des dispositions en faveur de la transition énergétique via la réhabilitation sont précisées. Celles-ci, en complément du règlement écrit, permettent de lever autant que possible les freins à la réhabilitation des logements et à la transition énergétique.

4.2.3. Les secteurs suivants mériteraient de faire l'objet d'une OAP



Ces deux secteurs ont une superficie de plus de 2 500 m² et constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine, qu'il convient d'encadrer en termes de densité, typologie de logements, accès, et desserte.

Aussi en lien avec les prescriptions du SCoT, et pour afficher la volonté de la commune d'encadrer et de maîtriser le développement des nouvelles opérations, ces deux tenements devront faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Il semblerait que des permis de construire ont déjà été délivrés. Néanmoins, il convient de prévoir une OAP sur chacun de ces gisements au sein du futur PLU, si ces permis ne devaient être mis à œuvre, ou venaient à être annulés.

4.3 Les emplacements réservés (E.R) :

L'emplacement réservé numéro 12 prévoit un agrandissement du réservoir de Scionnex : ce réservoir est entouré sur trois côtés par une zone humide. L'impact de cet aménagement sur le fonctionnement de la zone humide devra être étudié avec soin.

S'agissant des ER relatifs à l'élargissement de voies, certains contiennent plusieurs tronçons qu'il conviendra de différencier par des indices (Ex. ER20.1 ; ER20.2 ; ER20.3 ER20.4 ...) pour faciliter la lisibilité et la mise en œuvre.

L'atlas est peu exploitable, il est difficile de repérer précisément la localisation de l'emplacement

réservé. Un fléchage sur le plan de zonage global avec un zoom de chaque ER serait plus lisible.

4.4. Prise en compte des éléments patrimoniaux

Conformément à l'axe n°1.5 annoncé dans le PADD, un important repérage des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme a été réalisé, tant au travers des constructions liées aux villégiatures que des éléments paysagers depuis le front de lac aux grands espaces et parc du coteau, participant aux caractéristiques intrinsèques de la ville thermale. Nous ne pouvons qu'approuver la volonté de clarifier le propos des enjeux de ce territoire soumis à forte pression.

L'architecte des Bâtiments de France note et salue également que les secteurs urbains analysés en première couronne, amorçant le coteau et ceinturant le centre ville au Sud, aient pu trouver des réponses via les OAP indicées 21 à 27. L'identification des constructions intéressantes, associée à la trame verte participant au cadre de vie, devrait permettre d'introduire la qualité urbaine dans les futurs aménagements.

Il note également un volet sur l'attractivité commerciale qui pourrait permettre une prise de conscience de la valeur et singularité de l'offre commerciale au sein de la rue nationale précisément.

Par ailleurs, le règlement prend bien en compte les spécificités du territoire d'Évian-Les-Bains, avec des prescriptions fortes et claires dans leur rédaction ainsi que dans l'OAP patrimoniale.

5. Loi Littoral

La commune d'Évian fait partie des communes littorales définies par l'article L. 321-2 du code de l'environnement. En tant que tel, le plan local urbanisme aura à respecter les dispositions réglementaires de la loi littoral retranscrites notamment aux articles L121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces dispositions semblent bien avoir été prises en considération dans l'ensemble des documents du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de parfaire ce travail effectué, il convient de traduire ces éléments par un volet spécifique dans le rapport de présentation V2, qui justifie la prise en compte de ces dispositions :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine : Déclinant la loi Littoral, le SCoT du Chablais classe Évian en tant qu'agglomération et le hameau de Chonnay en secteur déjà urbanisé (SDU). Il appartient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter à leur échelle les enveloppes urbaines des secteurs localisés selon les critères et la méthodologie proposés par le SCoT.

Prescription : A ce titre, le rapport de présentation devra contenir une cartographie de l'espace urbanisé clairement délimité, ainsi qu'une justification précise de cette enveloppe.

Il y aura peut-être lieu de reprendre la limite précise de l'enveloppe urbaine dans certains secteurs, dont la continuité avec l'urbanisation constatée ne fait aucun doute.

