

**Gérard VEYRAT**  
Impasse Champs Jaquet  
314 Rue du Léman  
**74140 Chens sur Léman**

Chens sur Léman, le 06 décembre 2024

*gerardveyrat74@aol.com*  
0646876735

**Madame le Maire**  
**Mairie**  
2, Rue Source de Clermont

**74500 EVIAN-LES-BAINS**

Objet : Dossier d'enquête **N°E24000123/38**  
PJ : Dossier du Commissaire enquêteur

**Madame le Maire**  
**Et son Conseil municipal**

Je vous adresse ci joint :

- Rapport du commissaire enquêteur
- Procès-verbal du commissaire enquêteur
- Pièces annexes
- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Pour le dossier d'enquête **N°E24000123/38** :  
« **Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les-Bains (Haute-Savoie)** »

Recevez, Madame le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le commissaire enquêteur,  
**Gérard VEYRAT**

**Gérard Veyrat**  
Commissaire Enquêteur

J'estime que le projet de révision du PLU de la commune d'Evian-les-Bains présenté à l'enquête publique permettra, en respectant les observations des personnes publiques associées et consultées et du public, une réelle prise en compte des dernières évolutions législatives et réglementaires.

En outre, ce projet respecte et intègre parfaitement :

La gestion foncière et la maîtrise de la consommation d'espace en répondant aux objectifs du SCOT par la réduction de manière significative de son emprise urbaine en proposant une concentration des extensions urbaines dans des secteurs stratégiques identifiés par les OAP et en définissant les enveloppes urbaines au plus proche des tissus du bâti existant pour protéger les terres agricoles et naturelles.

La diversité de typologie d'habitat et la densification qui est un point essentiel pour répondre aux exigences du SCOT afin de favoriser la création de logements intermédiaires et collectifs pour une densification maîtrisée et de proposer des logements de typologie diverses pour répondre aux besoins de l'ensemble des populations tout en réduisant les maisons individuelles pour limiter la consommation de l'espace.

La prise en compte de la loi littoral qui est parfaitement respectée tout en garantissant la protection des espaces proches des rives et des zones remarquables et en prenant en compte les dispositions de la loi ELAN.

Le paysage et la valorisation du patrimoine qui sont particulièrement mis en valeur en protégeant les fenêtres paysagères, les perspectives visuelles sur le lac Léman et les montagnes environnantes; une charte paysagère et architecturale encadre également les futurs projets pour garantir leur intégration dans le paysage et le bâti ancien est soigneusement préservé

En résumé, 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 en accord avec le SCOT et le PADD.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune d'Evian-les-Bains

Fait à Chens sur Léman, le 06 décembre 2024

Le commissaire enquêteur,

Gérard VEYRAT

**Gérard Veyrat**  
Commissaire Enquêteur



Gérard VEYRAT – Directeur technique – Ingénieur retraité  
314, Rue du Léman – Impasse Champs Jacquet – 74140 Chens sur Léman

Arrêté municipal n° 966/2024 du 11 septembre 2024

## ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS (HAUTE-SAVOIE).

Enquête publique n° (74) E24000123/38 réalisée du 07 octobre 2024 au 08 novembre 2024

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



# SOMMAIRE

1- Préambule

2- Organisation et déroulement de l'enquête publique

3A- Réception des avis des personnes publiques associées ou consultées

3B- Réception des observations du public

4- Questions du commissaire enquêteur

## 1- Préambule

Il a été procédé à une enquête publique portant sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les Bains.

les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U. sont notamment :

### ENVIRONNEMENT & PAYSAGE

- Préserver les espaces naturels ainsi que les continuités et corridors écologiques, en ce qu'ils constituent des réservoirs pour la biodiversité,
- Mettre en place une charte architecturale et environnementale pour affirmer l'identité de la ville et renforcer la préservation des paysages caractéristiques de la commune, notamment en encadrant le type de constructions et matériaux souhaités,
- Mettre en valeur les cônes de vue remarquables,
- Accentuer le repérage des éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur (que ce soit à l'échelle d'un bâtiment ou d'un secteur), mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations,
- Prendre en compte les dispositions du Plan Air Climat Energie Territorial pour améliorer la performance énergétique du parc de logements, intégrer la qualité de l'air dans la planification urbaine, développer les mobilités durables afin de préserver la qualité de l'air ou encore chercher à décliner la planification énergétique dans le P.L.U.,
- Favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables, afin de chercher à assurer une continuité piétons / cycles sécurisée entre les différents quartiers.

### DEVELOPPEMENT URBAIN & HABITAT

- Maîtriser la croissance démographique pour permettre à la commune de respecter les dispositions du SCoT et du PLH et d'assurer une bonne gestion des équipements publics,
- Assurer une urbanisation cohérente et qualitative, la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace, en compatibilité avec le SCoT du Chablais,
- Organiser le développement urbain, de façon cohérente et adaptée :
  - dans un souci de préservation du tissu urbain existant, notamment des secteurs d'habitats individuels ou du centre historique
  - en maintenant une politique de développement maîtrisée dans les secteurs les plus à même de tendre vers la densification
  - en adaptant les formes urbaines à la morphologie de la commune, tout en développant une typologie d'habitat qualitative respectant l'identité architecturale de la ville, sans pour autant exclure l'innovation.
- Dimensionner le potentiel de logements en cohérence avec l'organisation urbaine souhaitée, la préservation de l'identité de la commune et la capacité des voies et équipements publics,
- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment le développement du parc de logements locatifs aidés et intermédiaires, le renouvellement du bâti existant notamment dans le centre historique ou encore la diversification des formes d'habitat afin d'accueillir des populations variées.

### TOURISME & ECONOMIE

- Conforter l'attractivité touristique, économique et culturelle de la commune,
- Mettre en valeur des éléments autres que les bâtiments emblématiques : quartier des Mateirons, tour Bergotti...
- Renforcer la politique menée en faveur des commerces et services de proximité,
- Maintenir l'offre culturelle et sportive de la commune.

## 2- Organisation et déroulement de l'enquête

### a. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

Un arrêté n° 966/2024 a été pris en date du 11 septembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête pour une durée de 32 jours, du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) et fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de révision générale du Plan local d'urbanisme.

### b. Affichage

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, a été affiché le vendredi 13 septembre 2024.

L'affichage de cet avis, au minimum quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci a été procédé à la Mairie d'Evian-les-Bains et publié par tout autre procédé en usage sur la Commune d'Evian-les-Bains.

Une visite de vérification a été réalisée le mercredi 18 septembre 2024 sur les différents lieux par le commissaire enquêteur.

### c. Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie ci-après désigné : le Dauphiné Libéré et le Messenger.

- **ATTENTION : la parution du deuxième avis au public dans le deuxième journal a été faite 10 jours après l'ouverture de l'enquête ;**

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'avis ainsi que le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la ville d'Evian-les-Bains.

### d. Modalités de consultation du dossier par le public

Pendant la durée de l'enquête, le dossier de révision général du PLU et les pièces qui l'accompagnent ont été tenus à la disposition du public pour consultation pour une durée de 32 jours, du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) aux services techniques de la mairie d'Evian – 22 chemin des Noisetiers : aux jours et heures d'ouverture habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

Du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) le dossier pouvait également être consulté et téléchargé sur le site internet de la commune d'Evian-les-Bains [www.ville-evian.fr](http://www.ville-evian.fr) (lien vers « Le nouveau PLU »).

A cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au site internet de la commune d'Evian-les-Bains a été mis à la disposition du public aux services techniques de la mairie d'Evian aux jours et heures d'ouvertures habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle.

e. Permanences du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition des personnes intéressées et a reçu les observations et propositions faites sur le projet soumis à enquête publique dans le cadre des permanences assurées aux services techniques de la mairie d'Evian – 22 chemin des Noisetiers aux jours et heures fixés ci-après :

- **Le lundi 7 octobre 2024 de 9 heures à 11h30,**
- **Le mardi 15 octobre de 13h30 à 17h00,**
- **Le mercredi 23 octobre 2024 de 9h00 à 11h30**
- **Le jeudi 31 octobre 2024 de 13h30 à 17h00,**
- **Le vendredi 8 novembre 2024 de 13h30 à 17 h00.**

### 3A- Réceptions des avis des personnes publiques associées ou consultées

- **De l'Architecte des bâtiments de France**

En réponse à votre sollicitation, eu égard du travail conséquent effectué sur le repérage patrimonial tant au travers des constructions liées à la villégiature que des éléments paysagers depuis le front de lac aux grands espaces et parcs du coteau, participant aux caractéristiques intrinsèques de la ville thermale, je ne peux qu'approuver la volonté de clarifier le propos sur les enjeux de ce territoire soumis à forte pression et d'indiquer que ce programme respecte maintenant beaucoup mieux les objectifs indiqués au sein du label VPAH, faisant également écho à ma note du 22 août 2023 sur la notion de qualité architecturale attendue.

Je note également que les secteurs urbains analysés sur la première couronne amorçant le coteau et ceinturant le centre-ville au Sud, ont pu trouver des réponses via les OAP indicées 21 à 27 et m'en félicite.

A ce stade, l'identification des constructions intéressantes associée à la trame verte participant au cadre de vie devrait permettre d'introduire de la qualité urbaine dans ces futurs aménagements.

Je 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.

- **De la SNCF**

Nous vous prions au sein de votre document d'urbanisme de maintenir les éventuelles dispositions prises afin de permettre le développement du réseau ferré

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont 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.

(Voir dans Pièces annexes l'avis de la SNCF )



- **De Rte**

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de la commune d'Evian arrêté par délibération en date du 24/06/2024 et transmis pour avis le 17/07/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de :

Liaison aérienne 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV NO 1 EVIAN-PUBLIER

Liaison souterraine 63 000 Volts :

Liaison souterraine 63kV NO 1 ALLINGES-EVIAN

Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV NO 1 ALLINGES-EVIAN

Poste de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV NO 1 EVIAN

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique,

RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

**(Voir dans Pièces annexes l'avis complet de RTE)**

- De l'ARS

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

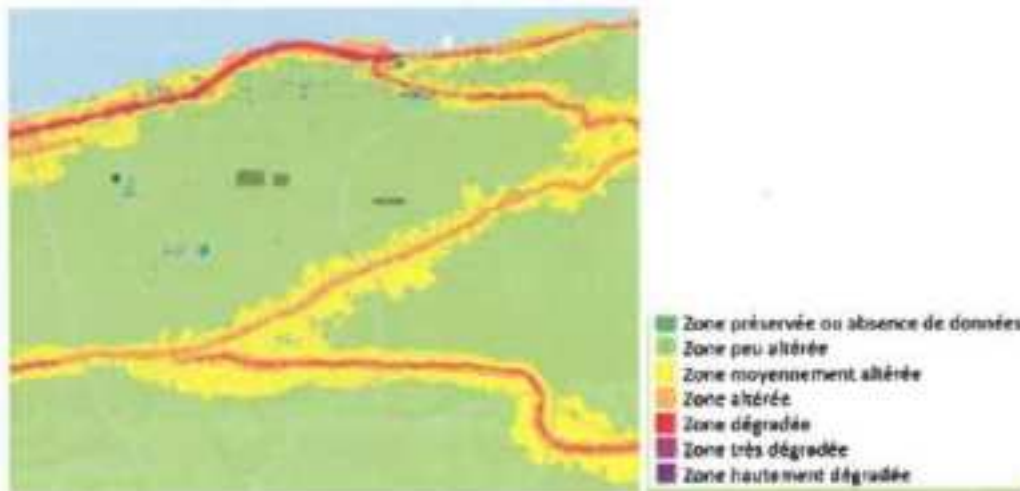
En application de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captage, doivent être tramés dans le règlement graphique (zonage du PLU) avec rappel des prescriptions de l'arrêté de DUP relative à l'urbanisme dans le règlement du PLU. Or dans le document « 4.1- Règlement graphique revA.pdf » 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.

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.

#### Nuisances environnementales (qualité de l'air extérieur et bruit)

D'après le site [ORHANE | L'Observatoire Régional des Nuisances Environnementales](#), la commune est concernée par des zones très dégradées, dégradées et altérées par le bruit et la pollution de l'air (D1005, D21 et D11).



L'article L571-10 du code de l'environnement concernant les constructions nouvelles sensibles au bruit le long d'infrastructures de transports terrestres existantes doit être respecté.

➤ Ainsi, le pétitionnaire doit prendre en compte l'arrêté préfectoral n°DDT-2021-0496 du 30 Mars 2021 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 terme 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.

#### Sites et sols pollués

D'après le site [Risque de pollution des sols dans ma commune - 74500 Evian-les-Bains \(georisques.gouv.fr\)](http://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.

#### Règlement écrit et espèces végétales

Selon le Réseau National de Surveillance Aérobiologiques (RNSA) <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>, il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telles que le bouleau, charme, noisetier, aulne et frêne... Il est conseillé de retranscrire ces informations dans le règlement écrit.

#### Avis

Sous réserve de la prise en compte des différents éléments ci-dessus énumérés, j'émet un avis favorable au dossier n°2024-ARA-AUPP-01454 - Révision du PLU arrêté - Commune d'Evian-les-Bains (74).

- **De la CCI Haute- Savoie**

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie donne un avis favorable à cette révision, en formulant néanmoins les remarques que vous trouverez ci-dessous.

Nous souscrivons naturellement à votre stratégie visant à pérenniser, conforter et développer le commerce de centralité tout en contenant la résidentialisation de l'économie. Dans ce cadre, nous vous proposons de mentionner dans le Règlement (page 137) que le foncier situé en zone UX est dorénavant essentiellement dédié aux activités de production, ce qui en exclut les nouvelles implantations de commerces et d'artisanat de détail.

Concernant les rez-de-chaussée commerciaux prévus pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°29 « Dupas Porte Ouest » (pages 22 et 23 du Livret des OAP) et n°23 « Larringes / Jaurès » (pages 33 et 34), il est important selon nous que la commune puisse avoir la maîtrise immobilière de ces locaux -en lien avec l'un des enjeux mentionnés page 139- pour en flécher l'activité et ne pas fragiliser les commerces de centralité existants.

Pour l'OAP n°22 « Octroi Avenue de la Gare Nord » (pages 24 et 25 du Livret des OAP), nous vous suggérons de destiner le front nord du site non pas à des commerces mais à des activités (pour éviter de créer une nouvelle micro-polarité commerciale) et de travailler sur le lien entre la gare et le centre-ville.

Au sujet du secteur Thony (pages 62 et suivantes du Livret des OAP), nous vous recommandons de dédier les 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaires (évoqués page 65) à des rez-de-chaussée « actifs » et pas seulement à du commerce au sens strict, d'autant qu'il existe déjà 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale sur ce site.

Plus largement en matière de commerce, la CCI Haute-Savoie partage les objectifs développés dans l'OAP « Commerce et Artisanat » (pages 135 et suivantes) ; toutefois, en ce qui concerne les linéaires commerciaux (page 145), il faut veiller à ne pas trop « étirer » ce linéaire et donc à le conforter plutôt que l'étendre.

En ce qui concerne l'OAP « Equipements touristiques » (détaillée à partir de la page 151 du Livret des OAP), nous partageons la volonté de votre commune de protéger, maintenir et conforter les hôtels et les structures hôtelières. Pour ce faire, Evian-les-Bains a choisi d'instaurer un zonage UEt cartographié à la page 153 du Livret des OAP.

Cependant, il est indispensable d'associer très étroitement les représentants des professionnels du tourisme pour « passer en revue » et finaliser cette identification, afin d'en garantir la cohérence et la finalité. Cette co-construction pourra également être l'occasion de définir de façon partagée les conditions et aménagements à mettre en place à proximité immédiate des établissements finalement identifiés, pour leur permettre de conforter leur vocation touristique en réponse à l'objectif légitime visé par votre commune.

D'autre part, la forte progression des AirBnB sur votre commune (page 151 du Livret des OAP) participe certes à la fréquentation des commerces et restaurants mais elle a effectivement des impacts sur l'activité hôtelière et sur la problématique du logement -qui constitue un véritable frein au développement des entreprises de tous les secteurs, au-delà du tourisme. La CCI Haute-Savoie préconise à ce sujet de réguler le développement de ces meublés de tourisme mais aussi, plus globalement, d'élargir la réflexion à la question des résidences secondaires.

Enfin, concernant le bâtiment et les travaux public, il n'est pas fait mention dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la problématique des terres inertes et de l'importance de prévoir et localiser des sites dédiés à leur stockage, conformément aux alertes exprimées par les entreprises de cette filière.

- De la CDPENAF (Commission Départementale des Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

**Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Evian-les-Bains**  
au titre des articles L.153-17 et L.151-12 du code de l'urbanisme

**Vu** les articles L.153-17 et L.151-12 du code de l'urbanisme ;

**Vu** l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

**Vu** le projet de PLU de la commune d'Evian-les-Bains arrêté par délibération du 24 juin 2024 et réceptionné en préfecture le 23 juillet 2024 ;

**Vu** le rapport d'instruction de la DDT diffusé le 05 septembre et présenté en séance, le 11 septembre 2024, aux membres de la CDPENAF ;

**Vu** les échanges intervenus lors de la séance du 11 septembre 2024 ;

Considérant que le PLU arrêté est soumis à l'avis de la CDPENAF ;

Considérant que le PLU arrêté prévoit plusieurs extensions d'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Considérant les dispositions réglementaires relatives aux zones A, N ;

Considérant la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles ;

Considérant que la commune a pour objectifs de maîtriser le renouvellement urbain, de préserver le patrimoine architectural et naturel, d'améliorer les usages quotidiens, tout en pérennisant les espaces agricoles, naturels et forestiers qui participent à la qualité paysagère de cette commune touristique ;

Considérant le nouveau projet de PLU arrêté à la suite d'un travail d'ajustement par la nouvelle municipalité avec pour but de réguler ce qui a pu être fait précédemment tout en reprenant le contrôle du développement de son territoire ;

Considérant que le PLU arrêté réduit les espaces agricoles naturels et forestiers vulnérables à 3,8 ha, soit 7,2 ha de moins que dans le PLU en vigueur ;

Au titre des articles L.153-17 et L.151-12, la commission émet un avis favorable à l'unanimité, sous réserve que la commune, pour parachever son document et en conforter la qualité :

- procède au resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti pour 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
- reclasse en zone agricole sur le plan de zonage des secteurs suivants :
    - Secteur Chez Viollaz
    - Secteur Au Clou Sud
    - Secteur Aux Tours Ouest
- modifie le règlement des zones agricoles et forestières comme indiqué dans le paragraphe 4.2 « Le règlement des zones agricoles et naturelles » du rapport de la DDT.

- **De la DDT**

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 :**

.../...

**(Voir dans Pièces annexes l'avis complet de la DDT)**

... / ...

### **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'émetts 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

- De la Commune de NEUVECELLE

Bonjour,

Veillez prendre en considération les remarques de la Commune de Neuvecelle relative à l'arrêt de projet de votre PLU.

Merci de les transmettre au Commissaire Enquêteur dès sa nomination et d'accuser réception du présent envoi.

Nous avons pris connaissance de votre nouveau PLU et soulignons votre volonté de favoriser, sur votre territoire, la mobilité douce et une urbanisation maîtrisée de grands volumes et de collectifs.

Toutefois, les règlements régissant les zones UC et UP notamment le long de la route de la Corniche et boulevard du Clou, en tenant compte des différents potentiels d'habitats intermédiaires et d'activités tels que prévus (règlement UC) nous interrogent sur l'adéquation de ce potentiel avec l'OAP mobilité.

En effet, vous envisagez une mobilité favorisant les modes doux afin de rejoindre les différents pôles d'attraction de la ville d'Evian (débarcadère, gare). Vous ne mentionnez pas le trafic transfrontalier induit par cette urbanisation, certes maîtrisée, et se rendant sur les cantons du Valais et Vaud via Saint-Gingolph.

Ce trafic supplémentaire va surcharger le réseau routier départemental, déjà saturé, sur notre commune (avenue de Milly et avenue de Maxilly, les usagers ne « redescendant » pas pour prendre la RD 1005) sans que des mesures de report efficaces n'aient été réellement prévues afin que ce flux puisse s'écouler pacifiquement autant par les voies départementales susmentionnées que par les routes et rues situées sur votre territoire.

- **Du SIAC (Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais)**

L'an deux mille vingt-quatre, le deux octobre à neuf heures trente, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Géraldine PFLIEGER, Présidente.

Délégués présents :

PFLIEGER Géraldine, Présidente  
THOMAS Gil, 1<sup>er</sup> Vice-président  
MUTILLOD Christophe, 2<sup>ème</sup> Vice-président  
DEAGE Joseph, 5<sup>ème</sup> Vice-présidente  
ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération  
LEI Josiane, Présidente CCPEVA  
TRABICHET Yannick, Présidente CCHC  
COLOMER Gérard  
DENNE Jean-Claude

Absents/excusés :

CHESEL Pascal, 3<sup>ème</sup> Vice-président  
BERTHIER Marie-Pierre, 4<sup>ème</sup> Vice-présidente

Secrétaire de séance : Yannick TRABICHET  
Nombre de délégués membres du Bureau : 11 délégués  
Date de convocation : 25 septembre 2024

Point n°1– Avis sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les-Bains

---

**Préambule :**

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), créé le 25 avril 2003, a pour compétence la conception, le pilotage et la coordination des actions tendant à l'aménagement et au développement du Chablais. Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le Préfet le 18 septembre 2003. Le SCoT du Chablais a été approuvé le 30 janvier 2020.

Ce document a pour objectif de permettre aux communes du Chablais de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des équipements, des déplacements et de l'environnement.

**Objet :**

Le SIAC est consulté dans le cadre de l'arrêt projet de la révision du PLU de la commune de Evian-les-Bains afin de faire part à la commune des éventuelles observations vis-à-vis du SCoT du Chablais.

**Monsieur Joseph Déage, Vice-Président du SIAC expose :**

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2003 fixant le périmètre du SCoT,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 30 janvier 2020 approuvant le SCoT du Chablais,

Vu la délibération du Comité Syndical du 26 août 2020 donnant délégation au Bureau Syndical pour les avis sur les PLU,

Vu le dossier d'arrêt projet de la révision générale du PLU d'Évian les Bains reçu au SIAC le 17 juillet 2024 ;

Considérant que le projet de révision générale du PLU d'Évian les Bains s'inscrit dans un contexte spécifique, caractérisé par une forte pression foncière liée à la dynamique démographique et à la localisation littorale,

Considérant que le PLU en projet a pour objectif de répondre aux besoins de développement tout en limitant l'étalement urbain et en préservant les qualités environnementales et paysagères de la commune,

Considérant les éléments d'analyse suivants :

- **Gestion foncière et maîtrise de la consommation d'espace**

Le projet de PLU d'Évian répond aux objectifs du SCoT en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. La commune s'engage à réduire de manière significative son emprise urbaine, notamment par la réaffectation de 14,8 hectares en zones naturelles (N) et agricoles protégées (Ap). Cela permet de renforcer la trame paysagère et de conserver des espaces non construits à fort potentiel écologique, en particulier sur le coteau sud de la commune.

L'enjeu de la maîtrise foncière est crucial dans un contexte de forte pression démographique. Le SCoT fixe des plafonds de consommation d'espace, à savoir un usage limité à 8 hectares de foncier mobilisable pour l'habitat sur les 20 prochaines années. Le projet de PLU s'inscrit dans ce cadre en optant pour une stratégie de densification des espaces déjà urbanisés, tout en minimisant la création de nouvelles zones à urbaniser.

Le zonage proposé dans le PLU assure une concentration des extensions urbaines dans les secteurs stratégiques identifiés par les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ces OAP permettent de structurer les futurs développements urbains de manière cohérente avec les objectifs du SCoT. La définition des enveloppes urbaines est conforme aux prescriptions du Schéma, étant tracée au plus proche des tissus bâtis existants, ce qui contribue à limiter l'étalement urbain et à protéger les terres agricoles et naturelles.

- **Typologies d'habitat et densification**

Le projet de PLU d'Évian prévoit une diversification des typologies d'habitat, un point essentiel pour répondre aux exigences du SCoT. Il favorise la création de logements intermédiaires et collectifs, permettant une densification maîtrisée tout en répondant aux besoins variés de la population.

Les OAP sectorielles, telles que celle de l'avenue de Larringes/Detanche et du secteur de Thony, sont des exemples concrets de cette approche. Ces zones prévoient une densité pouvant aller de 40 logements par hectares jusqu'à 115 logements par hectare, ce qui reflète une volonté de favoriser une urbanisation plus dense dans les secteurs les plus adaptés et de moduler cette densité en fonction du contexte bâti. Cette stratégie vise à répondre à la demande croissante en logements, tout en assurant une mixité sociale et fonctionnelle.

Le projet s'aligne sur le principe de limitation des maisons individuelles dans les nouvelles zones à urbaniser, un enjeu clé du SCoT pour limiter la consommation d'espace. Les secteurs stratégiques sont ainsi principalement réservés à des formes d'habitat plus denses (collectif et intermédiaire), réduisant ainsi la fragmentation du territoire par des constructions pavillonnaires.

En termes de parcours résidentiel, le PLU s'efforce de proposer des logements adaptés aux besoins des jeunes actifs, des familles, et des seniors. Cette diversité des typologies d'habitat contribue à renforcer l'attractivité de la commune, tout en optimisant l'usage du foncier disponible.

- **Mobilité et intermodalité**

La cohérence entre urbanisme et mobilité est un aspect central du projet de PLU d'Évian, en ligne avec les objectifs du SCoT. Le document intègre des mesures visant à favoriser les mobilités douces et alternatives à la voiture individuelle, en adéquation avec les enjeux de développement durable et de désenclavement du territoire.

Le PLU prévoit la densification des secteurs proches des pôles de transport, favorisant ainsi l'accès aux infrastructures de transport public. Les secteurs desservis par des arrêts de bus ou à proximité des gares bénéficient d'une densité plus importante, permettant ainsi une meilleure accessibilité.

Le soutien au projet du RER Sud-Léman, qui vise à relier Évian à Saint-Gingolph, est un élément clé pour l'amélioration de la mobilité sur le territoire. Cette nouvelle ligne de transport constituera une alternative significative à la voiture individuelle et renforcera les connexions intermodales. Le PLU prévoit également des infrastructures pour faciliter l'accès aux modes de transport doux, notamment des cheminements piétons, des pistes cyclables, et des parkings relais.

L'objectif est également d'assurer une meilleure connectivité entre les différents quartiers de la commune, tout en favorisant l'intermodalité et en réduisant la dépendance à la voiture. Le projet met en avant des aménagements piétons et cyclables, facilitant ainsi les déplacements intra-urbains et interurbains.

- **Environnement et armature écologique**

Le PLU d'Évian intègre pleinement les exigences environnementales du SCoT, notamment en matière de protection des continuités écologiques et des espaces naturels sensibles. Le projet met en place une OAP Trame Verte et Bleue, garantissant la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, indispensables à la résilience écologique du territoire.

Le ruisseau de Forchex et les autres cours d'eau de la commune sont protégés par des mesures spécifiques, en cohérence avec le SCoT. Ces espaces, définis comme des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), doivent être préservés de toute urbanisation ou remblai, garantissant ainsi leur rôle dans la gestion des eaux et la protection de la biodiversité.

Les zones humides et les espaces boisés, identifiés comme des réservoirs de biodiversité, font également l'objet d'une attention particulière. Le projet de PLU propose un zonage strict (zones N et Ap), garantissant la protection de ces espaces sensibles. Les corridors écologiques et les continuités boisées sur le coteau sud de la commune, qui constituent des éléments majeurs de l'armature écologique, sont ainsi préservés de toute urbanisation.

- **Prise en compte de la loi Littoral**

La commune d'Évian-les-Bains, située sur les rives du lac Léman, est soumise aux dispositions de la loi Littoral, qui impose des règles strictes en matière d'urbanisation. Le projet de PLU respecte scrupuleusement ces dispositions, en garantissant la protection des espaces proches des rives et des zones remarquables.

Les espaces littoraux sont classés en zones Naturelle (N) complétée pour une très grande majorité de la surface par un classement EBC (Espaces Boisés Classés), assurant ainsi leur non-constructibilité. Ce zonage permet de préserver le paysage littoral ainsi que les continuités écologiques situées en bord de lac. La délimitation des secteurs urbanisables est clairement définie, conformément aux prescriptions de la loi Littoral, afin d'éviter toute extension urbaine non maîtrisée dans les zones sensibles.

Le PLU prend également en compte les dispositions récentes de la loi ELAN, notamment en ce qui concerne la localisation des agglomérations et des villages. La cartographie du SCoT a permis de définir avec précision les zones déjà urbanisées, où la densification est possible tout en respectant les contraintes littorales.

- **Paysage et valorisation du patrimoine**

Le projet de PLU accorde une attention particulière à la protection et à la mise en valeur du paysage, en cohérence avec les prescriptions du SCoT. Le document met en place une série de mesures visant à protéger les fenêtres paysagères, les perspectives visuelles sur le lac Léman et les massifs environnants, ainsi que les continuités boisées.

Le projet s'appuie sur une charte paysagère et architecturale pour encadrer les nouvelles constructions et garantir leur intégration harmonieuse dans le paysage. Les axes majeurs, comme la RD 1005, sont protégés afin de conserver leur rôle de "vitrines" du territoire, en évitant les constructions qui pourraient altérer la qualité des vues et des paysages.

Les fenêtres paysagères, identifiées par le SCoT, sont maintenues et valorisées dans le PLU, en particulier dans les secteurs offrant des vues sur le lac et les reliefs environnants. Le document propose également des règles spécifiques pour préserver la covisibilité entre les espaces lacustres et le coteau, renforçant ainsi l'identité paysagère d'Évian-les-Bains.

La préservation du patrimoine architectural est également un élément important du projet. Le PLU propose des règles adaptées pour protéger le bâti ancien, en particulier dans le centre historique de la commune, tout en permettant une réhabilitation respectueuse de l'architecture locale.

Considérant que le projet de révision du PLU d'Évian-les-Bains s'inscrit dans une démarche globale compatible aux orientations du SCoT du Chablais. Qu'il répond aux enjeux de maîtrise de la consommation foncière, de protection des espaces naturels et agricoles, de densification contrôlée, et de préservation du patrimoine paysager et architectural, et que les mesures prises en matière de mobilité et d'intermodalité montrent également une cohérence avec les objectifs de développement durable du SCoT.

Le Bureau du SIAC dans la limite de ses compétences et après avoir pris connaissance des éléments constitutifs du projet de révision du PLU d'Évian-les-Bains, émet un avis très favorable à ce projet.

Le secrétaire de séance,

Yannick TRABICHET



La Présidente,

Géraldine PFLIEGER

De la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)



**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la révision du plan local d'urbanisme de la  
commune d'Évian-les-Bains (74)**

**Avis n° 2024-ARA-AUPP-1454**

**Avis délibéré le 8 octobre 2024**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 8 octobre 2024 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Évian-les-Bains (74).

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Jean-Pierre Lestoille, François Munoz, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Pierre Serne, Benoît Thomé, Jean-François Vernoux et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 16 juillet 2024, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 1<sup>er</sup> août 2024 et a produit une contribution le 13 août 2024. La direction régionale des affaires culturelles Auvergne-Rhône-Alpes a également été consultée le 1<sup>er</sup> août 2024 et a produit une contribution le 13 août 2024.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

**Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.**



## Synthèse de l'Avis

La commune d'Évian-les-Bains (Haute-Savoie) est située sur la rive sud du Léman, elle fait partie de la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance et est couverte par le schéma de cohérence territoriale du Chablais dont l'armature territoriale la qualifie de « cœur urbain ».

Le projet de révision du PLU s'inscrit sur une période de 15 ans (2025-2040). Il présente plusieurs insuffisances et imprécisions, qui nécessitent de compléter le dossier sur la forme et sur le fond, et sur l'ensemble des enjeux relevés :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité y compris lacustres ;
- le paysage ;
- l'eau potable ;
- la santé humaine avec la pollution sonore (en particulier dans la perspective de la réouverture de la ligne ferroviaire), la pollution des sols, la qualité de l'air et la gestion des vecteurs (maladies, allergies) ;
- les matériaux et les déchets ;
- les risques naturels ;
- les émissions de gaz à effet de serre et la mobilité ;
- le changement climatique.

Le dossier dont l'Autorité environnementale a été saisie ne lui permet pas ainsi qu'au public de disposer d'une information complète sur le projet de révision du PLU et éclairée sur ses incidences environnementales. L'Autorité environnementale recommande de reprendre le dossier et de le resaisir sur cette base avant toute consultation du public.

L'ensemble des observations et des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

**(Voir dans Pièces annexes l'avis complet de la MRAe**

## De la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc



**ANNECY**  
Siège social  
52 avenue des Bins  
74500 ANNECY CEDEX 7  
Tél. : 04 50 98 18 00  
Fax : 04 50 98 18 00  
contact@chambre-agriculture-savoie-mont-blanc.fr

**SAINT BALDOPH**  
49 rue du Terraillet  
74100 SAINT BALDOPH  
Tél. : 04 79 43 43 26  
Fax : 04 79 43 43 23  
contact@chambre-agriculture-savoie-mont-blanc.fr

Mairie d'EVIAN  
A l'attention de Madame le Maire  
Rue de Clermont  
B.P 98  
74502 EVIAN Cedex

Pôle Territoires  
Dossier suivi par Pascal MORNEX  
Site d'Annecy  
Tél. : 06.16.67.58.46  
Nos Réf. : CL/PM/nb

Annecy, le 9 octobre 2024

**Objet : Avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet arrêté de révision du P.L.U. de la commune d'Evian.**

Madame le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet arrêté de révision du PLU arrêté lors de la délibération en date du 6 juillet 2024 pour avis, au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme et nous vous en remercions.

Nous vous prions de trouver ci-après les remarques de la profession agricole.

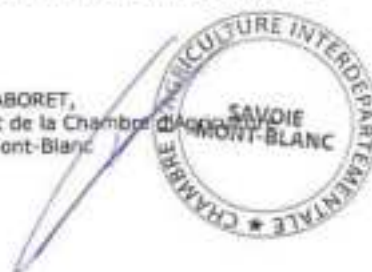
La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc émet **un avis favorable** sur le projet de révision du PLU arrêté de la commune d'Evian **sous la réserve expresse de prendre en compte les demandes suivantes :**

- Reclassement en zone A de quelques parcelles sur le secteur « Aux Tours Ouest » et sur le secteur « Clou-Sud » permettant de ressermer l'enveloppe urbaine.
- Reclassement en zone A de tenements agricoles exploités « Chez Violaz » identifiés en zone N.
- Apporter des évolutions du règlement de la zone A.

Vous trouverez en détail ci-après les explications liées à nos demandes.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Cédric LABORET,  
Président de la Chambre d'Agriculture  
Savoie Mont-Blanc



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Savoie 137 024 101 880 7  
04 79 21 11 22  
www.savoie.fr  
www.chambre-agriculture-savoie-mont-blanc.fr



(Voir dans Pièces annexes l'avis complet de la Chambre d'agriculture

### 3B- Réceptions des observations du public

**Le commissaire enquêteur a enregistré : 66 avis formulés par le public**

Les observations ont été exprimées par le public sous trois formes :

- sur le registre, de façon manuscrite ou par insertion dans ce registre d'un texte préédigé.

**Au nombre de 34, ces observations sont repérées ici par la lettre « R » ;**

- par courrier électronique, remis ou adressé au commissaire enquêteur dans les formes prévues par l'arrêté du maire prescrivant cette enquête.

**Au nombre de 28 ces observations sont repérées ici par la lettre « C » ;**

- Par courrier ou collectée par le commissaire enquêteur lors des cinq permanences.

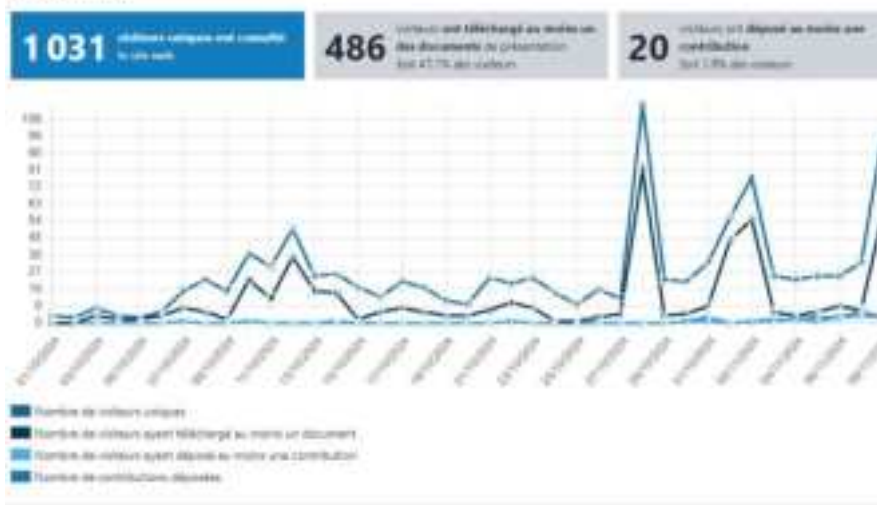
**Au nombre de 4, ces observations sont repérées ici par la lettre « L »**

**D'autre part le registre dématérialisé a recueilli 1 031 visites uniques dont 1 009 téléchargements réalisés par 486 personnes**

#### Contributions



#### Préparations



- **Lundi 07 octobre 2024**

- R1- Madame Catherine BERTHIER – Parcelles AC (0261 – 0381 – 0384) - OAP5.
- R2- Monsieur BERTHIER Stéphane – Hôtel OASIS – OAP 19 -
- R3- Monsieur et Madame GILORMINI – Parcelles 0127, 0129 – 0217
- R4- Madame PERRET MUNOZ Jacqueline – Parcelle AB 0250 – OAP 11
- R5 et R5bis- Monsieur et Madame BOUQUILLON – parcelles AO 046 – 047 – et AO 049 et 050 (voisin)
- C1- Contribution anonyme par Web

- **Du 08 au 14 octobre 2024 2024:**

- L1- Madame FEYTIE Régine
- C2- Monsieur GILORMINI- Parcelles 0127, 0129 – 0217 (Idem R3)
- C3- Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

- **Mardi 15 octobre 2024 2024**

- R6- Monsieur GAUTHIER et Madame LACHAVANNE - OAP 6.2
- R7- Madame GRIVEL Jacqueline et Monsieur GOBBER Renato – Hameau de SCIONNEX
- R8- Monsieur BAVOUX Laurent – OAP 11
- R9- Madame DERUPPER-GATEPAILLE Catherine et Madame GRIVEL – OAP 5.2
- R10- Pour Madame CHRISTIN Yvette- OAP 9 et 1AUc
- R11- Monsieur JORDAN (FILLION-BOCHATON) OAP18
- R12- Monsieur LAGRANGE Pierre – Chemin des Sources

- **Du 16 au 22 octobre 2024**

- C4- Monsieur SOMNIER Jean Louis- Chaufferie au bois

- **Mercredi 23 octobre 2024**

- R13- Madame CHARVET OAP 26.1
- R14- Madame LAURE Jocelyne– OAP 23
- R15 - Monsieur SOMNIER Jean Louis – (Idem C4 + zone UP)
- R16 - Madame DERUPPER-GATEPAILLE Catherine OAP 5.2 (idem R9).
- R17 - Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)
- R18 - Madame PAUVERT – parcelle AO 152 Les Mateirons

- **Du 24 au 30 octobre 2024**

- C5- Monsieur GALLAIS Olivier (IMAPRIM)
- L2- LEHMANN Gérard – Parcelle AB 223

- **Jeudi 31 octobre 2024**

- R19 – Monsieur LAGRANGE (idem R12)
- R20 – Madame CHARVET (Idem R13 + pièces complémentaires)
- R21 – Madame GLEIZES Audrey (Création d'une porte de garage à la place d'une fenêtre)(OAP 29)
- R22 – Madame GOY Josiane et Monsieur HERBO Thierry (Règlementation PLU)
- R23 – Madame POMMIES (Parcelles AR 383 et suivants)
- R24 – Monsieur NAKACHE (TERACTEM) et Madame THERY Céline (De Jong Architecture) OAP 26
- R25 – Monsieur et Madame ROMSOM (Terrain en N)
- R26 – Monsieur BLANC Michel (Terrain AM 49)
- L3 – Monsieur COLLET Bernard (Terrain AN 0024)
- C6 – Monsieur CROS Olivier
- C7 - Monsieur CROS Olivier
- C8- Monsieur CROS Olivier

- **Du 01 au 07 novembre 2024**

- C9 - Collectif des propriétaires lotissement les sources
- C10 - Madame ALLONCLE Sandrine
- C11 - Madame ALLONCLE Sandrine
- C12 – Monsieur Géraud MUDRY (MUDRY Immobilier)
- C13 – Monsieur JOCHUM Charles
- C14 - Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)
- C15 - Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)
- C16 - Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)
- C17 – Monsieur Laurent JACQUES( Au clou Sud)
- C18 – Anonyme (Maisons anciennes)
- C19 – Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)
- C20 - CDMF AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES (ROMSOM) (Idem R25)
- C21 – Monsieur NAKACHE Benjamin (OAP26) (Idem R24)
- C22 – Monsieur DUCREUX Philippe ( Fiches patrimoines)
- C23 - Monsieur DUCREUX Philippe ( Fiches patrimoines)
- C24 - Monsieur DUCREUX Philippe ( Règlement graphique)
- C25 – Monsieur BOUQUILLON Benoit (Parcelles AO46 et AO47) (Idem R5)
- L4 – Monsieur R. STUTZMANN ( OAP16)
- R27 - Monsieur LAGRANGE (idem R12 + R19)

- **Vendredi 08 novembre 2024**

- R28 – Monsieur Georges GRENAT – SASU Architecture CA-2G (55, Avenue Jean Jaurès)
- R29- Madame Isabelle LANG et Monsieur Jean GUILLARD (Conseiller(ère) opposition)
- R30 - Madame PAUVERT (Idem R18) parcelle AO 152 Les MateironsR30 -
- R31 – Monsieur Christopher (Denis) MERCIER (+ LRAR L5) (Aux Tours Ouest)
- R32 – Monsieur et Madame GIRARD-CLERC (9 Chemin de SERRAZ)
- R33 – Messieurs GIRARDOT Frédéric et PODEVIN Christian (SYMAGEM°)
- R34 – Monsieur PACOUIL et Madame ZINGRAFF (Quartier gare)
- C26 – Monsieur GUIDOLIN René (erreur graphique OAP 31))
- C27 – Madame LAURE Jocelyne (OAP 23-2) (Idem R14)
- C28 – Anonyme (synthèse)

### 3B1- Observations formulées sur le registre,

R1 :Par Madame Catherine BERTHIER – Parcelles AC (0261 – 0381 – 0384) – OAP 5 :1

« Ci-joint les observations livrées à M. le commissaire enquêteur (lettre écrite)

Je conteste l'OAP 5 concernant les parcelles AE 384-261-381. Certes, la zone UC est maintenue mais je trouve incohérent d'envisager une OAP alors que le secteur est déjà densifié en presque totalité. Une OAP n'a-t-elle pas un intérêt dans la mesure où elle s'implante dans un terrain vierge ?

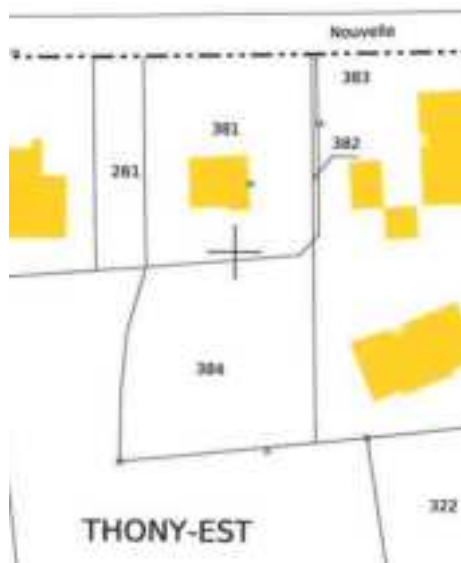
Sa réalisation concernant un très grand nombre de propriétaires est de plus en lien avec la réalisation des secteurs 1, 2.1 et 7.1, autant dire que l'OAP 5 est quasiment irréalisable.

Je conteste que l'OAP comprenne la construction d'une route sur deux de mes parcelles AE 381 1236 m<sup>2</sup>, AE 384 1266 m<sup>2</sup>, coupant même dans la prévision l'habitation actuelle de ma mère.

Je me demande avec inquiétude ce que deviendra la maison implantée sur la parcelle AE 381 si je ne peux rien faire, elle pourrait se retrouver en état d'abandon puisque toute perspective de rénovation/agrandissement serait totalement bloquée.

Finalement, je m'interroge vraiment sur la finalité d'une telle mise en place urbanistique et conteste dans sa globalité pour les raisons évoquées ci-dessus l'OAP 5 du PLU d'Evian.

En espérant que vous porterez attention à mes contestations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations les meilleures.



**R2 :Par Monsieur BERTHIER Stéphane – Hôtel OASIS – OAP 19 -**

« Ci-joint les observations livrées à M. le commissaire enquêteur (lettre écrite)

Voici mes arguments et ce pourquoi je conteste le PLU et mon zonage .

- 1 . Je ne trouve pas opportun de mettre mon hôtel Oasis en zone hôtelière car il ne se situe pas en zone touristique et encore moins sur un axe touristique.
- 2 .Ma parcelle est englobée dans une zone UC , ce qui confirme la vocation d'habitat de la zone.
- 3 .L'hôtel a toujours été en zone UC depuis tout le temps.
- 4 .Il n'est pas au centre ville.
- 5 .Il n'y a aucun enjeu économique pour la ville.
- 6 .Aucune pertinence au changement.
- 7 .Il se trouve au milieu d'habitations et de HLM.
- 8 .Pour rappel 209 logements sont sortis de terre ces 4 dernières années à proximité de l'hôtel mais aucun commerce et aucun hôtel.
- 9 .Pourquoi une OAP à cet endroit et dans quel but ?
- 10 .Il est stipulé dans l'OAP qu'il a une faible valeur architecturale mais identitaire(date des années 1930), alors pourquoi avoir étoilé le bâtiment.
- 11 .Que fait on de ce vieux bâtiment ?
- 12 .Quelle contradiction[le haut de la parcelle est constructible mais pas le bas, de plus des zones vertes apparaissent et tout est construit à côté).
- 13 .Je demande de la cohérence et du bon sens.
- 14 .31 OAP sur EVIAN ,du jamais vu.
- 15 .Pour finir je suis conseiller municipal d'opposition, ne s'agit-il pas d'une étonnante coïncidence ?



**R3 :Par Monsieur et Madame GILORMINI Patrick et Hélène – Parcelles 0127, 0129 et 0217**

*Propriétaires des parcelles 0127, 0129 et 0217 respectivement 4, Route du Club hippique , 1 route de St Thomas et 4, Route de St Thomas*

*Demandent à ce que ces trois parcelles restent constructibles sachant que les deux parcelles 0127 et 0129 sont au lotissement Les MATEIRONS et la parcelle 0217 est au lotissement du Lac Léman*

*La parcelle 0127 déjà construite depuis 1959 et 1968*

*La parcelle 0217 est indépendante du couloir biologique car elle est coupée par la Route de St Thomas d'une part, au sud par l'accès au lotissement et par des constructions*





R4 :Par Madame PERRET MUNOZ Jacqueline – Parcelle AB 0250 – OAP 11

Mme PERRET-MUNOZ Jacqueline (et son fils FI MUNOZ Jean-Louis) propriétaire de la parcelle AB 0250 situé Boulevard de Publicien, demandent à ce que cette parcelle reste constructible et que son statut actuel en zone UDe soit conservé.  
Cette parcelle dispose de deux servitudes de passage sur un chemin privé, ~~et~~ créé lors de la vente de deux terrains pour construction en 1989. Cette parcelle dispose d'une servitude pour 2 lots. Nous avons aujourd'hui entrepris un projet de vente d'une partie de la parcelle (environ 2000 m<sup>2</sup> sur les 2085 m<sup>2</sup>), afin de permettre la construction des deux lots prévus à la servitude. Nous sommes ~~avec~~ accompagnés d'un conseil immobilier, déjà demandé un devis pour le géomètre et le tracer. Le projet de vente vise à permettre une rénovation

énergétique de la maison familiale située en parcelle AB0109.  
Notre adresse : 22 Bd. de Publicien, 74500 EVIAN  
Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre demande



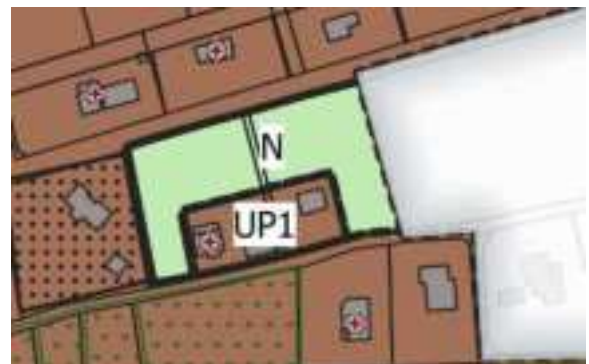
**R5 :Par Monsieur et Madame BOUQUILLON – parcelles AO 046 – 047 – et AO 049 et 050 (voisin)**

M. et Mme Bouquillon propriétaires de terrains AO n°46 et n°47. Membre du Club Hippique à Evran, la commune (18.500) souhaite se voir un don de terrain de même en zone constructible. La parcelle AO n°46 et n°47 situées dans la commune. Les extensions de celle de même terrain concernent la parcelle AO n°49 et n°50. Nous vous remercions de prendre en considération votre demande.

18/10

**Courrier annulé et remplacé par Courrier C25**

**R5 bis : Courrier identique pour parcelles AO 049 et 050 (voisin)**



*Les terrains sis sur le commune de Neuvecelle sont situés en zone constructible UCm*

M. GAUTHIER et Mme Lachavanne, 14 Route des CERTES 74500  
EVIAN 06 3326 68 35

Nous soulignons à M. le Commissaire Enquêteur notre  
désaccord et mécontentement au sujet de l'OAP 6.2 sur  
Nos parcelles. 602-601-603-604-417. les bâtiments  
existants sont en Zone UC du PLU. Les terrains arrières attenants  
sont en Zone OAP 6.2. La densité du Terrain en OAP de  $948m^2$   
Terrain = Surface de plancher

En cas de destruction des maisons existantes pour reconstruire,  
il faut un recul de 4m de la route.