- Le ScoT demande également de justifier et motiver l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches des rives dans le rapport de présentation. La réalisation d'orientation d'aménagement et de programmation est recommandée afin de traduire localement la notion d'extension limitée de l'urbanisation et définir les principes d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des opérations d'aménagement au sein des espaces proches des rives. Cette traduction, ainsi déclinée dans le PLU, doit être justifiée et motivée dans le rapport de présentation, conformément à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

Prescription : Il conviendra de bien justifier et motiver toute extension limitée dans les EPR le cas échéant.

- Les espaces boisés classés significatifs sont également identifiés par prescription surfacique en application de la loi Littoral. Ceux-ci ont fait l'objet d'un classement dans le PLU opposable après avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Aucun changement, ni déclassement ni reclassement n'ayant été envisagé, le projet de PLU n'a pas nécessité un nouveau passage devant cette commission. Le rapport de présentation devra reprendre les

éléments du PLU opposable concernant le classement de ces boisements.

Pour rappel :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. Une nouvelle construction (habitation, hangar, locaux techniques...) et les aires de stationnement bitumées sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. L'exigence de continuité étant directement applicable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol, l'autorité administrative qui se prononce sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans une commune littorale doit vérifier si, à la date à laquelle elle statue, l'opération envisagée est réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants (Conseil d'État N° 392186, 31/03/2017, commune de Talloires). Les aires de stationnement en discontinuité, devront être naturelles. Les locaux techniques des équipements collectifs devront être en continuité du village.

Pour les bâtiments agricoles, ils doivent soit être en continuité de l'urbanisation ou obtenir une dérogation prévue par l'article L121-10 du code de l'urbanisme : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » Le rapport de présentation devrait rappeler ces dispositions.

6. Prise en compte des risques naturels

En termes de prévention des risques naturels, le projet de PLU arrêté d'Evian ne comporte pas d'incompatibilité avec la carte des aléas naturels.

- **OAP 2/3/4** : l'OAP est en limite de zone d'aléa fort torrentiel (T3). Il y a un léger décalage du cours d'eau



- **OAP 1** : une petite bande d'aléa fort torrentiel (T3) traverse l'OAP. En zone d'aléa fort, les constructions et terrassements sont interdits.



- **ER** : plusieurs ER se situent en zone d'aléa fort. Toutefois, ils font partie des occupations et utilisations du sol pouvant être admis, par dérogation, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils présentent une vulnérabilité restreinte.

Sites et sols pollués :

D'après le site « Risque de pollution des sols dans ma commune » (georisques.gouv.fr), la commune

fait état d'1 site BASOL et 65 sites CASIAS (anciens sites industriels et activités de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols).

Il a été vérifié qu'aucune OAP n'était placée sur le site BASOL.

Certaines OAP sont concernées par un site CASIAS. Il est nécessaire de vérifier la compatibilité du terrain avec l'usage envisagé en réalisant des études préalables afin de prévenir toute exposition dangereuse.

7. Assainissement et eau potable

7.1. Eau potable

La ressource en eau potable semble suffisante, l'eau étant pompée dans le lac Léman,

Cependant, il s'agira de vérifier que les infrastructures sont bien dimensionnées et que la station de pompage dans le Léman permet de subvenir aux besoins des futures populations.

Le rapport de présentation se base sur des études assez anciennes (2005 et 2012) qu'il conviendra d'actualiser.

À cet effet, le rapport de présentation devra être complété, en présentant l'analyse besoin/ressource face à l'augmentation de la population prévue sur le temps du PLU et justifiant que les capacités en eau potable et en traitement des eaux usées sont calibrées au nombre de logements prévus dans le PLU.

De plus, il devra être fait mention du plan de bassin d'adaptation au changement climatique 2024-2030 (PBACC) du bassin Rhône-Méditerranée ==> Dranses = territoire cible pour mettre en œuvre un PTGE (Projet de Territoire pour la Gestion en Eau)

7.2. Protection de la ressource en eau et préservation de la qualité de l'eau (potable)

En application de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captage, doivent être tramés dans le règlement graphique (zonage du PLU) avec rappel des prescriptions de l'arrêté de DUP relative à l'urbanisme dans le règlement du PLU.