En observant les nouvelles règles, on pourrait construire une  
maison sur le terrain OAP mais avec les 4m de recul,  
la maison serait très proche des bâtiments existants.

• Notre maison, si elle doit être réhabilitée, elle ne  
pourra pas être l'objet d'un PC à cause des normes  
actuelles.

Nous ne sommes pas d'accord, beaucoup de projets et PC ont  
été accordés pour les bâtiments derrière notre propriété  
Route des TOURS, Route des Certes, et cela nous pénalise.

Mais nous sommes à la limite de l'OAP 6.2, nous comptons  
sur votre bienveillance pour trouver un compromis surtout  
que vous avez connaissance de la situation d'Handicap  
de notre fils Jérémy et la maman atteinte d'ALZHEIMER.

Notre projet de vendre est pour pouvoir trouver une  
maison adaptée.

Bien à vous, Mardi 15/ octobre 2024  
Votre dévoué, Mr GAUTHIER Gérard



A la lecture du projet de PLU d'EVIAN  
il m'est apparu que il y a une incohérence sur les  
réglements de la zone N et de la zone AP  
situés à Scionnex.

En effet mon habitation (grange) référencé  
AS 223-244-248 se situe actuellement en  
zone N et est cité dans l'article 2 du  
PLU actuel comme réhabilitable avec possibilité  
de création d'un nombre limité de logements.  
Le nouveau PLU repunct dans cette zone N  
ce même repuege de ma grange  
hors le nouveau PLU indique que ma  
grange se situera en zone AP donc  
en principe sans possibilité de  
réhabilitation et de création de logements.  
Pour solliciter que l'article occupation  
et utilisation des sols qui concerne ma  
grange soit transposé dans le règlement  
de la zone AP occupation et utilisation  
de sols.

Il s'agit d'un dommageable que cette grange  
ne puisse pas être réhabilitée comme les  
autres groupes d'habitations et ne  
devennent une ruine qui s'effondrera  
à plus ou moins long terme.

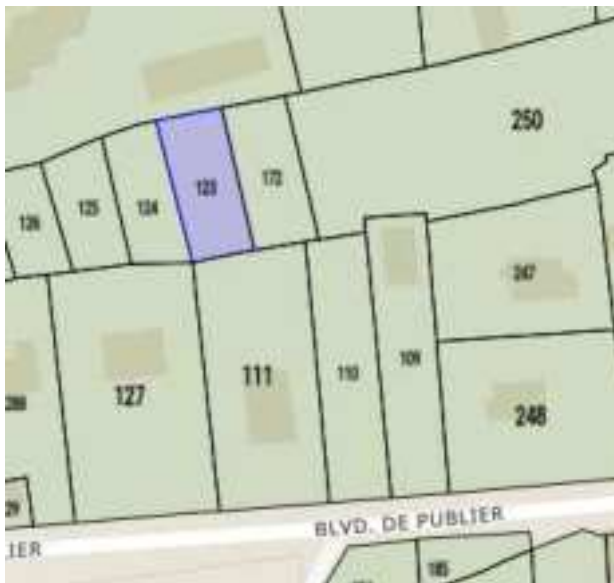
Renato Gobber  
Jacqueline Grivel  
le 15 octobre 2016  
Renato Gobber  
Jacqueline Grivel



Hameau de SCIONNEX

Bonjour  
A la lecture du PLU j'ai constaté que vous avez passé la parcelle 123 en Zone U (OAP 11)  
Celle parcelle non enclavée car je possède également les parcelles 110 et 111 état constructible. Cette parcelle est en pleine zone résidentielle, elle est entourée de maisons ou bâtiments (Ménirs du Golf) et de Bâtiments récents. Je comprends pas la logique de ce futur classement car à part mon terrain c'est déjà une zone de friche et cela va se dégrader avec le temps. Les propriétaires des ménirs du Golf via leur Syndic vont plaquer déjà.  
Je pense que vous devez revoir votre position sur ce classement car il n'y a rien de logique. Je compte bien défendre mes droits devant toutes juridictions nécessaires si besoin.  
Cordialement  
L. BAVOUX

Bonjour,



R9- Madame DERUPPER - GATEPAILLE Catherine) et Madame GRIVEL – OAP 5.2 (

J'interviens au titre de propriétaire de parcelles  
 AE 150 et AE 151. Mes parcelles ont été classées  
 suite à la révision du PLU. Mes parcelles font  
 partie de l'OAP Section Tracy 52 et sont devenues en zone naturelle  
 Compte tenu de ma situation juridique conséquence  
 pour le vos traversements ces Troncs.  
 Je demande à ce que ma parcelle continue  
 AE 151 soit conservée en zone constructible  
 D'autre part je souhaiterais que cette parcelle ne  
 fasse pas partie de l'OAP 52. Et le Maire,  
 Mr Amadio etc... connaissent parfaitement  
 mon dossier après 15 ans de combats pour  
 faire ma maison et obtenir un droit de passage  
 Aujourd'hui je dépasse enfin de la sécurité  
 de passage après de longues années de procédure.  
 Je demande simplement que mon droit  
 de construire ma maison soit possible. en Janvier  
 j'ai pu de 14500€ de travaux et obtenir un droit  
 pour vos Reverts de votre part sur ma  
 parcelle AE 151?  
 Cordialement



**Madame DERUPPER-GATEPAILLE Catherine OAP 5.2 (suite)**  
**Courrier déposé lors de la permanence du 23/10/2024 (Voir R16)**

Suite à notre entretien du mardi 15 octobre à 15h, dans le cadre de l'enquête publique menée par la commune d'Evian-les-Bains, je me permets, comme convenu, de vous transmettre quelques éléments en appui à ma demande.

Afin de contextualiser la situation, je vous propose un bref historique des démarches que j'ai entreprises pour obtenir un droit de passage sur mon terrain.

J'ai acquis la parcelle 151 le 2 mars 2009, puis, avec mon époux, nous avons acheté la parcelle 150 via une SCI le 23 juin 2014.

Étant dans une situation d'enclavement, nous avons sollicité M. Bernaz, promoteur du terrain voisin appartenant à la SCCV Virgile, pour un droit de passage. Celui-ci nous l'a chiffré en 2012 à 65 790 € auxquels s'ajoutaient 12 118 € pour la viabilisation (voir documents joints).

N'ayant pu trouver de solution amiable, nous avons dû porter l'affaire devant le tribunal.

Par la suite, nous avons déposé une demande de permis de construire (PC07411913 B0011), que la commune d'Evian a approuvé le 10 février 2014.

Cependant, M. Bernaz a déposé un recours le 18 mars 2014, recours qui a été rejeté par le Tribunal administratif par décision en date du 17 novembre 2016.

Cela fait maintenant plus de dix ans que nous sommes engagés dans des procédures judiciaires.

Ce n'est que par un jugement du 6 janvier 2020 que nous avons obtenu officiellement le droit de passage, confirmé ensuite par un arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry le 10 février 2022.

Nous avons dû verser la somme de 12 118 € pour la participation aux réseaux et l'aménagement de la servitude.

Depuis, notre terrain bénéficie des raccordements en bordure, comme le montrent les photos ci-jointes.

Alors que tout semblait réuni pour déposer un nouveau permis de construire, le PLU a été révisé, suspendant ainsi nos démarches.

Lors de notre rencontre, vous nous avez informés que nos terrains avaient été reclassés en zone naturelle dans le cadre d'une AOP, ce qui n'était pas le cas lors de mon précédent entretien avec M. Amadio le 4 juin dernier.

Je sollicite donc par la présente une réévaluation de mon dossier.

Nous résidons actuellement en location dans un logement HLM au 7ème étage, alors que nous pourrions habiter notre propre maison, après plus de 10 ans de procédures.

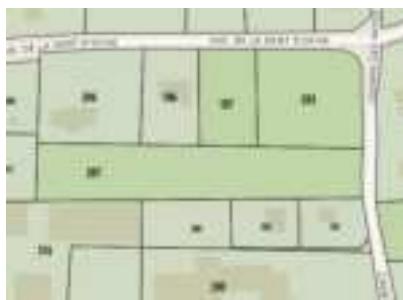

Je vous prie de bien vouloir réexaminer notre situation afin que la parcelle 151 reste constructible et sorte de l'AOP secteur 5.2.

R10- Pour Madame CHRISTIN Yvette- OAP 9 et 1AUc

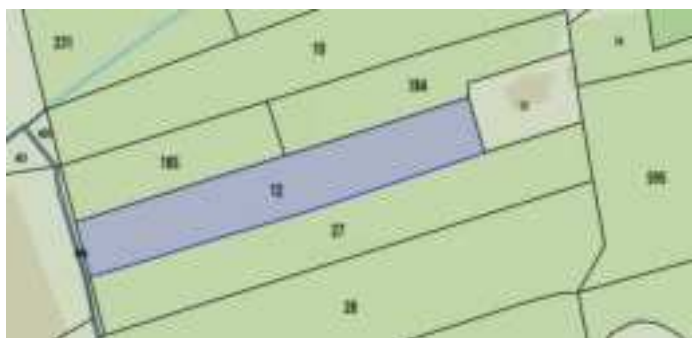
Monsieur (Madame Yvette Christian)

demande :

- que la parcelle 287 classée dans le futur PLU en Zone OAP 9 soit comme indiqué une partie constructible pour une maison et le reste en paysager
- que la parcelle 12 classée dans le futur PLU en Zone 1AUc permette la construction de deux maisons au minimum



Parcelle 287 – OAP 9



Parcelle 12 – 1AUc



R11- Monsieur JORDAN (FILLION-BOCHATON) OAP18

- Visite de M<sup>r</sup> Jean JORDAN - OAP N° 18  
(projet Paschinton (Hillson)) : Lebeul

Nous souhaitons que l'OAP N° 18 puisse se  
réaliser sans tenir compte du garage et dans  
un délai relativement rapide.



R12- Monsieur LAGRANGE Pierre – Chemin des Sources

Pierre LAGRANGE 24 Avenue des Sources

Sur la parcelle AX31 21 Avenue des Sources j'ai demandé que les villa Anthos et la villa des Français soient classés Objets remarquables. De même pour le jardin comme au Boulevard Jean Jaures

En 2000 j'ai fait classer la villa Belle Epoque malheureusement le jardin n'a pas été classé

Sur la parcelle 31 4 arbres remarquables dans un contenant Centre de l'Himalaya 25m



## R13- Madame CHARVET (OAP 26 et fiches patrimoniales)

PLU – DEMANDES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR le 23 OCTOBRE 2024-10-22

### Reglement ecrit 4.2

P .62 zone UC et UC1 qui se trouve ou ? D'après M. VOUAUX n'existe pas !!!  
2 tableaux identiques, mais différents selon qu'il s'agit du UC ou UC1 –dont la localisation n'est pas définie.....

P 67 hauteur des constructions INCOMPREHENSIBLE maximum 11m en UC1 et 13m (10+3) en UC si toit terrasse ( végétalisée d'après d'autres critères mentionnés dans d'autres rubriques du plu) ou toiture habitable

\*En cas de déclivité la hauteur mesurée à partir du point MEDIAN de la construction par rapport à quoi ? les 25 m linéaires maxi de la facade ? ou par rapport au milieu du positionnement du bâtiment sur le terrain ? si le bâtiment est positionné en haut de la pente la construction montera à 35m à certains endroits par rapport aux égouts de la rue !!!, supprimant tous les cones de vue des bâtiments déjà existants !!

Nécessité de préciser, avec un schéma de coupe du terrain positionnant l'implantation du bâtiment dont plusieurs étages devraient -etre DANS l'affouissement du terrain

\*Dans certains cas précis (LESQUELS ?) une hauteur supérieure (DE COMBIEN de METRES ??) selon l'appréciation .... DE LA MAIRIE ???!!!

### OAP sec 21 Fiches patrimoniales

P. 39/40 Pour quelle raison le castelet a-t-il été supprimé du patrimoine avec éléments remarquables ??? dans la mesure où c'est une « petite » villa du Chatelet typique de la fin du 18<sup>e</sup> et début 19<sup>e</sup> siècle, époque de l'apogée du développement des villes thermales et faisant tout le charme d'Evian puisque ce sont des bâtiments typiques/

Le touriste ne vient pas à Evian pour voir les constructions qu'il retrouve n'importe où dans le monde ou sans ame des années 1970 (R. Moutardier) qui se retrouvent dans toutes les villes de France

-Villa habitée jusqu'aux années 2017/18 et laissée à l'abandon par l'acquéreur/promoteur du terrain Yass, avec squatters qui l'ont détériorée, pour pouvoir la démolir et faire un gros ensemble immobilier. Puis racheté par la ville, avec le même objectif  
- présentant la totalité des éléments architecturaux remarquables de tourelle octogonale assez peu courante en France, toit à plusieurs pans, décalés, avec chiens assis, faitage avec décorations larges ouverture, toit pentu avec cheminées, nombreuses ouvertures de tailles différentes, certaines à croisillons, porche en retrait, escalier, muret de pierres, volets bois, à ma connaissance au moins 2 portes d'entrée en chêne avec ferronnerie, dont celle de l'arrière avec haut vent en tuile sur structure bois.  
Etc.... dont un seul de tous ces éléments « justifie » le classement de certaines maisons sans cachet et qui ressemblent à des ruines (bd Jean Jaurès en particulier, avenue des sources, ...) pages 9 (toit avec cheminée !!??) p 22 (abri en tuile sur l'entrée !) p.35 (utilisation de bois pour la charpente !) p.45 (volets en bois) p.51 (hangar pompe de gonflage en facade – bon pour le musée de l'automobile !, une fenetre en anse de panier et

une double porte de garage !! Mais c'est une annexe de l'ancien hotel du Parc , qui maintenant est une copropriété d'appartements biscornus ! dans ce cas il faudrait répertorier aussi les deux ateliers de carrosserie de l'Avenue d'Abondance et le garage Renault qui témoignent aussi d'une époque de la ville et d'un mode de vie (quand la voiture n'existera plus) !!!

p.55 l'alsace (avec un nid à cigognes sur le toit dont l'architecture n'a rien à voir avec le chablais et encore moins dans une ville thermale Alpine (même si je la trouve sympathique et plus agréable que les cages à lapins construites actuellement) juste à coté à la place de l'ancien hopital avec « villas sur le toit » transformé en habitat « intergénérationnel » qui est un calvaire pour certains habitants... à priori avec beaucoup de conflits de voisinage... dont les poubelles sont un dépotoir permanent donnant une belle image en entrée Est de ville....

#### fiches 4.5

p.24 Balcon linéaire en saillie !!! comme la plupart des balcons sinon ce n'est pas un balcon ! mais une loggia.

p.34 élément en saillie tel que balcon, rez de chaussée en toit terrasse !! Quelle innovation..

P.37 Lignes épurée, formes parfois arrondies ; balcons filant en saillie !!



OAP 26 et non OAP Sec 21 (pages 39 – 40)

R14- Madame LAURE Jocelyne (OAP 23)

Mme Jocelyne LAURE\* Signale à Monsieur le  
Commissaire enquêteur qu'elle en veut un  
courriel avec les renseignements et coordonnées  
\*21 Bd Jean Jaurès - OAP 23 -  
Jd ure

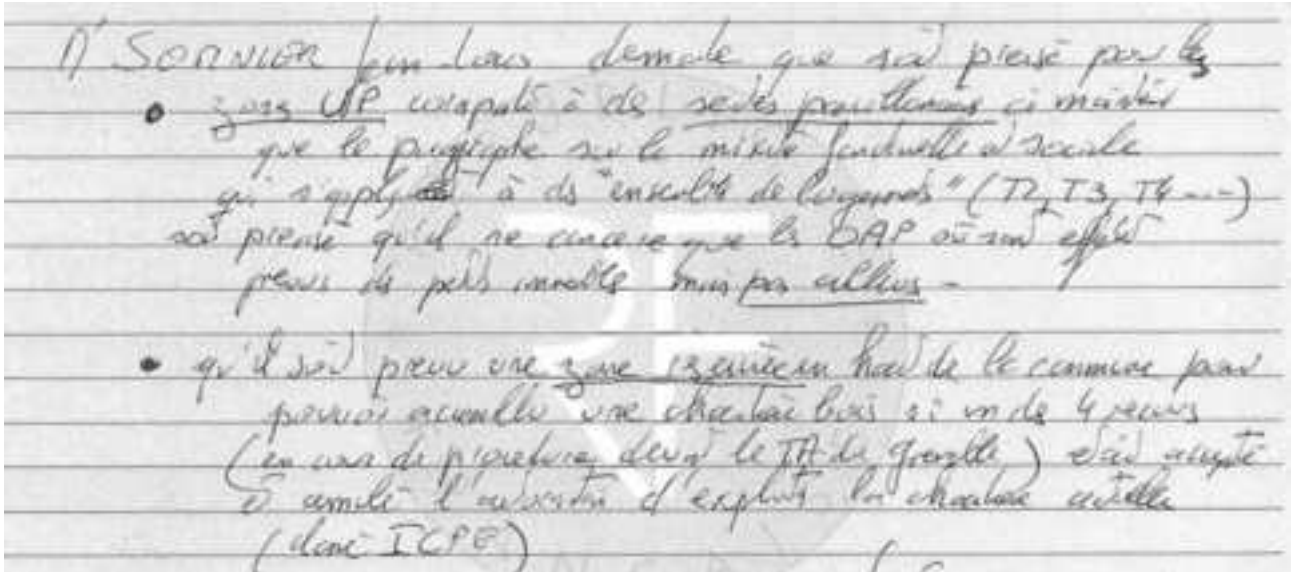


ATTENTION : les limites de l'OAP 23 ne correspondent pas aux limites de l'OAP 23 - 2

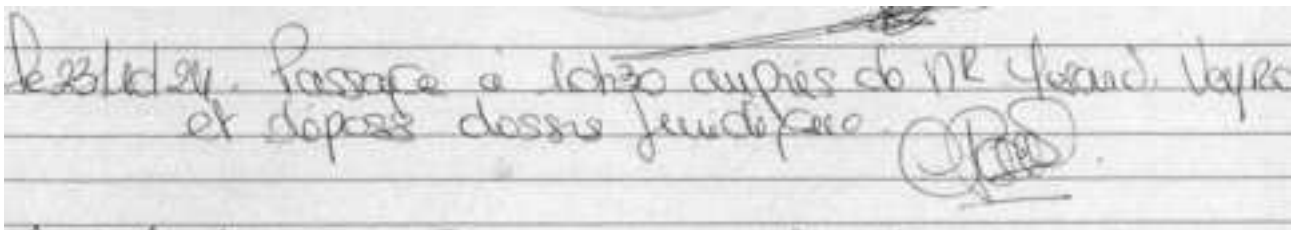
**R15- Monsieur SOMNIER Jean Louis – (Idem C4 + zone UP)**

Je demande que soit précisé pour les :

- zones UP correspondant à des secteurs pavillonnaires à maintenir que le paragraphes sur la mixité fonctionnelle et sociale qui s'applique à des ensembles de logements (T2,T3,T4...) soit précisé qu'il ne concerne que les OAP où sont effectivement prévus des petits ensembles collectifs.
- Qu'il soit prévu une zone réservée en haut de la commune pour pouvoir accueillir une chaudière à bois si un des quatre recours (en cours de procédure auprès du TA de Grenoble) était accepté et annule l'autorisation d'exploiter la chaudière actuelle (classée ICPE)

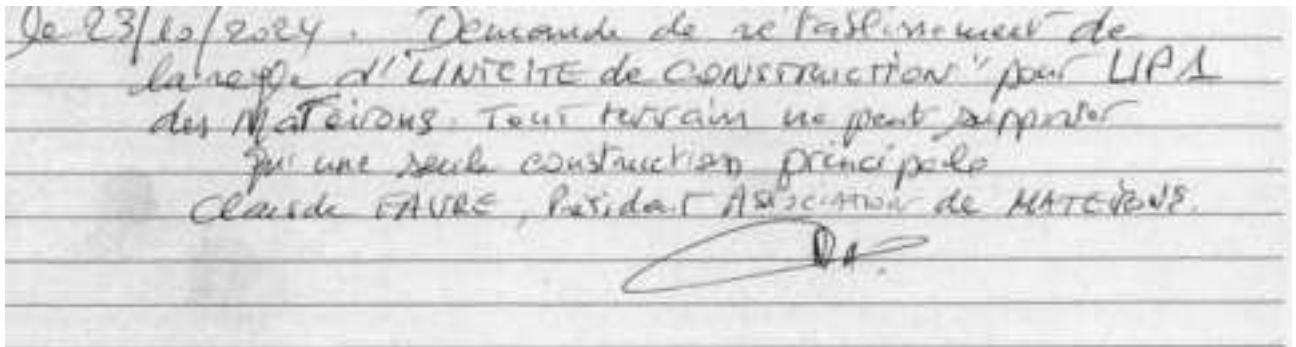


**R16- Madame DERUPPER-GATEPAILLE Catherine OAP 5.2 (Voir R9)**



**(Complément d'informations juridiques jointes en pièces annexes)**

**R17- Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)**



Le 23/10/2024. Demande de rétablissement de  
la règle d'UNITÉ de CONSTRUCTION pour UPI  
des Mateirons. Tout terrain ne peut supporter  
qu'une seule construction principale  
Claude FAVRE, Président ASSOCIATION de MATEIRONS.

**Extrait du règlement écrit du projet de révision du PLU**

- Zone UPI : concernant le secteur des Mateirons, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale).

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres.





Le 31 octobre 2024 à 14h15. M<sup>lle</sup> Gleizes Audrey  
Je suis propriétaire d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage  
au 37 Avenue Anna de Noailles à Evian. Je possède  
également une pièce en Rdc que je souhaite transformer  
en garage car le stationnement est de plus en plus  
difficile. Nous avons déposé un DP début janvier 2024  
et avons eu un refus de la mairie d'Evian disant  
que je faisais sauter 2 places de parking alors qu'il  
n'y en a qu'une et que pour des raisons de  
sécurité cela n'était pas possible. Nous avons essayé  
d'obtenir un Rdu à plusieurs reprises pour avoir  
des explications car nous avons eu l'accord du  
département ainsi que l'architecte des bâtiments de  
France. Malgré des relances régulières de mon architecte  
on a fini par nous répondre plusieurs mois après  
(octobre 2024) que mon projet n'était pas possible car  
je faisais sauter 2 places de parking et que par  
rapport au nouveau PLU, OAP 29 et la via Rhona  
je devais prendre contact avec le commissaire. Aujourd'hui  
il y a des garages tout le long de nos bâtiments (B en  
haut) et je ne comprend pas pourquoi je ne pourrais  
pas faire le mien, car ces garages seront toujours là  
même si la via Rhona se fait et je ne vois pas  
comment il pourrait implanter des arbres le long du  
marché avec toutes ces séries de garage.  
De ce fait, m'accordez vous l'autorisation de  
construire mon garage ?



(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

**R22 Madame GOY Josiane et Monsieur HERBO Thierry (Règlementation PLU)**

GOY J - II - HERBO (voir courrier.)  
Secteur Thony - Bénévy - la Detanche. Une concentration de constructions qui engendre les problèmes des grandes villes: insécurité, pollution visuelle, affectives (sans échappement). Adéquation entre les infrastructures existantes et services (santé) avec l'accroissement de la population.

Il nous semble souhaitable de favoriser la mobilité douce en créant des voies cyclables notamment route des Cortes qui est une rue plane (horizontale) qui a la particularité de débouder à la gare de Jumièges, ce qui permet de descendre et d'accéder au centre ville et aux quais du lac (avec son embarcadere) sans avoir à réaliser des travaux consistant une saignée reliant le haut d'Evian à la partie basse de la ville.  
A cet égard, une circulation automobile en sens unique permettrait de disposer de l'espace nécessaire pour créer une piste cyclable en site propre.  
Thierry HERBO

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

**R23- Madame POMMIES ( Parcelles AR 383 et suivants)**

Mme POMMIES. 6 mètre de la source Eviana 14500.  
Demande de désignation du passage en zone N de la parcelle AR 236 et d'une partie de la parcelle AR 383.



(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

**R24 – Monsieur NAKACHE (TERACTEM) et Madame THERY Céline (De Jong Architecture) OAP 26**

Monsieur NAKACHE (Teractem) - Passage le 31/10/2024 - Après échange avec commissaire enquêteur nos demandes nos observations sur les plateformes inclinées de la ville - (OAP n°26)

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

R25 – Monsieur et Madame ROMSOM (Terrain en N)

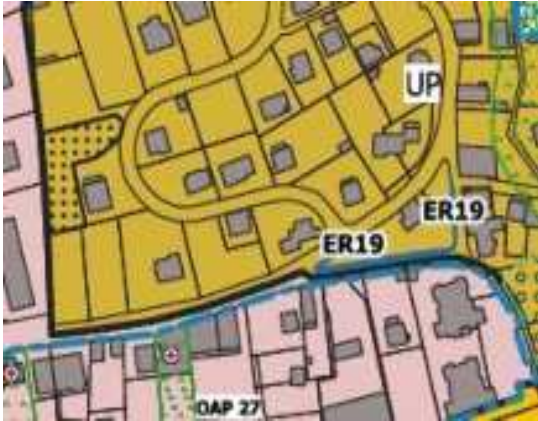

M. et Mme Romsom Passage le 31/10/2024 au  
sujet de nos remaniés de L'X - Publiques / Évités  
Parcelles AT 880 AT 882 AT 883 AT 973  
"456/457"  
T.B échange avec les Commissaires enquêteurs. Merci -  
*F.R. Romsom*



(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

R26 – Monsieur BLANC Michel (Terrain AM 49)

M. Michel BLANC a proposé de la  
parcelle n° 49 restée en zone U  
proposée.



Rappel historique concernant les 22, 24, 26 Avenue des Saules  
Parcelles : UAR 31, UAR 33, UAR 223, UAR 244, UAR 265

Batiments situés au 22, 24, 26 Avenue des Saules

- Buvette
- Maison des Saules anciennement usine d'embouteillage de l'eau d'Evian
- Villa Anthony, Villa des Feuilles, premières constructions du quartier (1890, 1895)
- Villa Belle Époque anciennement Villa Gabrielle demeure du docteur Jules Guizard Collot (1841-1953) créateur de la cure de diétèse - Maire fréquenté par Naval Front (correspondance)

Ces bâtiments (fin du XIX siècle, début du XX siècle) sont un beau témoignage de la Belle Époque Evianaise.

En 1902, à l'occasion d'un PDS j'ai demandé que la Villa Belle Époque et son jardin soient classés. Seule la Villa a été classée.

Toutes les constructions à l'exception de la villa des Feuilles ont été classées dans le nouveau PDU. La Villa Anthony n'est plus classée, un parking est prévu sur la parcelle UAR 31 (zone ERT) avec destruction des deux villas et du jardin.

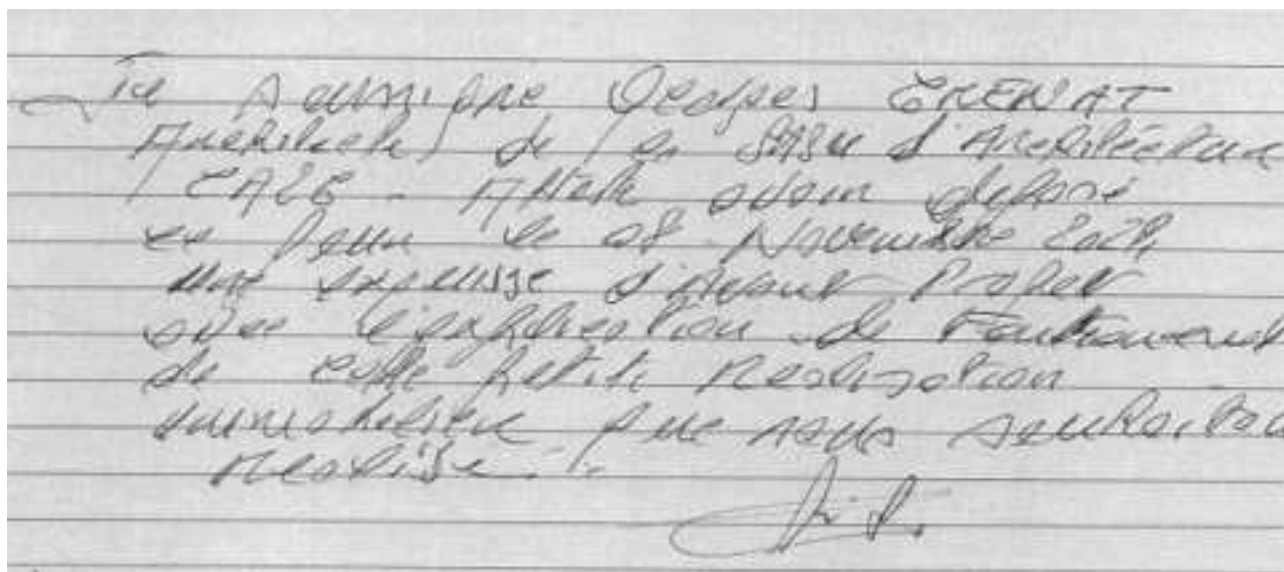
Je demande que les villas Anthony et les Feuilles soient classées un monument historique, un site de l'habitat et plusieurs ifs se trouvent dans le jardin. Conformément à la charte de l'arbre le jardin doit être classé.

Extrait de la page wikipédia sur la Villa Gabrielle (Belle Époque)  
" Son splendide jardin et ses vieux arbres ont depuis peu fait place à un parking. Espérons que les citoyens evianais sauront valoriser à l'avenir ce lieu unique de l'histoire et de la culture humaniste de leur ville !"

"Nur von der Ungewissenheit kennt hat eine Zukunft" Wilhelm von Humboldt (1767-1835)  
Seul celui qui connaît le savoir à un avenir.

Pierre Lagrange du Avenue des Saules Evian la-Bains

Pierre Lagrange le 7 Novembre 2024



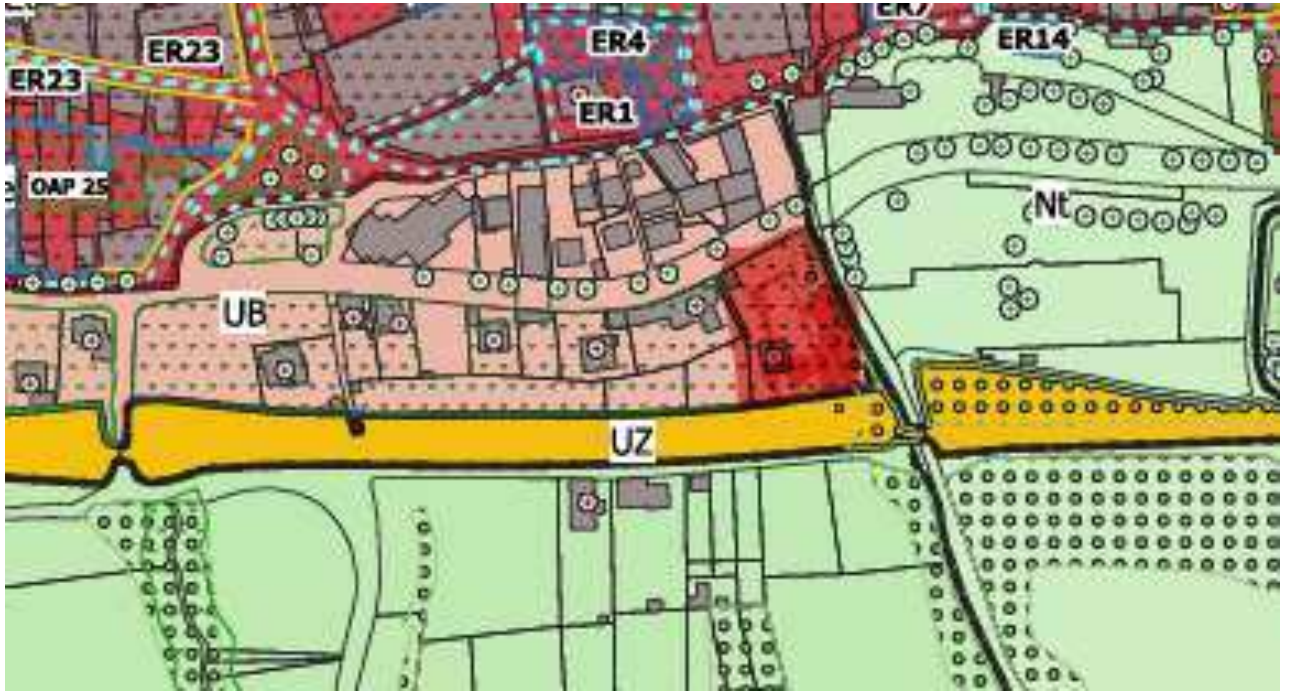
En tant qu'Architecte, je suis mandaté par M. Yvan CARLASSARE, membre de la famille dans la succession, suite au décès de Mme Anne-Marie PETIT, qui, pour information, a été de nombreuses années la Gérante de la pharmacie Cachat au 34, rue nationale.

Notre demande concerne la propriété de cette défunte dame, située au 55, avenue Jean Jaurès à EVIAN dont ci-annexé plan cadastré sous le N° AK 106 afin de rendre cette parcelle constructible, et ce, pour les raisons suivantes :

- La villa existante située en haut de la parcelle présente un dénivelé de 9,50 m, ce qui rend un accès impossible aux personnes à mobilité réduite, d'où la nécessité de mettre en place un ascenseur. C'est la raison pour laquelle nous vous soumettons une esquisse d'avant-projet qui permettrait à moindres frais de réaliser cet ascenseur.
- Cette petite résidence comprendrait 5 appartements de standing en espaliers avec toiture végétalisée plus une petite villa individuelle sur le haut du terrain. Une dizaine de parkings seraient réalisés en sous-sol de la Résidence.
- Nota : Nous vous informons que les espaces boisés seraient évidemment maintenus en l'état avec une redensification de ceux-ci sur l'ensemble du projet.

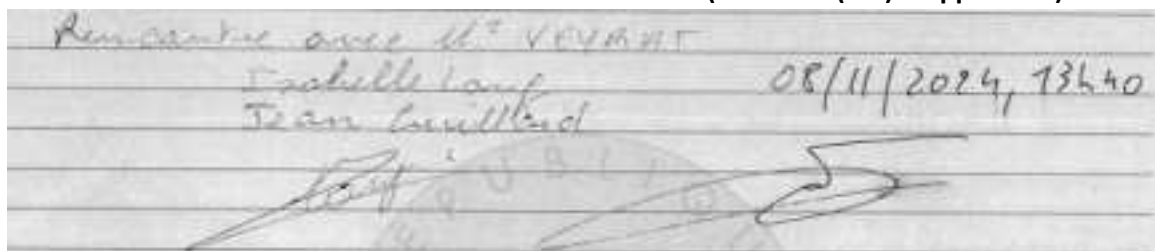
En espérant une bonne compréhension de notre projet par Madame Josiane LEI – Maire d'EVIAN – de son Conseil municipal et de sa commission d'urbanisme,

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)





## R29- Madame Isabelle LANG et Monsieur Jean GUILLARD (Conseiller(ère) d'opposition)



Observations des Groupes minoritaires élus sur la commune d'Evian les bains : Parce que nous aimons Evian et Evian 2026.2026 à Monsieur Veyrat, commissaire enquêteur.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous souhaitons pour la parfaite compréhension de notre démarche à en préciser ici le contexte.

Ce PLU est le travail de la majorité, il répond à leur programme et leurs idées. Et malgré les allégations de la majorité qui affirmait dans leur tribune publiée en juin 2024, lors de la présentation du PLU au conseil que celui-ci avait fait l'objet d'un « consensus en commission municipale », la réalité est bien différente.

En effet en tant qu'élus minoritaires, même si nous avons participé à presque toutes les commissions « CADRE DE VIE, AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET MOBILITE », les conditions dans lesquelles nous avons été « associés », comme se plaît à le dire la majorité sont loin de refléter la démocratie participative.

Des documents présentés en commission, qui étaient tous préparés et rédigés en amont par les élus de la majorité et le cabinet qu'ils avaient choisi, pour les accompagner à la mise en place de cette révision du PLU.

Or le fait de nous donner des documents tout ficelés à relire, alors même que nous n'avons pas pu participer à la réflexion ni aux échanges avec les spécialistes ne suffit pas pour nous à qualifier ce travail de consensuel !

Ainsi puisqu'il nous est donné ici l'opportunité de nous exprimer, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant les principes d'aménagements potentiels des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le secteur de THONY, 1,2,3,4,7 et 5.

A l'évidence la proposition d'une nouvelle centralité sur ce secteur est un élément d'importance du nouveau PLU.

Selon les principes d'urbanisme définis, une centralité est un concept multidimensionnel qui englobe divers aspects. Géographiques, fonctionnels, sociaux, économiques, ou symboliques qui jouent un rôle crucial dans la planification et le développement des espaces urbains.

S'il est donc indéniable qu'une réflexion sur ce quartier est nécessaire, nous tenons à préciser que les éléments proposés nous semblent à l'heure actuelle insuffisamment aboutis et sans vision globale.

1. Dans un premier temps, il est déclaré en page 65 : « Il sera nécessaire de conforter l'offre commerciale du secteur en créant de nouveaux espaces dédiés »

Or la question de la création d'une zone de commerces si proche du centre alors que beaucoup de commerces du centre-ville sont dans des situations compliquées interpelle.

D'autant qu'en parallèle, il est indiqué dans presque toutes les autres zones définies dans ce livret des OAP, « la nécessité de développer ou intensifier des commerces ».

Aussi si nous comprenons l'intérêt de développer des services qui ont progressivement quittés le centre-ville, nous nous interrogeons sur la ligne directrice qui a conduit les élus majoritaires à définir cette centralité visant à « créer de nouveaux espaces dédiés à l'offre commerciale ».

En effet créer une nouvelle centralité à moins de 2 km du centre-ville dans un contexte où les commerces existants souffrent déjà de sous-fréquentation, comporte plusieurs écueils qui ne nous semblent pas avoir été pris en compte.

Or si les avantages sont mis en exergue dans ce livret, il semble que les risques aient été incomplètement évalués.

En effet le développement d'une nouvelle centralité nécessite inmanquablement des investissements importants en infrastructures (voies, services publics, aménagements urbains, transports, etc.). Cependant, si les espaces prévus pour accueillir de nouveaux commerces ne sont pas occupés ou que ceux-ci ne parviennent pas à générer suffisamment de flux pour être rentables, la ville se retrouverait avec un nouvel espace sous-utilisé.

Ensuite l'ajout d'une nouvelle offre commerciale dans un contexte de sous-fréquentation pourrait déstabiliser d'avantage le secteur et entrainer les commerces des deux pôles (nouvelle centralité et centre-ville) vers une survie difficile.

Nous sommes en droit de nous demander si l'association des commerçants ainsi que la Chambre de commerce et d'industrie ont été parties prenantes de ces réflexions ?

Si oui, il est dommage que les élus que nous sommes, n'aient pas eu accès aux dossiers pour pouvoir en prendre connaissance.

Car avant de proposer un tel projet, il paraît essentiel de mener une étude approfondie des besoins réels de la population et de s'assurer que toute nouvelle implantation commerciale soit complémentaire et non concurrentielle avec les infrastructures existantes, afin de favoriser un développement harmonieux et durable du territoire urbain.

Or il semble que le seul argument qui est écarté pris en compte pour présenter ce projet de centralité sur Thony soit celui indiqué page 13 du rapport de présentation du PLU: « cœur de vie dans un rayon de 5 minutes à pieds pour les habitants de la ville haute » ?

Or la simple connaissance du quartier montre que cette définition n'est pas bonne car elle limite fortement la population ciblée.

La majorité dit également s'être appuyé sur un sondage des habitants du quartier, alors qu'on connaît les limites de ce type d'approche (panel des gens participants, choix des questions à réponses orientées) d'autant que le taux de réponses est inférieur à 10 %. Un peu faible pour en tirer des conclusions objectives selon nous.

En conséquence pour notre part, cette zone qui présente indubitablement des caractéristiques particulières, avec le stade, la maison des associations, l'école de musique, etc... pourrait faire effectivement l'objet d'un développement de pôle secondaire d'activités, mais pas tel que décrit car la proposition actuelle est insuffisamment considérée.

2. Le second élément qui a retenu notre attention sur cette OAP de Tony, qui pour nous est notoirement contestable et pour lequel, nous émettons des réserves majeures, est la modification des voies de circulation liées à ce Pôle (document OAP page 65)

En effet détourner la circulation de l'avenue de Thony, un axe de Niveau 1 selon la classification CEREMA, dont la fonction est d'assurer les liaisons à grande échelle, (entre les quartiers des hauts d'Evian et le centre-ville), de la circulation automobile mais aussi du transit des bus scolaires, de la ligne 2 du réseau EVAD et des poids lourds, vers la route du golf, axe de niveau 2 soit des voiries vouées aux de liaisons internes et non au trafic de transit, n'est pas adapté.

Nous nous questionnons là encore sur l'absence d'une réflexion globale en la matière, comme nous l'avons déjà relevée lors de plusieurs interventions (cf notamment l'intervention de Mme Lang au conseil municipal du 28 novembre 2023).

Car de manière objective, dévier la circulation d'un axe de niveau 1 vers la route du golf dont la capacité ne permettrait pas d'intégrer un tel flux, est une incohérence.

D'autant plus que le lien vers le bas de la ville se fait ensuite par la route de Bissinges où la traverse d'un pont surplombant la voie de chemin de fer, représente un goulot d'étranglement hautement accidentogène et sources de congestion de la circulation.

Le PLU se doit de proposer une vision cohérente et globale des mobilités et ce projet de modification d'un axe majeur sans prises en compte de l'ensemble des flux de circulations et de leur report n'est pas acceptable.

Finalement ce projet de Thony présente trop de points qui n'ont pas été suffisamment pris en compte dont voici quelques exemples :

- Impact sur l'économie locale (difficulté du centre-ville historique, concurrence entre les zones économiques) ;
- Cohésion urbaine (Séparation sociale et spatiale, accentuation de la déconnexion entre les quartiers et le centre historique qui a déjà du mal à exister) ;
- Congestion accrue de la route du golf (inadéquation des infrastructures et usure prématurée de la route) ;
- Sécurité routière compromise sur la route du golf (dangerosité accrue pour les usagers non motorisés piétons et cyclistes) ;
- Environnement et qualité de vie compromis sur l'axe de détournement de la circulation (pollution air et sonore accrue)

Ainsi si l'idée d'un remodelage de cette zone est pertinente, les propositions faites sont à revoir et nous demandons à ce que l'ensemble de ce projet soit revu en concertation avec tous les acteurs et puisse avant son adoption faire l'objet d'une nouvelle étude.

Enfin et de manière plus générale sur ce livret des OAP, le choix a été fait de définir un très grand nombre d'OAP (32). Ce qui interpelle, en particulier sur la partie haute de la ville.

Ces multiples OAP rendent le PLU complexe et difficile à appréhender. Il y a un risque d'incohérence si elles ne sont pas suffisamment coordonnées et leurs mises en œuvre peuvent être compliquées et coûteuses.

Il existe ainsi un risque avéré de dérive arbitraire et de blocage, sans oublier une complexité de coordination et de temporalité, puisque certaines OAP sont en totale interdépendances.

Ainsi permettez-nous également de vous faire part de différents éléments qui pour certains révèlent un manque de cohérence voire de réflexion :

- 1 OAP 30, 31 : Entrée de ville Ouest, premier front. Il est indiqué la démolition à court terme du garage à l'est de la zone, garage qui est qualifié de « à l'abandon » alors que, sauf erreur de notre part, il a été repris récemment. Quelle marge de manœuvre dans ce contexte ? L'atelier vacant existant devrait pour sa part être requalifié tout en permettant la renaturation du secteur : on le requalifie ou on le détruit pour renaturation ?
- 2 OAP 29 : Avenue Dupas, Porte Ouest. Aucune temporalité n'est indiquée sur la fiche, ce qui est contraire à l'esprit OAP. Les plans sont peu informatifs sur l'intégration des mobilités douces, là aussi contraire à la définition des OAP.
- 3 OAP 21 : Octroi avenue de la gare Sud. Pourquoi l'avoir séparé de l'OAP 22 alors qu'on est dans la même zone et que les objectifs sont quasi identiques ? L'appréhension de l'espace géographique ici interpelle : en effet cette zone est qualifiée de « site stratégique entre la ville basse et la ville haute ». Une explication complémentaire aurait été souhaitable pour mieux comprendre à quoi fait référence ce terme « stratégique ». Il y est indiqué par ailleurs qu'il s'agira de préserver la façade du garage Renault, élément effectivement marquant du site alors qu'elle n'est pas listée dans les fiches patrimoines.
- 4 OAP 19 : Boulevard du Bannevy. Un espace de verdure est ici sacrifié pour un nouveau collectif dans une zone déjà très dense et à proximité immédiate d'un hôtel touristique dont on veut préserver l'activité. Une contradiction évidente entre les deux enjeux.
- 5 OAP 12, 14, 15 : Pourquoi des OAP ? En quoi les bases du règlement PLU ne suffisaient-elles pas ?
- 6 OAP 16 : Route de la Comiche 1 : une nouvelle voie à créer au travers de propriétés privées, alors que ces trois propriétés possèdent toutes déjà un axe de sortie.

En complément pour ce qui concerne les éléments du diagnostic, et documents associés, le règlement écrit et emplacements réservés, vous trouverez ci-dessous, plusieurs points ayant également retenus notre attention.

- 1- Il est précisé « maintenir l'offre commerciale au centre-ville » sans que ne soit mentionné la nouvelle centralité à Thony, ni les autres commerces identifiés dans les autres zones.  
La réflexion approfondie sur la stratégie d'implantation des zones commerciales à Evian semble être une des grandes absentes de ce PLU qui se résume à en mettre un peu partout sans véritable consistance ni cohérence.
- 2- La population Evianaise a continué à voir sa population vieillir. Le problème de l'implantation des jeunes ménages restant identique à la période précédente, grandement liée à un problème de logements peu adaptés et trop chers.  
Les données INSEE de 2020 précisent qu'une famille sur cinq vit avec trois enfants ou plus au domicile, phénomène lié à la multiplication des familles recomposées plus grandes<sup>1</sup>  
Pourtant dans ce PLU, il est proposé une quasi disparition des T5 (de 18,5 % à 5 %), une baisse des T4 (21 % à 20 %) et une augmentation des T2 (de 24 à 30 %) et les T3 (de 30 à 45 %).  
Stratégie qui paraît en décalage avec tous ces éléments de contexte et qui tendent à penser qu'il conviendrait maintenir une offre d'appartements de grandes tailles suffisamment conséquente, notamment pour la location sociale.  
De même il faut noter qu'on élimine les T1, pourtant indiqués comme sous représentés dans le diagnostic.  
Est-ce que favoriser uniquement les T2 et T3 va permettre l'implantation des familles mais surtout leur maintien ?
- 3- La mobilité est un enjeu important de notre quotidien et donc normalement du PLU. L'offre de stationnement est décrite comme grandissante alors que depuis plusieurs mois les places de parking en surface sont plutôt en diminution.  
Il n'y a pas de réflexion sur les mobilités futures, sur la création de parking relais, sur une connexion entre le haut et le bas de la ville. La mobilité est la grande absente de ce document.
- 4- Le climat a été analysé avec des données de 2010 ou 2016, alors qu'on sait par ailleurs que le changement climatique s'accroît et impacte nos territoires de manière plus intense que d'autres. De manière similaire, la pollution sonore reste à un diagnostic des années 2011. Le diagnostic est donc incomplet.
- 5- Un effort important a été réalisé sur les aspects patrimoniaux avec des fiches patrimoines de qualité mais il est dommage que la méthode de classement ne soit pas mieux définie.  
Des maisons au caractère patrimonial indéniable ont été identifiées puis ont disparu, sans réelle explication. A titre d'exemples, la maison au 24 Avenue des Sources (fiche 73) qui a disparu alors que son côté patrimonial avait été retenu, la Villa aux bois charmants (fiche 56) ou celle avenue de la Délanche (fiche 127). D'autres qui n'apparaissent pas (exemple de l'Hôtel Beau Rivage). Ou d'autres dont le caractère patrimonial est loin d'être majeur ou représentatives d'une harmonie architecturale consensuelle (fiche 116 ou fiche 132).
- 6- En ce qui concerne les hauteurs : Aucune modification n'a été faite par rapport au PLU précédent. Il est dommage de ne pas s'être positionné différemment tant la nécessité de densifier est majeure.
- 7- Les emplacements réservés quant à eux manquent clairement de précisions sur les destinations précises de ces emplacements, ne permettant certainement pas à la population d'en prendre pleinement la mesure des modifications.

Pour terminer, nous souhaitons vous remercier pour votre écoute et l'attention que vous porterez à nos remarques. Veuillez agréer pour l'heure, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses

Isabelle Lang  
Groupe Evian 2020/2026



Jean Guillard  
Groupe Parce que nous aimons Evian



<sup>1</sup> Les familles en 2020 - 25 % de familles monoparentales, 21 % de familles nombreuses - Insee Focus - 249

Dépôt de Document UP et UPI. Demande de  
collier les charges et de se inscrire à section UPI spécifique  
dans le chapitre ou section UP  
Ap. 08/11/24 NADIE PAUVERT

Observations et propositions/demandes à l'attention de M. VEYRAT enquêteur Public en charge du rapport sur le PLU d'Évian

**ZONE UP : définition « secteur pavillonnaire Est /Ouest à maintenir »**

« Objectif : **favoriser l'habitat résidentiel de faible densité.** »

« Il convient de recomposer cette zone, **sans la densifier**, en introduisant une **mixité de logements** tout en poursuivant l'amélioration des services publics. »

Or, le PLU se contredit en densifiant cette zone puisque le coefficient de constructibilité augmente de 25% à 30 % sauf erreur de ma part ?

**ZONE UPI : Lotissement « historique à forte valeur patrimoniale et touristique »**, d env. 60 co lotis couvrant plusieurs hectares, soit environ 60% de la zone UP et qui est toujours régie par son Cahier des charges

Pourtant, le chapitre ou sous-section *spécifique UPI concernant le Lotissement des Mateirons a disparu du nouveau PLU*

Ainsi, ce « lotissement historique à forte valeur historique et patrimoniale » est banalisé et noyé dans la section UP et qualifié de « secteur ».