Or dans le document « 4.1- Règlement graphique » les périmètres de protection des captages de « LA LECHERE » et de « SCIONNEX » ne sont pas tramés. **Ainsi, il est demandé de rajouter les périmètres de protection de ces 2 captages (voir annexe).**

Pour rappel les prescriptions des déclarations d'utilité publique (DUP) doivent être scrupuleusement respectées. A noter que des OAP (ex : OAP 31-30-29-2-3-4-7-10-11-12-13-14) sont situées en périmètre de protection éloigné du captage « LA LECHERE », une vigilance doit être apportée sur ces zones sensibles à la pollution (DUP en Pj).

Dans un souci sanitaire, une attention particulière doit être portée sur l'adéquation entre l'urbanisation et l'alimentation en eau potable, tant au niveau quantitatif que qualitatif.

7.3. Assainissement

Dans le porté à connaissance des services de l'État de 2020, il avait été notifié une opposition de principe à toutes nouvelles constructions et raccordement au réseau d'assainissement collectif du fait de la non-conformité du réseau de collecte.

Les travaux de réseau séparatif EU et EP étant en cours de réalisation, et le dimensionnement étant suffisant, cette opposition a été levée.

La capacité résiduelle de traitement de la STEP de Thonon par rapport à la fourchette d'augmentation prévisionnelle de la population à 2040 est suffisante en regardant les données jusqu'à 2022 (les données 2023 n'ont pas encore été analysées).

Toutefois, comme pour l'eau potable, le rapport de présentation devra être complété avec la justification de la capacité résiduelle de la STEP au regard de la projection du nombre de logements

avec les dimensionnements des infrastructures existantes.

8. Déplacements-transports

8.1. Nuisances sonores :

Le rapport de présentation cite les arrêtés préfectoraux faisant référence aux cartes de bruit stratégiques des infrastructures routières, ce qui n'est réglementairement pas obligatoire mais qui apporte une information supplémentaire qui peut être conservée (voir état initial de l'environnement page 66).

En revanche, les arrêtés de classement sonore des infrastructures de transports terrestres ne sont pas mentionnés et doivent figurer au PLU conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.

Il convient donc de citer les arrêtés de classement sonore en vigueur pour les infrastructures routières et ferroviaires et de les faire figurer dans les annexes (NB : l'arrêté présenté en annexe n'est plus en vigueur) :

- pour le volet route : l'arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19 août 2020 modifié par l'arrêté n° DDT-2021-0496 du 30 mars 2021
- pour le volet fer : l'arrêté préfectoral n° DDT-2022-0313 du 15 février 2022

Il en est de même dans le règlement écrit, l'arrêté de classement sonore cité page 8 n'est plus en vigueur.

Il convient de rectifier les références aux arrêtés tels que précisés ci-avant (arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19 août 2020 modifié par l'arrêté n° DDT-2021-0496 du 30 mars 2021 pour les routes et arrêté préfectoral n° DDT-2022-0313 du 15 février 2022 pour le fer) afin de respecter les distances de retrait par rapport à la route et assurer une isolation acoustique renforcée des bâtiments concernés.

Le respect de la législation en termes d'incidence sonore devra être constaté notamment dans les projets d'OAP, avec si nécessaire un ajustement de la vitesse de circulation et/ou la mise en place de systèmes d'insonorisation supplémentaires.

8.2. Mobilité

8.2.1. Inventaire des capacités de stationnement :

Suivant article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation "établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités."

Le rapport de présentation devra donc être complété afin de respecter cet article, il n'est fait mention que des capacités de stationnement des véhicules motorisés (et le nombre de places réservées aux personnes handicapées) (voir diagnostic page 83).

8.2.2. Stationnement "Obligation de stationnement pour les vélos et outils de mobilité individuelle"

Les dispositions énoncées concernant l'espace dédié au stationnement des vélos n'est pas conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour tenir compte de l'évolution de la réglementation au 03/01/2023, il conviendrait que le PLU adapte son règlement et se conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments qui prévoit :

- un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos avec 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;
- que chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements .

Il convient de modifier le règlement en conséquence.