Je souhaiterais que le PLU lui accorde comme précédemment un **chapitre/section spécifique UPI**

Afin que soient **listés et respectés par le PLU les points majeurs du Cahier des Charges qui est opposable et**

**annexé à nos actes de propriété** pour préserver l'identité et l'esprit du lotissement et à l'identique du PLU de Neuvecelle et de sa zone lotissement des Mateirons par souci de cohérence.

Points spécifiques et absolus du cahier des charges à mentionner pour UP1 :

– **Pas de construction d'immeuble** (précisant ni collectif ni individuel)

– **Une seule construction possible par lot** (excluant donc toutes maisons mitoyennes, jumelées ou maisons doubles)

- **Constructibilité maximum de 1/6 du terrain**, soit le Coefficient réduit et prévu à 15% du PLU en UP1, haies, clôtures végétales, préservation de l'harmonie, etc.

**En conclusion, le cahier des charges des Mateirons exclut toute mixité de logements et impose un habitat type villa résidentielle à faible densité avec lequel le PLU doit s'harmoniser**, sauf erreur de ma part.

Je note également que **le cahier des charges actif n'est pas en pièces annexes du PLU.**

Je pense souhaitable que ce **cahier des Charges soit annexé au PLU à l'identique du PLU de Neuvecelle**, dans un souci d'harmonisation, d'information et de respect du patrimoine.

**Page 105 : « Hauteur de construction, règles générales, Hauteur absolue »**

Le PLU indique « 7 m à l'égout du toit ou 10 m au point le plus haut en cas de toit habitable ».

L'ancien PLU était plus précis en spécifiant la hauteur maximum pour toit terrasse et toit à pentes.

Je souhaiterais que la hauteur soit précisée en fonction des types de toiture afin d'éviter de l'interprétation et **réduite pour le lotissement des Mateirons à 2 étages max conformément aux constructions actuelles en R+1 ou R+2.**

Effectivement, il me semble cohérent pour ce **lotissement historique qui bénéficie grâce à son cahier des charges d'une réduction de son coefficient de constructibilité à 15 % soit appliquée également par souci d'harmonisation une réduction également des hauteurs et des longueurs maximum de construction** afin de préserver des cônes de vue lac et sur les maisons remarquables du lotissement pour les touristes et co lotis.

Pour information, mes remarques et mes demandes sont directement motivées par mon expérience de co lotis des Mateirons

En effet, en mai 2024, j'ai été contrainte de faire un recours au TA après un recours gracieux préalable à la suite d'infructueuses démarches amiables contre le PC de la holding Sagec en zone UD1 du lotissement des Mateirons (av Nant d'Enfer parcelle de 3850 m<sup>2</sup> environ. )

autorisant en lotissement « zone de faible densité » la construction coté Nord d'un « bâtiment de 4 niveaux et 3 étages d'habitation » rectangle de béton gris de **25 m de long en 100% toit terrasse** avec d'importantes casquettes dans tous les sens, d **emprise sol de 592 m<sup>2</sup> x 3 étages** d'approximativement **1700 M 2 habitables** sur **10 m de**

**haut au lieu des 7 m max en toit plat UD, avec un sous-sol garage pour 9 voitures et son tunnel souterrain d'accès de 50 m de long sur 5 m de large** en zone de glissement de terrain plus 4 places de parking extérieures, etc.

Peut-on encore parler de la construction d'une villa individuelle de 1700 m<sup>2</sup> env. de 3 étages /4 niveaux entourée directement par 4 villas remarquables et le funiculaire MH, dans un lotissement historique préservé ou bien déjà de construction d'immeuble, conformité cahier des charges et PLU ?

Enfin, après consultation des contributions , je suis étonnée de la demande ci-dessous

**Je m'oppose catégoriquement à cette autorisation en UPI de constructions de trois logements maximum, puisqu'elle est contraire au Cahier des charges du lotissement opposable au PLU et aux co lotis .**

Contribution n°19 (Web)

Par M FAVRE Claude

Déposée le 6 novembre 2024 à 18h38

MATEIRONS 4 :

A l'instar des préconisations de la DDT (direction départementale des territoires) dans son avis publié en page 16 dans le registre des PPA :

Dans la Zone UPI exclusivement résidentielle et pavillonnaire, à faible densité pour éviter sa mutation vers des logements collectifs, il est demandé d'ajouter dans le

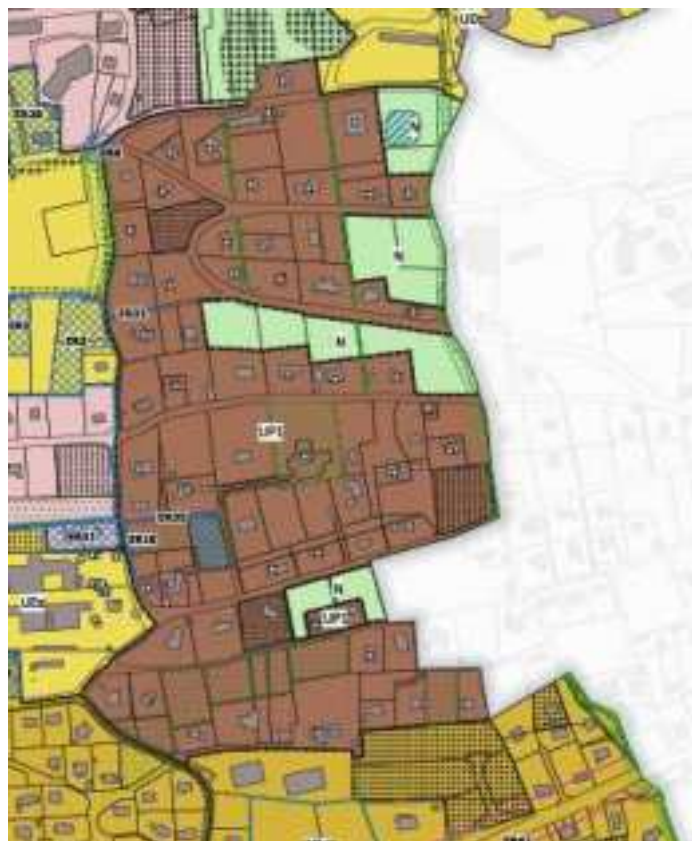


règlement que les constructions seront de 3 logements maximum.

Je vous remercie , Monsieur l'Enquêteur Public pour votre écoute en RDV et la prise en compte de mes observations qui sont rapportées dans l'unique but de l'intérêt commun de l'ensemble des co lotis afin d'éviter les risques éventuels de recours contre les PC futurs.

Veillez croire à l'expression de mes respectueuses salutations.

M PAUVERT



R31 – Monsieur Christopher (Denis) MERCIER

Je suis venue aujourd'hui pour déposer ma remarque  
concernant le terrain "des tours"  
08/11/2024  
Christopher MERCIER

Concerne : « Aux Tours ouest » - Secteur 32.1 - Parcelles AP 231, 232, 234)  
Réaction à l'avis de la DDT (Ci-jointe, la page 7)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que propriétaire des parcelles AP 231 et 232 (indivision), et au nom des héritiers de mon défunt frère Charles, propriétaires des parcelles AP 234 et 232 (indivision), je me permets de vous faire part des observations suivantes, quant au souhait de la DDT de classer nos parcelles en zone agricole.

Nos parcelles sont en zone 1AUC depuis 2017 et nous n'avons aucun contrat avec un exploitant agricole.

Ces terrains étant voués à l'urbanisation, dans une région sensible, concernée par le manque de logements, nous avons été sollicités par de nombreux constructeurs.

Nous avons même lu dans la presse, que les propriétaires de terrains constructibles dans ces zones sensibles, qui ne construiraient pas, seraient fortement taxés l...

Le meilleur projet est venu de la SAGEC, avec qui nous avons signé une promesse de vente le 26-05-2021, renouvelée depuis.

La SAGEC a fait évoluer son projet en concertation avec les services de l'urbanisme, et a déposé une demande de permis de construire dans le délai légal, avant la nouvelle révision du PLU.

Cette demande n'ayant pas été l'objet d'un refus de la mairie correspond donc à un permis tacite.

Ce projet fini a été l'aboutissement de longs échanges entre le constructeur et les services de l'urbanisme, notamment sur les aménagements de voirie liés au projet.

Le constructeur a continué à travailler sur le projet et a engagé de fortes dépenses en architecture et études techniques.

Dans le contexte économique actuel, du manque de logements, de la crise du secteur de la construction, je trouve déraisonnable de donner un avis contraire aux résultats des efforts des gens du service de l'urbanisme local, qui ont parfaite connaissance du secteur et des enjeux pour la réalisation de ce PLU.

Il est toujours aussi judicieux d'urbaniser maintenant ces parcelles, pouvant être raccordées au nouveau réseau de chauffage à distance, et idéalement situées à proximité du collège, école, équipements sportifs et funiculaire.

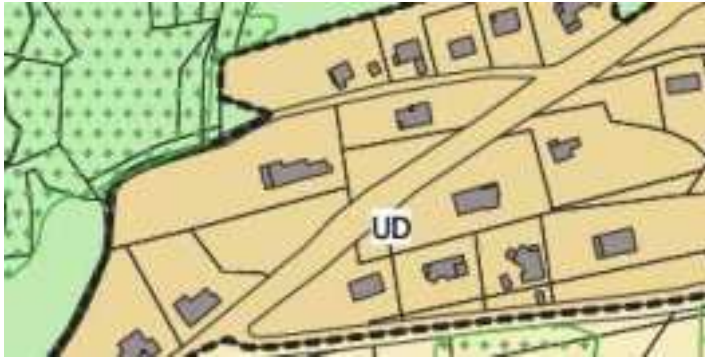
Je vous demande donc de maintenir les droits à construire présents sur nos parcelles.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, je vous remercie pour votre attention, et compte sur vous pour faire remonter la présente aux décideurs.



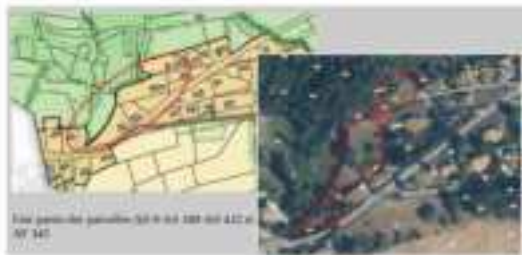
R32 – Monsieur et Madame GIRARD – CLERC

Girard, clerc Génève  
Demande d'une redéfinition de la zone future non constructible  
par une surface équivalente d'origine 2000m<sup>2</sup> afin de pouvoir  
concevoir une partie constructible sur le terrain de mes parents



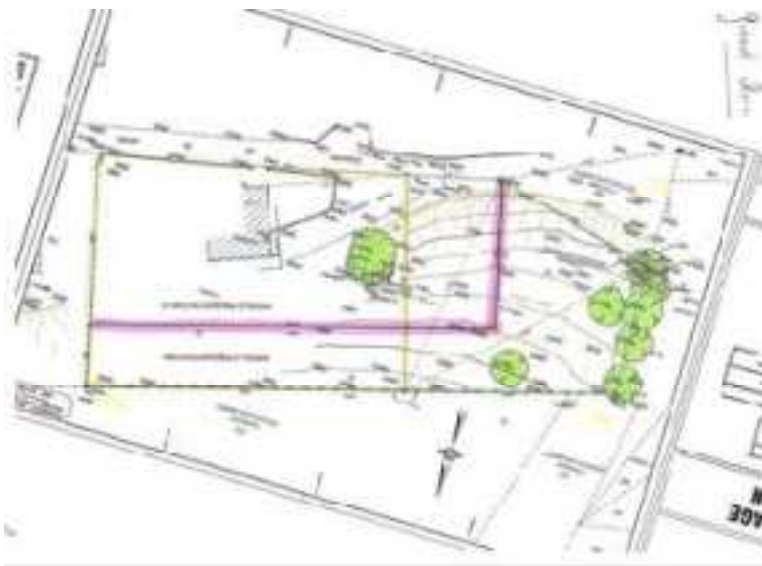
Zonage proposé au nouveau PLU

Hameau de Choisy :



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.

Proposé par DDT



Proposé par GIRARD CLERC

R33 – Monsieur GIRARDOT et Monsieur PODEVIN (SIMAGEM)

GIRARDOT Frédéric (VP SIMAGEM)  
Vérification de l'ensemble du projet de PLU  
principalement le CES dont le coefficient est  
de 0,05 sur le précédent PLU

M<sup>r</sup> Boderin Ghislain  
élu CCPEVA - Président du SUIASCV,  
Je confirme les remarques faites par  
M<sup>r</sup> Frédéric GIRARDOT - Vice Président au SUIASCV  
du Canton de Saignes (à adjoindre)  
en charge au SUIASCV les nouvelles infrastructures  
pour le SUIASCV regroupant le Territoire de  
l'arrondissement de Thon, les Bains -  
Agglo de Thon - les Bains - CCPEVA -  
A SUIASCV le 8 novembre 2021.

R34 – Monsieur PACOUIL et Madame ZINGRAFF

M<sup>r</sup> PACOUIL  
M<sup>me</sup> ZINGRAFF contribute zone constante

## **3B2- Observations formulées par courriers électroniques**

### **C1 (Web) Proposée par anonyme**

Déposée le lundi 7 octobre 2024 à 14h30

*Merci pour cet excellent travail et perspectives.*

*Bennevy-Détanche : future Zone Nature/Verger avec 50 arbres plantés par 5 écoles d'EVIAN, ouvert au public : apprentissage pédagogique sur la biodiversité, les îlots de fraîcheur, le respect de l'environnement, sens du partage collectif et maintenance de la beauté du paysage en l'absence de nuisances sonores....*

*La Route de l'Horloge entre le LIDL et la future Zone Nature : maintenir le principe d'un axe / chemin "tampon", végétalisé (pour éviter les nuisances sonores entre une zone commerciale/une zone résidentielle selon la réglementation en vigueur, et dans le futur, avec une zone Nature) et prévoyant l'organisation d'une mobilité douce dans ce secteur où le piéton devrait se sentir en sécurité.*

### **C2 (WEB) Proposée par PATRICK GILORMINI (identique R3)**

Déposée le jeudi 10 octobre 2024 à 22h28 Adresse postale : 14, petite rue de la Viabert 69006 Lyon Evian

*Patrick GILORMINI & Hélène MASSIP, propriétaires des parcelles suivantes - 0127 sise 4 route du Club Hippique - 0129 sise 1 route de St Thomas - 0217 sise 4 route de St Thomas demandent à ce que ces trois parcelles restent constructibles sachant que les deux parcelles 0127 et 0129 font partie du Lotissement des Mateirons dont le règlement est toujours applicable et que la parcelle 0217 fait partie du lotissement " Résidence Lac Léman" intégralement construit. La parcelle 0127 où se trouve leur chalet et déjà construite depuis 1959 et 1968. La parcelle 0217 est indépendante du couloir écologique figurant sur le projet de PLU 2024 dans la mesure où elle est coupée au nord-est par la route de St Thomas et au sud-ouest par la route goudronnée donnant accès aux maisons du lotissement. Elle est donc entièrement cernée par ces routes et les constructions existantes. Espérant que notre demande sera prise en compte nous vous adressons nos cordiales salutations.*

### **C3. (WEB) Réseau de Transport d'Electricité (identique avis RTE)**

Déposée le lundi 14 octobre 2024 à 12h26

Monsieur le Commissaire enquêteur, Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la conformité réglementaire du PLU d'Evian-les-Bains au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal. Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDT de la Haute -Savoie et à la Commune de d'Evian-les-Bains pour avis le 19/07/2024. Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision Générale du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées : - Mise à jour du plan et de la liste des servitudes I4 annexée au dossier PLU - Déclassement des « Protections paysagères et corridors écologiques » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme - Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité Nous joignons à cette lettre d'observations l'avis de RTE sur le projet arrêté du PLU de la commune d'Evian-les-Bains qui complète dans le détail les éléments portés au présent courrier (Voir dans Pièces annexes les documents associés)

#### **C4. (WEB) Proposée par Monsieur SOMNIER Jean Louis (en partie identique R15)**

Déposée le mardi 22 octobre 2024 à 19h55 Adresse postale : 18 route de Saint-Thomas 74500 EVIAN-LES-BAINS

Du fait des 4 recours déposés (voir ci-joint extraits des 2 1eres pages de ces recours) contre la chaufferie au bois installée dans l'enceinte des Services Techniques de la ville, le nouveau PLU devrait prévoir (pour ma part je n'en ai vu aucun) un terrain de repli (apte à recevoir une installation industrielle ICPE comme est cette chaudière) pour déplacer cette chaufferie loin de nos quartiers résidentiels si l'une des procédures toujours en cours (la 1ere déposée il y a 2 ans et demi) donnait raison aux plaignants.

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

#### **C5- Proposée par Olivier GALLAIS**

Déposée le mercredi 30 octobre 2024 à 18h13 Adresse postale : 156 rue Amiral Gérard Daille 73000 CHAMBERY

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Évian-les Bains, nous souhaitons attirer votre attention sur certains éléments relatifs à notre projet autorisé par un permis de construire et en cours de réalisation, impasse du Tir au Pigeon, lieu-dit « au clou sud ».

Cf. la localisation de notre terrain, cadastré section AR n°251

La SCCV LINEA, représentée par la société IMAPRIM, est en effet co-titulaire du Permis de Construire n° PC 074 119 21 B0019, délivré le 15 octobre 2021 sous l'empire du PLU actuel, pour la réalisation de 30 logements collectifs, dont 9 logements sociaux, répartis en deux bâtiments de type R+2 sur la parcelle.

Ce permis a fait l'objet d'un recours contentieux, déposé le 1er avril 2022 auprès du Tribunal Administratif de Grenoble, et une ordonnance actant le désistement des requérants a été rendue le 7 novembre 2022.

Toutefois, la durée de ce contentieux a engendré des répercussions économiques qui ont affecté les conditions de réalisation du projet, nécessitant des ajustements.

Dans ce contexte, il est désormais nécessaire de déposer une demande de permis de construire modificatif voire peut-être un nouveau permis de construire intégrant la modification de la toiture et permettant de relever le niveau du RDC au niveau du TN.

Cette demande sera alors instruite sous l'empire du projet de PLU.

Or, les dispositions du projet de futur PLU ne permettraient plus d'adapter le projet ou d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.

Et même si le projet était réalisé tel qu'il a été autorisé, il ne serait pas judicieux de classer le terrain en zone pavillonnaire, comme le projet de PLU l'envisage.

## I. Sur le type de zone urbaine pour le classement de la parcelle AR n°251

Actuellement, notre tènement est situé en zone UDC du PLU (habitat intermédiaire / individuel groupé ou petit collectif) :

Le règlement de cette zone et l'OAP ont permis la délivrance du permis avec la hauteur projetée

Or, nous constatons que le projet de révision du PLU prévoit une modification du zonage de cette parcelle, passant de UDC (Habitat intermédiaire) à UP (Résidentiel)

Ce classement intègre toute la partie venant en extension de la zone UC.

Cf. le projet de PLU mis à l'enquête :

Le règlement associé à cette zone comprend des règles plus restrictives, notamment en ce qui concerne la hauteur.

Or, un tel classement en zone UP (pavillonnaire) du secteur du projet, correspondant à un secteur pavillonnaire, n'est pas vraiment cohérent avec la réalité actuelle du secteur.

En effet, sous l'empire de l'actuel PLU, de nombreux projets immobiliers portant création de logements collectifs ont été réalisés, renforçant le caractère intermédiaire de la zone (entre individuel groupé et le collectif).

À ce jour, au moins six opérations de logements collectifs, représentant un total de 193 logements, ont été réalisées, dont certaines entourent notre projet d'immeuble (Pièce jointe n°1)

Ce secteur-là, au sein de la zone UP envisagée, n'a pas les caractéristiques d'une zone pavillonnaire : il s'apparente à un secteur intermédiaire, plus dense, plus orienté vers le collectif, et avec un tel zonage les immeubles collectifs autorisés et réalisés risquent de se retrouver avec des règles restrictives, empêchant leur évolution.

Dès lors, un classement en zone UP, correspondant à un secteur pavillonnaire, au regard du nombre de projets développés et des caractéristiques du secteur n'est pas cohérent.

Au regard de ces caractéristiques, il répond à la définition de la zone UC contenue dans le projet de futur PLU

Dans ces conditions, nous sollicitons, que le périmètre de la zone UDC actuelle soit requalifié en zone UC – Habitat intermédiaire, au moins sur le secteur de notre projet et des projets réalisés dans son environnement direct, afin d'être cohérent avec sa morphologie actuelle II.

Sur le maintien de l'OAP « AU CLOU SUD »

Au PLU actuel, le tènement est actuellement concerné par une OAP dans laquelle s'inscrit notre projet

Extrait Page- page 18

Or, le projet de révision prévoit la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Au Clou Sud », qui imposait un minimum de 25 logements à l'hectare en petits collectifs.

Parallèlement, la zone UP du futur PLU en cours de révision prévoit 25% de logements locatifs sociaux, 25% de logements en accession sociale et 50% de logements en accession libre, alors que le PLU actuel prévoit uniquement 25% de logements sociaux.



Afin de ne pas remettre en cause l'équilibre économique de projets autorisés, nous demandons qu'une OAP sectorielle soit maintenue pour intégrer la parcelle AR 251 afin de maintenir les règles de l'OAP actuelle « Au clou sud ».

Si cette OAP n'est pas conservée, il faut au moins que le règlement de la zone reprenne, pour ces terrains, qui peuvent faire l'objet d'une sous-sectorisation, les règles qui ont permis la délivrance de notre permis et la réalisation des programmes tels qu'ils ont été autorisés

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

#### **C6- Proposée par CROS FRANCOIS XAVIER**

Déposée le jeudi 31 octobre 2024

Tout ce que j'ai à dire c'est qu'on arrête de détruire le petit patrimoine architectural Classique, XIXe, 1900, de la ville, qu'on arrête de couler des cubes en ciment en remplacement du patrimoine architectural Classique de nos aïeux, qu'on arrête de détruire tout ce qui est beau à Evian, qu'on arrête d'insulter l'oeuvre de nos aïeux, qu'on arrête d'enlaidir notre paysage, qu'on arrête la médiocratisation, qu'on arrête de banlieusardiser les villes d'eau de charme en cité dortoir façon Dunkerque-Stuttgart-Munich... Vous voulez bétonner? Bien. Faites-le sur des terrains vides (contrairement aux mensonges de la mairesse et de ses amis bétonneurs) ça se fait encore beaucoup ailleurs en France. Vous voulez surélever des bâtiments, agrandir des bâtiments par des cubes de pet-vécé et plexi d'architecture con-tant-porc-haine pompidolienne en direct de 1969? Bien. Faites-le sur les constructions de béton de 1950 ou 1970, pas sur les villas 1900. Arrêtez le massacre

#### **C7- Proposée par CROS FRANCOIS XAVIER**

Déposée le jeudi 31 octobre 2024

Quand on commence à vouloir s'intéresser à lire ces paperasses, ces décrets, ces avis, ces propositions, ces révisions, ces directives, ces changements, on se dit que la France est vraiment Malade d'excès de paperasses, de décrets, d'avis, de propositions, de révisions, de directives, de changements incessants... c'est vraiment se complaire dans la complication. (Et sans doute pour faire fuir le commun des mortels) Je me souviens de directives de Plu campagnard qui précisaient le nombre de "trois marches" auquel on avait droit au maximum pour "50 centimètres" au maximum pour être autorisé à construire sur leur pente...!... Bientôt on va vous dire le nombre de pas auxquels vous avez droit par jour... Il me semble que les règles au XIXe étaient beaucoup plus simples... On avait besoin d'un commerce on faisait un commerce. Puisqu'on le ferait En toute Logique au centre-ville et pas à 20 minutes de voiture... Il fallait un atelier on faisait un atelier. Tant que le voisinage y trouvait son compte... On avait les moyens de construire une villa de trois étages ou un immeuble de cinq étages, du moment que le dessin plaisait, on construisait. Qu'il s'y trouve un total de 3 marches ou de 12 marches pour accéder à l'entrée!... La Liberté. Intelligente, sensible, éclairée. Pas comme les rues d'Evian la nuit

## **C8- Proposée par CROS FRANCOIS XAVIER**

Déposée le jeudi 31 octobre 2024

...Et de toute façon, notre voix aura-t-elle le moindre poids, aura-t-elle droit à la moindre écoute?... Vient-on vraiment nous demander notre avis sur un projet, nos souhaits, nos idées, ou vient-on juste nous présenter un projet, nous imposer des décisions déjà prises?... Si la ville faisait réellement une Enquête Publique auprès de la population, il y aurait de grandes affiches partout en ville depuis des mois, avec une présentation simple, concrète, honnête, des choix

## **C9- Proposée par Collectif des propriétaires lotissement les sources**

Déposée le samedi 2 novembre 2024 à 10h00 Adresse postale : boulevard du clou 74500 Evian les bains

Mr Veyrat commissaire enquêteur Veuillez trouver ci joint une demande de révision concernant l'axe de desserte à créer sur l'OAP n° 16 du futur PLU ainsi qu'un document annexe. En vous remerciant pour votre écoute et de l'attention que vous porterez à nos remarques. Pour l'heure recevez Mr le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations respectueuses Le collectif des propriétaires du lotissement les sources

*A la suite de la consultation de l'enquête publique du projet de P.L.U. de la commune d'Evian les bains, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant les éventuels projets d'urbanisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 16 située Route de la Corniche 1.*

*La fiche en question se trouve en page 58 et 59 du document n°3 « Livret des OAP ».*

*Nous avons bien noté que l'objectif de cette OAP est de cadrer et accompagner les projets en cours et à venir en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.*

*Toutefois un élément, dans la présente fiche, a retenu notre attention.*

*Il s'agit du « Principe de voie de desserte à créer » en vue de la construction sur ces trois parcelles de petits collectifs ou de logements intermédiaires.*

*En effet le sens de cette voie telle que dessinée sur la page 59 (mise en annexe), prévoit une sortie de celle-ci, sur la propriété privée du lotissement « Les sources » (entouré en jaune sur le document mis en annexe). Vous trouverez également dans cette annexe, les copies d'Ecran du site officiel « GEOPORTAIL » qui montre les limites de propriété de cette voie privée.*

*Notre étonnement est d'autant plus grand que ni le service urbanisme ni les élus de la commune qui ont réalisé ce dossier, n'ont tenu compte des éléments réglementaires en la matière avant de proposer cette orientation.*

*Nous tenons à attirer votre attention sur le fait que cette voie privée est, à cet endroit, étroite, sans issue et en cul de sac uniquement prévue pour le stationnement et retournement des véhicules des 3 propriétés sises au 15, 17 et 19 boulevard du clou.*

Cet axe ne permet donc pas d'envisager de circulation qui occasionnerait immanquablement une gêne aux propriétaires des trois maisons se situant devant cette potentielle sortie, sans compter le risque sécuritaire pour les enfants qui jouent dans cette impasse.

Nous avons d'ailleurs relevé dans le « règlement écrit PLU de la zone UP » en page 114 qu'il y est précisé « Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou

des risques pour la sécurité publique ». Cas dans lequel entre totalement la situation présente.

Cette proposition est toute aussi surprenante si l'on considère qu'aujourd'hui les trois parcelles réunies dans cette OAP possèdent toutes un accès sur la route de la corniche dont l'organisation de la sortie est précisément décrite dans le « règlement écrit PLU de la zone UP » toujours en page 114 : « Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents » donc applicable sur toutes les propriétés ayant une entrée/sortie véhicule sur cet axe.

Ainsi et à la lumière des tous ces éléments, nous demandons au nom des tous les propriétaires du lotissement « Les sources », dont nous sommes les représentants à ce que cette orientation de voie de desserte soit modifiée au profit d'une redirection vers la Route de la corniche, selon les dispositions applicables aux zones urbaines UP section 3 : Equipements et Réseaux du règlement écrit du PLU.

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

## C10 et C11- Proposée par ALLONCLE Sandrine

Déposée le dimanche 3 novembre 2024 à 20h33 Adresse postale : 7 bis avenue de Maraiche 74500 Evian les Bains

Grande Rive, ancien camping : Suite aux informations données par la direction technique en septembre 2024, il m'a été précisé que trois maisons maximum seront construites sur le terrain mitoyen du mien. Je demande que ces 3 maisons correspondent à 3 logements maximum. Initialement 2 maisons individuelles étaient prévues. Le terrain est de 2000 m<sup>2</sup>. Le document de consultation du PLU indique qu'une attention particulière sera portée à la préservation du cadre de vie. Les maisons environnantes sont sur des parcelles de 1300 m<sup>2</sup> en moyenne. Une partie du chemin pour accéder à ces futures maisons m'appartient et auront droit de passage. J'attire l'attention que les 3 logements supplémentaires aboutiront à la desserte de 7 maisons et donc 14 voitures estimées sur un chemin étroit, en voie à sens unique et sans issue alors que les chemins similaires partant de l'avenue de Maraiche (avenue dans laquelle il est impossible de se croiser sans s'arrêter) desservent 4 maisons. Des problèmes de circulation, de sécurité et potentiellement de nuisance sont à prévoir

Grande Rive, ancien camping : Tout d'abord il est nécessaire de connaître le devenir exact du terrain de l'ancien camping afin de pouvoir se prononcer plus en avant. Hormis le coût à l'entretien d'un jardin supplémentaire pour les habitants d'Evian, un jardin public crée un problème de sécurité et de nuisances (regroupements de personnes notamment la nuit, installation de campements (c'est un ancien camping), lieu servant pour les chiens et aboiements dans un lieu qui ferait caisse de résonance,....). Mon affirmation est basée sur ce qui est observé en bas de l'avenue de Maraiche à la plage et pelouses de Nevecelle et Maxilly. Concernant la création d'un chemin piéton traversant le jardin public et reliant le parking des Grottes à l'avenue de Maraiche, débouchant sur mon terrain, j'y suis opposée et n'y voit aucun intérêt général. Mon chemin est très étroit et déjà 14 voitures sont à prévoir avec la construction envisagée de 3 logements supplémentaires, à sens unique et sans issue (voir PLU), sans compter les camions de livraison, la poste etc. Un tel accès présente donc un risque d'accident pour les piétons sortants du jardin public. Il n'y a pas d'intérêt à couper un futur jardin public pour rejoindre plus facilement le centre-ville (qui voudrait passer par un jardin public avec un bois plutôt que l'avenue de Maraiche qui est une rue étroite où deux voitures ne peuvent pas se croiser sans s'arrêter donc roulent doucement et où le bas du village est constitué de petites maisons et petits immeubles accolés, au moins là ce n'est pas désert, c'est éclairé et donc beaucoup moins dangereux). Les arrêts de bus sont également situés en bas de l'avenue de Maraiche (bus ville et car scolaire, ce dernier étant situé côté Nevecelle). Je demande que les riverains bordant le futur jardin public si celui-ci est confirmé soient consultés au préalable à toute proposition d'aménagement et ce jusqu'à la décision finale



### **C12- Proposée par MUDRY Geraud (MUDRY Immobilier)**

Déposée le lundi 4 novembre 2024 à 09h49 Adresse postale : MUDRY IMMOBILIER, 26 Avenue d'Evian Resid HELIOS, Logt 001 au RDC Resid HELIOS, Logt 001 au RDC 74200 Thonon-les-Bains

Je vous écris en tant que promoteur immobilier local, ayant réalisé de nombreuses opérations dans le Chablais, tant à Évian-les Bains que dans ses environs.

Après examen des documents liés au projet de PLU, je vous prie de bien vouloir trouver dans le document en pièce jointe nos observations et l'expression de nos préoccupations relatives à l'édification de petits programmes immobiliers à l'échelle de la commune.

Vous remerciant par avance pour la considération que vous apporterez à ce document et me tenant à votre disposition pour échanger sur ces points, je vous adresse mes meilleures salutations

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

### **C13 - Proposée par JOCHUM Charles**

Déposée le lundi 4 novembre 2024 à 12h08 Adresse postale : 35 rue Saint Thomas 57500 Evian-les-Bains

Je réédite mon courrier du 18 octobre 2022 déposé dans l'urne spéciale située aux services techniques et resté depuis sans réponse ni visite sur les lieux. Je suis propriétaire des parcelles 171 et 160 rue St Thomas au lieu-dit « la grotte aux moines » depuis 1968. Suite à notre entretien avec Madame Moreira le 17 octobre 2022, nous avons remarqué des erreurs ou plutôt des manques d'actualisation entre vos plans d'urbanisme et la réalité (voir pour preuves les sites internet...Map-vue aérienne ). Voilà maintenant plus de 20 ans, en décembre 1999, une tempête a dévasté mes parcelles et détruit ma propriété boisée. Il ne restait plus rien de ma forêt, plus aucun arbre debout. Quelles désolations ! Aujourd'hui la nature a fait son travail de petites repousses. Suite au décès de mon épouse, la vie devient de plus en plus compliquée seul à 96 ans. Je souhaite vendre ma propriété afin de retourner vivre près de ma famille en Lorraine pour y finir mes jours. Ce manquement d'actualisation entre les plans et la réalité porte préjudice à la valeur de mon bien. Que faire ? Je vous prie de bien vouloir venir sur place vous rendre compte de la situation et d'actualiser au plus vite vos plans d'urbanisme



**C14 - Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons) (Identique R17)**

Déposée le mardi 5 novembre 2024 à 15h03 Adresse postale : 9 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 1 En rappel du rendez-vous du 23 octobre avec Mr le commissaire enquêteur : demande de rétablissement de l'Article UD5 du PLU de 2017 tel que retranscrit ci-après : « Tout terrain ne peut supporter qu'une seule construction principale ». Cette règle est convergente avec celle du CAHIER DES CHARGES qui prévaut et qui dit : « Tout acheteur d'un lot ne pourra y élever qu'une construction principale ... » Le maintien de cette règle consubstantielle de la création du lotissement visait à éviter tout risque de recours en démolition potentielle, durant une période de 30 années

**C15 - Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)**

Déposée le mardi 5 novembre 2024 à 15h12 Adresse postale : 9 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 2 : Signalement, en page 11 il est indiqué : « Les lotissements dont les règles sont maintenues sont listés dans les annexes du PLU. » Mais à partir des ANNEXES REGLEMENTAIRES en page 221, nous ne retrouvons pas cette liste .

**C16 - Monsieur Claude FAVRE ( Lotissement Les Mateirons)**

Déposée le mardi 5 novembre 2024 à 15h30 Adresse postale : 9 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 3 : Dans le cadre d'une instruction de permis de construire en ZONE UP1 le Cahier des Charges du Lotissement des Mateirons pourrait-il :

- être tenu à disposition du public par les services d'URBANISME,
- ou être présent dans les ANNEXES du PLU

**C17 – Monsieur JACQUES Laurent**

Déposée le mercredi 6 novembre 2024 à 16h41 Adresse postale : 136 cours lafayette 69003 Lyon

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint ma contribution

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)



### **C18 –anonyme**

Déposée le mercredi 6 novembre 2024 à 17h11

Je souhaiterais que les maisons anciennes (1900) soient protégées. Elles sont une image en lien avec la mairie et son style Art Nouveau que le palais lumière a sus mettre en valeur lors d'une exposition. Et pour garder une identité comme l'immeuble réalisé au début de la rue Nationale (avec une fontaine à son angle et une belle boutique de jeux) conserve un cachet plus ancien et est plus agréable à regarder que les immeubles cubiques au toit plat

### **C19 - M FAVRE Claude ( Lotissement Les Mateirons)**

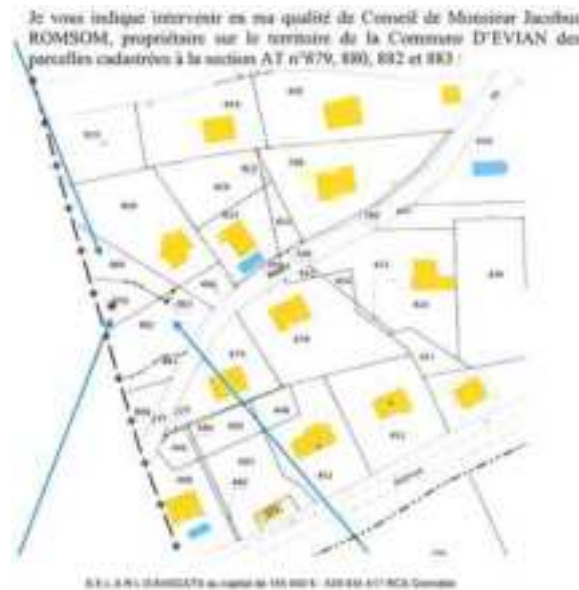
Déposée le mercredi 6 novembre 2024 à 18h38 Adresse postale : 9 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 4 : A l'instar des préconisations de la DDT (direction départementale des territoires) dans son avis publié en page 16 dans le registre des PPA : Dans la Zone UP1 exclusivement résidentielle et pavillonnaire, à faible densité pour éviter sa mutation vers des logements collectifs, il est demandé d'ajouter dans le règlement que les constructions seront de 3 logements maximum

**C20 - CDMF AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES (ROMSOM) (Idem R25)**

Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 17h03 Adresse postale : 7 place Firmin Gautier 38000 GRENOBLE

Je vous remercie de bien vouloir vous reportez aux éléments joints à la présente. 9 documents associés



(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

**C21 - Monsieur NAKACHE Benjamin (idemR24)**

Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 18h00

Monsieur Le Commissaire Enquêteur, Pour faire suite à notre échange du 31/10 dernier je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint nos observations et propositions. Vous remerciant par avance pour la considération que vous porterez à ce document

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville d'Evian, une enquête publique est ouverte du 7 octobre au 8 novembre 2024. La société TERACTEM travaille actuellement sur un projet immobilier concerné par le secteur 1 de l'OAP n°26. C'est dans ce contexte, et après avoir consulté le dossier de révision générale du PLU, que TERACTEM entend faire part de ses observations et propositions. Vous trouverez ci-joint la synthèse de nos observations.





(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

### **C22 – Monsieur DUCREUX Philippe ( Fiches patrimoines)**

Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 19h20

Adresse postale : 4 Chemin du Georgillet 74500 EVIAN LES BAINS

La tourelle notée sur la fiche N°79 du document 4.5-Fiches-patrimoines-revA\_2 ne fait pas partie de cette parcelle mais de la parcelle 74 qui devraient être traitée seule ou être rattachée à la Fiche N°91 car elle fait partie de la même propriété

(Voir dans Pièces annexes les documents associés)

### **C23 - Monsieur DUCREUX Philippe ( Fiches patrimoines)**

Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 19h24

Adresse postale : 4 Chemin du Georgillet 74500 EVIAN LES BAINS FICHE

N°91 4.5-Fiches-patrimoines-revA\_2 Le descriptif matériaux est à modifier dans ce sens : Descriptif Matériaux : Menuiseries : bois, pvc et aluminium

Voir dans Pièces annexes les documents associés)

#### **C24 - Monsieur DUCREUX Philippe ( Règlement graphique)**

Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 19h32

Adresse postale : 4 Chemin du Georgillet 74500 EVIAN LES BAINS

Document 4.1-Reglement-graphique-revA L'arbre mentionné sur la zone entourée de bleu sur la photo jointe a été abattu pour maladie en 2019 suivant la DP11919B0012

Voir dans Pièces annexes les documents associés)

#### **C25 – Monsieur BOUQUILLON Benoit (idem R5 et R5bis)**

Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 22h34 Adresse postale : 11 Route du club hippique 74500 Evian-Les Bains

Monsieur le commissaire enquêteur, Suite à notre rencontre du 7 octobre dernier, veuillez trouver ci-joint notre courrier ainsi que l'arrêté d'alignement de la commune n°332/2023. Nous vous remercions pour le traitement de notre demande et restons à votre disposition pour tout complément d'information

Voir dans Pièces annexes les documents associés)

#### **C26 – Monsieur GUIDOLIN René**

Déposée le vendredi 8 novembre 2024 à 09h59 Adresse postale : 1 Chemin des Marronniers 74500 Evian

Bonjour, Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU d'Evian, j'aimerais apporter la remarque suivante. Les limites de l'OAP 31 qui figurent sur le document graphique du PLU sont inférieures à celles qui figurent sur le schéma d'aménagement dans le fascicule OAP (p 19 ) car elles omettent de délimiter toutes les parcelles qui sont situées dans le secteur 31.2; Je pense qu'il s'agit d'une erreur purement graphique qui sera rectifiée



## **C27 – Madame LAURE Jocelyne (Idem R14)**

Déposée le vendredi 8 novembre 2024 à 15h37 Adresse postale : 21 BOULEVARD JEAN JAURES 74500 EVIAN LES BAINS Objet : révision du PLU, Evian-les Bains

Je souhaite porter à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur les remarques suivantes relatives à l'OAP 23 secteur 2. 1.

incohérence entre les délimitations de la zone 23.2 de la page 33 2. selon le descriptif : une habitation "réinterprète le chalet suisse". Or c'est un vrai chalet suisse, en madrier sur des fondations en pierres de Meillerie construit en 1936 qui mériterait de figurer dans les constructions remarquables. Ce chalet fait partie du paysage d'Evian les Bains depuis quasiment un siècle. Il figure également dans le périmètre de la vieille ville. Je sollicite, en regard des délais de réalisation de cette OAP, la possibilité pour les propriétaires de réaliser leurs projets de rénovation, d'aménagement et d'agrandissement des biens existants. En espérant que cette demande soit prise en compte, je vous prie de recevoir mes meilleures salutations

## **C28 – ANONYME**

Déposée le vendredi 8 novembre 2024 à 16h59

Tout d'abord bravo pour ce travail, j'imagine que ce n'est pas chose simple d'élaborer un PADD, PLU etc. Toutefois, et considérant le PLU d'abord comme un "projet politique structuré autour de 3 axes", il y a de nombreux aspects qui l'interpellent. Tant d'aspects que ma réponse ne peut être exhaustive, je vais donc me contenter d'une réponse en terme d'enjeu et une autre focalisée sur la dimension mobilité. A) A propos de "Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux" : Il y a aujourd'hui un vital enjeu sur les interactions entre les humains (et même avec les non humains). Notre modernité est complètement orientée vers la performance qui nous canalise dans une voie étroite et on appauvrit les interactions, alors que dans un monde robuste, il y a abondance d'interactions. Oliver Hamant dirait "Pour se réhumaniser, il faudrait multiplier les interactions avec les humains comme avec les non-humains. C'est l'idée d'une symbiose des êtres vivants, cela résonne avec la robustesse." Alors, un renouvellement urbain harmonieux (la façon d'urbaniser) qui n'affiche pas explicitement cela comme un enjeu est voué à ne rendre service qu'à la recherche de performance. Peut-être dois-je espérer trouver du concret en ce sens derrière le point "Renforcer les coeurs de vie", pour ce que ça veut dire et pèse face à l'injonction de "Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique" ! Et puis la mixité sociale, très bien, mais ça ne suffit de loin pas. Urbaniser a un potentiel bien plus large dans le développement ces interactions. B) Aspects mobilité :- je n'ai rien lu sur une systématique de réservation d'emprise pour pouvoir déployer les modes doux (trottoirs, pistes)- il est fait par belle au vélo, à l'électrique, voiture y compris, mais la mobilité piétonne semble un enjeu de seconde catégorie- rien lu non plus de systématique que soit considéré en priorité la conception des cheminements doux avant de poser les emprises des bâtiments, notamment avec la particularité de la ville d'être en pente (il serait judicieux d'avoir une systématique de tracer en zig et zag, et non "dré dans l'pentu")- quid d'imposer du stationnement vélo dans le futur bati (on impose du stationnement voiture, pourquoi pas vélo)- rien vu sur une garantie de visibilité aux carrefours, car aujourd'hui de nombreuses constructions à ras la chaussée réduise la visibilité, notamment des piétons et des vélos- au-delà des nuisances sonores de la ligne de train vers St-Gingolph, quid des axes routiers existantes comme l'avenue de Larringes- finalement, on veut développer le stationnement pour voiture électrique (avec borne de recharge je suppose), mais quid de cette nuisance fonctionnelle et visuelle qui se développe de câbles électriques qui traînent dans les rues ou descendent des balcons pour charger son véhicule (parfois stationné sur le trottoir car câble trop court) -- à noter qu'il n'y pas que la nuisance visuelle en lien avec la publicité

### 3B3- Observations formulées par courriers

#### L1 (Web) Madame FEYTY

Lettre du 09 octobre 2024

Objets : remarques sur le projet de PLU 2024

Très bonne idée les espaces de respiration et de vue sur le lac  
Espaces verts publics ou privés

Evian doit être une ville, je pense cependant que l'on manque cruellement d'espaces verts publics dans le coteau résidentiel (entre le lac et les Tours). Ceci nous oblige, nous les grands parents à prendre la voiture pour aller aux jeux d'enfants au bord du lac. (cela engendre un problème de stationnement).

A proximité du Bennevy il y a un tout petit espace avec un jeu (en montant à gauche de l'avenue de Larringes. Quelle est votre ambition pour notre ville en termes de surface d'espaces verts par quartier ?

Concernant les espaces verts privés autour des immeubles, c'est très réduit. Notre immeuble (dans le Bennevy) 'La Perle du Lac' sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> a une construction de 750 m<sup>2</sup> au sol (50% d'espace vert). Ceci fait une bande de 6 m autour de l'immeuble et c'est inexploitable quand le terrain est pentu (comme toujours dans les coteaux). Impossible de mettre un banc, impossible de planter des arbres qui seraient trop près de l'immeuble Quel est le % d'espace vert pour le prochain PLU ?

Nous voyons de plus en plus d'immeubles avec toit plat. C'est surement très pratique pour les promoteurs, mais ce n'est pas très joli. Avez-vous des recommandations pour les toits végétalisés ?

Quels végétaux

#### Quartier du Bennevy et boulevard du Royal

Page 48 du livret OAP

Derrière et à l'ouest de l'immeuble la Perle du Lac

Démolition de 4 maisons pour faire 42 logements dans petits collectifs. (densité de 65 logements/ha) Ce quartier est déjà bien chargé en immeubles (nombreux logements sociaux) (immeubles récents avec toits plats), il conviendrait de laisser un peu de respiration en préservant ces maisons.

Pourquoi ne pas utiliser le terrain de l'ancien hôtel des Mateirons Quel est votre projet ?



L2 (Web) Monsieur LEHMANN Gérard

Lettre du 28 octobre 2024

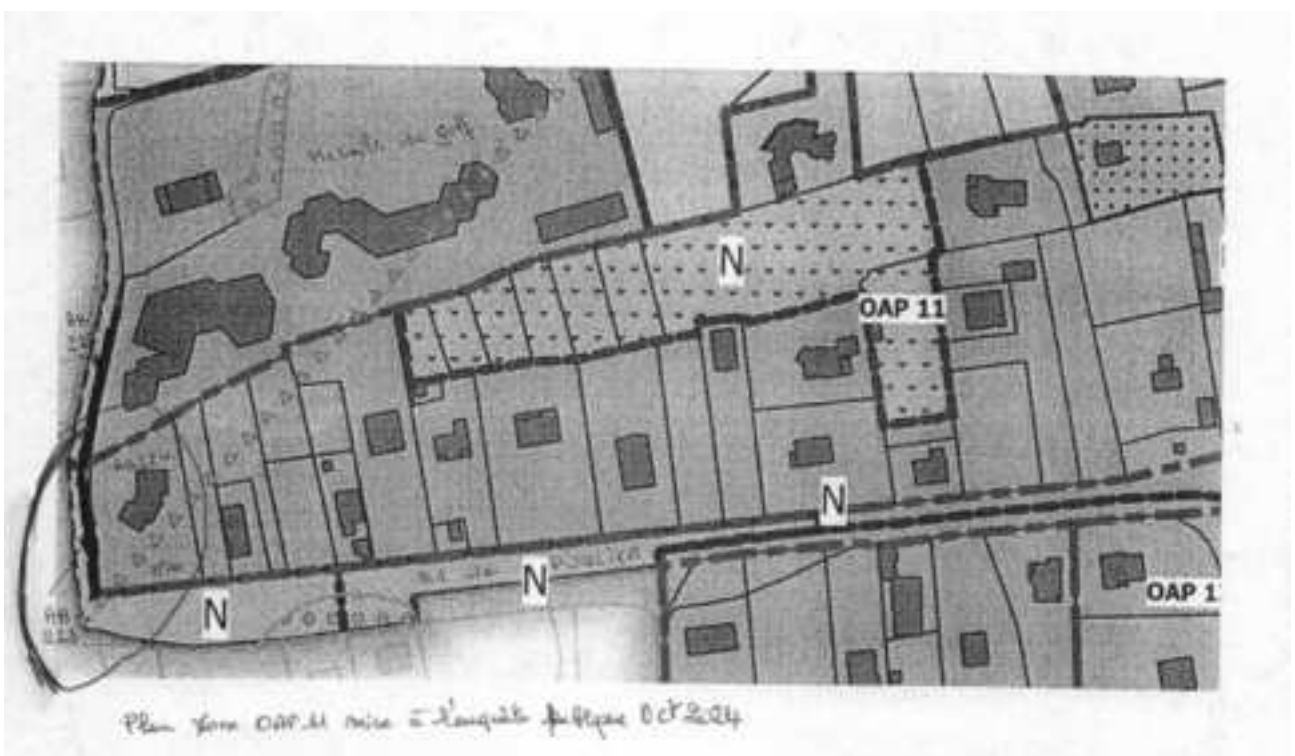
En 2023 le cadastre a réalisé un sectionnement de notre parcelle AB 224, pour une raison inconnue en l'amputant d'une parcelle AB 223 restant notre propriété, sans nous en informer. Il a d'ailleurs aussi coupé en deux la parcelle des Mesnils du golf, en créant la parcelle AB 222 dans le prolongement de notre parcelle AB 223.

Ayant appris récemment ces faits, je fais ainsi ce jour, une demande de réunion de mes parcelles AB 224 et AB 223, dans la zone OAP 11 du PLU 2024 en cours d'élaboration qui a repris ce découpage. La copropriété des Mesnils du golf, ignorant aussi cette découpe, y est opposée et va faire une démarche (plus longue) similaire.

Ce jour j'envoie à Madame LEI Maire d'Evian une demande officielle de réunion de nos parcelles, ainsi que le cerfa 6505-SD à la DGFP pour la conservation cadastrale et publicité foncière. La surface totale reste inchangée (copies disponibles).

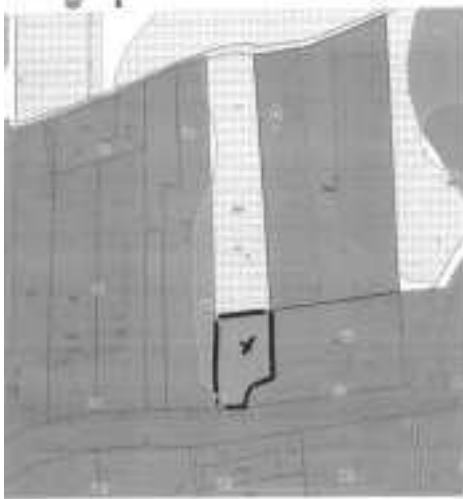
Je vous demande de prendre en considération ma démarche, en proposant de rectifier le plan du nouveau PLU ci-joint pour effacer la séparation arbitraire et illégale entre les parcelles AB 223 et 222 le long du chemin de Piccolay, notre propriété AB 224 allant jusqu'au ruisseau, reconnue par acte notarié de 1981. S'il le faut j'enverrai, dès sa réception, la notification de réunion faite par le service du cadastre.

Je vous remercie pour cette correction (que j'ai aussi demandé à madame LEI de faire auprès de vous) en vous demandant qu'on me tienne au courant des décisions prises.



L3 (RAR) Monsieur COLLET Bernard

Suite à votre réponse du 14/11/23, dont nous vous remercions, et par laquelle vous nous informez de votre intention de passer la totalité des parcelles AN0023 et AN0024 en N, nous réitérons notre demande concernant notre parcelle AN0024, afin que la partie Sud reste comme actuellement en zone UC, sachant que les  $\frac{2}{3}$  de notre terrain étant déjà classé en N.



L4 – Monsieur R. STUTZMANN

Je viens d'être informé officieusement d'un projet de modification de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) d'Evian, route de la Corniche. Mon terrain et mon habitation sont directement concernés par cette modification. Une route de desserte devrait en effet être créée, route qui traverserait de part en part ma propriété dans le sens est ouest. Elle passerait à 3 m environ de la façade est et sud de ma maison. (ER 27).

J'exprime donc mes plus entières réserves sur cette modification qui dénaturerait entièrement ma propriété sans que son utilité n'apparaisse clairement.

La configuration de la propriété répond en effet intégralement aux dispositions applicables aux zones urbaines UP section 3 et n'entraîne aucune gêne pour la sécurité publique.

Il convient en particulier de noter qu'une communication supplémentaire existe avec le lotissement des sources afin d'assurer un accès de plus aux services de secours et de lutte contre l'incendie tant par la route de la Corniche que par le boulevard du Clou. Cet accès d'une largeur de 4 m concerne le lotissement des sources et avait été demandé à l'époque, déjà en 1983, par les services compétents.

Je vous serais très obligé de me confirmer la réception du présent courrier. Je fais observer que ces dispositions nouvelles doivent être notifiées à tout propriétaire concerné et je n'hésiterais pas à faire usage de toutes les voies de recours en cas d'exigences inacceptables qui remettraient en cause la situation actuelle qui n'a posé aucun problème de 1983 à nos jours.



OAP 16

## 4 Questions du commissaire enquêteur

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec les représentants de la commune de d'Evian-les-Bains, les avis formulés par les organismes associés ou consultés ainsi que les observations exprimées par le public me conduisent à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions.

Mes questions sont regroupées ci-après et classées dans l'ordre de réception ou par objet. Les réponses à ces demandes me sont nécessaires pour me forger un avis personnel sur le projet de révision complète du PLU, objet de cette enquête publique.

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que *« le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse »*

Ce procès-verbal de synthèse présente cette enquête et rassemble les observations recueillies lors de son déroulement.

Cette synthèse est suivie d'une série de questions qui sont apparues à l'examen du dossier, à la lecture des avis des personnes publiques associées et du recueil des observations du public.

Le mémoire en réponse du porteur de projet, comporteront des réponses aux :

- avis des personnes publiques
- observations du public ;
- observations et questions du commissaire enquêteur.

Ce mémoire en réponse sera joint au rapport d'enquête qui sera remis dans le délai d'un mois à partir de la fin de l'enquête et rendu public.

Les réponses seront très certainement examinées avec beaucoup d'attention par le public. C'est pourquoi l'attention est attirée sur l'intérêt d'apporter des réponses détaillées et complètes aux observations formulées.

L'ensemble des réponses contribuera aussi à construire l'avis personnel du commissaire enquêteur sur le projet de révision générale du PLU présenté à l'enquête.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur s'est rendu en date du Vendredi 15 novembre 2024 au siège de l'enquête publique, mairie d'Evian – Services Techniques, pour communiquer les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse accompagnées des questions suivantes :



## A- Des personnes publiques associées ou consultées

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de **Rte**, notamment en ce qui concerne le plan et la liste des servitudes, les éléments complémentaires apportés au règlement, ainsi que la prise en compte des adaptations des Espaces Boisés Classés et des Protections paysagères et corridors écologiques;
- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de **l'ARS**, notamment l'ajout des deux captages, la prise en compte des nuisances environnementales et des sites pollués ainsi que des espèces végétales ;
- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de **CCI Haute-Savoie** notamment concernant les diverses OAP citées dans l'avis ;
- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de la **CDPENAF** notamment concernant les 7 secteurs cités dont les enveloppes urbaines qui seraient à resserrer, au reclassement de 3 secteurs en zone agricole et aux diverses ajustements du règlement ;
- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux diverses demandes de la **DDT** dont certaines reprennent les demandes de la CDPENAF, de l'ARS et de la SNCF;
- Formuler les réponses aux questionnements de la commune de **NEUVECELLE** concernant notamment le réseau routier entre les deux communes ;
- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux diverses demandes de la **MRAe** dont certaines reprennent les demandes de la CDPENAF, de l'ARS et de la DDT ;
- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de la **Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc** notamment concernant les reclassements en zona A de quelques parcelles, reclassement en zona A de tenements agricoles exploités et les évolutions du règlement de la zone A ;

## B- Du public

### Observations formulées sur le registre,

- Répondre aux interrogations de **Madame Catherine BERTHIER (R1)** qui conteste l'OAP 5 concernant ses parcelles AE 384-261-381 ainsi que la route prévue à cet endroit
- Répondre aux interrogations de **Monsieur BERTHIER Stéphane (R2)** qui conteste l'OAP 19 du projet de PLU et notamment la classification de son hôtel OASIS
- Répondre aux interrogations de **Monsieur et Madame GILORMINI Patrick et Hélène(R3 et C2)** qui demandent à ce que leurs trois parcelles restent constructibles sachant que les deux parcelles 0127 et 0129 sont au lotissement Les MATEIRONS et la parcelle 0217 est au lotissement du Lac Léman  
A noter que la parcelle 0217 est indépendante du couloir écologique car ce dernier est coupé par la Route de St Thomas d'où une discontinuité et que cette parcelle est entourée de constructions et de route ou voies d'accès. Cette parcelle pourrait donc rester en zone UP constructible.
- Répondre aux interrogations de **Madame PERRET MUNOZ Jacqueline –(R4)** qui demande à ce que la parcelle AB 0250 – OAP 11 reste constructible  
A noter que les services de l'Etat souhaitent que ces parcelles soient des jardins sanctuarisés
- Répondre aux interrogations de **Monsieur et Madame BOUQUILLON –(R5 et R5bis et C25)** qui demandent la conservation de la parcelle AO 046 en zone constructible UP1 et font la même demande pour leurs voisins quant à la parcelle AO 049 .  
A noter que ces parcelles jouxtent les terrains constructibles limitrophes coté commune de Neuvécelle, classés en Zone UCm, et font partie intégrante du lotissement des Mateirons et qu'elles méritent de rester en zone UP1  
A ce sujet le commissaire enquêteur déplore que le document graphique ne fasse pas apparaître le zonage des communes voisines ce qui faciliterait la compréhension et la continuité de l'urbanisation locale.
- Répondre aux interrogations de **Monsieur GAUTHIER et Madame LACHAVANNE –(R6)** qui demandent de pouvoir disposer de leurs parcelles 602-601-603-604-417 afin de les vendre pour pallier à leur problème familial d'handicape de leur fils et de leur mère;  
A noter qu'une attention particulière devrait être portée en cas de présentation d'un projet de vente et/ou de construction sur ces parcelles 602-601-603-604-417 (OAP 6.2) compte tenu du caractère familiale d'handicape que subit cette famille, soit sortir éventuellement ces terrains de l'OAP 6.2.
- Répondre aux interrogations de **Madame GRIVEL Jacqueline et Monsieur GOBBER Renato – (R7)** qui demandent que dans le règlement du PLU de la zone Ap, l'article concernant la réhabilitation de la grange existante sise parcelles 223, 244 et 248 soit repris à l'identique de celui inscrit initialement dans la zone N ;  
A noter que cette disposition permettrait d'éviter une ruine déplorable dans le paysage et dangereuse à court terme et qu'une erreur de « copier-coller » s'est glissée dans le règlement écrit de la zone N, texte qui pourrait ainsi être repris intégralement dans la zone Ap.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur BAVOUX Laurent (R8)** qui demande que sa parcelle sise dans l'OAP 11 numéroté 123 reste constructible.  
A noter que les services de l'Etat souhaitent que ces parcelles soient des jardins sanctuarisés
- Répondre aux interrogations de **Madame GATEPAILLE Catherine (DERUDDER) et Madame GRIVEL (R9 et R16)** qui demandent que la parcelle sise dans l'OAP 5.2 numéroté AE 151 reste constructible  
A noter que Madame GATEPAILLE a subi injustement de multiples problèmes juridiques et financiers au cours des dix dernières années pour obtenir la constructibilité de sa parcelle entièrement viabilisée et convoitée par un promoteur avant de pouvoir espérer la construction d'une maison.  
Cette parcelle pourrait obtenir un statut particulier au sein de l'OAP 5.2
- Répondre aux interrogations de **Madame CHRISTIN Yvette(R10)** qui demande que la parcelle 287 sise dans l'OAP 9 conserve une partie constructible et que la parcelle 12 permette la construction de deux maisons au minimum comme indiqué sur le règlement graphique proposé durant l'enquête publique.  
A noter que la Chambre d'Agriculture ainsi que la DDT ont demandé le classement de ces tènements en zone A car exploités en terrain agricole et qu'ils contribueraient à renforcer l'effort en matière de réduction foncière.
- Répondre aux interrogations de **Monsieur JORDAN FILLION-BOCHATON) (R11)** qui demande que l'OAP18 puisse se réaliser sans tenir compte du garage existant et ce, dans un délai relativement court ;
- Répondre aux interrogations de **Monsieur LAGRANGE Pierre (R12 et R19)** qui demande que les villas sises sur la parcelle AK 31, Chemin des Sources, soient classées remarquables ainsi que le jardin attenant qui possède des arbres à préserver
- Répondre aux interrogations de **Madame CHARVET (R13 et R20)** qui demande des précisions sur certains articles du règlement écrit et sur l'OAP 26
- Répondre aux interrogations de **Madame LAURE Jacqueline (R14) (Idem C27)** qui demande des précisions sur l'OAP 23
- Répondre aux interrogations de **Monsieur SOMNIER Jean Louis (R15 et C4)** qui demande qu'il soit ajouté dans le règlement écrit futur des précisions dans le chapitre de la zone UP ainsi que l'ajout d'un terrain pour la chaudière à bois en cas de déplacement de cette dernière suite aux actions juridiques en cours
- Répondre aux interrogations de **Monsieur Claude FAVRE (R17, C14, C15, C16 et C 19)** et de **Madame PAUVERT (R18)** concernant le maintien du cahier des charges du Lotissement Les Mateirons (dans les pièces annexes du PLU) ainsi qu'un chapitre particulier soit créé dans le règlement écrit pour la zone UP1

- Répondre aux interrogations de **Madame GLEIZE(R21)** concernant l'OAP 29 qui demande la création d'une porte de garage à la place d'une fenêtre pour réaliser un stationnement hors chaussée)  
A noter que cette réalisation permettrait de respecter l'OAP 29 qui précise « le maintien en l'état des destinations du rez de chaussée (commerces, garages...) et des identités des façades (portes de garages) » et permettrait la suppression d'un parking aérien qui nuit à la circulation des piétons et de la via Rhôna.
- Répondre aux interrogations de **Madame GOY Josiane et Monsieur HERBO Thierry (R22)** concernant la circulation Route des Certes.
- Répondre aux interrogations de **Madame POMMIES (R23)** concernant ses parcelles (Parcelles AR 383 et suivants)  
A noter que ces parcelles restent en zone N comme précédemment
- Répondre aux interrogations de **Monsieur NAKACHE (TERACTEM) et Madame THERY Céline (De Jong Architecture)(R24 et C21))** concernant l'OAP 26  
A noter que pour réaliser techniquement les programmes énoncés dans l'OAP 26, une réécriture des objectifs et du règlement est nécessaire selon les propositions formulées.
- Répondre aux interrogations de **Monsieur et madame ROMSOM (R25 et C20)** concernant le classement en zone N de leur terrain  
A noter que les arguments développés sont à prendre en compte dans l'analyse du classement en zone N proposé qui paraît erronée car cette parcelle jouxte les parcelles constructibles sises sur la commune limitrophe de Neuvecelle et qu'elle devrait rester en zone Up  
A ce sujet le commissaire enquêteur déplore que le document graphique ne fasse pas apparaître le zonage des communes voisines ce qui faciliterait la compréhension et la continuité de l'urbanisation locale.
- Répondre aux interrogations de **Monsieur BLANC Michel (R26)** concernant le classement de son terrain en zone UP
- Répondre aux interrogations de **Monsieur Georges GREMAT (R28)** concernant la constructibilité du terrain AK 106 sis 55, Rue Jean Jaurès situé en zone UB secteur Protection paysagère.  
A noter que le projet évoqué permet de conserver les espaces boisés existants avec même une re densification de ceux-ci et pourrait recevoir un avis favorable

- Répondre aux nombreuses interrogations de **Madame LANG et Monsieur GUILLARD (R29)**
- Répondre aux interrogations de **Monsieur Christopher (Denis) MERCIER (R31)** concernant la constructibilité des parcelles AP 231,232 et 234 Secteur 3.1 « Aux tours Ouest »  
A noter que la Chambre d'Agriculture ainsi que la DDT et la CDPENAF ont demandé le classement de ce tènement en zone A car exploité en terrain agricole et qu'il contribuerait à renforcer l'effort en matière de réduction foncière.
- Répondre aux interrogations de **Monsieur et madame GIRARD-CLERC(R32)** concernant la constructibilité d'une partie de leur parcelle sise au Hameau de CHONNAY  
A noter que la DDT a demandé de resserrer l'enveloppe au plus près des constructions existantes, et de reclasser ces emprises en N  
La solution proposée de conserver 700 m<sup>2</sup> de terrain constructible au plus près de la construction existante (selon le plan joint) paraît satisfaisante et correspond à la demande des services de l'Etat (en passant le solde en zone N)

## Observations formulées par courriers électroniques

- Répondre aux interrogations de **Monsieur GALLAIS Olivier (IMAPRIM) (C5)** qui demande que le terrain cadastré section AR n°251 ne soit pas classé en zone UP mais en zone UC et qu'une OAP sectorielle soit maintenue afin de maintenir les règles de l'OAP actuelle.  
A noter que la DDT demande la création d'une OAP spécifique sur cette parcelle pour encadrer la typologie des logements et leur accès
- Répondre aux interrogations du **Collectif des propriétaires lotissement les sources (C9)** qui demande une révision concernant l'axe de desserte à créer sur l'OAP n° 16 du futur PLU
- Répondre aux interrogations de **Madame ALLONCLE Sandrine (C10 et C11)** concernant le devenir de l'ancien camping et l'OAP 28
- Répondre aux interrogations de **Monsieur MUDRY Géraud (C12)** concernant ses observations et préoccupations
- Répondre aux interrogations de **Monsieur JOCHUM Charles (C13)** concernant le classement de ses parcelles 171 et 160 Rue Saint Thomas
- Répondre aux interrogations de **Monsieur JACQUES Laurent (C17)** concernant le classement des parcelles AR 292 sise 10 impasse du Tir aux Pigeons, et AR 258, 260, 261, 39, 42 et 259 au lieudit Au clou Sud en Zone N  
A noter que la Chambre d'Agriculture ainsi que la DDT et la CDPENAF ont demandé le classement de ces tènements en zone A car exploités en terrain agricole ainsi que de rajouter la parcelle AK 292 située en continuité du terrain agricole homogène
- Répondre aux interrogations de **Monsieur DUCREUX Philippe (C22, C23 et C24)** concernant les fiches patrimoines et le règlement graphique  
A noter des erreurs à corriger
- Répondre aux interrogations de **Monsieur GUIDOLIN (C26)** concernant une erreur graphique au niveau de l'OAP 31  
A noter erreur à corriger

### Observations formulées par courriers

- Répondre aux interrogations de **Madame FEYTIE (L1)** concernant l'espace vert du Bennevy, les espaces verts autour des immeubles, les toitures végétalisées, l'OAP 48 et le terrain de l'ancien hôtel des Mateirons.
- Répondre aux interrogations de **Monsieur LEHMANN (L.2)** concernant ses parcelles AB 223et AB 224.  
A noter que cette question n'a pas de rapport avec l'enquête publique
- Répondre aux interrogations de **Monsieur COLLET (L3)** concernant sa parcelle AN0024 qu'il souhaite voir rester en zone UC
- Répondre aux interrogations de **Monsieur STUTZMANN (L4)** concernant l'OAP 16 et notamment l'ER 27

Gérard VEYRAT – Directeur technique – Ingénieur retraité  
314, Rue du Léman – Impasse Champs Jacquet – 74140 Chens sur Léman

Arrêté municipal n° 966/2024 du 11 septembre 2024

## ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS (HAUTE-SAVOIE).

Enquête publique n° (74) E24000123/38 réalisée du 07 octobre 2024 au 08 novembre 2024

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR





# SOMMAIRE

## **1- Généralités :**

- 1- Préambule : Présentation de la Commune d'Evian-les-Bains
- 2- Objet de l'enquête publique
- 3- Référence de l'enquête publique et cadre juridique
- 4- Maître d'ouvrage, commissaire enquêteur et période de l'enquête publique
- 5- Destinataire du rapport

## **2- Analyse des pièces du dossier :**

- 1 Diagnostic stratégique
- 2 Etat initial de l'environnement
- 3 Rapport de présentation : Justifications
- 4 Rapport de présentation : Evaluation environnementale
- 5 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 6 Livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 7 Le règlement graphique
- 8 Le règlement écrit
- 9 Les emplacements réservés
- 10 Les fiches patrimoines
- 11 Les annexes et servitudes
- 12 Les délibérations du conseil municipales et le bilan de la concertation

## **3- Organisation de l'enquête publique :**

- 1- Généralité
- 2- Désignation du commissaire enquêteur
- 3- Autorité compétente
- 4- Réunions préparatoires à l'enquête et visite du périmètre de l'opération
- 5- Information effective du public
  - a- Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête
  - b- Affichage
  - c- Mesures de publicité
  - d- Modalités de consultation du dossier par le public
  - e- Permanences du commissaire enquêteur
  - f- Composition du dossier
- 6- Recueil des observations et des propositions du public
- 7- Clôture de l'enquête public remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur
- 8- Durée et lieux de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur
- 9- Décision à prendre au terme de l'enquête
- 10- Mesures sanitaires

## ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE D'EVIAN les Bains (74)

### PLANNING

Opérations	Dates
Désignation par le TA	Le mercredi 17 juillet 2024
Réunion en mairie : Dossier et dates enquête	Le mardi 23 juillet 2024
Visite des lieux - commune d'Evian	Le mardi 27 août 2024
Rédaction de l'arrêté	Le mercredi 11 septembre 2024 2024
Publication sur panneaux administratifs 15 jours avant ouverture enquête	Le vendredi 13 septembre 2024
Visite de contrôle de l'affichage	Le mercrddi18 septembre 2024
Début de l'enquête publique	Le lundi 07 octobre 2024 à 9h00
1 <sup>ère</sup> publication journaux 15 jours avant ouverture enquête	Le Dauphiné libéré                      Le Messenger Du 16 septembre 2024                      du 19 septembre 2024
2 <sup>ème</sup> publication journaux 8 jours après ouverture enquête	Le Dauphiné libéré                      Le Messenger Du 15 octobre 2024                      du <b>17 octobre 2024</b>
Permanence n°1	Le lundi 07 octobre 2024 - 9h00/11h30
Permanence n°2	Le mardi 15 octobre 2024- 13h30/17h00
Permanence n°3	Le mercredi 23 octobre 2024- 9h00/11h30
Permanence n°4	Le jeudi 31 octobre 2024- 13h30/17h00
Permanence n°5	Le vendredi 08 novembre 2024-13h30/17h00
Fin de l'enquête publique	Le vendredi 08 novembre 2024 à 17h00
Remise rapport de synthèse	Le vendredi 15 novembre 2024 à 14h00
Remise mémoire en réponse	<b>Le lundi 02 décembre 2024 à 15h35</b>
Remise rapport définitif	Le vendredi 06 décembre 2024

## 1- GENERALITES

### 1- Préambule : Présentation de la Commune d'EVIAN

**Évian les Bains**, est une commune française de Haute-Savoie en région Auvergne-Rhône-Alpes, chef-lieu du canton d'Évian-les-Bains et ville centre de la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance.

La ville d'Évian les Bains se situe sur les bords du Léman, à l'est de Genève.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 4,4 km<sup>2</sup>.

À l'échelle nationale et internationale Évian est située :

- pour la France : à 85 km d'Annecy, préfecture de la Haute-Savoie ; à 193 km de Lyon, préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes ; à 187 km de Grenoble ; à 586 km de Paris ; à 503 km de Marseille ;
- Pour la Suisse : à 45 km à l'est de Genève et à 66 km de Lausanne en voiture. Mais à 14 km en bateau de Lausanne.

Son altitude varie de 372 à 772 mètres.

Elle borde le Lac Léman sur une distance d'environ 4 km. et jouxte :

- A l'est : Neuvecelle,
- Au sud : Larringes
- A l'ouest : Publier

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Évian-les-Bains est catégorisée ceinture urbaine, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Thonon-les-Bains, une agglomération intra-départementale regroupant treize communes, dont elle est une commune de la banlieue. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Lausanne (partie française), dont elle est une commune de la couronne.

La commune, bordée par un plan d'eau intérieur d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, le Léman, est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, comme par exemple le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit.

La commune d'Évian-les-Bains comprend plusieurs villages et petits hameaux, entouré de communes de l'agglomération de Thonon.

Elle appartient à la CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance (22 communes/40661 habitants) et en constitue le pôle principal.

Le nombre total de logements dans la commune est de 7 087. Parmi ces logements, 63,2 % sont des résidences principales, 28,2 % sont des résidences secondaires et 8,6 % sont des logements vacants. Ces logements sont pour une part de 14,8 % des maisons individuelles, 84,4 % sont des appartements.

### Transports routiers :

Évian-les-Bains est accessible par l'autoroute A40, sortie no 14 à Annemasse ou sortie no 15 à Nangy puis la route départementale D1206 qui dessert Douvaine puis la route départementale D1005 direction Thonon-les-Bains et Évian. Cette dernière est un ancien tronçon de la route nationale 5, déclassé le 1er janvier 2007.

Évian est desservi par le réseau de bus ÉVA'D organisé par la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance.

### Voies navigables :

Le port d'Évian-les-Bains, sur le Léman, accueille notamment les navires de la Compagnie générale de navigation sur le lac Léman (CGN, compagnie suisse ayant l'exclusivité de l'exploitation), qui font la liaison avec Thonon-les-Bains ou Lausanne ;

### Pistes cyclables

Le long de la traversée d'Évian-les-Bains, entre Neuvecelle et Publier, les cyclistes disposent d'une bande cyclable sur la RD1005. Cet itinéraire fait partie du projet d'aménagement cyclable ViaRhôna qui devrait à terme relier le Léman à la Méditerranée.

### Transport ferroviaire



Gare SNCF.

La gare d'Évian-les-Bains est une gare ferroviaire française de la ligne de Longeray-Léaz au Bouveret entre la gare ouverte de Thonon-les-Bains et la gare fermée des Bains-d'Évian.

Elle est desservie :

- de la ligne L1 du Léman Express sur la relation Coppet ↔ Évian-les-Bains via Genève-Cornavin, Annemasse et Thonon-les-Bains;
- des trains TER Auvergne-Rhône-Alpes sur la relation Bellegarde ↔ Évian-les-Bains via Annemasse et Thonon-les-Bains.

Tous les vendredis, samedis, dimanches et jours fériés, la gare est le terminus des TGV (desserte renforcée l'hiver pour les stations des portes du soleil et pour d'autres stations du massif du Chablais) sur la relation:

- Paris-Gare-de-Lyon ↔ Évian-les-Bains via Mâcon-Loché-TGV, Bourg-en-Bresse, Bellegarde, Annemasse et Thonon-les-Bains.

La ligne du Tonkin, qui circulait entre les communes suisses de Saint-Maurice et Genève via la France, n'est plus en service depuis 1998 sur le tronçon français entre Évian-les-Bains et le village-frontière de Saint-Gingolph.

Un projet de réouverture est en cours.

### Transports aériens

Aéroport international de Genève-Cointrin en Suisse.

Héliport de l'hôtel Evian Resort.

### Évolution démographique

Ses habitants sont les Évianaises et les Évianais.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.

Pour la commune d'Évian-les-Bains, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2005.

En 2021, la commune comptait 9 214 habitants, en augmentation de 2,74 % par rapport à 2015 .

### Emploi

Le taux de chômage, en 1999, pour la commune s'élève à 12,3 %, avec un nombre total de 423 chômeurs. Le taux d'activité entre 20 et 59 ans s'établit à 86 % ce qui est supérieur à la moyenne nationale qui est de 82,2 %. On comptait 47,4 % d'actifs contre 18,2 % de retraités dont le nombre est égal à la moyenne nationale (18,2 %). Il y avait 22,5 % de jeunes scolarisés et 11,9 % de personnes sans activité.

### Entreprises de l'agglomération



le siège de la Société Anonyme des Eaux

Minérale d'Évian, avenue du Général Dupas.

L'usine d'embouteillage, située en réalité dans le village voisin d'Amphion-les-Bains, est la plus grande du monde avec 5 millions d'unités par jour. Elle peut être visitée, ce qui constitue pour la ville un tourisme industriel.

Le thermalisme : Évian-les-Bains, dont l'usine d'embouteillage a fait la renommée auprès du grand public, montre la double apparence d'une ville de cure traditionnelle (on y traite les problèmes d'urologie) et d'une station dynamique : elle joue la carte familiale avec un forfait « maman-bébé-équilibre » pour toutes les nouvelles mères de famille.

Le casino d'Évian-les-Bains est classé 15e casino français en 2010.

### Tourisme

La commune est l'une des 48 du département à recevoir le label officiel de « commune touristique » mais aussi celui de « station classée de tourisme ».

En 2014, la capacité d'accueil de la commune, estimée par l'organisme Savoie Mont Blanc, est de 10 506 lits touristiques répartis dans 1 548 structures : meublés, résidences de tourisme, hôtels, centres ou villages de vacances/auberges de jeunesse et chambres d'hôtes.

### Lieux et monuments

Le palais Lumière, anciens thermes de la ville d'Évian-les-Bains Inscrit MH (1986). Restauré, il a été rouvert en 2006, ayant retrouvé son dôme de métal et de verre. Il accueille aujourd'hui un centre culturel et de congrès.

L'ancienne buvette de la source Cachat Inscrit MH (1986), symbole de l'Art nouveau, elle abrite le hall d'information des eaux minérales Évian.

La villa Lumière Inscrit MH (1981), ancienne propriété de la famille Lumière (cf. Auguste et Louis Lumière), devenue la mairie de la ville.

Le château d'Évian-les-Bains: disparu.

Le casino d'Évian-les-Bains réalisé sur le site du château de Blonay.

L'église Notre-Dame-de-l'Assomption, place de l'Église Inscrit MH (1974), datant du XVe siècle et son clocher du XIIe siècle. Possède un tableau de Notre-Dame de Grâce du XVIe siècle. Le chemin de croix, au sommet de l'allée principale, a été dessiné par le peintre contemporain local Pierre Christin. Inscrite aux Monuments historiques depuis 1974.

Le prieuré Saint-François, route du Monastère.

Le couvent des Bernardines.

Le temple réformé, avenue de la gare, l'ancien de 1876 détruit pour laisser place à un plus moderne.

L'Église Sainte-Catherine de la Touvière, démolie vers la fin du XVIIIe siècle pour laisser place à la Buvette Cachat

Villa La Sapinière Inscrit MH (1987)

Villa du Châtelet

La Grange au Lac, salle de concerts, réalisée en 1993 par l'architecte Patrick Bouchain sous l'impulsion de Antoine Riboud, alors président de BSN (futur Danone) pour le violoncelliste Mstislav Rostropovitch.

Le Théâtre municipal d'Évian-les-Bains, théâtre du Casino, néo-classique réalisé par un élève de Charles-Garnier.

Le funiculaire Evian-Neuvecelle, pièce rare du patrimoine ferroviaire européen, figurant parmi les trois seuls survivants des funiculaires classés des XIXe et XXe siècles de la poétesse azérie Khourchidbanou Natavan



Ancienne buvette source Cachat



la source Cachat,



Villa La Sapinière



L'église Notre-Dame-de-l'Assomption



Horloge à proximité de la Cachat.



Statue de la poétesse azérie Khourchidbanou Natavan



Les jardins de l'eau du Pré Curieux

## 2- Objet de l'enquête

La commune d'Evian-les-Bains dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 octobre 2017.

Ce PLU a été modifié par délibération du conseil municipal :

- Modification simplifiée approuvée en date du 01 avril 2019.

Par délibération n°0104-2020 du 06 juillet 2020, la ville d'Evian-les-Bains a prescrit la **révision du Plan Local d'Urbanisme**.

En effet, les territoires transfrontaliers et plus particulièrement la ville d'Evian-les-Bains font l'objet d'une attractivité exceptionnelle. Les outils d'urbanisme en cours ne sont plus adaptés à la pression foncière et immobilière.

Depuis ces dernières années, la croissance démographique (essentiellement portée par le solde migratoire) atteint les 1,5 % / an, car des dizaines de milliers d'emplois sont vacants en Suisse.

La demande est forte, les opérateurs immobiliers ont fait d'Evian-les-Bains un territoire de prospection active.

Cette croissance implique des mutations urbaines avec des constructions sur des secteurs principalement au Sud de la voie ferrée, zones les moins denses.

C'est en moyenne 160 logements qui sont livrés chaque année avec une densification non cadrée par des outils insuffisants dans le document d'urbanisme de 2017.

Aujourd'hui, Evian-les-Bains doit avoir un urbanisme soutenable, en accord avec les objectifs de **développement durable** et à l'identité de cette ville, forte d'un patrimoine architectural remarquable.

D'autre part, le PLU de la ville d'Evian-les-Bains n'intègre pas les dernières évolutions législatives et réglementaires et notamment :

- Etablir une mise en compatibilité avec les diverses lois (Loi Littoral et Loi Montagne) et documents supra-communautaires tels que le **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), **PGRI** (Plan de Gestion des Risques d'Inondation), **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), **SRCAE** (Schéma Régional Climat Air Energie), **SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale),

- Répondre aux exigences introduites par la **Loi Climat et Résilience, la Loi Transition Énergétique,**
- Développer un urbanisme résilient (préserver **la ressource en eau, agir sur les nuisances et la pollution**),
- Réaliser un développement urbain durable cohérent et adapté, partagé à l'échelle intercommunale tenant compte notamment des orientations issues de la démarche d'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais,**

les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U. sont notamment :

### **ENVIRONNEMENT & PAYSAGE**

- Préserver les espaces naturels ainsi que les continuités et corridors écologiques, en ce qu'ils constituent des réservoirs pour la biodiversité,
- Mettre en place une charte architecturale et environnementale pour affirmer l'identité de la ville et renforcer la préservation des paysages caractéristiques de la commune, notamment en encadrant le type de constructions et matériaux souhaités,
- Mettre en valeur les cônes de vue remarquables,
-



- Accentuer le repérage des éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur (que ce soit à l'échelle d'un bâtiment ou d'un secteur), mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations,
- Prendre en compte les dispositions du Plan Air Climat Energie Territorial pour améliorer la performance énergétique du parc de logements, intégrer la qualité de l'air dans la planification urbaine, développer les mobilités durables afin de préserver la qualité de l'air ou encore chercher à décliner la planification énergétique dans le P.L.U.,
- Favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables, afin de chercher à assurer une continuité piétons / cycles sécurisée entre les différents quartiers.

#### **DEVELOPPEMENT URBAIN & HABITAT**

- Maîtriser la croissance démographique pour permettre à la commune de respecter les dispositions du SCoT et du PLH et d'assurer une bonne gestion des équipements publics,
- Assurer une urbanisation cohérente et qualitative, la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace, en compatibilité avec le SCoT du Chablais,
- Organiser le développement urbain, de façon cohérente et adaptée :
  - dans un souci de préservation du tissu urbain existant, notamment des secteurs d'habitats individuels ou du centre historique
  - en maintenant une politique de développement maîtrisée dans les secteurs les plus à même de tendre vers la densification
  - en adaptant les formes urbaines à la morphologie de la commune, tout en développant une typologie d'habitat qualitative respectant l'identité architecturale de la ville, sans pour autant exclure l'innovation.
- Dimensionner le potentiel de logements en cohérence avec l'organisation urbaine souhaitée, la préservation de l'identité de la commune et la capacité des voies et équipements publics,
- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment le développement du parc de logements locatifs aidés et intermédiaires, le renouvellement du bâti existant notamment dans le centre historique ou encore la diversification des formes d'habitat afin d'accueillir des populations variées.

#### **TOURISME & ECONOMIE**

- Conforter l'attractivité touristique, économique et culturelle de la commune,
- Mettre en valeur des éléments autres que les bâtiments emblématiques : quartier des Mateirons, tour Bergotti...
- Renforcer la politique menée en faveur des commerces et services de proximité,
- Maintenir l'offre culturelle et sportive de la commune.



### 3- Référence de l'enquête publique et cadre juridique :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19, et R 123-1 à R 123-27 ;
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-31 à L 153-35 et R 153-11 à R 153-12 d'une part, et L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants, d'autre part ;
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain, dite loi SRU ;
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat, dite loi UH ;
- la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » ;
- la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme ;
- la délibération approuvant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais en date du 30 janvier 2020 ;
- la délibération approuvant le Programme local de l'Habitat (PLH) ;
- la délibération approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAT) en date du 30 janvier 2020 ;
- la délibération du Conseil municipal en date du 23 octobre 2017 approuvant le Plan local d'Urbanisme d'Evian,
- La délibération du Conseil municipal en date du 01 avril 2019 approuvant la modification simplifiée 2019 ;
- l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ratifiée par la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ;
- la délibération n° 0104-2020 en date du 6 juillet 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme : définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation ;
- la délibération n° 0186-2021 en date du 13 décembre 2021 par laquelle le Conseil Municipal a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durable ;
- la délibération n° 0204-2023 en date du 28 novembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal a redébatu sur le projet d'aménagement et de développement durable ;
- la délibération n° 0102-2024 en date du 24 juin 2024 arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;
- l'ordonnance N° E24000123/38 du 17 juillet 2024 de M. le président du tribunal administratif de Grenoble désignant M. Gérard VEYRAT en qualité de commissaire-enquêteur et M. Joël MARTEL en qualité de commissaire-enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Evian-Les-Bains ;
- le dossier de révision générale du Plan local d'Urbanisme prêt à être mis à disposition du public ;
- La notification aux personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU d'Evian-les-Bains
- L'arrêté n° 966/2024 en date du 09 septembre prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### **4- Maître d'ouvrage, commissaire enquêteur et période de l'enquête publique**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique est la commune d'Evian-les-Bains représentée par Madame Josiane LEI, Maire d'Evian-les-Bains.

M. le Vice-Président Stéphane WEGNER a désigné, par décision du 17 juillet 2024 n° E24000123/38, Monsieur Gérard VEYRAT, Ingénieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Joël MARTEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition des personnes intéressées, aux bureaux des services techniques d'Evian-les-Bains

- **Le lundi 7 octobre 2024 de 9h00 à 11h30,**
- **Le mardi 15 octobre 2024 de 13h30 à 17h00,**
- **Le mercredi 23 octobre 2024 de 9h00 à 11h30,**
- **Le jeudi 31 octobre 2024 de 13h30 à 17h00,**
- **Le vendredi 8 novembre 2024 de 13h30 à 17h00,**

afin de recevoir leurs observations.

#### **5- Destinataire du rapport**

- Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie
- Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble
- Madame Josiane LEI, Maire d'Evian-les-Bains, et son Conseil municipal

## 2- ANALYSE DES PIÈCES DU DOSSIER

### 1- Diagnostic stratégique

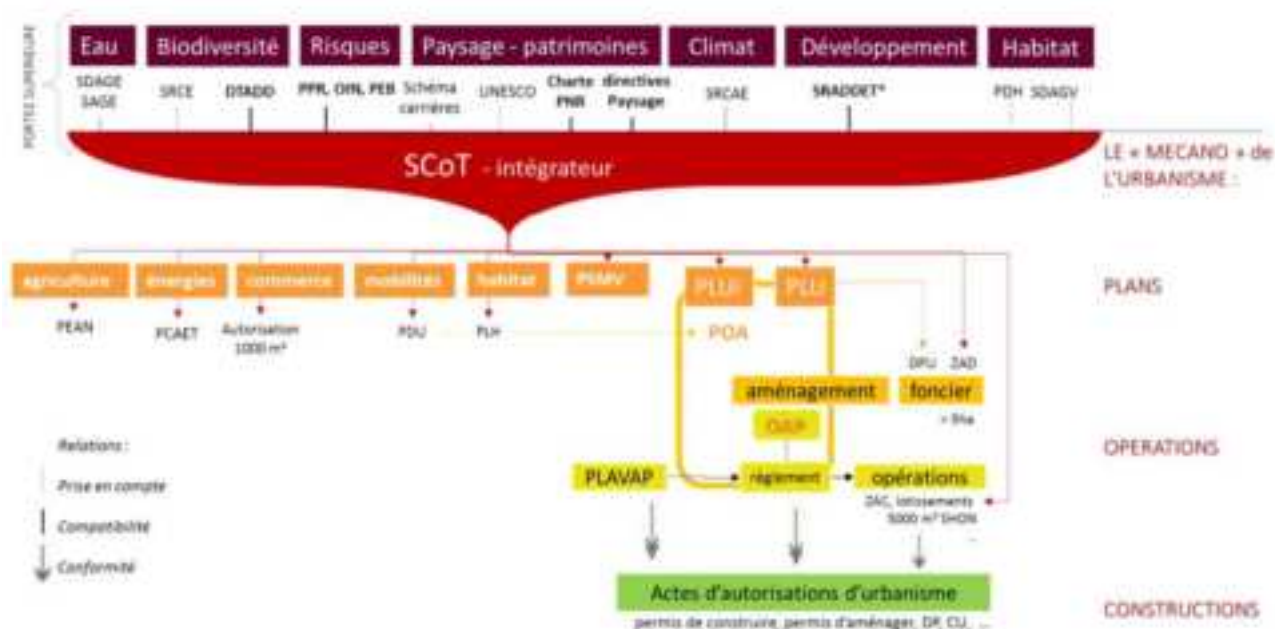
Cette premier volet de 101 pages comprend 9 chapitres. (et non 10 comme le signale par erreur la table des matières)

#### Chapitre I – Approche contextuelle et règlementaire

Ce chapitre « approche contextuelle est règlementaire » indique que le projet de révision du PLU d'Evian-les-Bains consiste à envisager « Evian-les-Bains DEMAIN » en prenant compte une échelle de réflexion plus large.

Il précise qu'il s'agit impérativement de mettre le PLU en compatibilité nécessaire avec les lois et documents supra-communaux suivants :

- Certaines dispositions de la « loi Littoral » et de « la loi Montagne »
- Le schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoire Auvergne-Rhône-Alpes (SRADDET), adopté en 2020 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée. Sous bassin du Haut-Rhône et du Léman (Aire des Dranses), adopté en 2015 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée. Sous bassin du Haut-Rhône, adopté en 2015 ;
- Le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Rhône-Alpes, adopté en 2014 ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ) de la région Rhône-Alpes, adopté en 2014 ;
- La Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbains (SRU) ;
- La loi Grenelle I (3 août 2009) et Grenelle II (12 juillet 2010) ;
- La Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014) ;
- La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;



- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Chablais), adopté en 2020 + la Charte Intercommunale d'application du SCoT ;

Il est à noter que le **SCoT du Chablais**, dont dépend la ville d'Evian-les-Bains, permet de structurer le territoire en lien avec l'armature territoriale et le projet multimodal ;

- Evian-les-Bains bénéficie du statut de « **Cœur Urbain** ».

Le « Cœur Urbain » a un rôle moteur dans la structuration du territoire d'attraction et de polarité pour l'accueil de la population, d'activités et d'équipements de services ;

Il doit maintenir une dynamique d'accueil de la population résidente en lien avec la présence des services structurants.

- Le principe de base du SCoT est la limitation de la consommation d'espace ;

Pour la commune d'Evian-les-Bains, le SCoT impose **une densité moyenne minimale globale de 65 logements / ha et une enveloppe foncière maximale de 8 hectares en extension urbaine** pour l'urbanisation des tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> et ce, afin de créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre et économe en foncier.

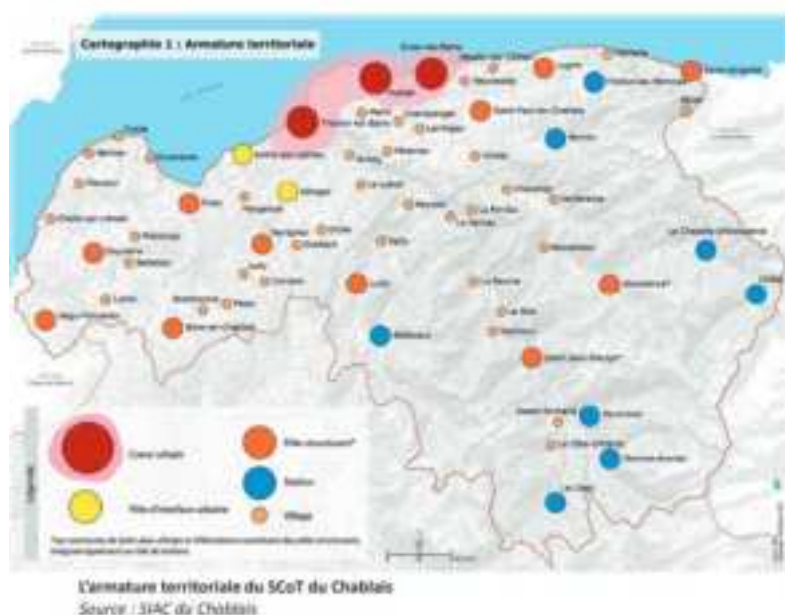
Il s'agit donc de **lutter contre l'étalement urbain résidentiel** en utilisant des espaces déjà construits par la densification, la restructuration voire le renouvellement urbain ainsi que l'utilisation optimale des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbanisée.

La production de logements doit également permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations.

**A l'horizon 2040**, le SCoT prévoit pour l'ensemble de la CCPEVA un nombre de **7000 logements supplémentaires**.

La carte de **l'armature paysagère** constitue le socle commun du territoire ; Il s'agira de rechercher la **qualité paysagère urbaine et architecturale** ainsi que de concevoir des projets (résidentiels ou économiques) intégrant les principes d'un **urbanisme durable** ;

Evian-les-Bains est donc concerné par la **préservation et la qualification des fenêtres paysagères**, la valorisation des **paysages emblématiques** et des **axes paysagers vitrines** le long du lac ainsi que par **l'identification des éléments patrimoniaux**;



## Chapitre II– Approche paysagère et spatiale

Ce chapitre « approche paysagère et spatiale » rappelle qu'Evian-les-Bains est une commune majoritairement occupée par les espaces urbanisés et en premier lieu par des espaces dédiés à l'habitat ;

Il note néanmoins que l'OCS a signalé que ces secteurs sont entrecoupés de zones dédiées aux services et équipements, aux activités ou encore d'occupations des sols plus faiblement artificialisées (golf, terrains de sport, cimetière, espaces verts...) ;

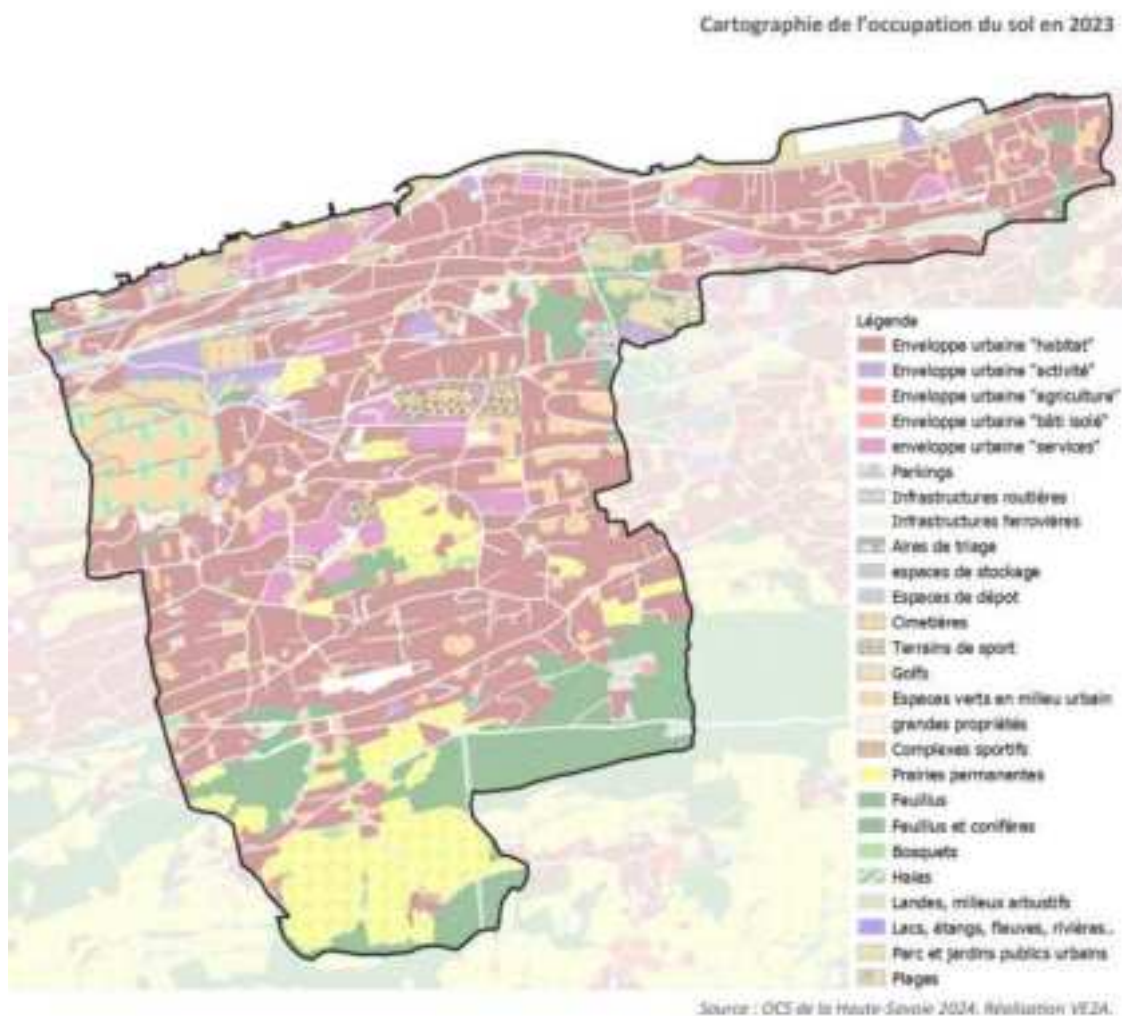
Les espaces boisés ainsi que les prairies permanentes se concentrent principalement sur la partie Sud de la commune,

Il est précisé qu'au début du XXème siècle le tissu urbain se concentrait aux abords directs du Lac Léman ;

La commune a connu depuis un développement très rapide passant de lieu de villégiature à lieu de vie, permettant à différentes vagues de constructions, principalement pavillonnaires, de remplir l'espace communal.

**Entre 2011 et 2023, Evian-les-Bains observe une consommation de 15,8 ha d'espaces naturels, principalement à des fins d'habitat, dont 5,5 ha entre 2021 et 2023.**

**(Commissaire enquêteur :Chiffre à vérifier et (ou) modifier)**



Le rapport indique qu'Evian-les-Bains s'organise selon une **armature urbaine stratifiée** ;

- Les bords du Lac Léman offrant un tissu mixte arboré où les infrastructures touristiques dominent (hôtels, promenades, services...)
- Le centre ancien caractérisé par un tissu urbain dense
- Un tissu urbain mixte (habitat, économie, services) développé de part et d'autre de la voie ferrée ;
- Un tissu urbain à dominante résidentielle (habitat individuel et collectif) contenu entre la voie ferrée et la RD 21 ;
- Au-delà de la RD 21, un tissu urbain résidentiel peu dense, constituant un espace de transition avec les boisements et les prairies du Sud du territoire ;
- Des polarités économiques ou d'équipements ponctuent la commune qui dispose par ailleurs d'une gare, d'un port et d'un golf.