8.2.3. OAP thématique mobilités :

VIA RHONA : Afin de fiabiliser le tracé de cette itinéraire cyclable structurant qui s'inscrit dans un espace urbain contraint en bord de lac, il est pertinent que ce tracé apparaisse sur l'OAP mobilité, mais également sur le plan de zonage, avec les ER nécessaires le cas échéant.

L'OAP mobilité pourra être complétée des recommandations techniques du Cerema (annexe 3 des précédents appels à projets aménagements cyclables du Fonds mobilités actives) qui font foi en la matière pour aboutir à un aménagement qualitatif.

9. Servitudes d'utilité publique

Il revient à chacun des gestionnaires de servitude d'utilité publique de mettre à jour sur le géoportail de l'urbanisme, ses servitudes et de les fournir à la commune sous format CNIG.

La liste des servitudes d'utilité publique a été mise à jour dernièrement, elle devra être modifiée dans les annexes (cf. liste jointe)

Pour assurer une bonne transparence de l'information et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, **il est plus que conseillé de réaliser une carte sur laquelle figure l'ensemble des servitudes.**

Voix SNCF : La SUP T1 devra être indiquée, et être respectée le long de toutes les voies en service ; ainsi que les règles relatives à la végétation le long des voies (en pièces jointes).

10. Droit de préemption urbain

La collectivité devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

11. Version dématérialisée

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une des formalités obligatoires pour que le PLU devienne exécutoire.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Conclusion

En conclusion, le projet communal s'inscrit globalement dans un urbanisme compact, en accord avec l'enjeu de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de la préservation des paysages. Les outils mobilisés permettent de garantir une maîtrise de l'urbanisation.

Il est à souligner la qualité du document d'urbanisme, d'une grande rigueur et d'une vision stratégique structurée et claire de la commune dans son développement futur.

Le travail réalisé a contribué à réduire son enveloppe urbaine en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également à planifier et accompagner le renouvellement urbain par la mobilisation de façon innovante de l'outil OAP, permettant une gestion intégratrice sans être trop prescriptive.

Le PLU arrêté diminue les surfaces vulnérables et permet à la commune de maîtriser le renouvellement urbain et d'améliorer les usages quotidiens par un développement concentré sur deux pôles principaux, tout en pérennisant les espaces agricoles et naturels. La consommation d'ENAF élevée sur 2021-2023, au regard de la période de référence 2011-2021, nécessite cependant de maîtriser strictement la consommation foncière possible sur la seconde partie de la décennie.

En conséquence, j'émet un avis favorable assorti des réserves suivantes visant à conforter la qualité du document :

- procéder au resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti comme indiqué dans le point 1.3.2. « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée » les secteurs suivants :
 - Secteur « La Grotte aux Moines »
 - Secteur « au Clou-Sud »
 - Secteur Thony Est
 - Secteur « Aux Tours Ouest »
 - Hameau de Chonnay
 - Secteur Chez Bavoux
 - La Châtaigneraie
- reclasser en zone agricole sur le plan de zonage des secteurs suivants :
 - Secteur Chez Viollaz
 - Secteur Au Clou Sud
 - Secteur Aux Tours Ouest
- modifier le règlement des zones agricoles et forestières comme indiqué dans le paragraphe 3.2 « Le règlement des zones agricoles et naturelles » ;
- prendre en considération les prescriptions relatives à la Loi Littoral - paragraphe 5 ;
- compléter le rapport de présentation avec les corrections demandées et les justifications à apporter ;
- modifier les règlements graphique et écrit, ainsi que les OAP comme demandé dans le paragraphe 4 - Documents réglementaires et OAP ;
- apporter les justifications et modifications demandées dans les paragraphes 7. Assainissement et eau potable – 8. Mobilité ainsi que 9. Servitudes d'utilité publique à mettre à jour.

Je relève par ailleurs que ce PLU est d'excellente facture en ce qui concerne la modération de la consommation d'espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la mixité sociale, la prise en compte des enjeux environnementaux, et la préservation du patrimoine.

Pour le préfet,
Pour le directeur départemental des territoires,
La directrice adjointe,



Signature
numérique de
Séverine FEBVRE
Date :
2024.10.04
18:16:04 +02'00'