Evian-les-Bains possède également **de nombreux éléments patrimoniaux protégés** dont 8 immeubles classés ou inscrits donnant lieu à autant de périmètres de protection des abords :

- Le funiculaire d'Evian à Neuvecelle
- La buvette Prouvé Novarina
- la buvette Cachat
- Un établissement thermal
- L'Hôtel de ville
- Le théâtre du casino
- La villa la Sapinière
- Le clocher de l'église Notre Dame de l'Assomption

#### **Propositions d'enjeux**

- **Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire**
- **Maintenir un principe de densité décroissante entre le centre-ville, aux abords du lac Léman, et la partie Sud du territoire jusqu'au hameau de Scionnex**
- **Préserver les perspectives sur le grand paysage évianais**
- **Lutter contre l'artificialisation des sols en respectant la trajectoire nationale de réduction du rythme de consommation d'espaces (-50% sur le temps du PLU)**
- **Protéger le patrimoine remarquable de la commune de même que son identité architecturale ainsi que tout héritage témoignant du passé d'Evian-les-Bains**
- **Promouvoir un développement du territoire sobre en foncier, en favorisant l'émergence de formes urbaines denses, en cohérence avec le paysage urbain, naturel et architectural évianais**
- **Encadrer les phénomènes de division parcellaire de manière à assurer la qualité des logements créés.**

### Chapitre III– Population

Ce chapitre « population » analyse la population de la commune d'Evian les Bains qui connaît **une croissance démographique importante** due à l'arrivée de nouveaux habitants correspondant à un solde migratoire attiré par sa situation géographique ;

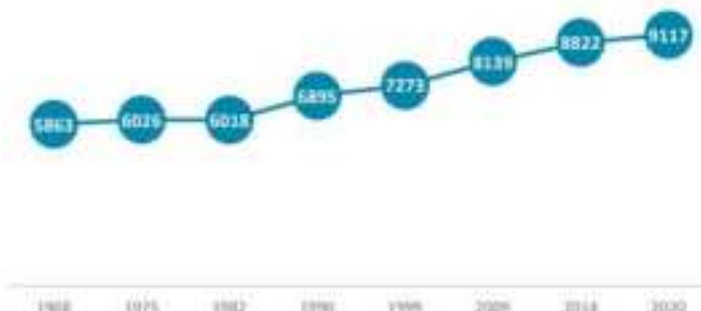
Il informe également que toutefois, le vieillissement de la population s'avère marqué (26,8% de plus de 60 ans).

A noter également une population active représentée par une catégorie socio-professionnelle composée de professions intermédiaires, d'employés et de cadres

#### Propositions d'enjeux

- Favoriser l'arrivée d'habitants aux profils plus variés pour renforcer la mixité sociale et établir une répartition plus équilibrée de la population
- Prolonger/accompagner la dynamique démographique pour conforter les commerces locaux, les services à la population (école) et la vie associative
- Maintenir la diversité de la population en proposant des formes d'habitat variées
- Valoriser les équipements publics existants et les faire évoluer en adéquation avec l'augmentation de la population pour conserver un niveau de service performant.

Evolution de la démographie entre 1968 et 2020  
Données en milliers



Croissance démographique entre 1968 et 2020  
Données en %





## Chapitre IV– Habitat

Ce dossier « habitat » précise qu'Evian les Bains connaît une croissance de logements à un rythme soutenu et un important nombre de résidences secondaires ;

Parmi ces 7 087 logements, le secteur locatif représente 53,5% des résidences principales dont 20,5 % relève du parc public géré par des organismes HLM.

A noter que le parc de logements anciens est important puisque 65,7 % de ceux-ci ont été construits avant 1990.

Les logements de taille moyenne (T3/T4) représentent un peu plus de la moitié du parc (51 %) ;

Les petits logements (T1) sont sous représentés (6,7%)

La production de logements est importante et se poursuit de manière élevée ; depuis 2020, on compte près de 314 logements construits ou ayant obtenus un permis de construire favorable.

A noter également que le prix de l'immobilier augmente fortement (+24,9% en 10 ans) ;



### Proposition d'enjeux

- Tenir compte de la réalité du marché dans la programmation des nouvelles opérations et trouver un équilibre entre les différentes formes d'habitat individuel compact ;
- Encourager une revalorisation du parc ancien ;
- Favoriser la densification dans les secteurs bâtis, le renouvellement urbain et les divisions parcellaires selon les secteurs ;
- Lorsque l'urbanisation de dents creuses est prévue, préciser la vocation, justifier la nécessité et répondre aux besoins, mener une réflexion globale d'aménagement du quartier ;
- Préconiser une densification progressive et préparer le « habiter Evian demain » ;
- Fixer une limite Sud à l'urbanisation et la densification au-delà de la « corniche » ;
- Pour les opérations nouvelles, veiller au traitement des interfaces entre les grands espaces ouverts naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ;
- Envisager un renforcement de l'accession sociale à la propriété ;
- S'assurer de l'adéquation entre l'offre sociale locative et les niveaux de salaire.

## Chapitre V– Equipements

Le chapitre « équipement » est consacré à l'énumération des équipements dont dispose la ville d'Evian-les-Bains.

Il permet d'observer une offre d'équipement étoffé ;

En matière d'équipements de la **petite enfance et du périscolaire**, on note 4 crèches, un relai petite enfance (RPE) et un accueil périscolaire ;

En matière d'équipements **scolaires**, on trouve 4 écoles publiques maternelles et primaires et une privée, 2 collèges et 1 lycée ainsi qu'un conservatoire musical ;

En ce qui concerne les **équipements sportifs**, on notera 3 gymnases, un centre nautique, un club d'aviron, un centre sportif, une base de canoë-kayak et un skate par, une base de voile, un centre équestre et 10 courts de tennis, un boulodrome et des aires de jeux multiples ;

Pour ce qui est des **équipements culturels**, on trouve un cinéma, une médiathèque, un théâtre, un espace de consultation des archives, un palais lumière, une salle de spectacle, une salle de concerts, un palais des festivités et un espace d'exposition

Evian-les-Bains est aussi une **ville jardins** avec plus d'une dizaine de parcs, jardins et espaces de détente ;

**L'offre de santé** y est disponible mais insuffisante ; on y trouve un établissement de soins médicaux, un pôle médico-social, 3 médecins généralistes, 8 médecins spécialistes, 15 dentistes, 5 ostéopathes, 9 kinésithérapeutes et un centre thermal ; toutefois les urgences les plus proches se situent à Thonon-les-Bains ;

En ce qui concerne les **équipements adaptés au vieillissement de la population**, Evian-les-Bains dispose de 2 EHPAD, d'une résidence autonomie, d'un CCAS et d'un club du 3<sup>ème</sup> âge

### Propositions d'enjeux

- **Maintenir une offre diversifiée et de qualité d'équipements malgré les fortes évolutions sociétales**
- **Réfléchir à l'organisation nouvelle des équipements suite aux « déménagements » en cours de plusieurs structures et suite aux opérations à venir sur de nouveaux secteurs d'urbanisation pour renforcer l'attractivité du secteur sans démolir ;**
- **Réfléchir à la mutabilité de certains équipements**

## **Chapitre VI– Activités économiques**

Le chapitre « **activités économiques** » démontre une économie tournée vers la réponse aux besoins des habitants ; en effet, on dénombre 937 établissements sur Evian-les-Bains dont 83,5% appartiennent au secteur tertiaire, 1,9% au secteur de la construction, 4,3% au secteur de l'industrie et 0,3% au secteur agricole ;

Le secteur tertiaire est principalement lié au secteur privé (commerces et services) pour 81,8% alors que 11,7% sont du secteur public ;

La commune dispose d'un tissu économique diversifié qui permet de répondre aux besoins des résidents et des touristes avec une proportion importante de petite entreprises ;

Le rapport précise que 3 796 emplois existent à l'échelle de la commune prouvant son dynamisme économique ; à noter qu'au niveau des commerces, Evian-les-Bains concentre 11 186 m<sup>2</sup> de surface de vente, dont 6 106 m<sup>2</sup> alimentaire et 5 080 non alimentaire, soit 448 activités commerciales artisanales et de services de proximité ;

Ce chapitre précise également que le centre-ville est très attractif puisqu'on y recense 265 cellules commerciales (commerces, café, hôtels, restaurants) et de services ;

Evian-les-Bains s'avère surtout une commune aux nombreux atouts touristiques avec notamment « Evian » une marque mondialement connue mais aussi son patrimoine architectural, ses activités de loisirs et de plein-air et son offre d'hébergements de lits touristiques.

### **Propositions d'enjeux**

- **Conforter la position du pôle économique et commerciale**
- **Maintenir une offre commerciales diversifiée en centre-ville, notamment l'animation commerciale des linéaires commerciaux principaux**
- **Protéger et maitriser l'immobilier commercial pour avoir une offre adaptée en centre-ville (niveau de gamme adaptée aux résidents)**
- **Limiter la tertiairisation/résidentialisation de l'économie pour ne pas dépendre de facteurs exogènes (impact du COVID sur le tourisme)**
- **Préserver l'attractivité patrimoniale et environnementale**
- **Protéger les hôtels et les structures hôtelières de la commune**

## Chapitre VII– Transports et mobilité

Le rapport indique qu'Evian-les-Bains est une commune bien desservie notamment par routes départementales et un réseau de voies douces communales

Ce chapitre précise toutefois que ces axes structurants sont facteurs de nuisances puisque 20 000 véhicules par jour empruntent la départementale qui traverse la commune au niveau des quais ;

Au niveau des transport en commun, ce dossier rapporte 3 lignes de bus urbaines, plusieurs lignes interurbaines, un service ptibus pour le transport à la demande, un funiculaire, ainsi que les bateaux de la CGN, compagnie générale de navigation, qui assurent les liaisons quotidiennes avec la Suisse.

Evian-les-Bains dispose également de 1 300 places de stationnement en souterrain et de 1 200 places de parking en extérieur dont 80 places handicapées.

**Commissaire enquêteur : Il manque 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.**

### Propositions d'enjeux

- **Renforcer la place de la gare dans la ville et améliorer l'intermodalité pour développer l'utilisation du train dans les déplacements des habitants et des actifs de la région ;**
- **Anticiper l'intégration de projet de réouverture de la ligne Evian/Gingolph ;**
- **Continuer le travail de pacification des abords de la départementale (projet Via Rhona)**
- **Améliorer le stationnement des livraisons, des habitants et des touristes tout en réduisant la place de la voiture dans l'espace public pour renforcer la convivialité : stratégie du dernier kilomètre décarbonisé ;**
- **Faciliter la venue des usagers par des modes de déplacements alternatifs à l'automobile : maillage des cheminements doux, navette centre-ville...**
- **Favoriser le stationnement aux alentours de la gare pour favoriser le report modal des actifs de la commune ;**
- **Repenser le stationnement dans le centre-ville pour favoriser les modes actifs et libérer l'espace ;**
- **Encourager la mutualisation du stationnement dans les nouvelles opérations d'aménagement ;**
- **Créer des stationnements dédiés aux mobilité 0 carbone ;**
- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture avec l'utilisation du train (en particulier pour les actifs se rendant en région francilienne) et les déplacements actifs (en particulier pour les flux internes) ou le covoiturage ;**

## Chapitre VIII– Agriculture

Ce chapitre rappelle qu'Évian-les-Bains ne compte aucune exploitation agricole ;

Il précise qu'environ 13 ha de la surface communale sont occupés par des prairies permanentes qui se situent pour leur majorité sur la partie Sud de la commune ;

## Chapitre IX– Cartes d'enjeux

Ce chapitre rappelle les enjeux « cadre de vie », « mobilités », « développement durable », reprenant par la carte « révision du Plan Local d'Urbanisme ».



## 2- Etat initial de l'environnement

Cette partie de 77 pages comprend 6 chapitres

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) constitue la première phase de l'évaluation environnementale. Il a pour objectif d'analyser les caractéristiques de l'environnement sur le territoire et de définir et de hiérarchiser des enjeux environnementaux. L'EIE est mené conjointement avec le diagnostic du PLU qui définit les enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Il met en évidence l'état actuel et prospectif des différentes ressources du territoire et identifie les risques présents sur le territoire. Il permet de mesurer la capacité d'accueil du territoire au regard de ses composantes environnementales.

### Chapitre I – Géomorphologie et paysages

Comme vu précédemment, il est rappelé la **géographie et la topographie d'Evian-les-Bains** ; il est spécifié le modèle géologique de la commune composé d'un complexe inférieur sous forme d'une puissante moraine, au-dessus d'épais sédiments fins limoneux ;

**Concernant le climat**, on constate que la hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 1 128 mm, Les plus fortes moyennes de précipitations s'observent entre mai et aout, et les plus faibles de décembre à mars.

**Concernant les températures**, la température moyenne annuelle est de 11,4°C ce qui correspond à un climat continental assez doux ; La moyenne observée pour le mois le plus chaud (juillet) se situe aux alentours de 20,9°C et celle du mois le plus froid (janvier) aux alentours de 2,7°C.

**Concernant le changement climatique**, la moyenne des températures maximales a augmenté de l'ordre de +1,1°C à Thonon INRA entre 1951 et 2016, ce qui implique : augmentation des températures, accentuation des phénomènes d'îlots de chaleur urbain, nouvelle répartition du régime des précipitations, augmentation des phénomènes de sécheresse, baisse de la disponibilité de la ressource en eau, augmentation des phénomènes climatiques extrêmes , accentuation des risques naturels , des risques sanitaires, conséquences sur les activités économiques ; Le rapport conclu d'adapter le territoire au changement climatique.

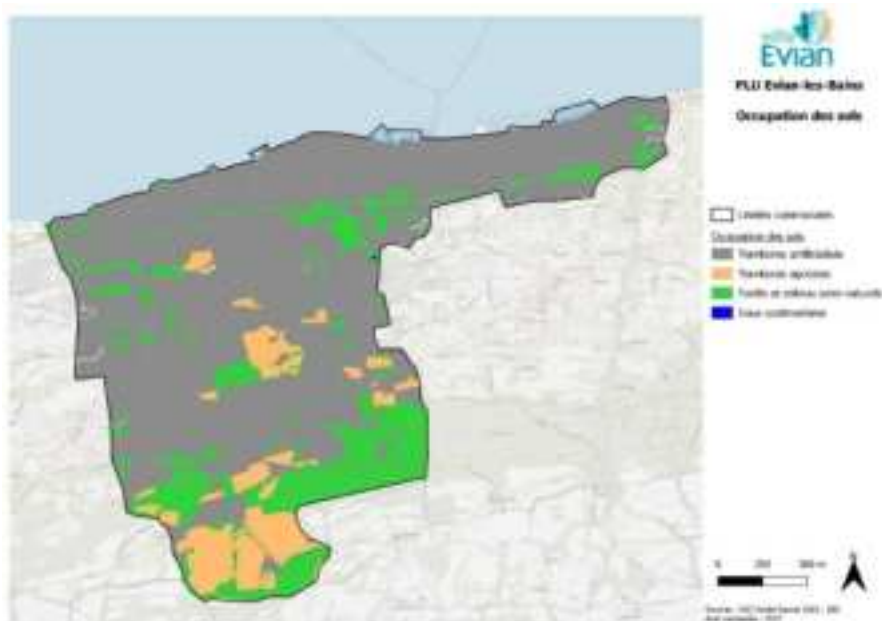
**Concernant les paysages**, Evian-les-Bains fait partie des paysage urbain et périurbain avec l'agglomération de Thonon/ Evian-les-Bains ; le rapport conclue qu'il faut lutter contre la banalisation du paysage urbain, préserver le patrimoine bâti répertorié et vernaculaire, préserver et mettre en valeur les paysages, préserver les vues du lac.

## Chapitre II – Les milieux naturels

Le rapport rappelle qu'Evian-les-Bains couvre un territoire de 446,9 hectares ;

Il évoque **les différents milieux naturels** comme les milieux naturels humides (les bords de lac , les ruisseaux, principalement canalisés), et les zone humides (plusieurs zones de petites tailles) ;

Il cite les milieux naturels ordinaires comme les forêts , les prairies et les parcs et jardins localisés sur une carte



Le document présente également l'existence sur la commune d'Evian-les-Bains de la flore (près de 80 plantes répertoriées), la faune (173 espèces recensées), l'avifaune (133 espèces d'oiseaux), les mammifères ( 5 espèces classifiés), Les amphibiens, les invertébrés, les 15 espèces de lépidoptères les 5 espèces d'odonates, les 6 espèces d'hyménoptères, ainsi que les espèces invasives ;

Le rapport cite également les zones d'inventaires (telles que les ZNIEFF, les ZICO, les sites Ramsar) ainsi que les zones réglementaires (terrains du conservatoire du littoral et EBIC), les sites Natura 2000 et les zones humides ;

le rapport conclue qu'il faut : préserver les espaces agricoles et naturels résiduels face à l'artificialisation, gérer la prolifération des EEE qui dégradent les milieux (ex : ZH des tours), préserver la faune et la flore patrimoniale (notamment les arbres),



Le document évoque également la **Trame Verte et Bleue (TVB)** qui est l'une des politiques phare, issue du Grenelle de l'Environnement. Ce concept de préservation de la biodiversité s'appuie sur une réalité essentielle de la vie : les espèces ont, à leurs échelles, un besoin vital de pouvoir se déplacer pour se nourrir, se reproduire, se mettre à l'abri ou conquérir de nouveaux territoires.

Dans ce cycle vital des espèces, on distingue deux éléments essentiels :

- Les cœurs de biodiversité : ce sont les territoires vitaux où les espèces peuvent effectuer leur cycle de vie sans difficulté majeure.
- Les corridors écologiques, qui correspondent aux itinéraires le long desquels les espèces vont pouvoir se déplacer et passer d'un cœur de biodiversité à un autre.

Une présentation de la méthodologie utilisée pour l'élaboration des trames vertes et bleues et du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) permettent d'introduire la description des fonctionnalités écologiques présentes sur le territoire communal et leur articulation avec ces documents.

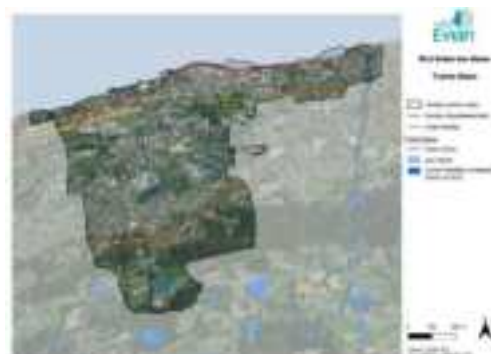
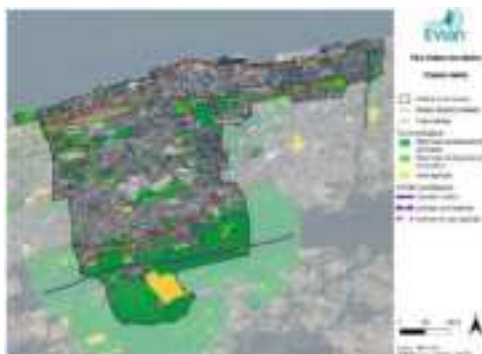
Sur la carte de la TVB du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, on constate que la commune d'Evian est pratiquement entièrement classée en zone artificialisée. Les derniers espaces terrestre à perméabilité forte ou moyenne se situent au sud, sur les coteaux de la commune.

Les visites de terrain ont permis d'établir une première carte de l'occupation du sol affinée.

Elle permet de mettre en évidence les éléments supports de la trame verte et bleue, et notamment :

- Les petites prairies relictuelles substituant dans la matrice urbaine et le réseau d'espaces verts (parcs, jardins, ancienne voie ferrée), d'alignements de haies et de petits boisements qui permettent de proposer des espaces relais et des espaces refuges pour la faune,
- Le corridor écologique semi-continu qui subsiste à l'extrémité Est de la commune sur la ripisylve de la Forchez mais qui est rompu par l'urbanisation au niveau de la ville basse,
- Un corridor en pas japonais à la limite avec Neuvecelle dont la fonctionnalité est à restaurer. Celle-ci est limitée par la faible perméabilité du lotissement des Mateirons (nombreuses clôtures ou murs) et par plusieurs coupures dues à l'urbanisation et aux routes départementales,
- Un corridor continu sur la partie haute de la commune à préserver pour son importance supra-communale.

Le rapport conclue qu'il faut : maintenir et renforcer la trame en pas japonais sur l'ensemble de la commune, améliorer la fonctionnalité des corridors identifiés et rétablir la continuité des cours d'eau.





### Chapitre III – Ressources naturelles

Le rapport rappelle que la **ressource en eau** est règlementée par une directive européenne et par le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

Le document révèle que La qualité des masses d'eau souterraine du territoire est bonne (Source : *Etat des lieux 2019 du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse 2022-2027*).

La masse d'eau FRDG241 est peu vulnérable aux pollutions. Les formations profondes sont très bien protégées par une importante épaisseur de moraines argileuses. Nous sommes en présence d'une eau ancienne (fossile pour les niveaux les plus bas).

Avec une superficie de 580 km<sup>2</sup> et environ 10 km de rivage, le lac Léman est le plus grand lac d'Europe occidentale. C'est un lac alpin modelé par le surcreusement glaciaire, encaissé et profond

Evian-les-Bains est traversé par nombreux petits ruisseaux prennent naissance depuis le haut (au sud) de la commune. Certains traversent entièrement la commune et ont pour exutoire le Lac Léman, d'autres sont enfouis en amont de l'étage le plus urbanisé de la commune. L'ensemble des cours d'eau de la commune sont en partie canalisés et/ou enfouis.

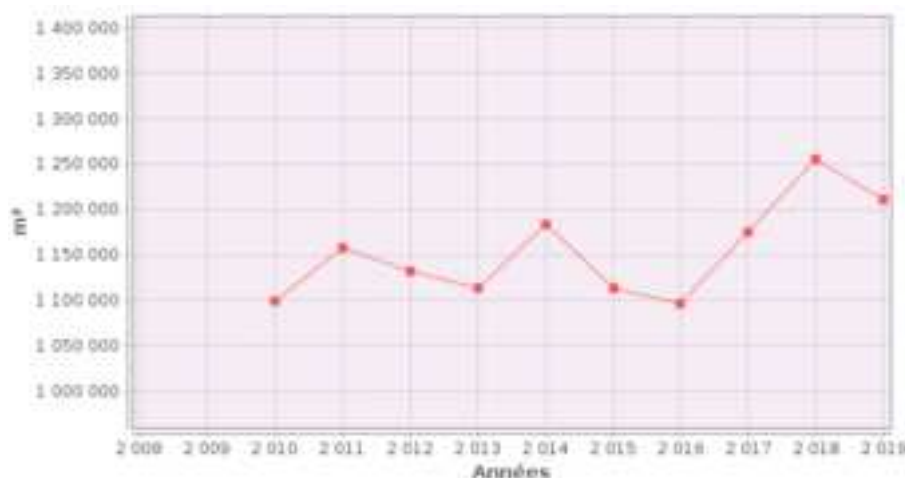
**La distribution d'eau potable** est assurée la communauté de communes pays d'Evian – vallée d'Abondance (CCPEVA) qui devient l'unique gestionnaire de l'eau potable sur l'ensemble des 22 communes du territoire ;Elle est alimentée par 3 captages, (les Cornus à Bernex, Scionnex à Evian et pompage du lac à la Léchère à Evian).

**Le réseau d'assainissement, collectif ou non,** est assuré la communauté de communes pays d'Evian – vallée d'Abondance (CCPEVA) ; le réseau séparatif d'eaux usées représente un linéaire de 463, km ; Il existe 9 stations d'épuration (STEP) La station de Thonon traite les eaux usées de 10 communes , dont Evian-les-Bains, ce qui représente une charge maximale d'entrée de 103 008 EH pour une capacité de 148 500 EH

L'assainissement non collectif a recensé environ 1 600 installations

Le rapport conclue qu'il faut : Préserver la ressource en eau quantitativement et qualitativement, améliorer la gestion de la ressource en eau (consommation, distribution, traitements des eaux usées...) améliorer la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives).

#### Volume consommée par année sur la commune d'Evian-les-Bains



Le rapport indique qu'aucune carrière n'est située sur la commune ;

Une cavité souterraine a été identifiée sur la commune au hameau « Chez Bordet » mais sa localisation reste à préciser.

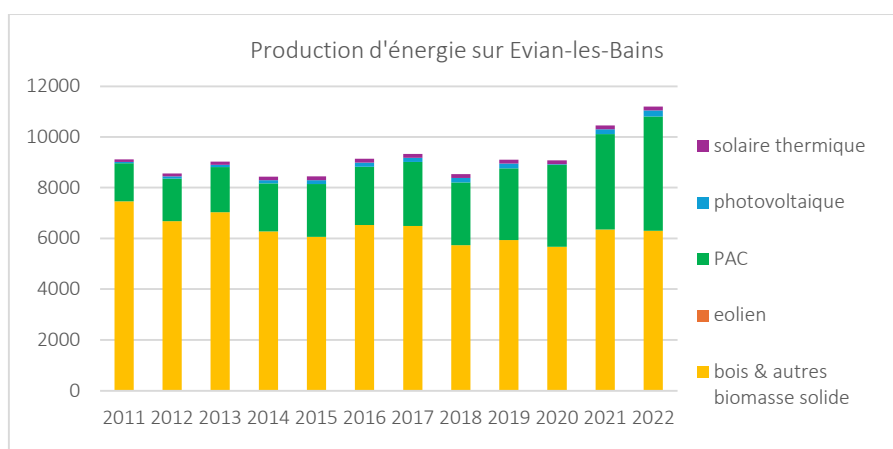
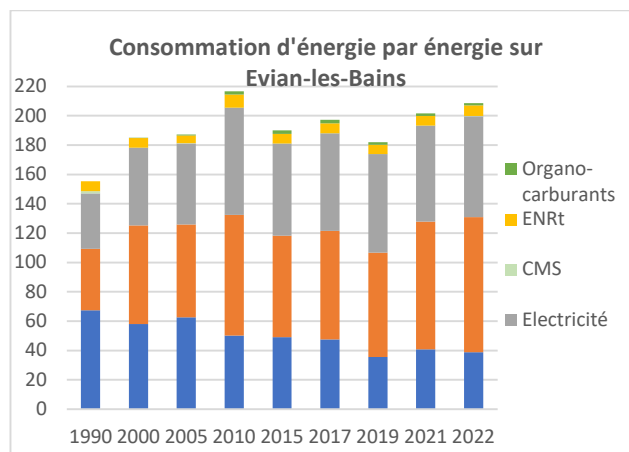
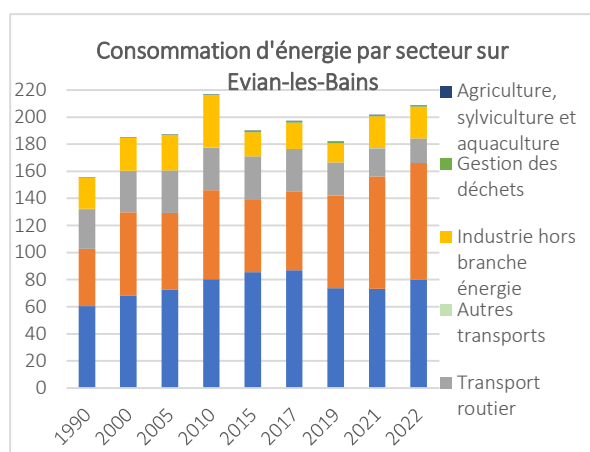
La consommation énergétique d'Evian-les-Bains est de 208,6 GWh ;

La production d'énergie de la commune d'Evian est d'environ 11 194,8 MWh à 97,6% de la production d'ENR thermique (biomasse, PAC et solaire thermique) et à 1,4% d'ENR électrique (photovoltaïque)

Les émissions de GES d'Evian-les-Bains 'élève à 33,5 KteqCO2

l'absorption annuelle de carbone d'Evian-les-Bains est de 0,46 kteqCO2/an assuré par les forêts et les prairies ;

Le rapport conclue qu'il faut : Réduire la consommation énergétique et les émissions de GES, réhabiliter-rénover les bâtiments pour une meilleure performance énergétique, maîtriser la mobilité et organiser de nouvelles pratiques, développer la production d'énergies renouvelables.



## Chapitre IV – Santé publique, risques naturels et technologiques

Au niveau des **risques naturels**, le rapport rappelle que le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

La commune d'Evian-les-Bains n'est pas soumise à un TRI (risques importants d'inondation) ;

La commune d'Evian-les-Bains n'est pas soumise à un plan de prévention des risques d'inondation ;

La commune d'Evian-les-Bains ne fait pas l'objet d'un programme de prévention PAPI ;

La commune d'Evian-les-Bains est soumise au instabilité de terrain par des glissements de terrains qui concernent essentiellement les berges du Ruisseau du Forchez (risque d'érosion et d'instabilité des berges) ;

La commune d'Evian-les-Bains est classée en risque faible retrait-gonflement des argiles;

La commune d'Evian-les-Bains est concernée en risque sismique par un zonage de risque 4 (moyen).;

La commune d'Evian-les-Bains est classée en potentiel radon de catégorie 2 ;

La commune d'Evian-les-Bains est classée en risque limité concernant le risque de transport de matière dangereuse et radioactives ;

La commune d'Evian-les-Bains ne comprend pas de site classé ICPE.

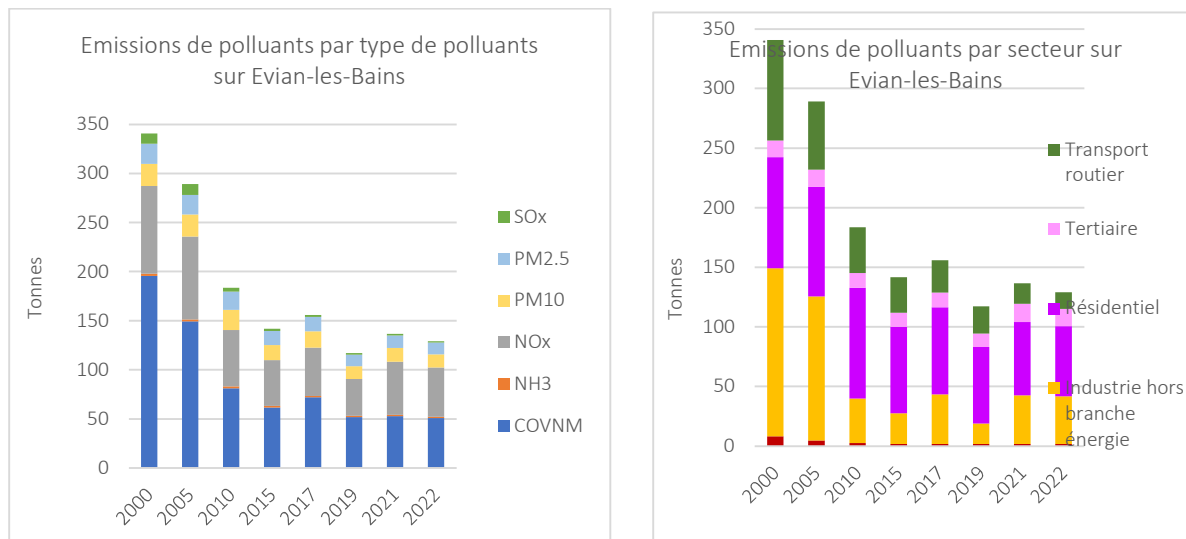
Le rapport conclue qu'il faut : Anticiper les évolutions des aléas et des vulnérabilités aux risques naturels, dues au changement climatique.

Au niveau des **risques sanitaires**, le rapport stipule une surveillance réglementaire, normalisée et régulière de l'eau potable ainsi que des eaux de baignade

Le rapport conclue qu'il faut : anticiper les évolutions des aléas et des vulnérabilités aux risques sanitaires dues au changement climatique : augmentation des facteurs de risques sanitaires pouvant affecter de manière directe ou indirecte les populations (vagues de chaleur et îlots de chaleur urbain, qualité de l'air, maladies émergentes...)

## Chapitre V – Santé publique, nuisances et pollutions

Au **niveau de la qualité de l'air** de la commune d'Evian-les-Bains, le document indique que les émissions de polluants sont de 129 tonnes en 2022 sur Evian-les-Bains ;



Le rapport conclue qu'il faut : Limiter l'exposition des populations, notamment les plus fragiles, enjeu fort en termes de maîtrise de l'énergie ainsi que par le renouvellement et le remplacement des équipements individuels consommant du bois peu performant, enjeu sur la mobilité du territoire en particulier sur le développement des mobilités douces et des transports en commun, et le renouvellement du parc automobile.

Au niveau des **nuisances sonores** de la commune d'Evian-les-Bains, le document indique que les routes départementales traversant la commune sont classées en catégorie 3 et 4 mais que les voies ferrées ne sont pas concernées par ce classement.

Le rapport conclue qu'il faut : anticiper les nuisances sonores inerrantes au projet de ligne ferroviaire Evian-St Gingolph.

Au niveau de la **pollution lumineuse** de la commune d'Evian-les-Bains, le site Avex et ses cartes ont permis de constater la forte pollution lumineuse et notamment sur les bords de lac.

Le rapport conclue qu'il faut : Prendre en compte de la trame noire dans les aménagements et réduction de la pollution lumineuse.

Au niveau des **nuisances visuelles**, la commune d'Evian-les-Bains ne dispose pas d'un règlement local de publicité qui reste en cours de rédaction au niveau de la CCPEVA.

**La collecte des déchets, le traitement des ordures ménagères et le tri sélectif** est assurée la communauté de communes pays d'Evian – vallée d'Abondance (CCPEVA) ; ce qui représente plus de 10 000 tonnes par an pour les habitants du territoire ;

Le rapport conclue qu'il faut : réduire le volume de déchets à la source, optimiser le traitement et la valorisation des déchets, développer le recyclage des matériaux et l'économie circulaire.

Au niveau **des sols pollués** sur la commune d'Evian-les-Bains, aucun site pollué n'est recensé par la base de données BASOL ;

## **Chapitre VI – Annexes**

Le document présente une **liste d'oiseaux** présents sur le commune d'Evian-les-Bains.

### **3- Rapport de présentation : Justifications**

Cette partie de 91 pages comprend 3 chapitres (et une analyse finale).

Au sein du rapport de présentation, ce deuxième volet explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Pour établir les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour l'élaboration du règlement écrit et graphique.

#### **Chapitre I - Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durable**

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement.

Au travers **des 3 axes du PADD** (1-Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux, 2-Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains, 3-Evian-les-Bains, ville tournée vers le développement durable et ville résiliente), la commune d'Evian-les-Bains a pour objectif d'assurer un développement urbain durable.

Evian-les-Bains 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 se doivent d'être anticipés (vieillesse de la population, décohobitation, faible ancrage territorial, ...) ; par ailleurs, Evian-les-Bains représente une ville d'histoire et de patrimoine, dont nombreux bâtiments architecturaux et ensembles paysagers conviennent d'être préservés. Dans un contexte de dérèglement climatique, 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.

Configuration de la ville :

- Une ville en continuum
- Une ville étagée
- Une ville diffuse/confuse
- Une croissance démographique continue et dynamique marquée par un solde migratoire important
- Des profils hétérogènes marqués par une forte présence de travailleurs transfrontaliers et un vieillissement progressif de la population

Une concertation réussie ayant permis de faire émerger des priorités :

- Mobilité : Forte demande de développement de sécurisation/confort pour les modes doux.
- Espaces verts : Forte demande pour végétaliser davantage
- Les services : gestion de la propreté et des déchets et L'inquiétude sur un suivi médical compliqué
- L'habitat : Le point le plus sensible concerne les hauteurs des constructions + forte volonté pour conserver/valoriser l'existant et l'accès au logement est compliqué.

## A- Réflexion et Programmation affinée au sein de la centralité de THONY

En lien avec les velléités de développement d'une centralité haute pour la ville d'Evian-les-Bains, une réflexion complémentaire a été menée sur le quartier de THONY et ses abords.



- Affirmer une centralité de proximité dans un rayon de 5 minutes à pied, comme issue de vie pour les habitants de la ville haute.
- Créer des espaces publics appropriables et fédérateur marquant l'arrivée dans la centralité
- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en lien avec la croissance de la population des hauts d'Evian.
- Renforcer les équipements
- Permettre des densifications ciblées au service d'une intensité urbaine affinée pour la centralité haute d'Evian
- Profiter d'une réflexion d'ensemble pour limiter l'impact de la densification en assurant une transition douce en termes de densité urbaine et de mobilité entre les quartiers pour permettre une intégration qualitative et sécurisée des futures opérations et préserver l'identité urbaine et architecturale du plateau bas.
- Préserver le paysage, les vues et accompagner l'intégration architecturale et paysagère de la densification.
- Sanctuariser les espaces de nature et certains secteurs peu denses
- Protéger les déplacements doux en maîtrisant les flux et en les sécurisant.

### Un contexte réglementaire

Comme vu précédemment, et répété dans ce chapitre, le SCoT du Chablais, approuvé en 2020 s'impose dans un rapport de compatibilité à Evian-les-Bains

La commune d'Evian-les-Bains bénéficie du statut de « cœur urbain ». En ce sens elle est concernée, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT :

- par une densité moyenne minimale globale de 65 logements / ha
- Une enveloppe foncière maximale de 8 hectares, en extension urbaine et pour l'urbanisation des tènements fonciers de plus de 2 500m<sup>2</sup>.
- Par la chartre intercommunale qui répond aux trois défis du SCoT du Chablais qui sont :
  - Structurer le territoire en lien avec l'armature territoriale et le projet multimodal
  - Promouvoir le capital nature comme facteur d'attractivité et vecteur de développement
  - Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier

Elle répond également aux grands enjeux du SCoT pour le territoire de la CCPEVA qui sont :

- Permettre un accueil de population en cohérence avec les principes de l'armature territoriale (cœur urbain, pôles structurants, villages, stations sur un tissu urbain déjà existant, tout en contenant l'urbanisme.
- Proposer une offre de mobilité complémentaire sur l'ensemble du territoire en lien avec les projets de la CCPEVA et répondre à l'urbanisation qui en résulte

- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Répondre aux enjeux environnementaux et écologiques
- Promouvoir une qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Permettre le développement économique





## B- Les Axes du PADD

### Axe 1 : Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux

#### Les objectifs mis en avant évoquent :

- L'accompagnement à la densification et au renouvellement urbain ;
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace
- La mise en valeur des paysages dans l'aménagement
- La préservation de certaines caractéristiques architecturales et identitaires de la ville
- La préservation du patrimoine historique

### Axe 2 : Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains

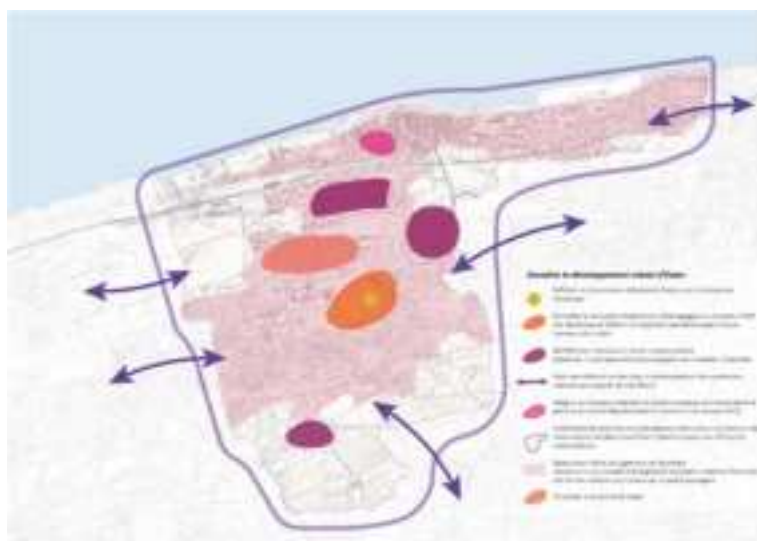
#### Les objectifs mis en avant évoquent :

- L'offre de production de logements ;
- Le renforcement des cœurs de vie/ centralités ;
- La diversification de l'offre économique, commerciale et touristique ;
- Le confortement de l'offre d'équipements ;
- D'améliorer les déplacements.

### Axe 3 : Evian-les-Bains, ville tournée vers le développement durable et ville résiliente

#### Les objectifs mis en avant évoquent :

- La préservation du patrimoine naturel
- Le confortement et la restauration des trames écologiques
- La préservation de la ressource en eau
- La lutte contre les nuisances et les pollutions
- Le développement des nouvelles énergies ;
- L'adaptation au changement climatique et aux risques ;
- Le développement de l'agriculture locale.



## Chapitre II – La justification du projet

Le document précise que le PLU d'Evian-les-Bains permet de structurer l'aménagement communal pour les 15 prochaines années, en s'appuyant sur les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais.

### A- L'offre de création de logements

Le PLU à travers son PADD à orienter la production de logements dans le sens du SCoT particulièrement au sein de l'axe 2.1 : « Tendre à satisfaire les obligations légales en matière de construction de logements »

Le PADD définit ainsi les orientations suivantes :

- Permettre la création de logements répondant à l'objectif de réalisation de 7000 logements à l'horizon 2040 pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays d'Evian Vallée d'Abondance conformément aux orientations du SCoT -> maintien d'un rythme de construction de logements de l'ordre de 150 logements/ an.
- Assurer une production maximale de maisons individuelles dans la nouvelle production de logements à hauteur de 20 % maximum.
- Maintenir l'objectif de production de logements libres et locatifs sociaux aux alentours de 25% du parc de logement total.
- Favoriser une offre permettant le parcours résidentiel des habitants en poursuivant la diversification du parc de logements (taille des logements, types d'occupation, formes urbaines...), garantissant ainsi la mixité sociale.

Le rapport précise qu'au niveau des projets en cours, à venir et selon l'étude de densification, il a été obtenu, après étude des surfaces de fonciers mobilisables repérées et calcul théorique du nombre de logements potentiels correspondant, projets déjà accordés et logements programmés au niveau des 32 OAP, une production de logements d'ici 2040 d'environ :

- 819 logements via le foncier mobilisable ;
- 320 logements via les projets accordés entre 2021 et début 2024 ;
- 777 logements via les secteurs OAP

Soit une production d'environ 1 916 logements sur le temps du PLU.



## B- Mise en œuvre du projet et consommation foncière

Ce chapitre argumente que le PLU d'Evian-les-Bains a intégré lors de sa révision les principes de modération de la consommation d'espace dans le respect à la fois des orientations du SCoT mais également dans l'objectif d'intégrer dès à présent la réglementation en matière d'atteinte à moyen terme du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

La consommation foncière constatée entre mi-2020 et mi 2023 s'établie à **5,7 ha**.

Les parcelles en cours de projets ou les surfaces projetées à l'urbanisation de plus de 2500 m<sup>2</sup> représentent une superficie de **1,7 ha**.

**La consommation foncière passée ainsi que la consommation foncière projetée dans le temps du PLU s'affiche donc à un total de 7,4 ha (5,7 ha + 1,7 ha) contre une enveloppe octroyée par le SCoT de 8 ha via la Charte de déclinaison de la CCPEVA.**

## Chapitre III – La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

### a- La justification des choix opérés pour la limitation des zones (Art.R-151-2,4° du CU)

Les zones constructibles (zones urbaines U et leurs déclinaisons) représentent des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire.

Le rapport rappelle que La commune d'Evian-les-Bains couverte par le PLU fait l'objet d'un découpage en **4 grandes familles de zones** :

**Les zones urbaines dites « zones U »** : Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation les zones 1AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement ;

**Les zones agricoles sont dites « zones A »** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

**Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »** : Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées. En zone A et en zone N, il est à noter que les extensions et les annexes des constructions déjà existants restent autorisées et sont encadrées par les règles du PLU.

Le document précise que la **constitution du zonage** a permis de traduire le projet communal avec un zonage homogène et cohérent sur la base du document en vigueur ainsi que de tenir compte des spécificités communale pour prévoir des secteurs de zones différenciées selon les caractéristiques locales.

## **Le rapport décrit ensuite les caractéristiques, les objectifs et les principes réglementaires de chacune des zones et leur localisation**

### **Les zones urbaines à vocation principale d'habitat :**

#### **La zone UA**

Cette zone UA concerne le centre-ville d'EVIAN-LES-BAINS, à vocation dominante d'habitat dense en mixité éventuelle avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, services, tourisme). Le centre historique, aux caractéristiques propres, fait l'objet d'un classement spécifique, en zone UAh. L'ancienne zone UA a été maintenue et étendue vers le secteur de la gare, afin de privilégier la densification à proximité de l'un des pôles majeurs de transports en commun.

La zone UA regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des centres villes : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

Le secteur est caractérisé par un maillage assez serré de tracé de rues anciennes au tracé parfois sinueux ; les constructions sont généralement édifiées en ordre continu, sur un parcellaire très morcelé et souvent étroit.

La hauteur des constructions varie de 12 à 18 mètres en fonction du largeur des voiries bordant les parcelles.

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- Préserver les caractéristiques morphologiques et urbaines qui fondent la qualité du cœur de ville ;
- Privilégier le renforcement du centre-ville, avec un cœur de ville clairement affirmé par sa position dans le fonctionnement de la commune et son articulation avec les différents quartiers ;
- Optimiser les disponibilités foncières, afin de donner plus de poids au centre-ville : il s'agit de conforter son animation (commerçante), son attractivité (équipements, conditions d'accès et de stationnement) et sa vitalité (installation d'habitants d'âges et de conditions sociales variées).

Plusieurs actions engagées ou projetées servent ces objectifs : la mise en valeur du paysage urbain, la réalisation d'actions de requalification urbaine, la structuration de l'offre de stationnement public, l'organisation de l'occupation des espaces publics (l'amélioration et l'organisation des enseignes commerciales).

Les dispositions réglementaires sont prévues :

- pour permettre l'ensemble des fonctions urbaines présentes et nécessaires dans les centres villes,
- pour préserver et réglementer l'implantation et la conservation de la fonction commerciale dans le cœur de ville (règles d'imposition du commerce, limitation de l'offre de services dans certaines rues, ...) ;

Les règles d'implantations sont prévues pour maintenir l'organisation agglomérée du centre-ville :

- alignement des constructions sur l'espace public,
- ordonnancement continu du bâti pour conserver la densité du centre historique.

L'emprise au sol est limitée à 60% (en zone UA stricte) des unités foncières afin de concilier densification et maintien de l'aération et végétalisation des cœurs d'îlots. Des pourcentages de maintien d'espaces de pleines terres et de végétalisations sont instaurés.

La règle de hauteur et les prescriptions concernant l'aspect des constructions sont prévues pour des gabarits et aspects de constructions dans la continuité du bâti ancien.

Les normes de stationnement sont adaptées à la destination de la construction de façon à éviter de sursaturer l'occupation de l'espace public dans le contexte de nouvelles constructions.

## La zone UB

Cette Zone UB concerne une zone d'accompagnement du centre, en aval de la voie ferrée, à l'est et à l'ouest du centre-ville historique, et en entrées de ville.

Les règles définies dans ces zones ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...). La zone UB correspond donc à la périphérie immédiate du centre-ville, à l'aval de la voie ferrée, ainsi qu'aux deux entrées de ville principales (le long de la RD 1005), dans le but de redynamiser ces dernières.

Les objectifs poursuivis pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- permettre la gestion des ensembles constitués sans remettre en cause les caractéristiques fortes de leur morphologie tout en permettant leur évolution qualitative ;
- permettre une mixité des fonctions ;
- organiser le renouvellement urbain en vue d'une meilleure continuité dans l'environnement et d'une plus grande mixité ou diversité sociale ;

Les principes règlementaires

Les règles d'implantation sont prévues pour maintenir ou favoriser l'organisation aérée du tissu de ces espaces ou ensembles de construction :

- implantation en recul de l'alignement ;
- implantation en retrait des limites séparatives.

L'emprise des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain et un pourcentage de 45% minimum d'espace vert ou paysager est imposé.

La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, soit une hauteur au point le plus haut de 16 mètres.

## La zone UC

Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Détanche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot, du boulevard de Publier et du boulevard du Clou.

Les objectifs

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de moyenne densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...). Elle correspond au secteur de la commune qui a connu le plus fort développement ces dix dernières années, soit l'espace compris entre la voie ferrée et le stade.

Cette zone a été modifiée comparativement au PLU en vigueur notamment afin de répondre à plusieurs enjeux du projet de PADD, concernant le maintien de secteurs pavillonnaires au sein de la commune et d'échelonner les densités des opérations du Sud au Nord de la commune. Sont ainsi concernés par la zone UC les secteurs en mutation/ densification et pouvant accueillir une densification complémentaire dans le temps du PLU.

Les principes règlementaires

Les règles d'implantation sont prévues pour maintenir ou favoriser l'organisation aérée du tissu de ces espaces ou ensembles de construction :

- implantation en recul de l'alignement ;
- implantation en retrait des limites séparatives.

L'emprise des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain et un pourcentage de 55% minimum d'espace vert ou paysager est imposé, soit des emprises au sol plus faibles qu'en zones UA et UB et une part d'espaces verts supérieur.

La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, mais dans des hauteurs plus faibles que celles définies au sein des zones UA et UB, soit une hauteur au point le plus haut de 13 mètres.

### **La zone UP**

Zone UP : Zone située en partie haute et sud de la commune (coteau), correspondant aux secteurs pavillonnaires EST/ OUEST de la commune, à maintenir.

#### Les objectifs

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité, tout en tenant compte du caractère particulier des secteurs suivants :

Zone UP : prévoyant des règles incitatives à l'habitat résidentiel de moyenne densité.

Zone UP1 : concernant le secteur des Mateirons, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale).

Cette zone UP a été instaurée pour maintenir des quartiers pavillonnaires au sein de la ville et éviter leur mutation vers des secteurs de logements collectifs/ groupés.

#### Les principes réglementaires

L'emprise des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain en zone UP et à 15% en zone UP1 (secteur des Mateirons) et un pourcentage de 65% minimum d'espace vert ou paysager est imposé en zone UP et 80% en zone UP1.

Des hauteurs des constructions limitées à 10 mètres au point le plus haut.

Des règles d'implantations et d'insertion paysagère permettant de maintenir le caractère pavillonnaire et paysager de ces quartiers hauts de la ville.

### **La zone UD :**

Elle correspond au secteur résidentiel du hameau Route de Chonnay.

#### L'objectif

L'objectif du règlement au sein de ce secteur est de maintenir une constructibilité limitée adaptée à la caractéristique du hameau et de son environnement.

L'emprise au sol des constructions est ainsi limitée à 25% de la surface du terrain et un pourcentage de 65% d'espaces verts est imposé.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut.

Par ailleurs, seules les constructions à usages d'habitation sont autorisées, évitant ainsi la dispersion des services/ commerces dans la ville, dans l'objectif de recentrer la mixité dans certains secteurs stratégiques.

### **La zone urbaine à vocation d'activité économique**

#### **La zone UX :**

Pour préserver les emplois et le dynamisme économique de la commune, il est apparu nécessaire de protéger la zone d'activités située aux Bocquies. Il a donc été fait le choix de maintenir la zone UX existante. Ainsi, la présence des activités existantes est reconnue par un classement privilégiant le maintien et l'implantation d'activités.

Afin de permettre à ce secteur d'évoluer, il a été mis en place une zone UX offrant la possibilité d'y envisager divers types d'activités (commerces, bureaux, services...).

Dans l'objectif poursuivi du PADD de maintenir et de renforcer la vitalité commerciale du centre-ville, la zone UX ne permet pas l'implantation d'activité commerciale de petites tailles (moins de 300m<sup>2</sup>).

### **Les zones urbaines à vocation principale d'équipements :**

#### **La zone UE**

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Elle comprend :

- La zone Uee : dédiée aux équipements publics et collectifs ;
- La zone Uet : dédiée aux équipements touristiques ;
- La zone Uet1 : dédiée à l'établissement thermal ;
- La zone Uete : dédiée aux équipements du centre-ville.

Pour renforcer les activités économiques liées au tourisme, les secteurs où peuvent s'exercer préférentiellement des activités touristiques, du fait de la présence d'équipements ou de structures adéquats, sont repérés et dotés d'un zonage spécial UEt.

Il s'agit de terrains abritant des hôtels ou des résidences de tourisme. Certains sous-secteurs ont été identifiés, en raison de la présence d'équipements remarquables (front de lac, thermes).

Seules les destinations hôtelières, para hôtelières et de restauration y sont autorisées.

### **La zone urbaine d'accueil des gens du voyage :**

#### **La zone UGv**

Le terrain destiné à l'accueil d'une famille en cours de sédentarisation (à l'ouest du cimetière) conserve son classement spécifique UGv.

### **La zone urbaine destinée aux emprises ferroviaires :**

#### **La zone UZ**

La zone spécialisée réservée au service public ferroviaire, qui comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare, est classé en zone UZ.

### **La zone à urbaniser –**

#### **1AUc :**

La zone à urbaniser dite zone AU identifie le secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AU identifiée permet de structurer la finalisation du secteur des Tours, secteur en pleine mutation. La zone AU permet ainsi de faire le lien entre les opérations d'aménagements réalisées et celles à venir, afin d'harmoniser le secteur et de structurer une continuité naturelle les espaces bâtis et les espaces verts de la collectivité.



## **La zone agricole protégée –**

### **La zone Ap :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Les zones Ap sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole. Elles concernent les espaces agricoles à hautes valeurs agronomiques à maintenir et les secteurs de prairies à haute valeur paysagère.

Ces zones en lien direct avec le Schéma de Cohérence Territoriale ont été instaurées pour définir les espaces agricoles stratégiques à conserver à l'échelle de la commune.

Seuls quelques aménagements ponctuels en lien avec l'activité agricole sont permis ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes.

## **Les zones naturelles –**

### **les zones N :**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24 du Code de l'Urbanisme).

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

« Préserver le patrimoine naturel existant » - Orientation 3.1 du PADD

« Conforter et restaurer les trames écologiques » - Orientation 3.2 du PADD

Les zones N identifiées au sein du zonage concernent les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres : Sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique

Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (périmètres de captages d'eau potable notamment).

L'état initial de l'environnement montre que certaines parties du territoire communal ont une valeur écologique remarquable. A ce titre, les terrains concernés doivent recevoir un classement en zone naturelle. Ces espaces font l'objet d'un zonage spécifique identifiant l'enjeu écologique particulier.

On distingue 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, ainsi que 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 naturelle comprend également deux distinctions spécifiques afin d'encadrer des activités existantes : La zone Nt : qui 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 : qui correspond au secteur du golf accueillant des constructions.

Les terrains classés en zone N ne sont pas destinés à être urbanisés, sauf cas particuliers. Il reste cependant possible de réhabiliter, de restaurer ou d'agrandir faiblement les bâtiments existants ou de les reconstruire dans le cas d'un sinistre.

Le classement en zone naturelle a également été utilisé pour préserver les parcs urbains ou les parcelles naturelles ou végétalisées en zone bâtie dont l'urbanisation n'est pas souhaitable pour des raisons paysagères, environnementales.

#### **b- Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L.151-6-1, L.151-6-2, L.151-7 et L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme

Le document précise que Les secteurs faisant l'objet d'OAP ont été sélectionnés comme suit :

- Les secteurs de développement stratégiques incluant la zone 1AU, ainsi que les tenements fonciers de plus de 2500 m<sup>2</sup> (en lien avec les prescriptions imposées par le SCoT) ;
- Les secteurs à requalifier/ densifier pour répondre aux objectifs du PADD.



Le document exprime que le PLU affiche 32 OAP permettant d'affirmer et de décliner les orientations du PADD par secteurs en complémentarités du zonage et du règlement écrit. Elles permettent en fonction des secteurs de définir une programmation (logements, mixtes, ...) d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés.

Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :

- la nature des sites et des enjeux ;
- les études réalisées en cours ou projetées sur certaines parties de la commune (exemple secteur de Thony) ;

Le document énonce ensuite à minima les vocations des secteurs concernés ainsi que les contenus des réglementations applicables et les natures des habitats attendus ;

Il précise qu'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.

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.

Ces OAP thématiques sont ensuite longuement décrites dans le chapitre consacré ;



- c- **Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)**

### **Les grands principes méthodologiques**

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduits au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

Le rapport précise et argumente les points suivants :

- Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales
- Prévoir des emplacements réservés
- Mettre en œuvre la trame verte et bleue
- Permettre la préservation du patrimoine paysager et architectural
- Préserver des points de vue
- Respecter la bande littorale des 100m
- Valoriser l'espace proche du rivage
- Imposer des prescriptions complémentaires

PADD – AXE 1 PROMOUVOIR UN RENOUVELLEMENT URBAIN HARMONIEUX			
Par l'accompagnement de la densification urbaine et le renouvellement urbain			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Mettre en place une densification progressive des espaces depuis les Rives du Lac Léman jusqu'à la partie haute d'Evian les Bains »</p> <p>« Assurer un aménagement harmonieux et durable dans les projets futurs »</p>	<p><i>Sectorisation et sous sectorisation du zonage : de zone dense (centre-ville et ses abords) à zone intermédiaire (UC) puis zones pavillonnaires (UP/UD).</i></p>	<p><i>La section 2 permet de favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités en fonction des secteurs, tout en règlementant le caractère architectural.</i></p>	<p><i>La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat La diversité des formes urbaines exigée dans les OAP.</i></p>
Avec des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Tendre vers un objectif de consommation de l'espace égal à « zéro »</p> <p>« Proposer une densité adaptée aux capacités de desserte selon les quartiers »</p> <p>« Identifier et optimiser le foncier dans les secteurs de centralité »</p>	<p><i>- Le dimension et la localisation des zones U. La réduction des zones AU.</i></p> <p><i>- Identification de parcelles pour des enjeux patrimoniaux ou paysagers évitant ainsi leurs urbanisations.</i></p>	<p><i>Déclinaison des zones U en plusieurs sous-secteurs favorisant une densification adaptée à chaque typologie de tissu urbain et prenant en compte certaines spécificités communales</i></p>	<p><i>Les OAP traduisent des objectifs de densités à respecter visant à optimiser les secteurs d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.</i></p>
Par la mise en valeur des paysages / En préservant les caractéristiques de quartiers et leur identité / En préservant le patrimoine historique			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Appuyer la protection et la valorisation des éléments bâtis »</p> <p>« Valoriser les perspectives paysagères sur le lac et les développer »</p> <p>« Protéger les parcs et jardins, qui participent à animer le paysage »</p>	<p><i>- Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU ;</i></p> <p><i>- Les Espaces Boisés Classés</i></p> <p><i>- La protection du patrimoine naturel (parcs arborés, trames de jardins, vergers, ...) identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU</i></p> <p><i>- Matérialisation de cônes de vues</i></p>	<p><i>- Déclinaison réglementaires pour les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 et pour les espaces boisés classés, afin de maintenir le caractère architectural et paysager existant du territoire et permettre sa mise en valeur.</i></p>	<p><i>Les OAP définissent des principes de préservation des espaces paysagers/ cœurs d'îlots à préserver</i></p> <p><i>Principes architecturaux/ préservation d'éléments de patrimoine (mur/ bâtis).</i></p>

PADD – AXE 2, VIVRE A L'ECHELLE D'EVIAN-LES-BAINS			
Tendre à satisfaire les obligations légales en matière de construction de logements			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Permettre la création de logements » « Maintenir l'objectif de production de logements libres et locatifs sociaux » « Favoriser une offre permettant le parcours résidentiel des habitants »	<i>Le zonage permet en fonction de la définition des zones et sous zones de fixer indirectement les règles en matière de possibilités de création de logements / de typologies et de mixité sociale.</i>	- <i>Le règlement des zones U autorise une mixité fonctionnelle au sein des quartiers ;</i> - <i>Le règlement impose une mixité sociale et des typologies de logements en fonction des secteurs.</i>	<i>La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à densifier à vocation d'habitat</i>
Renforcer les cœurs de vie			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Renforcer et développer les secteurs de centralité existants » « Préserver, voire développer les espaces collectifs »	<i>Définition des zones U et sous-secteurs permettant la mixité des fonctions ;</i> <i>Identification de zones naturelles de loisirs permettant de conforter les équipements.</i>	- <i>Le règlement des zones U autorise une mixité fonctionnelle au sein des quartiers ;</i> - <i>La définition des destinations et sous destinations au sein des zones permet d'affirmer la diversité des fonctions urbaines au sein des centralités</i>	- <i>Les OAP permettent d'affirmer les enjeux de définition des centralités (notamment l'ensemble des OAP mise en œuvre autour du secteur de Thony)</i>
Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Appuyer le développement économique » « Accompagner la mutation de l'entrée de ville Ouest » « Maintenir et conforter la vocation d'activité de la zone d'activités des Bocquies » « Préserver la commercialité et l'animation commerciale » « Maintenir les vocations et hébergements touristiques existants »	- <i>La délimitation des zones U et notamment les zones Ux et leurs déclinaisons ;</i>  - <i>L'identification de linéaires commerciaux à préserver</i>  - <i>Le zonage permet la définition de sous-secteurs spécifiques pour la définition des secteurs à vocation d'hébergements touristiques</i>	- <i>Les dispositions relatives aux zones Ux spécifiquement dédiées au développement des activités économiques et commerciales.</i>  - <i>Les zones et sous-zones permettent d'encadrer l'implantation des commerces et services et certaines zones permettent d'interdire les changements de destination pour conforter le commerce</i>	- <i>La mise en place d'OAP permettant d'encadrer la mutation de l'entrée de ville Ouest</i> - <i>L'OAP thématique commerce et artisanat permet d'encadrer le développement commercial et la boucle marchande des centralités</i>

<p>« Appuyer le développement économique »</p> <p>« Accompagner la mutation de l'entrée de ville Ouest »</p> <p>« Maintenir et conforter la vocation d'activité de la zone d'activités des Bocquies »</p> <p>« Préserver la commercialité et l'animation commerciale »</p> <p>« Maintenir les vocations et hébergements touristiques existants »</p>	<p>- La délimitation des zones U et notamment les zones Ux et leurs déclinaisons ;</p> <p>- L'identification de linéaires commerciaux à préserver</p> <p>- Le zonage permet la définition de sous-secteurs spécifiques pour la définition des secteurs à vocation d'hébergements touristiques</p>	<p>- Les dispositions relatives aux zones Ux spécifiquement dédiées au développement des activités économiques et commerciales.</p> <p>- Les zones et sous-zones permettent d'encadrer l'implantation des commerces et services et certaines zones permettent d'interdire les changements de destination pour conforter le commerce</p>	<p>- La mise en place d'OAP permettant d'encadrer la mutation de l'entrée de ville Ouest</p> <p>- L'OAP thématique commerce et artisanat permet d'encadrer le développement commercial et la boucle marchande des centralités</p>
<b>Conforter l'offre d'équipements</b>			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Conforter le bon niveau d'équipements »</p> <p>« Étudier la possibilité de développer l'offre en espaces verts publics »</p>	<p>Le zonage définit des sous-secteurs spécifiques pour l'encadrement des équipements</p> <p>Le zonage identifie des emprises en zone naturelles permettant de renforcer les espaces verts publics au sein de la trame urbaine</p>	<p>Le règlement inscrit des règles pour le développement des équipements</p> <p>Le renforcement des règles en matière de végétalisation et de limitation des emprises au sol en fonction des zones et sous-zones</p>	<p>Certaines OAP intègrent la programmation d'équipements ainsi que la réalisation d'espaces verts au sein des aménagements projetés</p>
<b>Améliorer les déplacements</b>			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Hiérarchiser et structurer le réseau routier »</p> <p>« Poursuivre le réseau des « modes actifs »</p> <p>« Gérer le stationnement automobile »</p>	<p>- La définition d'emplacements réservés permettant d'anticiper les projets à venir en matière de mobilité</p> <p>- Le principe de densification permettant de faciliter les déplacements actifs.</p>	<p>- Inscription de règles concernant le stationnement au sein des différentes zones et sous-zones ;</p> <p>- Limitation du nombre de places de stationnement à réaliser au sein du centre-ville et zones denses/ pôle gare</p>	<p>Des principes d'accès voiries permettant de connecter les zones de projet aux zones existantes</p> <p>La définition de principe de liaisons douces, voies partagées, au sein des OAP</p> <p>L'OAP thématique transport et déplacement met en avant une cartographie de la hiérarchisation des voiries/ principes de renforcement des mobilités actives/ secteurs de projets concernant le stationnement</p>

**PADD – AXE 3 EVIAN LES BAINS VILLE TOURNEE VERS LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET VILLE  
RESILIENTE**

Préserver le patrimoine naturel existant // Conforter et restaurer les trames écologiques

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Assurer la préservation qualitative des espaces naturels et agricoles »</p> <p>« Préserver les éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage »</p> <p>« Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains »</p> <p>« Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques »</p> <p>« Maintenir et développer la trame en pas japonais sur les espaces les plus urbanisés »</p>	<p><i>Les trames de jardins identifiées au titre de l'article L151-23 du CU</i></p> <p><i>La protection d'espaces boisés via les EBC</i></p> <p><i>Les zones N et A protégeant les trames vertes et bleues</i></p> <p><i>La réduction des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur.</i></p>	<p><i>- Les dispositions applicables à toutes les zones concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-23 et EBC</i></p> <p><i>- La section 2 du règlement au sein de chaque zone, contribue à structurer et encadrer le développement des différents espaces du territoire.</i></p> <p><i>- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones</i></p>	<p><i>Les OAP intègrent des principes de maintien ou de création d'espaces naturels paysagers ou de franges urbaines.</i></p> <p><i>L'OAP thématique trame verte, bleue et noire renforcent les principes de préservation du patrimoine naturel</i></p>

Préserver la ressource en eau // Agir sur les nuisances et les pollutions

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Optimiser l'efficacité des installations d'eau potable et d'assainissement »</p> <p>« Développant les surfaces éco aménageables végétalisées, perméables ou semi-perméables »</p> <p>« Anticiper nuisances sonores de la future ligne Evian – St Gingolph »</p> <p>« Prendre en compte les nuisances existantes (classement des voies) »</p>	<p><i>- La réduction des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur ;</i></p> <p><i>- La préservation d'espaces paysagers dans les zones urbaines pour limiter l'imperméabilisation des sols ;</i></p> <p><i>- Limitation du nombre de constructions en lien avec les ressources du territoire</i></p> <p><i>- Imposition de retraits obligatoires en lien avec les nuisances sonores de certains axes routiers.</i></p>	<p><i>- La section 3 du règlement encadre le raccordement des constructions en lien avec les réseaux actuels et à venir ;</i></p> <p><i>- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est imposée ;</i></p> <p><i>- Prescriptions de coefficient d'emprise au sol et de perméabilité.</i></p> <p><i>- Imposition d'usage de matériaux perméables notamment pour les espaces de stationnement.</i></p> <p><i>- Retraits imposés dans certaines zones aux abords des infrastructures routières et ferroviaires.</i></p>	<p><i>- Définition d'espaces verts/ espaces paysagers à préserver au sein des OAP</i></p>








Accélérer la transition énergétique // Adapter le territoire au changement climatique et aux risques			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Assurer la dynamique de rénovation énergétique et de réhabilitation des logements existants »</p> <p>« Inciter au développement d'offres d'opération d'aménagements exemplaires »</p> <p>Engager une démarche de re végétalisation et de désimperméabilisation des zones fortement urbanisées</p>	<p>- Les trames de jardins identifiées au titre de l'article L151-23 du CU</p> <p>- Le dimensionnement et la localisation des zones U et AU</p>	<p>- Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones insistent sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque</p> <p>- Les dispositions applicables à toutes les zones concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-23</p> <p>- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones encadrent et orientent vers le développement d'opération exemplaires.</p>	<p>- Définition d'espaces verts/ espaces paysagers à préserver au sein des OAP</p> <p>- Certaines OAP comprennent des orientations vers la structuration de quartiers éco-aménagés (exemple : OAP de Thony).</p>

## d- Justification des différences entre les règles (art. R151-2.2)

### Les zones U

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

<p><b>UA</b> Zone urbaine dense de centre-ville et centre historique</p> <p>Cette zone concerne le centre-ville d'Evian-les-Bains, à vocation dominante d'habitat dense en mixité avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, tourisme).</p> <p><b>Objectifs :</b> Renforcer le caractère historique du centre-ville en encadrant les activités et en pérennisant la trame bâtie existantes à forte valeur patrimoniale, architecturale et urbaine.</p>	
<p><b>UB</b> Zone d'habitat collectif</p> <p>Zone d'accompagnement du centre, en aval de la voie ferrée, en périphérie du centre-ville historique et en entrées de ville.</p> <p><b>Objectifs :</b> Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...).</p>	
<p><b>UC</b> Zone urbaine de moyenne densité</p> <p>Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Décanche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot et du boulevard du Clou.</p> <p><b>Objectifs :</b> Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat intermédiaire, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...).</p>	
<p><b>UP</b> Zone à vocation d'habitat résidentielle</p> <p>La zone UP est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond aux secteurs pavillonnaires EST/OUEST à maenteni.</p> <p><b>Objectifs :</b> Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité.</p>	
<p><b>UD</b> Zone résidentielle du hameau Route de Chonnay</p> <p>La zone UD est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond au hameau Route de Chonnay.</p> <p><b>Objectifs :</b> Maintenir une constructibilité limitée adaptée à la caractéristique du hameau et de son environnement.</p>	

Le rapport informe également l'ensemble des règles qui correspondent à chacune des zones ainsi que les justificatifs correspondants ;

### Articles 1 et 2 : Les occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Zone	Règle proposée	Objectifs
<b>Ua et Ub</b> Centre-ville et ses abords/ Entrées de ville / Zone d'habitat collectif	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les centralités en favorisant, dans ces zones denses, les commerces, services et équipements.</li> <li>- Favoriser la mixité des fonctions.</li> <li>- Réduire les besoins en déplacements</li> <li>- Préserver le caractère patrimonial</li> </ul>
<b>Uc</b> : Zone urbaine de moyenne densité	Secteurs en pleines mutations ayant pour objectif de favoriser l'habitat intermédiaire, en mixité avec ou non des activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité des fonctions, tout en préservant le caractère résidentiel de ces quartiers</li> <li>- Définir en lien avec les OAP une nouvelle centralité haute (secteur de Thony)</li> <li>- Accompagner la mutation/ densification du secteur</li> </ul>
<b>Up</b> : Zones urbaines pavillonnaires	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner ces quartiers pavillonnaires dans une mutation douce, en préservant les espaces naturels caractéristiques.</li> </ul>
<b>Ud</b> Zone urbaine du hameau Route de Chonnay	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une légère densification du hameau tout en préservant la qualité paysagère du site</li> </ul>

### Articles 6, 7 et 8 : Les implantations

Article	Ua et Ub		Uc		Ud		Up	
	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs
6 : Par rapport aux emprises publiques	Centre-ville et ses abords/ Habitat collectif Soit alignement des constructions existantes ou imposé par le règlement graphique (obligatoire en zone Ua/ Ub) Soit en retrait de 4 m (Ub)	Conforter les centres-villes par le maintien / renforcement du front bâti.	Zones urbaines de moyenne densité Soit recul imposé par le règlement graphique Soit en retrait de 4m minimum	Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification dans le respect de l'implantation historique du bâti	Zone urbaine du hameau de Chonnay Retrait minimum de 6m	Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification.  Un retrait de 6 m permet le stationnement et les plantations devant le bâti (caractéristique du hameau).	Zones urbaines pavillonna Retrait minimum de 6 mètres	Maintenir le cadre végétal caractéristique des abords de
7 : Par rapport aux limites séparatives	Soit en appui sur les limites séparatives  En cas de retrait : retrait ≥ 4m	Garantir le maintien d'un front bâti le long des voies et permettre la densification  Permettre la densification	Minimum 6m	Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines.	Retrait de 6m minimum	Améliorer les ambiances urbaines tout en permettant la densification limitée du hameau	Retrait de 6m minimum (UP) Retrait de 10m (UP1) pour préserver les caractéristiques du quartier des Mateirons	Permettre la densification des hameaux tout en maintenant l'aspect visuel des zones d'habitat individuel

## Articles 9, 10 et 13 : Les volumes des bâtiments et les densité

Article	Ua		Ub		Uc		Ud		Up :	
	Centre-ville et ses abords/		Habitats collectifs		Zones urbaines de moyenne densité		Zone urbaine du hameau de Chonnay		Zones urbaines pavillonnaires	
	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs
<b>9 : Emprise au sol du bâti</b>	UAh : emprise au sol ne peut pas être augmentée (centre-ville historique à vocation patrimoniale) UA : 60% de la superficie du terrain	Ne pas contraindre les possibilités de densifications en secteur déjà dense  Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles	50% de la superficie du terrain	Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles	40% de la superficie du terrain	Permettre la densification tout en maîtrisant l'artificialisation des sols	≤25% de la superficie du terrain	Permettre une densification tout en conservant un paysage aéré et végétalisé	30% maximum de la superficie du terrain en zone UP  Abaissée à 15% maximum en zone UP1 pour préserver le quartier des Mateirons	Laisser la possibilité de densification/ constructions au sein de certains hameaux tout en conservant une part importante d'espace végétalisé
<b>9 : Espaces perméables</b>	UA : 50% à minima des espaces verts/ paysager de la parcelle	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥ à 50% des espaces verts/ paysagers de la parcelle	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥ à 50% des espaces verts/ paysagers de la parcelle	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥ à 50% des espaces verts/ paysagers de la parcelle	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	≥ à 50% des espaces verts/ paysagers de la parcelle	Maintenir une part d'espaces végétales et perméables prédominantes.
<b>13 : Espaces végétalisés</b>	UA : 30% de la superficie du terrain // 1 arbre pour 100m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	45% à minima de la superficie du terrain // 1 arbre pour 100m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	55% à minima de la superficie du terrain // 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	A minima 65% de la superficie du tènement // 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	65% des de la surface du tènement en zone UP et 80% en zone UP1 // 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir le caractère patrimonial des hameaux
<b>13 : Plantation / parking</b>	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement.	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Traitement paysagers des aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel
<b>10 : Hauteurs maximales</b>	15m à 18m au point le plus haut : UA/UAh	Affirmer un centre urbain en permettant la densification tout en s'inscrivant dans les gabarits du bâti ancien traditionnel et	16m au point le plus haut	Affirmer les abords du centre ville dans une continuité architecturale et affirmer les entrées de ville	13m au point le plus haut (UC)  11m au point le plus haut en zone UC1 pour préserver les	Autoriser une volumétrie caractéristique de la zone tout en permettant la densification	10m au point le plus haut	Autoriser une volumétrie respectueuse du cadre bâti	7m au point le plus haut	Autoriser une volumétrie respectueuse du cadre bâti

## Articles 9, 10 et 13 : Les volumes des bâtiments et les densités

Dans l'ensemble de ces zones, des dispositions visent à :

- permettre la mutualisation du stationnement afin de limiter des besoins d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols,
- permettre la réalisation des places de stationnement à proximité de la construction,
- imposer des espaces pour le stationnement des vélos dans les immeubles de logements et de bureaux afin de favoriser les mobilités durables.

## Les autres zones U (Ue, Ux, Uz, UGv) : Zones urbaines a vocation principale d'activités et d'équipements

**UE** Zone d'équipement

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Elle comprend :

- La zone Uee : dédiée aux équipements publics et collectifs ;
- La zone Uet : dédiée aux équipements touristiques ;
- La zone Uet1 : dédiée à l'établissement thermal ;
- La zone Uete : dédiée aux équipements du centre-ville.



**UX** Zone d'activités

La zone UX est une zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, au lieu-dit « le Seugot » (avenue des Bocques), située à l'amont de la voie ferrée.



**UZ** Zone ferroviaire

La zone UZ est une zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare.



**UGv** Zone à vocation d'accueil des gens du voyage

Objectifs :  
Permettre l'aménagement d'un terrain familial d'accueil de groupes familiaux dans une perspective de sédentarisation.



## La zone AU : Zone à urbaniser

Zone	Définition	Objectifs
1AU	<p>La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'OAP précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc.</p>	<p>En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines Ua, Ub, Uc, Ud, des zones économiques Ux, la zone 1AU traduit la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat en complément des inscrits en zones U, elle permet de répondre aux objectifs de production de loge et de clôturer l'urbanisation d'un ténement stratégique au quartier des Tours ;</li> <li>- Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré de l'ensemble du territoire communal,</li> <li>- Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente de nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le pays;</li> </ul>

## Les zones A et N : Zones naturelles et agricoles

Zone	Définition	Objectifs
N	<p>La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains.</p>	<p>Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.</p>
Nt	<p>Un secteur Nt, correspondant 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point « i » (entrée ouest), jardin « japonais », parc des Vignes Rioutes et de l'ancien hôtel du Splendid, parc de l'hôtel Royal et son prolongement vers l'Ouest, quais et port de plaisance, parc de l'établissement thermal, place Bonnaz, source Cachat, golf.</li> </ul>	<p>L'identification des zones Nt permet de reconnaître de nombreux sites touristiques et de loisirs existants et de leurs laisser une possibilité d'évolution tout en intégrant des critères d'implantation/ de taille/ et d'intégration paysagère.</p>
NI	<p>Un secteur NI, correspondant aux secteurs de la commune situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Pré Curieux », « la Genevoise » et « Grande Rive ».</li> </ul>	<p>L'identification des zones NI permet de reconnaître de nombreux sites touristiques et de loisirs existants au sein de la bande littorale et de leurs laisser une possibilité d'évolution tout en intégrant des critères d'implantation/ de taille/ et d'intégration paysagère.</p>
Ng	<p>Un secteur Ng, permettant la gestion de la zone du golf abritant des constructions (autorisant des constructions nouvelles de taille et de capacité limitées).</p>	<p>Le règlement de la zone Ng ne permet que quelques possibilités d'aménagements en lien direct avec la destination de la zone.</p>
Ap	<p>La zone Ap correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle concerne les espaces à maintenir et les secteurs de prairies à haute valeur paysagère.</p>	<p>Les objectifs de la zone Ap portent principalement sur la volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, sans altérer leurs fonctionnalités par l'urbanisation.</p>

## Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement : Caractérisation des secteurs touchés par le révision du PLU

Type de zone	Document communal en vigueur (ha) :	PLU en projet (ha)	Evolution	Commentaires/explications
<b>ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents</b>				
Habitat/mixte				La révision du PLU a permis de retravailler la délimitation <u>des zones U</u> dont certaines, dépassaient l'enveloppe bâtie existante et d'intégrer les zones AU qui ont fait l'objet d'urbanisation ou de permis d'aménager en zones U. Plusieurs parcelles occasionnant de la consommation d'espace ont ainsi été rebasculées en zones naturelles.
Zone U mixte	237,9	228,3	-4%	
UA	26,3	25,4	-3,4%	
UB	26,4	25,0	-5,3%	
UC	70,5	92,3	+30,9%	
UD	0	5,8	-2,6%	
UP (ex UD)	114,7	79,8	-30,4%	
Zone U mixte à vocation économique, emprises ferroviaires, ...	56,8	59,1	+4,0%	
<b>TOTAL</b>	<b>294,7</b>	<b>287,4</b>	<b>-2,5%</b>	
<b>ZONE A URBANISER</b>				
Zone AU	7,6	0,3	-96,1%	La révision du PLU a permis de recalibrer l'ensemble <u>des zones AU</u> afin de les ajuster aux besoins définis dans le PADD en compatibilité avec le SCOT. Par ailleurs certaines zones AU ayant été réalisées une partie des zones AU a été inscrites en zone U.
Zone 2AU	1,3	0	-100%	
<b>TOTAL</b>	<b>8,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-96,6%</b>	
<b>STECAL et autres secteurs équivalents</b>				
STECAL (Nt, NI, Ng)	56,4	57,5	+1,95%	Les emprises des STECAL et/ou secteurs naturels à vocation particulières (loisirs) ont été modifiés de manières très ponctuelles. Les vocations particulières s'expliquent par la présence de zones naturelles littorales, de zones de loisirs et par la présence du golf.
<b>TOTAL</b>	<b>56,4</b>	<b>57,5</b>	<b>+1,95%</b>	
<b>TOTAL des secteurs constructibles</b>	<b>56,4</b>	<b>57,5</b>	<b>1,95%</b>	
<b>ZONE A et N</b>				
Zone Ap	0	25,2	+250%	La révision du PLU a permis de définir une zone Ap afin d'être en compatibilité avec le SCOT. Par ailleurs des zones naturelles ont été ajoutées par rapport au zonage en vigueur notamment en zones urbaines afin de réduire la constructibilité de certaines parcelles et d'affirmer les espaces de natures en ville.
Zone N	84,1	73,6	-12,5	
<b>TOTAL</b>	<b>84,1</b>	<b>98,8</b>	<b>+17,5%</b>	
<b>TOTAL des surfaces communales</b>	<b>444,1</b>	<b>444,1</b>	<b>0%</b>	

## **4- Rapport de présentation : Evaluation environnementale**

Ce document de 118 pages comprenant 6 chapitres et 2 annexes

Il reprend en préambule le cadre réglementaire, l'intérêt du rapport et sa composition ;

En effet, la plupart de ces procédures d'évolution des documents d'urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Les nouvelles dispositions s'appliquent, depuis le 16 octobre 2021, aux nouvelles procédures ainsi qu'à celles en cours concernant l'élaboration ou la révision de PLU, dispensées, avant ce décret, d'évaluation environnementale. A ce titre, la procédure de révision du PLU d'Evian-les-Bains implique la réalisation d'une évaluation environnementale.

Puis il en expose l'organisation générale (méthodologie, analyse, justification, définition, dispositif ;)

### **Chapitre I Articulation du PLU avec les autres documents et programmes**

Le document présente ensuite de manière très complète les objectifs du PLU, son contenu et l'articulation avec les documents d'urbanisme et les plans programmes applicables sur le territoire (SCOT, PLH, PCAET, )

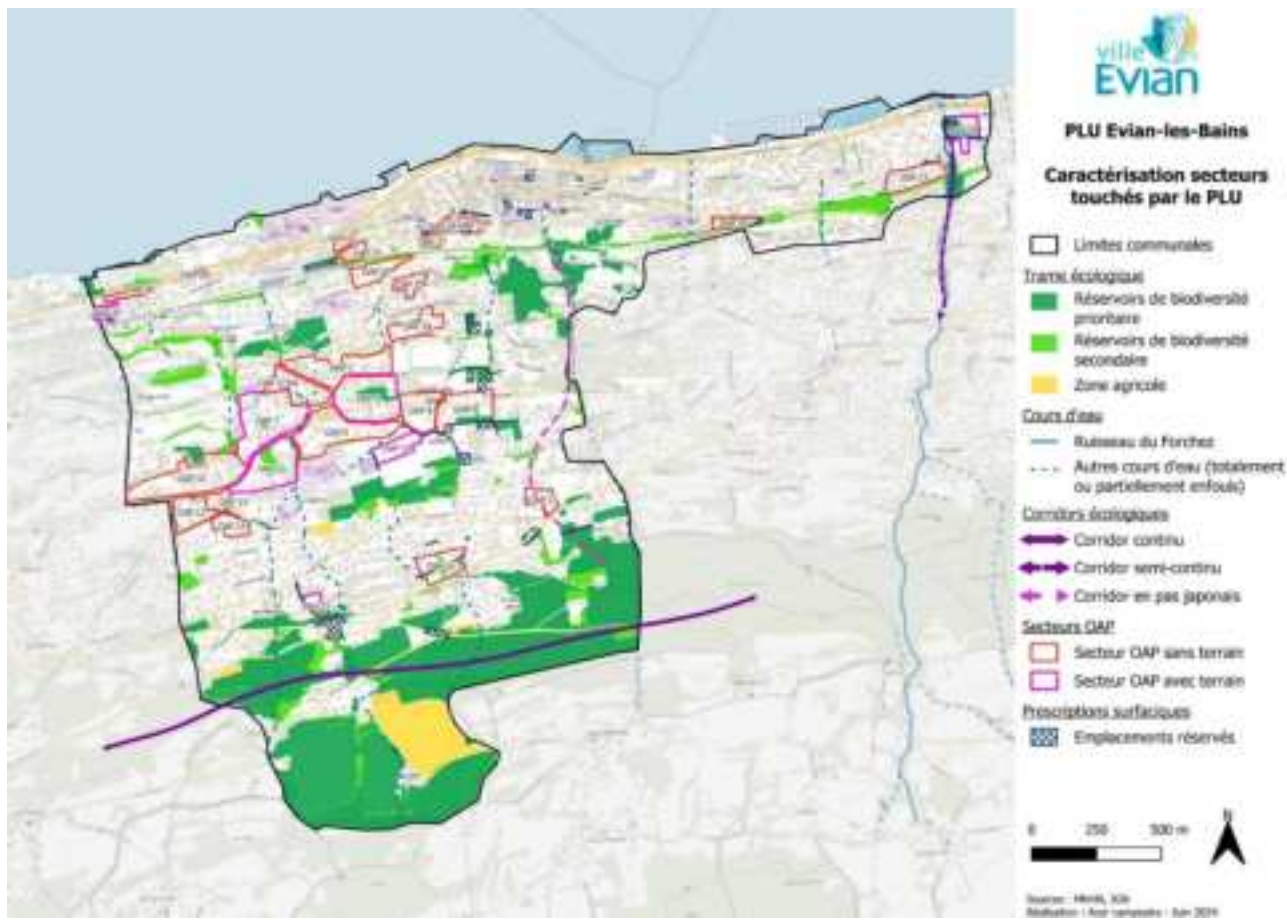
Les mesures du PLU sont ensuite analysées au regard des documents cités ci-dessus, sous forme de tableaux expliquant précisément les choix retenus, et concluant à leurs compatibilités

De manière globale les effets potentiels et les mesures d'évitement de réduction ou de compensation sont analysés suivant 5 critères – occupation des sols – réseaux et consommation d'énergie – paysage patrimoine et cadre de vie – risques et nuisances - agriculture -. Les impacts considérés sont estimés en 5 classes allant de résiduel neutre à négatif fort. Chaque OAP fait l'objet d'un tableau d'analyse avec un rappel de la localisation par extrait de carte, photos du site et extrait de la carte de zonage envisagée.

### **Chapitre II Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement : caractérisation des secteurs touchés par la révision du PLU.**

Ce chapitre rappelle en préambule les enjeux de l'état initial de l'environnement déjà vu précédemment ; Il propose ensuite une grille de hiérarchisation de ces enjeux ; Il énumère le scénario tendanciel en termes de climat, de consommation de l'espace, de biodiversité et consommation des ressources naturelles, de risques et de pollution.





## Chapitre III Evaluation des incidences du projet du PLU sur l'environnement

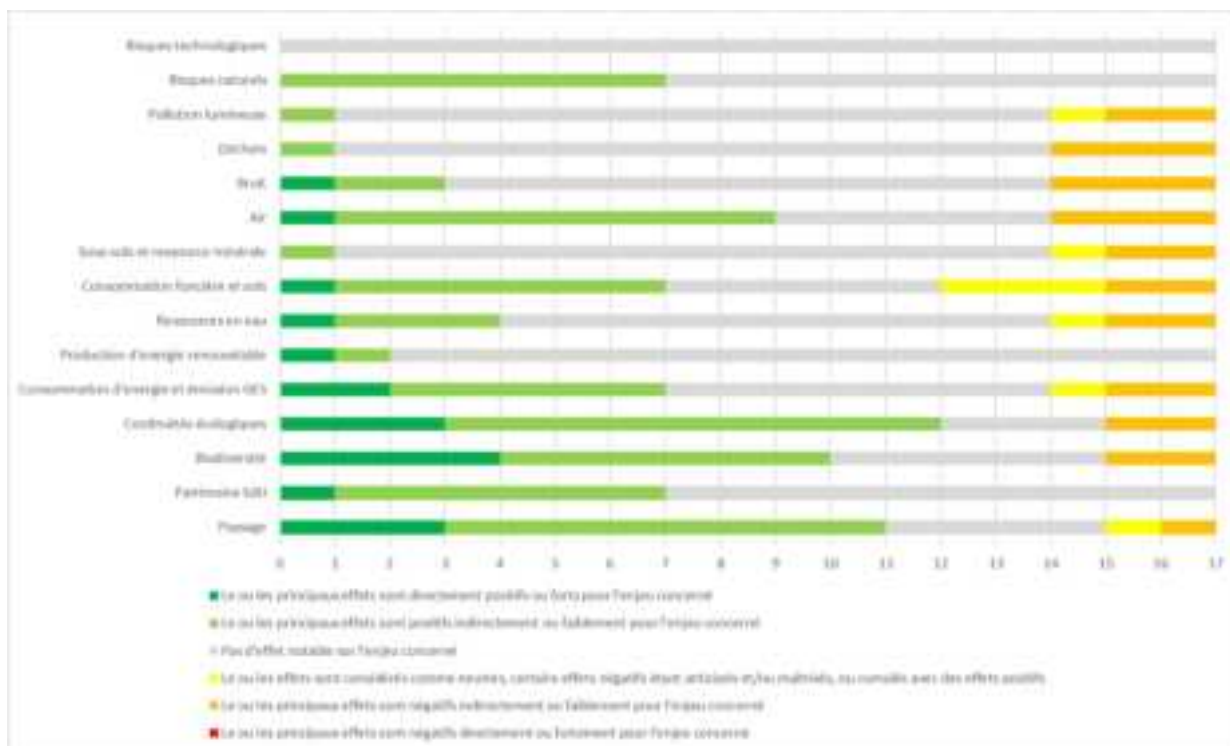
### a- Incidences du Plan d'Aménagement et de Développement Durable sur l'environnement

Ce chapitre s'attache à montrer les incidences de chaque orientation du PADD qui ont été identifiées en règle générale d'une manière qualitative. La qualification des effets attendus s'effectue autant pour les impacts positifs que pour les impacts négatifs, pour les impacts directs qu'indirects. On distingue les impacts observables à court terme, moyen terme et long terme, ainsi que leur durabilité (effets temporaires, permanents, s'atténuant...) et leur réversibilité. Les effets peuvent également être cumulés.

Un abaque a été inséré pour faciliter la lecture des incidents :

	Le ou les principaux effets sont directement positifs et forts pour l'enjeu concerné
	Le ou les principaux effets sont positifs indirectement ou faiblement positifs pour l'enjeu concerné
	Le ou les effets sont considérés comme neutres, certains effets négatifs étant anticipés et/ou maîtrisés, ou cumulés avec des effets positifs
	Le ou les principaux effets peuvent être négatifs indirectement ou faiblement pour l'enjeu concerné
	Le ou les principaux effets sont négatifs directement ou fortement pour l'enjeu concerné
	Pas d'effet notable sur l'enjeu concerné

Le graphique ci-après résume pour chaque thématique environnementale le nombre d'incidences positives, négatives, neutres ou nulles des orientations du PADD.



## b- Incidences du règlement, du zonage et des OAP

Le rapport précise que près de 15 ha de zones potentiellement constructibles (U, AU, STECAL) ont été reclassées en A ou N

Ce chapitre précise que ceci est une incidence positive sur l'environnement en réduisant la constructibilité de certaines parcelles et en affirmant les espaces de nature en ville.

L'analyse du zonage entre le PLU en vigueur et le projet de PLU fait ressortir les chiffres suivants :

Type de zone	PLU vigueur	en	PLU projeté	Evolution
<b>Zone U mixte (habitat / mixte)</b>	237,9 ha		228,3 ha	-4%
<b>Zone U mixte à vocation économique, ferroviaire,...</b>	56,8 ha		59,1 ha	+4%
<b>Zone AU</b>	8,9 ha		0,3 ha	-97%
<b>STECAL (Nt, Nl, Ng)</b>	56,4 ha		57,5 ha	+2%
<b>Zone A</b>	0 ha		25,2 ha	+250%
<b>Zone N</b>	84,1 ha		73,6 ha	-12%

Cette étude démontre que le développement de la ville d'Evian est essentiellement basé sur du renouvellement urbain et sur la densification.

Il ressort également que certaines dispositions réglementaires du PLU d'Evian-les-Bains auront des incidences sur une ou plusieurs composantes environnementales et qu'elles produiront une protection du patrimoine naturel et bâti ;

	Nombre	Linéaire total (en ml)	Surface totale (en ha)
<b>Prescriptions surfaciques</b>			
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
<b>Prescription linéaire</b>			
Mur ou muret à préserver	3	81,4	
<b>Prescription ponctuelle</b>			
Éléments patrimoniaux à préserver	170		

L'ensemble des zones sont ensuite détaillées et commentées

### **c- Analyse des OAP sectorielles**

Le rapporte rappelle que, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme ainsi que la loi Climat et Résilience d'août 2021, la commune d'Evian-les-Bains a établi un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones couvertes par les OAP.

Après analyse de l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets, les contraintes liées au foncier et les équipements et réseaux existants ou projetés, Il a été déterminé selon trois temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 12 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2025 ;
- Le moyen terme (MT), se situant à environ 6 ans à compter de 2025 ;
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 9 ans à compter de 2025.

Ce chapitre rapporte ensuite les incidences positives sur l'environnement de ces dispositions ;

Cette analyse conduit aux schémas des OAP sectorialisées qui sont ainsi répertoriées.

### **d- Analyse des OAP thématiques**

Le rapport rappelle les différentes OAP thématique (Trame Verte et Bleue, déplacement et mobilité, commerce et artisanat, équipements touristique et patrimoine) et en donne les caractéristiques ainsi que les objectifs et les principes d'applicables correspondants ;

### **e- Incidences globales du projet du PLU sur l'environnement**

Le rapport énumère les incidences positives obtenues par l'application du projet du PLU à savoir, sur le paysage et le patrimoine, sur le patrimoine naturel et la biodiversité, sur les ressources naturelles, sur les types de nuisances, sur les risques naturels et technologiques et argumente pour chaque sous chapitre les effets bonifiant attendus ;

### **f- Incidences sur les zones présentant une importance particulière pour l'environnement**

Conformément aux articles L.414-4 et R.414-19 et suivants du code de l'environnement, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 concernés par son périmètre.

La commune d'Evian n'est pas concernée par un site Natura 2000 directement sur son territoire. Elle se trouve néanmoins en proximité directe de la ZSC Plateau du Gavot (FR8201723).

Le projet de PLU de la commune d'Evian-les-Bains n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000 Plateau du Gavot.

## Chapitre IV Mesures prises pour éviter , réduire, compenser les incidences du PLU

Ce chapitre présente les mesures d'accompagnement prises pour éviter ou réduire les possibles dommages sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU sous forme d'un tableau :

Projet impactant / Incidence négative	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures complémentaires
<p><b>Construction de 100 logements/an et d'autres bâtiments va consommer des espaces naturels, modifier le paysage existant, augmenter la consommation d'énergie, les émissions de GES, les nuisances et pollutions</b></p>	<p>15 ha de zones U, AU ou STECAL reclassées en N ou A par rapport à l'ancien PLU</p> <p>Préservation au maximum des éléments arborés existants dans les opérations d'aménagement (OAP)</p> <p>Préservation des percées visuelles</p> <p>Préservation du patrimoine architectural et urbain local</p> <p>Evitement des secteurs à enjeux identifiés lors du terrain : la plupart des secteurs identifiés comme à enjeu ont été préservés au sein des OAP</p>	<p>Diminution de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années (-55% environ),</p> <p>Des densités minimales imposées dans les OAP permettant de réduire la consommation foncière (entre 25 logts/ha et 145 logts/ha en fonction des secteurs)</p> <p>Agencement harmonieux des constructions et intégration des nouveaux projets par rapport aux constructions existantes</p> <p>Intégration paysagère des projets (toiture, façade) et éléments techniques (antennes, paraboles, capteurs solaires...)</p> <p>Végétalisation des stationnements</p> <p>Gestion des eaux pluviales en favorisant la création de parcours paysagers</p> <p>Mise en place d'un coefficient de perméabilité, plantation d'arbres obligatoire dans quasiment toutes les zones</p> <p>Renforcement de la végétalisation dans les opérations d'aménagement (OAP)</p> <p>Exigence de performance énergétique des bâtiments</p> <p>Recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable</p> <p>Favorisation du développement des modes actifs pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle</p> <p>Mise en œuvre de toutes dispositions pour rendre les activités artisanales ou encore les installations classées pour la protection de l'environnement (correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité</p>	

		<p>des habitants de la zone) compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels</p> <p>Mesures d'isolement acoustique</p> <p>Recul des constructions par rapport aux RD et à la voie ferrée</p> <p>Limitation de l'imperméabilisation des places de stationnement</p> <p>Limitation du ruissellement des eaux pluviales</p> <p>Mise en place d'aménagements de lutte contre l'érosion</p>	
<p><b>La construction de ronds-points et de parkings consommant des espaces naturels</b></p>		<p>Limitation de l'imperméabilisation des places de stationnement,</p> <p>Végétalisation des places de stationnement</p>	<p>Préserver au maximum les éléments végétaux existants,</p> <p>Prévoir les travaux à une période favorable pour la biodiversité</p>
<p><b>Développement de certains secteurs en proximité de voie ferrée</b></p>		<p>Préservation des éléments arborés existants le long de la voie ferrée</p>	

## Chapitre V Dispositif de suivi environnemental

Au regard des incidences des orientations du projet, des indicateurs ont été identifiés pour permettre de suivre les incidences du PLU sur l'environnement. Ces indicateurs se basent sur les indicateurs du suivi de PLU. Ce sont 22 indicateurs qui ont été proposés dans le tableau ci-dessous.

Composantes environnementales	Indicateurs	Source/temporalité
Paysages et patrimoine bâti	Nombre de points de vue / percées visuelle sur lac ou montagne sauvegardés	<i>Ville Evian – Tous les 3 ans</i>
	Nombre de patrimoine bâti préservé	<i>Ville Evian – Tous les 3 ans</i>
	Surface en réservoir de biodiversité (en ha)	<i>Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
Patrimoine naturel et continuités écologiques	Amélioration de la continuité des corridors écologiques (clôtures, plantation haies, bandes végétalisées, etc.)	<i>Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation (en ha)	<i>DDT74, Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
	Surface totale végétalisée sur la commune (en ha)	<i>Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
	Pourcentage de surfaces gérées de manière rustique-naturaliste ou extensive (en %)	<i>Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
	Nombre d'arbres plantés sur la commune	<i>Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
	Linéaire de haies plantées (en ml)	<i>Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
	Linéaire de cours d'eau remis à l'air libre/restauré (en ml)	<i>Ville d'Evian – Tous les 3 ans</i>
Energie et émissions de GES	Evolution de la consommation d'énergie par secteur d'activité (en GWh)	<i>ORCAE – Tous les 3 ans</i>
	Evolution de la production d'énergies renouvelables (en MWh)	<i>ORCAE – Tous les 3 ans</i>
	Evolution des émissions de GES du territoire par secteur d'activité (en kteqCO2)	<i>ORCAE – Tous les 3 ans</i>
Ressource en eau	Evolution de la qualité des eaux superficielles	<i>AE RMC – Tous les 3 ans</i>

	Evolution des consommations en eau potable tout utilisateur confondu (en m3/hab/an)	CCPEVA – Annuellement
Air	Evolution du rendement du réseau de distribution de l'eau potable	CCPEVA – Annuellement
	Pourcentage de population exposée à des dépassements de la réglementation européenne ou des seuils définis par l'OMS (NO2, O3 ; PM2.5, PM10) (en tonnes)	ORCAE, Atmo AURA
	Evolution des émissions de polluants atmosphériques (oxyde d'azote, particules fines, dioxyde de soufre, composé organique volatil, ammoniac, etc.)	ORCAE – Tous les 3 ans
Bruit	Flux de véhicules sur les axes principaux (TMJA)	Ministère de la Transition écologique
	Nombre de constructions dans les zones affectées par le bruit	Ville d'Evian – Tous les 3 ans
Déchets	Volume de déchets du territoire recyclé et/ou valorisé (en tonnes/an)	CCPEVA – Annuellement
	Volume de déchets (DMA) par habitants (en kg/hab/an)	CCPEVA – Annuellement



## Chapitre VI Résumé non technique

Puis sont exposés un résumé non technique de cette pièce ainsi qu'une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée.

Un tableau décline les principaux constats, perspectives d'évolutions et enjeux ressortant de l'état initial pour chaque thématique environnementale.

Un autre tableau énonce les impacts positifs ainsi que pour les impacts négatifs, les impacts observables à court terme, moyen terme et long terme, ainsi que leur durabilité (effets temporaires, permanents, s'atténuant...) et leur réversibilité. En parallèle, des mesures « éviter, réduire, compenser » sont énoncées

### Annexe 1- Hiérarchisation des enjeux

		Hiérarchisation des enjeux						Total	Niveau d'enjeu
		Portée spatiale	Niveau d'urgence	Transversalité	Irréversibilité	Marge/possibilité d'action du PLU			
<b>Change ment climatique</b>	Adapter le territoire au changement climatique.	2	3	3	2	3	13	+++	
	Lutter contre la banalisation du paysage urbain	2	2	2	1	2	9	++	
<b>Paysage et patrimoine</b>	Préserver le patrimoine bâti répertorié et vernaculaire,	1	1	1	2	2	7	+	
	Préserver et mettre en valeur les paysages,	2	1	1	2	2	8	+	
	Préserver les vues du lac.	1	1	1	2	2	7	+	
<b>Biodiversité</b>	Préserver les espaces agricoles et naturels résiduels face à l'artificialisation	1	3	3	3	3	13	+++	
	Gérer la prolifération des EEE qui dégradent les milieux,	1	3	1	2	1	8	+	
	Préserver la faune et la flore patrimoniale,	1	3	2	2	2	10	++	
	Maintenir et renforcer la	2	2	3	2	3	12	+++	
<b>Ressources naturelles</b>	trame en pas japonais sur l'ensemble de la commune,								
	Améliorer la fonctionnalité des corridors identifiés : clôtures, diversification des haies, bandes végétalisées...	2	2	3	2	3	12	+++	
	Rétablir les continuités des cours d'eau	1	3	3	2	2	11	+++	
	Préserver la ressource en eau quantitativement et qualitativement,	2	3	3	2	2	12	+++	
<b>Energie et GES</b>	Améliorer la gestion de la ressource en eau (consommation, distribution, traitements des eaux usées...)	2	3	2	1	1	9	++	
	Améliorer la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives).	2	3	2	1	3	11	+++	
<b>Energie et GES</b>	Réduire la consommation énergétique et	2	3	3	1	2	11	+++	

### Annexe 2- Hiérarchisation des enjeux

Il est joint au rapport des fiches détaillées de différentes OAP

## 5- Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)

Ce document de 36 pages comprenant 3 chapitres

### Chapitre I – Préambule

Le PADD est la clé de voûte du PLU ; il définit les orientations générales et les objectifs arrêtés par Evian-les-Bains pour le devenir de son territoire ;

Il est encadré par des lois cadre SRU 2000, et Grenelle 2010, enfin ALUR 2014

Le PADD doit être compatible avec différents documents de planification ou d'urbanisme issus d'entités supra-communales définissant des grandes orientations.(le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), et le programme local de l'habitat (PLH) ainsi que le SCoT.

Il définit pour les 10/15 prochaines années la stratégie du développement du territoire, proposant ainsi une vision a court, moyen et long terme en tenant compte des spécificités locales et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

D'après l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD se doit de :

- Définir les orientations générales des politiques
  - D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
  - De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrêter les orientations générales retenues pour l'ensemble du territoire
  - L'habitat
  - Les transports et les déplacements
  - Les réseaux d'énergie et les réseaux numériques
  - L'équipement commercial
  - Le développement économique
  - Les loisirs et le tourisme
- Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de la commune d'Evian-les-Bains se doit de garantir ces principes majeurs

## Chapitre II – Le PLU : Un outil pour accompagner la transformation de la commune d’Evian-les-Bains vers un territoire plus durable

Evian-les-Bains appartient à la Communauté de communes du Pays d’Evian Vallée d’Abondance et adhère au projet de territoire exprimé dans le SCoT du Chablais exécutoire depuis le 30 janvier 2020.

Le PADD du SCoT fixe 5 objectifs stratégiques :

- S’engager pour le désenclavement multimodal du Chablais, en lien avec une urbanisation intégrée, et affirmer la position spécifique de ce territoire dans les dynamiques locales et transfrontalières
- Accueillir les populations permanentes et touristiques sur ce territoire attractif, dans une logique de localisation stratégique, de limitation de l’étalement urbain et de réduction de la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers
- Continuer à faire de l’environnement et des paysages du Chablais un atout pour le territoire, permettant de concilier protection, valorisation et aménagement
- Affirmer et poursuivre le développement de l’économie touristique en s’appuyant sur le caractère complémentaire du littoral lémanique et de la montagne chablaisienne
- Développer les activités économiques, la création d’emplois et les équipements pour un territoire chablaisien actif et entreprenant

Dans le respect des orientations définies par le PADD, le Document d’Orientations et d’Objectifs du SCoT du Chablais(DOO) s’appuie sur onze chapitres :

1. Renforcer l’armature territoriale soutenant la structuration du Chablais
2. Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain.
3. Développer la mixité de l’habitat et prévoir des logements pour tous
4. Valoriser et préserver les paysages du Chablais, atouts et socles de l’attractivité du Chablais
5. Concilier la protection de l’environnement, la préservation des richesses écologiques, la valorisation et l’aménagement
6. Valoriser l’économie agricole et forestière en préservant les espaces et reconnaissant leur multifonctionnalité
7. S’engager pour le désenclavement multimodal du Chablais
8. Organiser la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries
9. Volet loi littoral
10. Volet loi Montagne
11. Conforter et promouvoir les équipements structurants de service public

Les principaux objectifs de la révision du PLU sont :

La révision du PLU s'organise autour des principaux objectifs discutés lors des différentes réunions, parmi lesquels on retrouve :

- Respecter le principe de gestion économe de l'espace,
- Soutenir le renouvellement urbain,
- Conforter l'attrait touristique du territoire,
- Intégrer les nouveaux enjeux de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture,
- Maintenir et développer les services et commerces de proximité
- Préserver la qualité et la connectivité des espaces naturels remarquables
- Etc...

Le diagnostic est venu confirmer ces enjeux à travers l'analyse des thématiques suivantes :

- Habitat,
- Economie,
- Mobilité,
- Equipements,
- Environnement,
- ...

## Chapitre III – Un projet politique structuré sur 3 axes



## Axe 1 - Promouvoir le développement urbain harmonieux

### 1-1 Par l'accompagnement de la densification urbaine et le renouvellement urbain

- Accompagner une intensification urbaine au sein de secteurs identifiés proches d'une desserte en transports en commun et des liaisons douces.
- Mettre en place une densification progressive des espaces depuis les Rives du Lac Léman jusqu'à la partie haute d'Evian les Bains, tout en permettant la structuration d'une centralité haute et un cœur de vie fédérateur sur le secteur de Thony.
- Se saisir de l'opportunité des projets de mobilités durables pour engager une requalification des principales artères routières constituant aujourd'hui des « coupures » avec l'environnement :
  - proposant un traitement des espaces publics qualitatif et généreux pour les mobilités actives (piétons, cycles) ;
  - permettant des perméabilités entre le nord et le sud et ainsi relier ces deux secteurs de la ville aujourd'hui segmentés (aménagement de traversées apaisées) → mécanisation Nord-Sud ;
  - ponctuant l'interface RD1005 par des séquences urbaines faisant signal en entrée de ville.
- Assurer un aménagement harmonieux et durable dans les projets futurs, de façon maîtrisée dans le temps et dans l'espace :
  - prévoir une programmation diversifiée favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, équipements, espaces verts publics...);
  - favoriser une urbanisation visant à limiter la consommation du foncier (habitat diversifié favorisant à la fois la mixité sociale et la diversité des paysages urbains) ;
  - organiser un maillage viaire structuré et hiérarchisé, relié au réseau existant.

### 1-2 Avec des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

- Tendre vers un objectif de consommation de l'espace égal à « zéro », plus d'étalement autorisé
- Proposer une densité adaptée aux capacités de desserte selon les quartiers, dans un objectif de préservation de la qualité du cadre de vie.
- Identifier et optimiser le foncier dans les secteurs de centralité et de renouvellement urbain

### 1-3 Par la mise en valeur des paysages

- Valoriser les perspectives paysagères sur le lac et les développer.
- Protéger les parcs et jardins, qui participent à animer le paysage : l'ensemble des espaces jardinés, publics et privés, les cœurs d'îlots verts.
- Permettre la création de nouveaux espaces verts, publics et privés dans les secteurs de renouvellement urbain.
- Qualifier les entrées de ville aujourd'hui peu qualifiées et lisibles, en portant une attention particulière tant à l'agencement du tissu bâti qu'au traitement des espaces publics.

#### 1-4 En préservant les caractères des quartiers et leur identité

- Protéger le paysage des quartiers pavillonnaires et leurs cœurs d'îlots verts, qui participe de l'identité de la ville, en identifiant les secteurs en fonction de leur particularité et en y définissant des règles d'urbanisme spécifiques (règles de prospects, espaces végétalisés, hauteurs...).
- Permettre une évolution maîtrisée des constructions existantes dans les quartiers pavillonnaires pour répondre aux besoins des habitants en définissant des règles adaptées (densité, implantation des constructions, hauteurs, volumétries, traitement des espaces libres...) et respectueuse de l'environnement.

#### 1-5 En préservant le patrimoine historique

- Appuyer la protection et la valorisation des éléments bâtis identifiés comme témoins de l'histoire en poursuivant les réflexions sur l'aménagement de leurs abords.
- Mettre en valeur le patrimoine local d'intérêt, notamment les édifices publics.
- Préserver les maisons et immeubles identitaires et présentant un intérêt architectural, ainsi que le petit patrimoine (murs, clôtures)... tout en encourageant l'architecture innovante, par la définition de règles d'urbanisme permettant l'expression d'écritures architecturales contemporaines non banales, respectueuses de l'environnement, économes en énergie, et adaptées au contexte spécifique des différents secteurs de la ville.

## Axe 2 - Vivre à l'échelle d'Evian-Les-Bains

### 2-1 Tendre à satisfaire les obligations légales en matière de construction de logements

- Permettre la création de logements répondant à l'objectif de réalisation de 7000 logements à l'horizon 2040 pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays d'Evian Vallée d'Abondance conformément aux orientations du SCoT → maintien d'un rythme de construction de logements de l'ordre de 150 logements/an.
- Assurer une production maximale de maisons individuelles dans la nouvelle production de logements à hauteur de 20 % maximum.
- Maintenir l'objectif de production de logements libres et locatifs sociaux aux alentours de 25% du parc de logement total.
- Favoriser une offre permettant le parcours résidentiel des habitants en poursuivant la diversification du parc de logements (taille des logements, types d'occupation, formes urbaines...), garantissant ainsi la mixité sociale.

### 2-2 Renforcer les cœurs de vie

- **Renforcer et développer les secteurs de centralité existants et organisés :**
  - en maintenant une densité de population, nécessaire à l'animation d'un quartier central ;
  - en encourageant la mixité des fonctions (habitat, activités, équipements) dans les futures opérations de renouvellement urbain ;
  - en favorisant l'animation urbaine par la création ou l'aménagement d'espaces publics conviviaux ;
  - en structurant une nouvelle centralité haute et un cœur de vie fédérateur au niveau du secteur de Thony.
- **Préserver, voire développer les espaces collectifs :**
  - conserver les squares existants ;
  - proposer de nouveaux espaces publics, notamment des espaces verts dans les opérations futures de renouvellement urbain ;
  - affirmer une hiérarchie entre les différentes places existantes et à créer (place centrale, placettes...).

### 2-3 Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique

- **S'appuyer sur les atouts de la commune pour diversifier l'économie**
  - Contenir la résidentialisation de l'économie pour limiter la dépendance aux facteurs exogènes
  - Appuyer le développement économique de la commune sur plusieurs piliers forts :
    - Une sphère résidentielle (commerce, tourisme) à conforter, mais dont le poids doit être contenu
    - Une économie environnementale à déployer, qui pourra prendre appui sur le Cluster Eau :
      - S'appuyer sur la dynamique du bassin lémanique en matière d'innovation pour déployer un centre d'affaires sur le thème de l'eau,
      - Créer des emplois qualifiés pour pouvoir vivre et travailler à Evian,
      - Organiser le déploiement de ces activités en assurant la connexion à la gare et au lac (transport par bateau)
  - Accompagner la mutation de l'entrée de ville Ouest entre les serres municipales et le chemin des Marronniers pour accueillir des activités tertiaires et de services sur une zone inconfortable à l'habitat au bord de la RD1005
  - Maintenir les activités industrielles et artisanales implantées sur la commune, dans le tissu urbain et sur la zone des Bocquies, et répondre à leurs besoins en termes de parcours résidentiel
  - Animer le pôle gare en renforçant les activités de services adaptées à ce secteur de flux et assurer le lien entre la gare et les autres secteurs de la commune (particulièrement le centre-ville et l'entrée de ville)
  - Maintenir et conforter la vocation d'activité de la zone d'activités des Bocquies et accompagner sa mutation vers une écozone (chaleur fatale de l'un pour l'autre)
  - Envisager l'extension de la zone des Bocquies pour accueillir et conforter les activités peu compatibles avec une insertion en tissu urbain



- **Favoriser la diversité des activités commerciales**
  - Préserver la commercialité et l'animation commerciale des linéaires principaux du centre-ville et des emplacements n°1
  - Proposer une boucle commerciale en hyper centre
  - Assurer la diversité de l'offre commerciale en permettant le développement et l'accueil d'activités répondant aux besoins de la clientèle en centre-ville, diversifier l'offre en termes de niveau de gamme
  - Maintenir l'offre de proximité sur l'entrée ouest du centre-ville et rendre possible l'accueil de services ne trouvant pas leur place en centre-ville
  - A Thony, maintenir la jardinerie, une offre hôtelière intermédiaire, accueillir des des activités en rez-de-chaussée, au regard des besoins identifiés et de manière à garantir la pérennité des commerces existants et en réponse aux besoins des habitants
  - Permettre le développement d'activités temporaires
  
- **Valoriser les atouts touristiques de la commune**
  - Protéger le patrimoine architectural historique afin notamment de valoriser l'attrait du centre-ville d'Evian et de préserver les éléments d'architectures identitaires propre à Evian.
  - Mettre en valeur le parcours marchands grâce à des aménagements urbains de qualité et une harmonisation des devantures et enseignes
  - Maintenir les vocations et hébergements touristiques existants ou encadrer leur mutation, et favoriser le développement d'activités complémentaires aux tourisms culturels (activités de plein air et nautique) afin de préserver l'économie touristique et d'assurer un développement de l'activité à l'année
  - Diversifier l'offre touristique en termes de gamme pour répondre aux attentes d'une clientèle française dont le poids augmente significativement sur les dernières années

## 2-4- Conforter l'offre d'équipements

- Conforter le bon niveau d'équipements et le compléter.
- Prévoir le renforcement de l'offre en équipements, notamment en groupe scolaire, au regard de l'évolution structurelle de la population et de l'arrivée de population nouvelle.
- Étudier la possibilité de développer l'offre en espaces verts publics, dans toutes les opérations de renouvellement urbain.
- Favoriser les aspects environnementaux et énergétiques lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements, et éviter le gaspillage foncier.
- Construire et aménager une « ville de demain ».

## 2-5 Améliorer les déplacements

- Hiérarchiser et structurer le réseau routier
- Garantir des conditions satisfaisantes pour rejoindre la gare ferroviaire et lacustre : poursuivre l'amélioration de la desserte bus et des aménagements en faveur des modes de déplacements alternatifs (vélos, piétons).
- Poursuivre le réseau des « modes actifs », en anticipant des espaces réservés (sentes, voies cyclables) dans les projets futurs.
- Affirmer le lien entre la ville et le lac Léman, par le maintien voire le développement du réseau de cheminements et de perméabilités.
- Gérer le stationnement automobile selon l'usage et dans un souci d'insertion paysagère des aires de stationnement, définissant une réglementation adaptée.
- Intégrer des principes de stationnement vélo sur le domaine public et privé, à proximité des équipements.
- Optimiser les déplacements motorisés : compléter le maillage viaire à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain, en évitant la constitution de voies en impasse, afin de permettre une meilleure connexion entre les quartiers.

## Axe 3 - Evian-Les-Bains, ville tournée vers le développement durable et ville résiliente

### 3-1 Préserver le patrimoine naturel existant

- Assurer la préservation qualitative des espaces naturels et agricoles relictuels, et des espaces verts artificialisés du territoire communal : protection foncière, gestion des EEE, diversité des milieux...
- Préserver les éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage (coteaux boisés) jusqu'aux éléments végétaux urbains (intégrés dans les espaces publics ou privés).
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains (respect de la topographie, préservation des vues, développement des espaces verts...).

### 3-2 Conforter et restaurer les trames écologiques

- Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques identifiées en augmentant la perméabilité et la qualité de la trame verte urbaine (préconisations sur la perméabilité des clôtures, les haies diversifiées, la végétalisation de l'espace public, l'utilisation d'essences locales végétales...) et en créant de nouveaux espaces verts (part d'espaces végétalisés imposée dans chaque opération...).
  - Maintenir et développer la trame en pas japonais sur les espaces les plus urbanisés (préservation des éléments végétalisés et des cœurs d'îlots urbains, création de corridors, mise en place de toits végétalisés...).
  - Préserver les paysages et l'environnement nocturnes par une meilleure adaptation de l'éclairage artificiel la nuit notamment sur la partie basse de la ville.
  - Préserver la continuité des sols et le maintien de leurs fonctions (support de biodiversité, infiltration des eaux de pluie...) via la désimperméabilisation et la renaturation des sols et la délimitation de l'emprise de pleine terre (DEPT) dans les projets d'aménagements.
- Identifier des passages de mobilité douce non imperméabilisés au sein des nouveaux aménagements afin de concilier leur développement et la préservation des trames écologiques.
- Définir une OAP thématique Trame verte afin de préserver les éléments la constituant (milieux naturels, cœurs d'îlots, arbres, aménagements perméables, etc.)



### 3-3 Préserver la ressource en eau

- Optimiser l'efficacité des installations d'eau potable et d'assainissement des eaux usées afin de prévenir l'évolution démographique (assurer l'adéquation besoins – ressources) et le vieillissement du patrimoine,
- Protéger les périmètres de protection de captage, l'impluvium, les zones humides, la trame bleue (Ruisseau du Forchez et sa ripisylve).
- Assurer le respect du cycle de l'eau et la préservation de la qualité de la ressource en :
  - Conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération de façon à compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux),
  - Développant les surfaces écoaménageables végétalisées, perméables ou semi-perméables, ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention sur l'ensemble du territoire communal.
  - Permettre la renaturation des ruisseaux avec un périmètre d'inconstructibilité au sud de Jean Jaurès.

### 3-4 – Agir sur les nuisances et pollutions

- Anticiper nuisances sonores de la future ligne Evian – St Gingolph en fonction des spécificités du projet (fréquence notamment).
- Prendre en compte les nuisances existantes (classement des voies) dans les nouveaux projets et les projets de réhabilitation
- Promouvoir la diminution des déchets notamment via le développement de l'économie circulaire et l'organisation des filières :
  - Être exemplaire en matière de réduction des déchets (prévoir des emplacements pour du compostage dans les nouvelles opérations d'aménagement) et promouvoir les actions de la commune auprès des habitants,
  - Favoriser l'accueil d'activités / de projets faisant appel aux principes de l'économie circulaire,
  - Développer les actions de type recycleries ou matériauthèques.

### 3-5 Accélérer la transition écologique dans un objectif de sobriété énergétique du territoire

- Assurer la dynamique de rénovation énergétique et de réhabilitation des logements existants,
- Inciter au développement d'offres d'opération d'aménagements exemplaires et qualitatives sur le plan environnemental et énergétique (opérations de type HQE, bâtiments passifs ou à énergie positive, recyclage de l'existant, amélioration de la qualité des espaces environnants, conception bioclimatique du bâti...),
- Développer les énergies renouvelables, notamment les réseaux chaleurs urbains, le photovoltaïque, solaire thermique, sur bâtiments/parkings (obligation d'intégration dans les nouveaux projets, bien cadrer l'interdiction de géothermie en lien avec la nappe d'eau minérale, ...).

### 3-6 – Adapter le territoire au changement climatique et aux risques

Engager une démarche de revégétalisation et de désimperméabilisation des zones fortement urbanisées (infiltration des pluies, lutte contre l'îlot de chaleur urbain...).

### 3-7 – Dynamiser l'agriculture locale

Favoriser le développement des circuits courts notamment à travers la valorisation et la création de jardins familiaux et de jardins partagés, vergers collectifs, régies maraichères (notamment privilégier les projets intégrant ce type d'espace),

Accompagner la mise en lien entre la production locale et la restauration collective.

## 6- Livret des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Ce document de 169 pages comprenant 3 chapitres

### Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;

### Chapitre I : Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Dans ce chapitre, plusieurs principes sont évoqués pour la prise en compte pour chacune des OAP, à savoir :

#### 1- -Le phasage (court terme, moyen terme, long terme et conditionnement)

Numéro et Nom de l'OAP	Phasage envisagé	Conditionnement
31.1 - Entrée ouest second front	MT	OAP 30
31.2 - Entrée ouest second front	LT	OAP 31.1
30 - Entrée ouest premier front	CT	/
29 - Dupas porte ouest	/	/
22 - Octroi Avenue de la gare Nord	CT	/
21 - Octroi Avenue de la gare Sud	MT	OAP 22
24 - Ilot des vallées	MT	OAP 25 et 23.1
23.1 - Intersection Larringes/ Jaurès	CT	/
23.2 - Intersection Larringes/ Jaurès	MT	OAP 23.1
25 - Palais des festivités Est	CT	/
27 - Grottes Est	CT	/
28 - Grandes rives ancien camping	CT	/
26.1 - Avenue abondance Aval	CT	/
26.2 Avenue d'abondance Amont	MT	OAP 26.1
32.1 - Les Tour 2	MT	OAP Tour 1
32.2 - Les Tour 2	LT	OAP 32.1

Numéro et Nom de l'OAP	Phasage envisagé	Conditionnement
20 – Avenue Larringes/ Détanche	MT	/
19 – Boulevard Bennevy	MT	/
18 – Boulevard du royal	MT	/
13 – Carrefour Gavot/ Publier/ Thony	CT	/
12 – Boulevard de Publier Sud	CT	/
14 – Angle Ferrollanes/ Gavot	MT	OAP 12
15 – Impasse de Gavot	MT	/
16 – Route de la Corniche 1	MT	/
17 – Route de la Corniche 2	CT	/
1 – Secteur de Thony	CT	/
2.1 – Secteur Thony 2	CT	/
2.2 – Secteur Thony 2	MT	OAP 2.1
3 – Secteur Thony 3	LT	OAP 1/ 2/ 7.1/ 4/ 5
4 – Secteur Thony 4	LT	OAP 1/ 2 / 7.1
7.1 – Secteur Thony 7.1	MT	OAP 1
7.2 – Secteur Thony 7.2	CT	/

Numéro et Nom de l'OAP	Phasage envisagé	Conditionnement
5.1 – Secteur Thony 5.1	LT	OAP 1/ 2.1/ 7.1
5.2 – Secteur Thony 5.2	LT	/
6.1 – Secteur Thony 6.1	LT	OAP 1/ 2.1/ 7.1
6.2 – Secteur Thony 6.2	CT	/
8 – Secteur Thony 8	CT	/
9 – Secteur Thony 9	CT	/
10 – Secteur Thony 10	LT	OAP 1/ 7.1/ 2.1/ 5.1
11 – Secteur Thony 11	CT	/

## **2- Les principes bioclimatiques**

Ces principes tendent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, en prenant en compte dans la conception du bâti des principes d'isolation, de ventilation naturelle, de protection solaire et d'inertie thermique (orientation et position des aérations, revêtement, toiture ventilée et matériaux isolants, traitement végétalisé des abords des bâtis).

## **3- Les espaces de convivialité de proximité**

Ces espaces de convivialité de proximité sont des espaces essentiels pour la vie collective d'un quartier et pour le cadre de vie des habitants (squares, placettes, aires de jeux, équipements sportifs, espaces paysagers de détente etc...)

## **4- Les trames et les ambiances des espaces publics**

Ces espaces publics des opérations sont pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers

## **5- Les dessertes et accès**

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant et existant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant.

## **6- L'intégration des mobilités douces (vélos, piétons) dans les projets d'aménagement**

Ces liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux et les équipements, les espaces paysagers et les chemins ruraux existants

## **7- Le stationnement**

Ces opérations d'aménagement devront prévoir un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants, leur positionnement devra préférentiellement être localisé aux entrées des opérations et leur revêtement poreux.

## **8- La gestion des eaux pluviales et de l'érosion des sols**

Ces opérations devront prévoir une bonne gestion des eaux pluviales en limitant le ruissellement et en utilisant des techniques alternatives.

## **9- L'intégration paysagère des opérations et la création des ceintures vertes**

Ces opérations doivent prévoir des mesures d'intégration paysagère concernant la préservation de la trame paysagère existante ou son renforcement et l'instauration d'espaces jardinés et paysagers en limite des espaces agricoles

## **10- La prise en compte des cônes de vue**

Ces opérations doivent prévoir l'intégration des vues marquantes et identitaires

## **11- Les formes d'habitat et densité**

Ces opérations d'aménagements à destination de logements devront respecter les densités minimales fixées et une diversité d'habitat

### **12- La gestion des déchets**

Ces opérations devront prévoir un certain nombre de précautions pour assurer une bonne gestion des déchets(OM, tri sélectif, compostage...)

### **13- Le choix des matériaux**

Ces opérations devront avoir recours aux matériaux issus d'un environnement proche, dans lequel ils s'insèrent et qui limite la consommation énergétique liée à leur déplacement (le bois et la pierres locaux).

### **14- Les objectifs énergétiques**

Au niveau de ces opérations, les enjeux de production énergétiques devront s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire et thermique et l'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne.

## Chapitre II : Les schémas des OAP sectorielles

Ces OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, sans définir des emprises précises.



### Localisation des OAP

Cette partie liste :

- les 11 OAP réparties sur la bande littorale urbaine ou « ville basse» ( numérotées 31, 30, 29, 22, 21, 24, 25, 23, 27, 28, 26 )
- les 3 OAP réparties sur le coteau résidentiel ou « ville haute» ( numérotées 20, 19, 18)
- les 6 OAP réparties sur les quartiers résidentiels ( numérotées 13, 12, 14, 15, 16, 17, ) ;
- les 12 OAP réparties sur le secteur de THONY ( numérotées 1,2/3/4,5,7,8 ,9,10,11) et 32

Commissaire enquêteur : La numérotation des OAP est inutilement compliquée (géographique ?) et difficile à retrouver dans le livret de présentation.

D'autre part, il manque un état des surfaces de chaque OAP pour mieux appréhender l'étendue règlementée.



Dans ce chapitre, chaque OAP fait ensuite l'objet de sa présentation détaillée complétée par une (des) vue aérienne, des photos correspondantes et schéma d'aménagement.

N°	Localisation	Nb log.	Etat des lieux	Contenu	Actions
30	Entrée ville Ouest Evian limitrophe Publier Avenue de Noailles Premier front	Tertiaire	Environnement sonore bruyant Axe routier contraignant Partie haute boisée	Tertiaire uniquement Densité moy.0,8 Echéance CT	Démolition garage Atelier à requalifier Cadre à maintenir
31	Entrée ouest Evian limitrophe Publier Avenue de Noailles Deuxième front	Sect1=5/6 Sect2 = 6	Environnement sonore bruyant Axe routier contraignant Partie haute boisée	Densité moy.25 log/ha = 0,18 Echéance sect. 1= MT (après 30) Echéance sect. 2 = LT (après 31)	
29	Avenue DUPAS Entrée ouest Evian long lac Léman Long RD 1005		Environnement sonore bruyant Cône vue remarquable Bât existant hab. social + commerce	/	Dynamiser commerce Requalifier bâti Traitement voie + végétaliser
22	Octroi Avenue de la Gare Nord Croisement Av. gare/ départementale	22 log.  500 m <sup>2</sup> SP	Commerces alimentaires Espaces stationnement Manque unité visuelle	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Densité moy.145 log/ha = 1 Echéance CT	Implanter volume haut Dynamiser commerce et artisanat
21	Octroi avenue de la Gare Sud Rue de la gare - proximité RD et centre- ville Bordée nord haie d'arbre / voie ferrée Jardins privés en fond parcelle	28 log.	Proche commerces et gare Plusieurs maisons+ activités artisanales + parking	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Densité moy.115 log/ha = 0,8 Echéance MT (après 22)	Création hab. collectif Réhabilitation garage
24	Îlot Vallée Adjacente Palais des festivités Cœur de ville	30 log.	Rue du Palais en forte pente Quelques maisons et jardins Ancien garage	50 % log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 25 % log. accession libre Densité moy.115 log/ha = 0,8 Echéance MT (après 25 et23)	Trans. Garage en hab. Maintien jardins Préserver vues

25	Palais des Festivités Est	/	Secteur îlot vert jardins privés Plusieurs pavillons Garage à réhabilité	Création parking R+4 et souterrain CT	Préserver caractère historique Réhabiliter garage
23	Intersection Larringes / Jaurès	Sect1=10 Sect2= 23	Proximité cœur de ville Hab. + établissement santé Linéaire boisé	50 % log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 25 % log. accession libre Densité moy.115 log/ha = 0,8 Echéance sect. 1= CT Ech. sect. 2 = MT (après 23-1)	Mixité fonctionnelle Carrefour giratoire Qualité paysagère
27	Grottes Est Avenue des Grottes	4/5 log.	Secteur habitat Proximité commerces et services – proche port	100 % accession libre Densité 25 log/ha = 0,18 CT	Préserver caractère historique Maisons Individuelles ou jumelées
28	Grandes Rives, ancien camping Proche lac Léman	5 log.	Végétation et arbres remarquables Ruisseau Forchez	100 % accession libre Densité 25 log/ha = 0,18 CT	Transformer en espace public Préserver caractère historique patrimonial construction 2 maisons
26	Avenue d'Abondance Entrée ville Est Evian	Sect1=53 Sect2= 17	Plusieurs villas intérêt patrimonial, bâtiment vacant, immeuble collectif, jardins	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Sect.1= den. moy.145 log/ha = 1,1 Sect.2=den.moy.145 log/ha = 0,8 Sect.1= CT Sect.2= MT (après 26-1)	Remplacer 2 maisons Est Réhabilité espace central 2 bat. Partie Ouest
20	Avenue de Larringes / DETANCHE Limite ville basse et ville haute Proche gare, école, supermarché	8 log.	Maisons, îlot vert Habitat individuel majoritaire Habitat collectif nouveau Ouest	50% log. accession sociale 50 % log. accession libre Densité moy.40 log/ha = 0,28 MT	2 volumes hab. Collectif Nouvelle voie arborée
19	Boulevard du Bennev	9 log.	Nombreux Log. sociaux Hôtel Oasis tourisme végétale boisée Trame végétale boisée	25% log. accession sociale 75 % log. accession libre Densité moy.85 log/ha = 0,6 MT	Construction log. collectif Habitations conservées Activité hôtelière maintenue

18	Boulevard du Royal	42 log.	Coteau résidentiel Villa récentes ou neuves Entreprise artisanale Logements collectifs sociaux	50 % log. accession sociale 50 % log. accession libre Densité moy.65 log/ha = 0,45 MT	Zone pavillonnaire préservée partie Ouest Petits collectifs partie Est Création lisière végétale
13	Carrefour Avenue Gavot / Boulevard de Publier - Secteur THONY	/	Proximité collège, gymnase, EHPAD et clinique vétérinaire Secteur pavillonnaire diffus : constructions collectifs, individuelles, lotissement	CT	Développement activité tertiaire - extension et aménagement pour les 2 cabinets existants Maison Reconstruction préservée et réhabilitée
12	Boulevard de Publier Sud Secteur THONY	6 log.	Proximité collège, gymnase, EHPAD et clinique vétérinaire Secteur pavillonnaire diffus : constructions collectifs, individuelles, lotissement	Densité moy.25 log/ha = 0,18 100 % log. accession libre CT	Quartier à Préserver Densification douce
14	Avenue Ferrolianes / Gavot Secteur THONY	23 log.	Proximité collège, gymnase, EHPAD et clinique vétérinaire Secteur pavillonnaire diffus : constructions collectifs, individuelles, lotissement	Densité moy.25 log/ha = 0,18 50 % log. accession sociale 50 % log. accession libre MT (après12)	Implantation pavillons Création ensemble 9 logements partie Ouest
15	Impasse Avenue de Gavot	8 log.	Secteur fortement pentu Pavillon avec partie végétale 2 nouvelles opérations collectifs	Densité moy.40 log/ha = 0,28 50 % log. accession sociale 50 % log. accession libre MT	Mutation douce Opération intégrée pente Arborisation de qualité
16	Route de la Corniche 1	21 log.	Villas de caractère Végétal très présent	Densité moy.25 log/ha = 0,18 50 % log. accession sociale 50 % log. accession libre MT	Mutation douce Opération intégrée pente Protection existant Arborisation de qualité
17	Route de la Corniche 2	24 log.	Construction petits collectifs Intérêt écologique végétal	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.40 log/ha = 0,28 - CT	Mutation douce Opération intégrée pente Lisière végétale
1	THONY secteur 1	92 log.	Partie haute centrale d'Evian Grand nombre d'équipements et de commerces	<u>Nord/Sud</u> 25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale	Densification intermédiaire Avec séquençage urbain

		1000 m <sup>2</sup> commerces  100 places parking  Hôtel 20 chambres	Proche golf	50 % log. accession libre Dens.moy.86 log/ha = 0,6 CT <u>Ville</u> 50 % log. locatifs sociaux 50 % log. accession sociale Dens.moy.115 log/ha = 0,8 CT	Habitats, commerces, services culturels et sportifs
2	Thony secteur 2	2-1/24 log.  2-2/15 log.	idem	<u>2-1 et 2-2</u> 25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre 2-1 : Dens.moy.65 log/ha = 0,45 CT 2-2 : Dens.moy.65 log/ha = 0,45 MT (après 2-1)	idem
3	Thony secteur 3	8 log.	Idem	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.65 log/ha = 0,45 LT (après 1/2/7-1/4/5)	idem
4	Thony secteur 4	18 log.	idem	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.65 log/ha = 0,45 LT (après 1/2/7-1)	idem
7-1	Thony secteur 7-1	51 log.	idem	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre	idem

				Dens.moy.65 log/ha = 0,45 MT (après 1)	
5	Thony secteur 5	5-1/26 log.  5-2/10 log.	idem	<u>5-1</u> 25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.65 log/ha = 0,45 LT (après 1/ 2-1 et 7-1) <u>5-2</u> 25% log. accession sociale 75 % log. accession libre Dens.moy.25 log/ha = 0,18 LT (après 5-1)	idem
6	Thony secteur 6	6-1/21 log.  6-2/16 log.	idem	<u>6-1</u> 25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.65 log/ha = 0,45 LT (après 1/2-1 et 7-1) <u>6-2</u> 100 % log. accession libre Dens.moy.25 log/ha = 0,18 CT	Mutation douce Individuelles/jumelées ou Forte densification (ciblée)
7-2	Thony secteur 7-2	10 log.	idem	100 % log. accession libre Dens.moy.25 log/ha = 0,18 CT	Mutation douce Construction faible densité Forte densification (ciblée)

					Une partie sanctuarisée Préservation écologique
8	Thony secteur 8	23 log.	idem	100 % log. accession libre Dens.moy.25 log/ha = 0,18 CT	Mutation douce Constr.dens.intermédiaire Préservation paysage
9	Thony secteur 9	13 log.	idem	100 % log. accession libre Dens.moy.25 log/ha = 0,18 CT	Mutation douce Construction faible densité Préservation vue lac Arborisation de qualité
10	Thony secteur 10	43 log.	idem	25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.60 log/ha = 0,40 LT (après 1/7-1/2-1/5-1)	Sanctuaire total Monastère + parc Mutation possibles constructions. Existantes Maison à préserver
11	Thony secteur 11	9 log.		100 % log. accession libre Dens.moy.25 log/ha = 0,18 CT	Mutation douce Fonds jardins sanctuarisés Construction faible densité Intégration pente
32	Les Tours	32-1/43 log.  32-2/9 log.	Construction plusieurs collectifs à proximité Forte présence végétale	<u>32-1</u> 25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.86 log/ha = 0,6 MT 31-2 25% log. locatifs sociaux 25% log. accession sociale 50 % log. accession libre Dens.moy.25 log/ha = 018 – LT (après 32-1)	Projet en cours sur 32-1 Insérer les constructions pour préserver vue lac

## **Chapitre III: Les schémas des OAP thématiques**

### **OAP trame verte, bleue et noire**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement et identifiées au L151-6-2 du Code de l'Urbanisme (CU) : l'OAP doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques et conforter et restaurer les trames écologiques ;

### **De l'arbre dans la ville**

La collectivité dans un souci de préservation des arbres dans la ville a mis en place une charte de l'arbre, qui vient ainsi être renforcée dans son application et son opposabilité par sa retranscription dans le PLU via les différents outils réglementaires mis en œuvre (Zonage, OAP, règlement écrit).

### **OAP déplacements et mobilités**

Le rapport énonce les principes qui ont pour objectif de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité du réseau viaire, d'aménagements en faveur des mobilités douces et sur la place accordée à l'automobile.

### **OAP commerce et artisanat**

Cette OAP définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales existantes et à venir ;

Elle identifie les enjeux et les segments de clientèle ciblés ;

### **OAP équipements touristiques**

Cette OAP rappelle les définitions des hébergements touristiques ainsi que les caractéristiques du tourisme à Evian-les-Bains, son évolution et ses problématiques ainsi que l'énumération des hôtels existants ;

### **OAP patrimoine**

Cette OAP présente les fiches patrimoniales accompagnant les prescriptions réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit

## 7- Le règlement graphique

Cette pièce est composée d'un plan au 1/3500<sup>ème</sup> comprenant le zonage et les prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles



Commissaire enquêteur : Afin de faciliter le repérage des parcelles, la numérotation parcellaire aurait été la bienvenue (à l'identique du règlement graphique du PLU en cours)











## LEGENDE







### Zonage

-  UA : Zone du centre-ville dense
-  UAh : Zone du centre historique
-  UB : Zone d'habitat collectif
-  UC : Zone d'habitat de moyenne densité
-  UC1 : Zone d'habitat de moyenne densité
-  UD : Zone résidentielle du hameau Route de Chonnay
-  UP : Zone à vocation d'habitat résidentiel
-  UP1 : Zone du lotissement des Mateirons
-  UEe : Zone d'équipements publics ou collectifs
-  UEt : Zone d'équipements touristiques
-  UET1 : Zone de l'établissement thermal
-  UEte : Zone d'équipement du centre-ville
-  UGv : Zone à vocation d'accueil des gens du voyage
-  UX : Zone d'activités
-  UZ : Zone ferroviaire
-  1AUc : Zone à urbaniser à court terme
-  N : Zone naturelle
-  Ng : Zone du golf autorisant une construction limitée
-  NI : Zone naturelle littorale
-  Nt : Zone naturelle à vocation touristique
-  A : Zone agricole protégée

### Prescription surfacique

-  Espaces Boisés Classés (EBC) (L.113-1 CU)
-  Emplacements réservés (les vocations sont présentées dans le tableau des emplacements réservés)
-  Points et cônes de vue à préserver (L.151-23 CU)
-  Protections paysagères et corridors écologiques (L.151-23 CU)
-  Espaces Boisés Classés Significatifs (EBC) (Art L121-27 CU)
-  Zones humides à préserver (L.151-23 CU)
-  Secteur patrimonial à préserver (L.151-19 CU)
-  Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles





### Prescription linéaire

-  Ligne de recul minimum et/ou alignement des façades à respecter
-  Marge de recul de 18m par rapport à l'axe des RD
-  Secteur de diversité commerciale à protéger
-  Limite de l'espace proche du rivage
-  Limite de la bande littorale des 100m
-  Mur ou muret à préserver

### Prescription ponctuelle

- ⊗ Eléments patrimoniaux à préserver (L.151-19 CU)
- ⊙ Arbres à préserver (L.151-23 CU)

### Fond de plan

-  Limites des zones
-  Terrain bâti non cadastré
-  Bâtiment
-  Parcelle

## 8- Le règlement écrit

Ce document de 238 pages comprenant 6 parties

Le règlement est un document opposable aux tiers qui s'impose à toute personne publique ou privée lors de demandes d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette pièce de 238 pages se compose de 6 grandes parties :

**La partie 1 « dispositions générales »** rappelle les règles générales d'urbanisme ainsi que les articles du code afférents ; il énonce les règles applicables à toutes les zones, ainsi que les dispositions relatives au patrimoine naturel et bâti et au volet relatif aux risques.

**Le commissaire enquêteur : Quelques erreurs de « copié-collé » et de « définitions » se sont glissées dans le document et seront à rectifier.**

**La partie 2 «dispositions applicables aux zones urbaines »** décrit les règles qui s'appliquent aux zones U, AU, N et A. ;

### **Zone UA**

Cette zone concerne le centre-ville d'Evian-les-Bains, à vocation dominante d'habitat dense en mixité avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, tourisme).

Le secteur UA : désigne le centre-ville

**Le secteur UA<sub>h</sub>** : identifiée comme secteur bâti à protéger, elle désigne plus spécifiquement la partie historique du centre-ville, dont les règles applicables ont pour objectif de pérenniser la trame bâtie existante (à forte valeur patrimoniale, architecturale et urbaine) avec notamment des règles d'alignement et de continuité des façades figurant au document graphique

### **Zone UB**

Cette zone d'accompagnement du centre se situe en aval de la voie ferrée, en périphérie du centre-ville historique et en entrées de ville. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...)

### **Zone UC**

Cette zone essentiellement est située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Détanche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot et du boulevard du Clou.

les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat intermédiaire, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...) ;

On distingue un secteur UC1 dans lequel une hauteur maximale particulière est définie, afin de préserver les points de vue depuis l'avenue de Larringes.

### **Zone UD**

La zone UD est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond au hameau Route de Chonnay.

### **Zone UP**

La zone UP est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond aux secteurs pavillonnaires EST/ OUEST à maintenir.

### **Zone UE**

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

**La zone UEe** : à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou collectifs, qu'ils soient scolaires, sportifs, sanitaires, socioculturels, institutionnels, etc. : secteurs du Martelay et de la plage municipale, cimetière des Bocquies, de l'école de la Détanche, du centre MGEN, de l'école maternelle du Mur Blanc et crèche, du stade (Passerat), des Services Techniques municipaux (Aux Tours), des groupes scolaires des Hauts d'Evian, de la MAPAD (aux Verdannes), de l'EHPAD des Sources et du tènement accueillant la caserne des pompiers aux Verdannes.

**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) : secteurs du Hilton, du V.V.F., du golf, du Bellevue, du Beau-Rivage, de l'hôtel Royal, des résidences de tourisme « Odalys », « Les Terrasses du Lac », du Littoral, du Continental, du France, du Palais, ...

**La zone UEt1** : à vocation de gestion (et d'extension éventuelle) de l'établissement thermal, dans le respect de ses sensibilités propres.

**La zone UEte** : à vocation mixte d'équipements publics, collectifs et touristiques du centre-ville : secteurs de l'Hôtel de Ville, du Casino et de l'ancien établissement thermal (front de lac).

### **Zone UX**

La zone UX est une zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, au lieu-dit « le Seuget » (avenue des Bocquies), située à l'amont de la voie ferrée.

Les occupations et utilisation du sol admises sont celles relevant de cette vocation unique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis celles mentionnées à l'article relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions), et dans une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de paysage.

### **Zone UZ**

La zone UZ est une zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare.

### **Zone UGv**

La zone UGv est une zone située au lieu-dit les « Bocquies », en amont de la voie ferrée, à vocation d'accueil des gens du voyage et devant plus spécifiquement permettre l'aménagement d'un terrain familial, c'est-à-dire d'une aire d'accueil restreinte réservée à des groupes familiaux et conçue dans une perspective de sédentarisation.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles relevant de cette vocation et doivent permettre, dans le respect des préoccupations environnementales, certaines utilisations compatibles avec la vocation de la zone.

### **La partie 3 «dispositions applicables aux zones à urbaniser »**

#### **Zone AU**

##### **Zone 1 AUc : Zone à urbaniser à court terme**

La zone comprend un secteur AU constructible qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui peut être urbanisée à court terme. S'y appliquent les règles de la zone UC.

### **La partie 4 «dispositions applicables aux zones naturelles »**

**La zone N** concerne les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres :

Sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique

Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (périmètres de captages d'eau potable notamment).

**Un secteur Nt**, correspondant 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 :

Point « i » (entrée ouest), jardin « japonais », parc des Vignes Rioutes et de l'ancien hôtel du Splendid, parc de l'hôtel Royal et son prolongement vers l'Ouest, quais et port de plaisance, parc de l'établissement thermal, place Bonnaz, source Cachat, golf.

**Un secteur NI**, correspondant aux secteurs de la commune situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme :

« Pré Curieux », « la Genevoise » et « Grande Rive ».

**Un secteur Ng**, permettant la gestion de la zone du golf abritant des constructions (autorisant des constructions nouvelles de taille et de capacité limitées).

### **La partie 5 «dispositions applicables aux zones agricoles**

#### **Zone A**

##### **Ap : zone agricole protégée**

La zone Ap concerne les espaces agricoles à haute valeur agronomique à maintenir et les secteurs de prairies à haute valeur paysagère.

### **La partie 6 «Annexes réglementaires »**

Cette partie est constituée de définitions (lexique) et d'une liste des essences autorisées et des essences interdites.

Zone	Caractère de la zone		Retrait par rapport aux voies		Retrait par rapport aux limites séparatives		Construction sur le même terrain		Emprise au sol		Hauteur (à l'égout et au faitage)		% d'espace vert			
	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle		
<b>UA</b> UAh	Le secteur UA : désigne le centre-ville  Le secteur UAh : identifiée comme secteur bâti à protéger, elle désigne plus spécifiquement la partie historique du centre-ville, dont les règles applicables ont pour objectif de pérenniser la trame bâtie existante (à forte valeur patrimoniale, architecturale et urbaine) avec notamment des règles d'alignement et de continuité des façades figurant au document graphique.		A l'alignement (impose en UAh) ou retrait de <b>3m</b>		UA : en limite ou d>h/2, avec un minimum de 4m  UAh : En limite sur 25m de profondeur (d>h/2), avec un minimum de 4m au delà		Contiguës ou retrait de 4m		0.60  (selon les cas en UAh)		12 m / 15m  OU  15m / 18m  Selon la largeur des voies ou gabarit mitoyen en UAh		20% dont la moitié en pleine terre (à voir en UAh)  <b>30%</b> au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre, pour tout projet de construction.			
<b>UB</b> UB1 Ube	La zone UB : Zone d'accompagnement du centre, en aval de la voie ferrée, en périphérie du centre-ville historique et en entrées de ville. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...)  Suppression des secteurs UB1 et UBe		Retrait de 3m  (sauf certains tronçons : 8m sur le quai Paul Léger + Entrée de ville Ouest)  Retrait de <b>4m</b>  (sauf certains tronçons : 8m sur le quai Paul Léger + Entrée de ville Ouest)		d>h/2 avec un minimum de 4m		Contiguës ou retrait de 4m		0.50		13m / 16m		30% dont la moitié en pleine terre  <b>45%</b> au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.			
<b>UC</b> UC1	Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Débranche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot et du boulevard du Clou.		Retrait de 3m		d>h/2 avec un minimum de 6m		Contiguës ou retrait de 6m		0.40		10m / 13m  (11m en UC1)		40% dont la moitié en pleine terre  <b>55%</b> au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.			
<b>UD / UP</b> UDc UD1	Zone située en partie haute de la commune (coteau) favorisant l'habitat résidentiel  UD1 : lotissement des Mateirons  UDc : Zone d'habitat intermédiaire  <b>(MAINTENANT ZONE UP)</b>		La zone zones UD est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond au hameau Route de Chonnay  La zone UP est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond aux secteurs pavillonnaires EST/ OUEST à maintenir.  Zone UP1 : concernant le secteur des Mateirons, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale).		Retrait de 5m		Retrait de 6m  (10m en UD1)  UP : Retrait de 6m  (10m en UP1)		Contiguës ou retrait de 8m		UD / UDc : 0.30  UD1 : 0.15  UD : <b>0.25</b>  UP : 0.30  UP1 : 0.15		7m / 10m  (9m / 11.50m en UDc)  UD et UP : 7m / 10m		UD : Les espaces non affectés à la construction doivent être traités en espaces verts ou paysagers à hauteur d'au moins <b>65%</b> de la surface totale du tènement dont la moitié en pleine terre.  UD : 50% dont la moitié en pleine terre  UD1 : 65% en pleine terre  UP : En zones UP : sur au moins <b>65 %</b> de la surface totale du tènement, dont la moitié en pleine terre.  En zone UP1 : sur au moins <b>80 %</b> de la surface totale du tènement, exclusivement en pleine terre.	

Zone	Caractère de la zone		Retrait par rapport aux voies		Retrait par rapport aux limites séparatives		Construction sur le même terrain		Emprise au sol		Hauteur (à l'égout et au faitage)		% d'espace vert	
	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle	Ancien PLU	Nouvelle règle
UE	La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.		Retrait de 3m		d>h/2 avec un minimum de 6m		Contiguës ou retrait de 4m		UEt : 0.5 UEe : pas de règle		12m / 15m		Espaces libres végétalisés	55% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale (45% en zone UEt), dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction
UX	La zone UX est une zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes		Retrait de 5m		d>h/2 avec un minimum de 6m		Contiguës ou retrait de 4m		-		10m / 13m		Espaces libres végétalisés	25% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert de pleine terre ou paysager à dominante fortement végétale, tout projet de construction.
UGv	La zone UGv est une zone située au lieu-dit les « Bocquies », en amont de la voie ferrée, à vocation d'accueil des gens du voyage et devant plus spécifiquement permettre l'aménagement d'un terrain familial, c'est-à-dire d'une aire d'accueil restreinte réservée à des groupes familiaux et conçue dans une perspective de sédentarisation.		-		Retrait de 6m	Retrait de 4m	-		0.05	0.5	4.5m	9m	Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés ou plantés : au moins 40 % de la surface totale du tènement doit être traitée en espaces verts ou paysagers, dont la moitié en pleine terre.	
AU	Zones d'urbanisation future (Tours, Détanche) : idem zone UC  Grande Rive : idem zone UD	La zone comprend un secteur AU constructible qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui peut être urbanisée à court terme	-	Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.	-	Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.	-	Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.	-	Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.	-	Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.	-	Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.
N	Zone naturelle où les possibilités de construire sont très limitées  Zone Nt : zone naturelle à vocation touristique  Zone NI : Zone littorale  Zone Ng : Zone du golf		Retrait de 5m		Retrait de 10m		Contiguës ou retrait de 8m		0.10 (pas de règle en Nt)	0.10	Selon les cas		Espaces libres végétalisés	

## 9- Les emplacements réservés

Ce document de 59 pages renferme la liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Désignation
ER1	Emplacement réservé - Desserte de l'act. commerciale au parking du centre	101,2	Commune
ER2	Emplacement réservé - Aménagement d'une passerelle au chemin public partagé	862,1	Commune
ER3	Emplacement réservé - aménagement d'un équipement sportif situé aux abords des au boulevard	1188,8	Commune
ER4	Emplacement réservé - aménagement d'un équipement sportif situé aux abords des au boulevard	3290,3	Commune
ER5	Emplacement réservé - Développement de cours d'eau et accès aux zones portuaires (matériau / Tour)	1308	Commune
ER6	Emplacement réservé - Aménagement d'un espace public et d'une passerelle au centre ville	806,2	Commune
ER7	Emplacement réservé - Aménagement d'un espace public et d'une passerelle au centre ville	53,9	Commune
ER8	Emplacement réservé - Aménagement d'une passerelle entre le 22 avenue des Sources et boulevard Castet	78,8	Commune
ER9	Emplacement réservé - Aménagement au carrefour des Montiers	848,4	Commune
ER10	Emplacement réservé - Aménagement d'un espace public à Grand Rivy	36,1	Commune
ER11	Emplacement réservé - Aménagement d'une voie à Grand Rivy	407,4	Commune
ER12	Emplacement réservé - Création d'un espace pour l'habitat de Grand Rivy	216,8	Commune
ER13	Emplacement réservé - Aménagement de l'espace de Sciences	101,8	CCPEVA
ER15	Emplacement réservé - Création d'un accès piéton au travers de l'ancienne distribution depuis la route de l'Église	48,8	Commune
ER14	Emplacement réservé - Aménagement public qualitatif - Mise en valeur des abords sources et boulevard Castet	227,3	Commune
ER16	Emplacement réservé - Aménagement d'un espace public de 3,25m de largeur (route Duret)	1247,9	Commune
ER18	Emplacement réservé - Aménagement d'un espace public de 3,25m de largeur (route Fall)	858,7	Commune
ER17	Emplacement réservé - Développement de l'ouvrage Duret (mise de recouvrement)	830	Commune
ER19	Emplacement réservé - Développement de l'ouvrage Duret (mise de recouvrement)	86	Commune
ER18	Emplacement réservé - Développement de l'ouvrage des Neuvies (route Fall)	79,7	Commune
ER19	Emplacement réservé - Développement de la rue du Vieux Moulin	14,8	Commune
ER20	Emplacement réservé - Développement de la rue du Vieux Moulin	62,4	Commune
ER21	Emplacement réservé - Développement de la route des Toux	31,4	Commune
ER22	Emplacement réservé - Développement de la route des Toux	81,4	Commune
ER23	Emplacement réservé - Développement de la route des Toux	122,8	Commune
ER24	Emplacement réservé - Développement de la route des Toux	217	Commune
ER25	Emplacement réservé - Développement de la route des Toux	76,3	Commune
ER26	Emplacement réservé - Création d'un espace public en lien avec le Vieux Lumbac	629,8	Commune
ER27	Emplacement réservé - Développement de l'ouvrage de Saint	65,2	Commune
ER28	Emplacement réservé - Développement de l'ouvrage de Saint	64,4	Commune
ER29	Emplacement réservé - Développement de l'ouvrage de Saint	1,9	Commune
ER30	Emplacement réservé - Développement de l'ouvrage de Saint	28,1	Commune
ER31	Emplacement réservé - Développement de la rue du Compadet Médière	18,3	Commune
ER32	Emplacement réservé - Développement de la rue du Compadet Médière	128,4	Commune
ER33	Emplacement réservé - Développement de la rue du Compadet Médière	33,2	Commune
ER34	Emplacement réservé - Création d'une voie de recouvrement en lien de la route du Compadet	242,5	Commune
ER35	Emplacement réservé - Extension des locaux des services techniques en lien avec les besoins unités urbaines	1084,2	Communauté CCPEVA
ER36	Emplacement réservé - Nouvelle voie + aménagement extérieur Avenue / Montclair	521,8	Commune
ER37	Emplacement réservé - Nouvelle voie + aménagement extérieur Avenue / Montclair	819,7	Commune
ER38	Emplacement réservé - Développement de la route + renforcement du ponton écologique	2130,1	Commune
ER39	Emplacement réservé - Aménagement du carrefour de la	6712,7	CDTA
ER40	Emplacement réservé - Aménagement public	373,1	Commune
ER41	Emplacement réservé - Extension des locaux des services techniques en lien avec les besoins techniques communales	1875	Commune
ER42	Emplacement réservé - Création d'une voie d'accès piétonne	748,8	Commune
ER43	Emplacement réservé - Création d'une voie d'accès piétonne	499,9	Commune
ER44	Emplacement réservé - Création d'un espace vert public et accès piétons	3321,4	Commune
ER45	Emplacement réservé - Bouteillage voie	344,1	Commune
ER46	Emplacement réservé - Création d'une voie d'accès piétonne	217,4	Commune
ER47	Emplacement réservé - Accès aménagement voie d'accès piétons	88,8	Commune
ER48	Emplacement réservé - Bouteillage voie (AP 3)	181,2	Commune
ER49	Emplacement réservé - Création d'une voie d'accès piétonne	172,9	Commune
ER50	Emplacement réservé - Développement Bâtiment Jumeau L'Église / Vallée	830,7	Commune
ER51	Emplacement réservé - Création d'un parking de centre ville	162,3	Commune
ER52	Emplacement réservé - PAV Plan d'aménagement rural/urbain d'axe	2576,1	Commune
ER53	Emplacement réservé - Création d'un espace vert public en lien avec le Centre et Comité	1070	Commune
ER54	Emplacement réservé - Aménagement de l'infrastructure du B au pignon	27,3	Commune
ER55	Emplacement réservé - Aménagement de l'infrastructure RD117 Route de Chazay	2183,1	Communauté CCPEVA

Ainsi que l'atlas correspondant  
Comprenant l'ensemble des plans afférents.

Commissaire enquêteur : Listing peu lisible

## 10- Les fiches patrimoines

Ce document de 140 pages liste **les fiches patrimoines**

Au nombre de 138, ces différents édifices répertoriés informent sur :

- Nom du bâti
- Adresse
- Références cadastrales
- Type de bâtiment
- Environnement
- Architecture
- Eléments remarquables
- Matériaux
- Clôtures

## 11- Annexes et servitudes

Ce document de 168 pages liste :

### Liste des Servitudes

Liste et Plan des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols

**Commissaire enquêteur : A mettre à jour et faire un plan spécifique.**

### Liste des Annexes

Classement sonore

**Commissaire enquêteur : faire un plan spécifique à plus grande échelle en incluant le ferroviaire**

Notice des annexes sanitaires

Règlement du Service Public d'eau potable CCPEVA

Plan du réseau d'eau potable et des périmètres de protections des sources

Rapport annuel « prix et qualité du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés » 2021  
CCPEVA

Emplacement des containers verres/plastiques et des points de ramassage des ordures ménagères

Règlement assainissement collectif 2023 CCPEVA

Bilan annuel sur le système d'assainissement de Thonon, système de collecte de la CCPEVA

Plan du réseau d'eaux pluviales

Plan du réseau d'eaux usées

Zone de préemption des commerces

Zone de présomption de prescriptions archéologiques

Plan des arbres à préserver

**Commissaire enquêteur : Le Cahier des charges du lotissement « Les MATEIRONS » serait à rajouter**



## **12- Les Délibérations du conseils municipales et le bilan de la concertation**

Cette pièce qui comporte 26 pages présente 4 délibérations et une note de synthèse

### **Délibération du 06 juillet 2020 : prescription de la révision de PLU**

- Rappel des code et lois régissant la révision du PLU
- Rappel des objectifs poursuivis par la révision du P.L.U., dont notamment :
  - o Environnement et paysage
  - o Développement urbain et habitat
  - o Tourisme et économie

### **Délibération du 13 décembre 2021 : Débat sur le PADD**

- Rappel des code et lois régissant les documents d'urbanisme et débat sur le PADD

Il est pris acte de la tenue du débat sur les orientations du PADD

Il est pris acte des remarques suivantes : Souhait que les règles du PLU issues des orientations du PADD soient plus contraignantes que les précédentes.

### **Délibération du 28 novembre 2013 : Second débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD**

- Rappel des code et lois régissant les documents d'urbanisme et débat sur le PADD

Il est pris acte du premier débat du PADD, des évolutions nécessaires en particulier sur THONY et de la présentation publique,

### **Délibération du 24 juin 2024 : Bilan de la concertation et arrêt du projet.**

#### Rappel des modalités

- - les études et le projet de Plan Local d'Urbanisme ont été tenus à la disposition du public aux Services Techniques pendant toute la durée de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- - le dossier a été constitué et complété au fur et à mesure de l'avancement des études, -
- le public a pu en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture des Services Techniques et faire connaître ses observations en les consignand dans le registre ouvert cet effet,
- - le public a pu faire part de ses observations auprès de l'élú en charge de l'urbanisme lors de permanences ou de rendez-vous,( 5 dates de permanences – 20 rendez-vous)
- - le début de la mise à disposition du dossier et les permanences susvisées ont fait l'objet d'une information au public,
- - les études du P.L.U. ont fait l'objet d'informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune,
- - une exposition a été organisée aux Services Techniques,
- - 3 réunions publiques ont été prévues et tenues et 5 ateliers participatifs (162 personnes ont participé sur les 5 dates

- Un registre de concertation a été mis à disposition des habitants pour recueillir leurs observations et interrogations.
- concertation avec les personnes publiques associées (PPA) : la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie, la Chambre d'Agriculture, le SIAC, la CCPEVA. (3 réunions)
- Des articles dans le journal communal

Les Thèmes fort identifiés ont concerné les besoins **mobilités** douces sans pour autant pouvoir se passer de la voiture, les **espaces verts** et leur nécessaire préservation, les **Services** en tension tels que sur le suivi médical ou la gestion des déchets et l'évolution de l'**habitat** avec la nécessité d'aller sur une densification soutenable à l'échelle du quartier et préservation d'éléments identitaires

Exemple de communication :

### [ CONCERTATION ]

L'avenir d'Evian-les-Bains se construit ensemble !

#### **PARTICIPEZ À LA CONCERTATION CITOYENNE !**

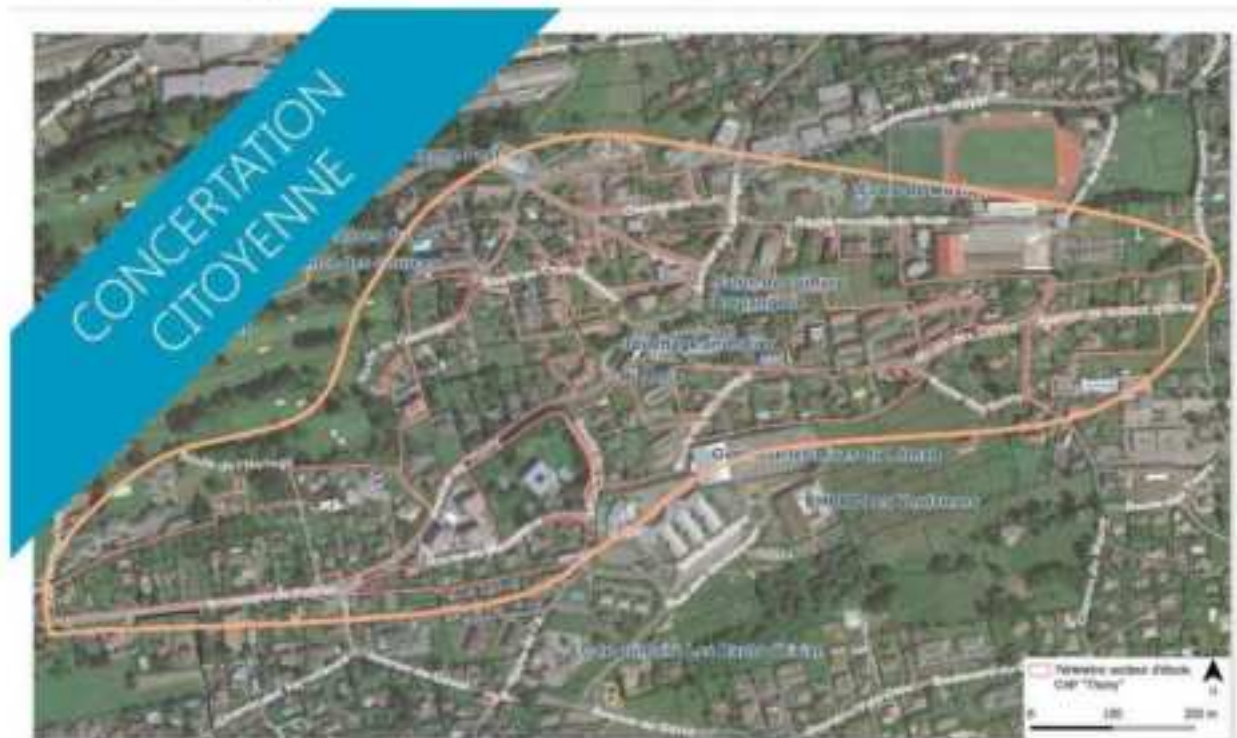
Donnez votre avis sur l'évolution du quartier de Thony et contribuez à la programmation d'un centre-bourg.

Questionnaire à renseigner en ligne ou à remettre en mairie avant le 11 avril 2023.

■ **EN TÉLÉCHARGEMENT** 📄 <https://vu.fr/lwST>

■ **EN LIGNE** 📄 <https://vu.fr/HTos>

#concertationcitoyenne #quartiertdehonyevian #evian



### **3- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **1- Généralités**

Il a été procédé à une enquête publique portant sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les Bains.

les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U. sont notamment :

##### **ENVIRONNEMENT & PAYSAGE**

- Préserver les espaces naturels ainsi que les continuités et corridors écologiques, en ce qu'ils constituent des réservoirs pour la biodiversité,
- Mettre en place une charte architecturale et environnementale pour affirmer l'identité de la ville et renforcer la préservation des paysages caractéristiques de la commune, notamment en encadrant le type de constructions et matériaux souhaités,
- Mettre en valeur les cônes de vue remarquables,
- Accentuer le repérage des éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur (que ce soit à l'échelle d'un bâtiment ou d'un secteur), mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations,
- Prendre en compte les dispositions du Plan Air Climat Energie Territorial pour améliorer la performance énergétique du parc de logements, intégrer la qualité de l'air dans la planification urbaine, développer les mobilités durables afin de préserver la qualité de l'air ou encore chercher à décliner la planification énergétique dans le P.L.U.,
- Favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables, afin de chercher à assurer une continuité piétons / cycles sécurisée entre les différents quartiers.

##### **DEVELOPPEMENT URBAIN & HABITAT**

- Maîtriser la croissance démographique pour permettre à la commune de respecter les dispositions du SCoT et du PLH et d'assurer une bonne gestion des équipements publics,
- Assurer une urbanisation cohérente et qualitative, la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace, en compatibilité avec le SCoT du Chablais,
- Organiser le développement urbain, de façon cohérente et adaptée :
  - dans un souci de préservation du tissu urbain existant, notamment des secteurs d'habitats individuels ou du centre historique
  - en maintenant une politique de développement maîtrisée dans les secteurs les plus à même de tendre vers la densification
  - en adaptant les formes urbaines à la morphologie de la commune, tout en développant une typologie d'habitat qualitative respectant l'identité architecturale de la ville, sans pour autant exclure l'innovation.
- Dimensionner le potentiel de logements en cohérence avec l'organisation urbaine souhaitée, la préservation de l'identité de la commune et la capacité des voies et équipements publics,
- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment le développement du parc de logements locatifs aidés et intermédiaires, le renouvellement du bâti existant notamment dans le centre historique ou encore la diversification des formes d'habitat afin d'accueillir des populations variées.

##### **TOURISME & ECONOMIE**

- Conforter l'attractivité touristique, économique et culturelle de la commune,
- Mettre en valeur des éléments autres que les bâtiments emblématiques : quartier des Mateirons, tour Bergotti...
- Renforcer la politique menée en faveur des commerces et services de proximité,
- Maintenir l'offre culturelle et sportive de la commune.

## **2- Désignation Commissaire enquêteur**

Par mail en date du 4 juillet 2024, la commune d'Evian-les-Bains a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de la révision général du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Vice-Président Stéphane WEGNER a désigné, par décision du 17 juillet 2024 n° E24000123/38, Monsieur Gérard VEYRAT, Ingénieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Joël MARTEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

## **3- Autorité compétente**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique est la commune d'Evian-les-Bains représentée par Madame Josiane LEI, Maire d'Evian-les-Bains.

## **4- Réunions préparatoires à l'enquête et visite du périmètre de l'opération**

Le projet a été présenté au commissaire enquêteur le 23 juillet 2024 lors d'une réunions de travail, aux services techniques d'Evian-les-Bains, qui réunissaient M Bertrand VOUAUX, Directeur des Services Techniques, Madame MOREIRA PINTO GUEDES et Monsieur Gérard VEYRAT, commissaire enquêteur.

Une visite complète de la ville (à pied pour le secteur du centre et en voiture pour la totalité des quartiers,) a été ensuite réalisée le mardi 27 août 2024 par le commissaire enquêteur accompagné de messieurs Jean-Pierre AMADIO, adjoint en charge de l'aménagement du territoire, du cadre de vie, de l'urbanisme, de la transition énergétique et de la mobilité, Bertrand VOUAUX, Directeur des Services Techniques et d'un nouveau employé des services de l'urbanisme afin de bien visualiser la ville pour appréhender les contextes locaux du projet.

## **5- Information effective du public**

### **a. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête**

Un arrêté n° 966/2024 a été pris en date du 11 septembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête pour une durée de 32 jours, du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) et fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de révision générale du Plan local d'urbanisme.

### **b. Affichage**

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, a été affiché le vendredi 13 septembre 2024.

L'affichage de cet avis, au minimum quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci a été procédé à la Mairie d'Evian-les-Bains et publié par tout autre procédé en usage sur la Commune d'Evian-les-Bains.

Une visite de vérification a été réalisée le mercredi 18 septembre 2024 sur les différents lieux par le commissaire enquêteur.

### c. Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie ci-après désigné : le Dauphiné Libéré et le Messenger.

- **ATTENTION** : la parution du deuxième avis au public dans le deuxième journal a été faite 10 jours après l'ouverture de l'enquête ;

Malgré cette erreur manifeste de procédure, le commissaire enquêteur estime que ce retard de deux jours n'a pas affecté le déroulé de l'enquête puisqu'il restait encore 3 permanences pour permettre au public de s'exprimer ;

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'avis ainsi que le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la ville d'Evian-les-Bains.

### d. Modalités de consultation du dossier par le public

Pendant la durée de l'enquête, le dossier de révision général du PLU et les pièces qui l'accompagnent ont été tenus à la disposition du public pour consultation pour une durée de 32 jours, du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) aux services techniques de la mairie d'Evian – 22 chemin des Noisetiers : aux jours et heures d'ouverture habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

Du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) le dossier pouvait également être consulté et téléchargé sur le site internet de la commune d'Evian-les-Bains [www.ville-evian.fr](http://www.ville-evian.fr) (lien vers « Le nouveau PLU »).

A cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au site internet de la commune d'Evian-les-Bains a été mis à la disposition du public aux services techniques de la mairie d'Evian aux jours et heures d'ouvertures habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle.

### e. Permanences du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition des personnes intéressées et a reçu les observations et propositions faites sur le projet soumis à enquête publique dans le cadre des permanences assurées aux services techniques de la mairie d'Evian – 22 chemin des Noisetiers aux jours et heures fixés ci-après :

- **Le lundi 7 octobre 2024 de 9 heures à 11h30,**
- **Le mardi 15 octobre de 13h30 à 17h00,**
- **Le mercredi 23 octobre 2024 de 9h00 à 11h30**
- **Le jeudi 31 octobre 2024 de 13h30 à 17h00,**
- **Le vendredi 8 novembre 2024 de 13h30 à 17 h00.**

#### f. Composition du dossier

- 1) Rapport de présentation
- 1.1) Rapport de présentation – Volet 1.1 et 1.2 – Diagnostic et Etat initial de l’environnement
- 1.2) Rapport de présentation – Volet 2 – Justifications
- 1.3) Rapport de présentation – Volet 3 – Evaluation environnementale
- 2) Projet d’Aménagement et de Développement Durables
- 3) Livret des Orientations d’Aménagement et de Programmation
- 4) Règlement
- 4.1) Règlement graphique
- 4.2) Règlement écrit
- 4.3) Tableau des Emplacements réservés
- 4.4) Atlas des Emplacements Réservés
- 4.5) Fiches patrimoines
- 5) Livret des Annexes et Servitudes
- 6) Pièces administratives
- 6.1) Prescription PLU
- 6.2) Débat PADD
- 6.3) Arrêt
- 6.4) Bilan concertation
  
- Avis des personnes publiques associées ou consultées
  
- Arrêté n° 966/2024 du 11 septembre 2024 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de révision générale du Plan local d’urbanisme.
  
- Insertions dans les journaux (Dauphiné libéré et le Messenger)
  
- Affiche

## 6- Recueil des observations et des propositions du public

Les observations et les propositions du public portant sur le dossier de projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête pouvaient être, pendant la durée de l'enquête :

- consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public à cet effet, au lieu, aux jours et heures désignés à l'article 5d.
- adressée au commissaire-enquêteur à l'adresse de la commune, siège de l'enquête – 2 rue de la Source de Clermont – 74500 EVIAN-LES-BAINS
- Sur un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-evian>
- Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [plu-evian@mail.registre-numerique.fr](mailto:plu-evian@mail.registre-numerique.fr)
- Les observations transmises par courrier ou mail seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/plu-evian> et donc visibles par tous.

## 7-Clôture de l'enquête publique, remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 5a, le registre d'enquête a été transmis sans délai au Commissaire enquêteur et clos par lui.

Après mise en œuvre des mesures prévues par l'article R123-18 du Code de l'Environnement en vue de recueillir les observations éventuelles de la personne responsable du projet à l'issue de l'enquête, Monsieur le Commissaire enquêteur disposera d'un délai maximal d'un mois, à compter de la date de clôture de l'enquête, pour remettre à Monsieur le Maire le dossier d'enquête avec :

- Son rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations et les propositions recueillies,
- Et dans des documents séparés, ses conclusions motivées.

Il adressera une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

## 8- Durée et lieux de consultation du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête, à la Mairie d'Evian-les-Bains, bâtiment des Services Techniques, sis 22 chemin des Noisetiers, 74500 Evian aux jours et heures habituels, sauf jours fériés et jour de fermeture exceptionnelle, ainsi que sur le site internet de la commune d'Evian-les-Bains [www.ville-evian.fr](http://www.ville-evian.fr) (lien vers « Le nouveau PLU »).

- Les personnes intéressées pourront obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1er de la loi du 17 juillet 1978, en écrivant au siège de l'enquête – 2 rue de la Source de Clermont – 74500 EVIAN-LES-BAINS

### 9- Décision à prendre au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU d'Evian-les-Bains éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et propositions du public, du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur, seront soumis à délibération du Conseil Municipal de Cluses en vue de son approbation.

### 10-Mesures sanitaires

Dans le cadre de l'épidémie de la COVID 19, les précautions suivantes ont été réalisées :

- lavage des mains (désinfectant mis à disposition) avant consultation du dossier et du registre d'enquête et, le cas échéant, avant utilisation du poste informatique mis à disposition;



Gérard VEYRAT – Directeur technique – Ingénieur retraité  
314, Rue du Léman – Impasse Champs Jacquet – 74140 Chens sur Léman

Arrêté municipal n° 966/2024 du 11 septembre 2024

## ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS (HAUTE-SAVOIE).

Enquête publique n° (74) E24000123/38 réalisée du 07 octobre 2024 au 08 novembre 2024

### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



# SOMMAIRE

Préambule

1-les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U

2- Organisation et déroulement de l'enquête

3- Bilan de l'enquête – Méthodologie – avis personnes publiques et réponses commune

4- Analyse des contributions du public– Questions-réponses – Appréciation du commissaire enquêteur

5- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

## Préambule

La commune d'Evian-les-Bains dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 octobre 2017.

Ce PLU a été modifié par délibération du conseil municipal :

- Modification simplifiée approuvée en date du 01 avril 2019.

Par délibération n°0104-2020 du 06 juillet 2020, la ville d'Evian-les-Bains a prescrit la **révision du Plan Local d'Urbanisme**.

En effet, les territoires transfrontaliers et plus particulièrement la ville d'Evian-les-Bains font l'objet d'une attractivité exceptionnelle. Les outils d'urbanisme en cours ne sont plus adaptés à la pression foncière et immobilière.

Depuis ces dernières années, la croissance démographique (essentiellement portée par le solde migratoire) atteint les 1,5 % / an, car des dizaines de milliers d'emplois sont vacants en Suisse.

La demande est forte, les opérateurs immobiliers ont fait d'Evian-les-Bains un territoire de prospection active.

Cette croissance implique des mutations urbaines avec des constructions sur des secteurs principalement au Sud de la voie ferrée, zones les moins denses.

C'est en moyenne 160 logements qui sont livrés chaque année avec une densification non cadrée par des outils insuffisants dans le document d'urbanisme de 2017.

Aujourd'hui, Evian-les-Bains doit avoir un urbanisme soutenable, en accord avec les objectifs de **développement durable** et à l'identité de cette ville, forte d'un patrimoine architectural remarquable.

D'autre part, le PLU de la ville d'Evian-les-Bains n'intègre pas les dernières évolutions législatives et réglementaires et notamment :

- Etablir une mise en compatibilité avec les diverses lois (Loi Littoral et Loi Montagne) et documents supra-communaux tels que

le **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires),

Le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux),

Le **PGRI** (Plan de Gestion des Risques d'Inondation),

Le **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique),

Le **SRCAE** (Schéma Régional Climat Air Energie), **SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale),

Répondre aux exigences introduites par la **Loi Climat et Résilience**, la **Loi Transition Énergétique**,

Développer un urbanisme résilient (préserver **la ressource en eau**, agir sur les nuisances et la pollution),

Réaliser un développement urbain durable cohérent et adapté, partagé à l'échelle intercommunale tenant compte notamment des orientations issues de la démarche d'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais**,

## **1- les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U**

Il a été procédé à une enquête publique portant sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les Bains.

les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U. sont notamment :

### **ENVIRONNEMENT & PAYSAGE**

- Préserver les espaces naturels ainsi que les continuités et corridors écologiques, en ce qu'ils constituent des réservoirs pour la biodiversité,
- Mettre en place une charte architecturale et environnementale pour affirmer l'identité de la ville et renforcer la préservation des paysages caractéristiques de la commune, notamment en encadrant le type de constructions et matériaux souhaités,
- Mettre en valeur les cônes de vue remarquables,
- Accentuer le repérage des éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur (que ce soit à l'échelle d'un bâtiment ou d'un secteur), mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations,
- Prendre en compte les dispositions du Plan Air Climat Energie Territorial pour améliorer la performance énergétique du parc de logements, intégrer la qualité de l'air dans la planification urbaine, développer les mobilités durables afin de préserver la qualité de l'air ou encore chercher à décliner la planification énergétique dans le P.L.U.,
- Favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables, afin de chercher à assurer une continuité piétons / cycles sécurisée entre les différents quartiers.

### **DEVELOPPEMENT URBAIN & HABITAT**

- Maîtriser la croissance démographique pour permettre à la commune de respecter les dispositions du SCoT et du PLH et d'assurer une bonne gestion des équipements publics,
- Assurer une urbanisation cohérente et qualitative, la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace, en compatibilité avec le SCoT du Chablais,
- Organiser le développement urbain, de façon cohérente et adaptée :
  - dans un souci de préservation du tissu urbain existant, notamment des secteurs d'habitats individuels ou du centre historique
  - en maintenant une politique de développement maîtrisée dans les secteurs les plus à même de tendre vers la densification
  - en adaptant les formes urbaines à la morphologie de la commune, tout en développant une typologie d'habitat qualitative respectant l'identité architecturale de la ville, sans pour autant exclure l'innovation.
- Dimensionner le potentiel de logements en cohérence avec l'organisation urbaine souhaitée, la préservation de l'identité de la commune et la capacité des voies et équipements publics,
- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment le développement du parc de logements locatifs aidés et intermédiaires, le renouvellement du bâti existant notamment dans le centre historique ou encore la diversification des formes d'habitat afin d'accueillir des populations variées.

### **TOURISME & ECONOMIE**

- Conforter l'attractivité touristique, économique et culturelle de la commune,
- Mettre en valeur des éléments autres que les bâtiments emblématiques : quartier des Mateirons, tour Bergotti...
- Renforcer la politique menée en faveur des commerces et services de proximité,
- Maintenir l'offre culturelle et sportive de la commune.

## 2- Organisation et déroulement de l'enquête

### a. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

Un arrêté n° 966/2024 a été pris en date du 11 septembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête pour une durée de 32 jours, du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) et fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de révision générale du Plan local d'urbanisme.

### b. Affichage

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, a été affiché le vendredi 13 septembre 2024.

L'affichage de cet avis, au minimum quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci a été procédé à la Mairie d'Evian-les-Bains et publié par tout autre procédé en usage sur la Commune d'Evian-les-Bains.

Une visite de vérification a été réalisée le mercredi 18 septembre 2024 sur les différents lieux par le commissaire enquêteur.

### c. Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie ci-après désigné : le Dauphiné Libéré et le Messenger.

**ATTENTION : la parution du deuxième avis au public dans le deuxième journal a été faite 10 jours après l'ouverture de l'enquête ;**

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'avis ainsi que le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la ville d'Evian-les-Bains.

### d. Modalités de consultation du dossier par le public

Pendant la durée de l'enquête, le dossier de révision général du PLU et les pièces qui l'accompagnent ont été tenus à la disposition du public pour consultation pour une durée de 32 jours, du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) aux services techniques de la mairie d'Evian – 22 chemin des Noisetiers : aux jours et heures d'ouverture habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

Du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00) le dossier pouvait également être consulté et téléchargé sur le site internet de la commune d'Evian-les-Bains [www.ville-evian.fr](http://www.ville-evian.fr) (lien vers « Le nouveau PLU »).

A cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au site internet de la commune d'Evian-les-Bains a été mis à la disposition du public aux services techniques de la mairie d'Evian aux jours et heures d'ouvertures habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle.

e. Permanences du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition des personnes intéressées et a reçu les observations et propositions faites sur le projet soumis à enquête publique dans le cadre des permanences assurées aux services techniques de la mairie d'Evian – 22 chemin des Noisetiers aux jours et heures fixés ci-après :

- **Le lundi 7 octobre 2024 de 9 heures à 11h30,**
- **Le mardi 15 octobre de 13h30 à 17h00,**
- **Le mercredi 23 octobre 2024 de 9h00 à 11h30**
- **Le jeudi 31 octobre 2024 de 13h30 à 17h00,**
- **Le vendredi 8 novembre 2024 de 13h30 à 17 h00.**

### 3- Bilan de l'enquête publique pour la révision générale du PLU

#### 3-1 Méthodologie :

- **Le rapport d'enquête** comporte la présentation de la commune, l'objet de l'enquête publique, le cadre juridique et réglementaire de l'enquête, l'analyse des pièces du dossier, l'organisation et le déroulement de l'enquête.
- **Le procès-verbal de synthèse** synthétise les avis des personnes publiques associées ou consultées ainsi que toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique dans l'ordre de leurs enregistrements ou regroupés par thèmes et les questions/suggestions du commissaire enquêteur.

Dans le procès-verbal, l'ensemble des observations, des propositions, des avis ne sont pas systématiquement repris dans leur intégralité.

Il convient de se reporter aux pièces annexes du rapport d'enquête pour obtenir les textes intégraux

- **Annexe n° 1, 2 3 et 4: les pièces annexes** du rapport d'enquête regroupent l'ensemble des délibérations, arrêtés, décisions, documents administratifs, attestation, avis, photos, publications, liste des pièces du dossier, observations recueillies et le mémoire en réponse de la commune afférents à la révision générale du PLU de la commune d'Evian-les-Bains.

- **Les conclusions et avis** sur le projet de révision générale du PLU de la commune d'Evian-les-Bains sont rédigés de la manière suivante :

Le commissaire enquêteur a procédé à une analyse de chacun des objets que comporte le projet.

Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative, ainsi que les réponses de la commune à ces avis et aux questions du commissaire enquêteur.

Dans l'analyse thématique, l'ensemble des modifications, des observations, des propositions, des avis et des réponses de la commune ne sont pas systématiquement repris dans leur intégralité.

Il convient de se reporter aux pièces annexes du rapport d'enquête pour obtenir les textes intégraux

Le mémoire en réponse, comporte 29 pages de réponses aux questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur formule enfin ses conclusions et son avis personnel sur le projet de révision générale du PLU de la commune d'Evian-les-Bains.

### 3-2 Le commissaire enquêteur a enregistré :

#### a- De l'Architecte des bâtiments de France

Avis favorable

#### b- De la SNCF

Avis favorable avec rappel de la réglementation ferroviaire.

#### c- De Rte (et C3)

Rte émet des préconisations concernant :

- la représentation des ouvrages électriques sur le plan des servitudes,
- l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux au sein de la liste des servitudes,
- la précision que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones concernées,
- L'indication que les bandes de 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines et de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63000 volts soient déclassés des Espaces Boisés Classés et des Protections paysagères et corridors écologiques et que leurs tracés soient reportés sur les documents graphiques.

#### **Demande du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur demande à la commune préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de Rte, notamment en ce qui concerne le plan et la liste des servitudes, les éléments complémentaires apportés au règlement, ainsi que la prise en compte des adaptations des Espaces Boisés Classés et des Protections paysagères et corridors écologiques ;

#### **Réponse de la commune**

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Ajouter en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (servitude I4)	La commune prend en compte la remarque et modifiera le recensement des servitudes ajouté en annexe du PLU.	Oui	Règlement graphique
Ajouter dans la liste des servitudes l'ensemble des informations relatives au gestionnaire de la servitude I4		Oui	Règlement graphique
Autoriser dans le règlement des zones Uc, Ux, UÉe, UP, Ap, N et Nt les conditions nécessaires à l'exploitation, la construction, l'évolution des ouvrages du réseau public de transport d'électricité comme les lignes électrique HTB et les postes de transformation	La commune prend en compte la remarque et modifiera le règlement écrit en conséquence.	Oui	Règlement écrit, ajout dans chaque zone
Ajouter sur les documents graphiques, l'axe d'implantations d'ouvrages et qui soient retranchés des EBC et des Protections paysagères et corridors écologiques les bandes de 2.50m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines et 20m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63000 volts notamment pour les lignes 63kV N0 1 Évian-Publier et 63kV N0 1 Allinges-Évian	La commune prend acte de la remarque et indique qu'elle n'effectuera pas de modifications des protections paysagères, corridors écologiques et EBC afin de préserver avant tout la qualité de ces espaces.	Non	Non



## Avis du commissaire enquêteur

- Compte tenu que la commune prenne en compte les remarques émises par Rte concernant les servitudes publiques et la liste des servitudes ainsi que la précision que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones concernées et qu'elle souhaite toutefois préserver la qualité des protections paysagères et des corridors écologiques , le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la réponse émise.

### d- De l'ARS

L'ARS émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des différents éléments suivants :

- Rajouter sur le document graphiques des périmètres de protection des deux captages LA LECHERE et SCIONNEX qui devront être tramés ;
- Apporter une attention particulière à l'adéquation entre l'urbanisation et l'alimentation en eau potable, tant qualitatif que quantitatif ;
- Faire respecter les distances de retrait par rapport à la route et demander une isolation acoustique renforcée , et si nécessaire un ajustement de la vitesse ou la mise en place de systèmes d'insonorisation supplémentaires ;
- Vérifier au niveau de certaines OAP concernées par un site CASIAS, la compatibilité du terrain avec l'usage envisagé en faisant réaliser des études préalables ;
- Recommander, dans le règlement écrit, d'éviter l'implantation d'espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant.

### Demande du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de l'ARS, notamment l'ajout des deux captages, la prise en compte des nuisances environnementales et des sites pollués ainsi que des espèces végétales

### Réponse de la commune

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Ajouter les périmètres de protection des captages de la Léchère et de Scionnex dans le règlement graphique	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Ajouter dans les OAP 31,30,29,2,3,4,7,10,11,12,13 et 14 un point de vigilance quant à leur proximité avec le périmètre de protection éloigné de captage de la Léchère	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP sectorielle pour y indiquer les éléments réglementaires demandés.	Oui	OAP
Mettre en adéquation l'urbanisation et les projets d'aménagement avec l'alimentation en eau potable tant au niveau quantitatif que qualitatif	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une réflexion avec la CCPEVA. La commune complètera en ajoutant les capacités de la station d'eau potable et des capacités d'assainissement.	Oui	

Prendre en compte les distances de retrait par rapport à la route et assurer une isolation acoustique renforcée des bâtiments concernés au sein des projets d'aménagement (notamment les OAP) et prendre en compte si nécessaire la vitesse de circulation et/ou la mise en place de systèmes d'insonorisation supplémentaire.	La commune prend en compte la remarque et veillera à sa bonne réalisation.	Oui	
Vérifier la compatibilité de certaines OAP qui sont concernées par un site CASIAS (pollution des sols) et l'usage envisagé en réalisant des études préalables afin de prévenir toute exposition dangereuse.	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP et le règlement écrit en conséquence.	Oui	Règlement écrit / OAP
Revoir la liste des essences autorisées dans le règlement pour l'ensemble des zones notamment les espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telles que le bouleau, charme, noisetiers, aulne et frêne. Il est conseillé de retranscrire ces informations dans le règlement écrit.	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les essences autorisées en lien avec la remarque formulée.	Oui	Règlement écrit / OAP

### Avis du commissaire enquêteur

- **Compte tenu que la commune prenne en compte l'ensemble des remarques émises par l'ARS concernant les périmètres de protection, l'alimentation en eau, l'isolation acoustique et les distances de retrait par rapport à la route (vitesse, insonorisation), la pollution des sols ainsi que les essences autorisées, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la réponse émise.**

### e- De la CCI Haute-Savoie

La CCI Haute-Savoie émet un avis favorable en formulant néanmoins les remarques suivantes :

- Proposition de mentionner dans le Règlement (page 137) que le foncier situé en zone UX soit dorénavant essentiellement dédié aux activités de production, ce qui exclue les nouvelles implantations de commerces et d'artisanats de détails ;
- Demande que la commune puisse avoir la maîtrise immobilière des locaux commerciaux au sein des OAP n°29 et n°23 pour pouvoir en flécher l'activité et ne pas fragiliser les commerces de centralité existants ;
- Suggestion de destiner le front nord de l'OAP n°22 non pas à des commerces mais à des activités (éviter une nouvelle micro-polarité commerciale) et de travailler sur le lien entre la gare et le centre-ville ;
- Recommandation de dédier les 1000 m<sup>2</sup> supplémentaires à des rez-de-chaussée « actifs » et pas seulement à des commerces au sens strict ;
- Veiller à ne pas trop « étirer » les linéaires commerciaux pour les conforter plutôt que les étendre ;
- Associer les représentants des professionnels du tourisme pour « passer en revue » et finaliser l'identification des hôtels et structures hôtelières afin de définir les conditions et aménagements à mettre en place à proximité immédiate de ces établissements ;
- Réguler le développement des AirBnB et réfléchir plus globalement à la question des résidences secondaires ;
- Prendre en compte la problématique des terres inertes et l'importance de prévoir et localiser des sites dédiés à leur stockage

### **Demande du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de CCI Haute-Savoie notamment concernant les diverses OAP citées dans l'avis ;

## Réponse de la commune

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Mentionner dans le règlement de la zone UX que le foncier est dorénavant essentiellement dédié aux activités de production (ce qui exclut les nouvelles implantations de commerces et d'artisanat de détail)	La commune prend en compte la remarque.	Oui	Règlement écrit
Maîtrise immobilière des rez-de-chaussée commerciaux prévus dans l'OAP n°29 et n°23	La commune prend acte de la remarque et des suggestions évoquées.	Oui	Prescription à l'obtention du PA
Destaser le front nord de l'OAP n°22 non pas à des commerces mais à des activités (pour éviter de créer une nouvelle micro-polarité commerciale)	La commune prend acte de la remarque et des suggestions évoquées.	Pas de prise en compte, la boulangerie	Sans objet

		existante est au Nord et souhait de conserver comme tel	
Dédier les 1000m <sup>2</sup> supplémentaires (page 65) à des RDC "actifs" et pas seulement à du commerce au sens strict sur le secteur de l'OAP de Thony	La commune prend acte de la remarque et travaille actuellement sur des outils qu'il reste à définir.	Oui	Correction CDC de l'OAP secteur 1
Veiller à ne pas trop "étirer" le linéaire commercial mais plutôt à le conforter.	La commune prend en compte la remarque.	Oui	OAP commerce et artisanat Sans objet
Associer très étroitement les représentants des professionnels du tourisme dans le cadre de l'OAP "Équipements touristiques" pour leur permettre de conforter leur vocation touristique	La commune a d'ores et déjà travaillé étroitement avec les représentants des professionnels du tourisme dans le cadre du comité de direction de l'office de tourisme.	Oui	Sans objet
Réguler le développement des offres Airbnb et élargir la réflexion à la question des résidences secondaires	La commune travaille déjà sur cette thématique dans le cadre du comité de direction de l'office de tourisme.	Oui	Sans objet
Mentionner dans le PAOD la problématique des terres inertes et de l'importance de prévoir et localiser des sites dédiés à leur stockage.	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une réflexion avec la CCPEVA.	Oui	Sans objet

## Avis du commissaire enquêteur

- Compte tenu que la commune prenne en compte l'ensemble des remarques émises par la CCI Haute-Savoie hormis la boulangerie existante qui est située au Nord et qui est destinée à rester comme telle, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la réponse émise.

### f- De la CDPENAF (Commission Départementale des Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve que la commune pour parachever son document et en conforter la qualité :

- Procède au resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti pour 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
- reclasse en zone agricole sur le plan de zonage des secteurs suivants :
    - Secteur Chez Viollaz
    - Secteur Au Clou Sud
    - Secteur Aux Tours Ouest
- modifie le règlement des zones agricoles et forestières comme indiqué dans le paragraphe 4.2 « Le règlement des zones agricoles et naturelles » du rapport de la DDT.

#### **Demande du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de la CDPENAF notamment concernant les 7 secteurs cités dont l'enveloppes urbaines seraient à resserrer, au reclassement de 3 secteurs en zone agricole et aux diverses ajustements du règlement ;

#### **Réponse de la commune**

**Voir avis DDT**

#### **Avis du commissaire enquêteur**

**Voir avis DDT**

#### **g- De la DDT**

La DDT émet un avis favorable assorti des réserves suivantes visant à conforter la qualité du document : ☒

- procéder au resserrment 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 ;<sup>2</sup>
- 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

### Demande du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux diverses et nombreuses demandes de la DDT dont certaines reprennent les demandes de la CDPENAF, de l'ARS et de la SNCF;

### Réponse de la commune

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Procéder au resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti les secteurs suivants : - Secteur La Grotte aux Moines = 0,5ha - Secteur au Clou-Sud = 0,15ha - Secteur Thony Est - OAP 5 = 0,6 - Secteur aux Tours Ouest = 0,75ha - Hameau de Chonnay - Secteur Chez Bavoux - Secteur la Châtaigneraie	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune retirera les espaces mentionnés des espaces constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.	Oui	Règlement graphique
Reclasser en zone agricole sur le plan de zonage les secteurs suivants : - Secteur Chez Viollez - Secteur Au Clou Sud - Secteur Aux Tours Ouest	La commune prend en compte la remarque et modifiera le règlement écrit des zones identifiées.	Oui	Règlement écrit
Prendre en compte les prescriptions relatives à la Loi Littoral	La commune prend en compte les prescriptions et modifiera les possibilités de construction en zone	Oui	Règlement écrit

	Ni.		
Compléter le rapport de présentation avec les corrections demandées et les justifications à apporter	La commune prend en compte la remarque et ajoutera les éléments du PLH pour justifier de la production LLS et de l'accès social.	Oui	Rapport de présentation
Modifier les règlements graphiques et écrit ainsi que les OAP comme demandé dans le paragraphe 4 - Documents réglementaires et OAP	La commune prend en compte la remarque et effectuera les modifications nécessaires notamment en lien avec les compléments sur zone UP et le CFS variable.	Oui	Règlement graphique / OAP
Apporter les justifications et modifications demandées dans les paragraphes 7, 8 et 9	La commune prend en compte la remarque et ajoutera des compléments sur les capacités en eau et assainissement ainsi que sur la carte des servitudes.	Oui	Règlement écrit et graphique
<b>(SNC)</b>			
Prendre en compte dans les documents du PLU notamment relatifs aux SUP, la SUP T1 (à respecter le long de toutes les voies ferroviaires en service)	La commune prend en compte la remarque et modifiera les annexes du PLU.	Oui	Annexes
Veiller à ce que les règles relatives à la servitude T1 et à la végétation le long des voies soient bien intégrées	La commune prend en compte et veillera à ce que les suggestions formulées soient intégrées dans le document.	Oui	
Veiller à ce que le foncier ferroviaire soit classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics. De plus, il faudra veiller à la bonne prise en compte d'un retrait spécifique concernant l'implantation des constructions.	La bande de protection passera à 9 mètre de chaque côté à l'axe contre 18 mètre avec obligation protection bruit.	Oui	Règlement écrit / Règlement graphique

#### Avis du commissaire enquêteur

- Compte tenu que la commune prenne en compte l'ensemble des remarques émises par la DDT, le commissaire enquêteur se félicite des décisions prises et donne un avis favorable à la réponse émise.

## **h- De la Commune de NEUVECELLE**

La Commune de Neuvecelle émet les remarques suivantes :

Bonjour,

Veuillez prendre en considération les remarques de la Commune de Neuvecelle relative à l'arrêt de projet de votre PLU.

Merci de les transmettre au Commissaire Enquêteur dès sa nomination et d'accuser réception du présent envoi.

Nous avons pris connaissance de votre nouveau PLU et soulignons votre volonté de favoriser, sur votre territoire, la mobilité douce et une urbanisation maîtrisée de grands volumes et de collectifs.

Toutefois, les règlements régissant les zones UC et UP notamment le long de la route de la Corniche et boulevard du Clou, en tenant compte des différents potentiels d'habitats intermédiaires et d'activités tels que prévus (règlement UC) nous interrogent sur l'adéquation de ce potentiel avec l'OAP mobilité.

En effet, vous envisagez une mobilité favorisant les modes doux afin de rejoindre les différents pôles d'attraction de la ville d'Evian (débarcadère, gare). Vous ne mentionnez pas le trafic transfrontalier induit par cette urbanisation, certes maîtrisée, et se rendant sur les cantons du Valais et Vaud via Saint-Gingolph.

Ce trafic supplémentaire va surcharger le réseau routier départemental, déjà saturé, sur notre commune (avenue de Milly et avenue de Maxilly, les usagers ne « redescendant » pas pour prendre la RD 1005) sans que des mesures de report efficaces n'aient été réellement prévues afin que ce flux puisse s'écouler pacifiquement autant par les voies départementales susmentionnées que par les routes et rues situées sur votre territoire.

### **Demande du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de formuler les réponses aux questionnements de la commune de NEUVECELLE concernant notamment le réseau routier entre les deux communes ;

### **Réponse de la commune**

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Inadéquation entre les potentiels d'habitats intermédiaires et d'activités en zone UC et l'OAP mobilité notamment en lien avec le trafic transfrontalier qui "va surcharger le réseau routier départemental" [...] "sans que des mesures de report efficaces n'aient été réellement prévues".	La commune prend acte de la remarque et indique que celle-ci est d'ores et déjà prise en compte par la création du secteur UP et abaissement de la densité sur les abords de la RD21 route de la corniche à 25 logts à l'ha	Oui	Règlement graphique et écrit

### **Avis du commissaire enquêteur**

- Le commissaire enquêteur prend acte et donne un avis favorable à la réponse émise.

**i- Du SIAC**

Avis très favorable

**j- De la MRAe**

Synthèse de l'avis :

Le projet de révision du PLU s'inscrit sur une période de 15 ans (2025-2040). Il présente plusieurs insuffisances et imprécisions, qui nécessitent de compléter le dossier sur la forme et sur le fond, et sur l'ensemble des enjeux relevés :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité y compris lacustres ;
- le paysage ;
- l'eau potable ;
- la santé humaine avec la pollution sonore (en particulier dans la perspective de la réouverture de la ligne ferroviaire), la pollution des sols, la qualité de l'air et la gestion des vecteurs (maladies, allergies) ;
- les matériaux et les déchets ;
- les risques naturels ;
- les émissions de gaz à effet de serre et la mobilité ;
- le changement climatique.

Le dossier dont l'Autorité environnementale a été saisie ne lui permet pas ainsi qu'au public de disposer d'une information complète sur le projet de révision du PLU et éclairée sur ses incidences environnementales. L'Autorité environnementale recommande de reprendre le dossier et de le resaisir sur cette base avant toute consultation du public.

---

**Demande du commissaire enquêteur**

- Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux diverses et nombreuses demandes de la MRAe

**Réponse de la commune**

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Ajouter un tableau de concordance permettant d'identifier pour chaque OAP sectorielle les paginations du fascicule OAP et du rapport de présentation	La commune prend en compte la remarque et va modifier le document des OAP pour les ordonner, indiquer les numéros de pages et les secteurs de référence de la commune.	Oui	OAP
Préciser la superficie de chaque zone et sous-secteur du règlement graphique et de chaque OAP sectorielle	La commune prend en compte la remarque et ajoutera la superficie de chaque zone, sous-secteur et de chaque OAP sectorielle.	Oui	Règlement écrit / OAP
Quantifier et justifier la population supplémentaire prévue en 2040, ainsi que le desserrement des ménages et justifier l'objectif de production de logement d'ici 2040	La commune prend en compte la remarque et ajoutera les calculs et justificatifs pour l'objectif de production de logement d'ici 2040.	Oui	Rapport de présentation



Le dossier comprend des "cartes enjeux" (RP1a p.97-98) qui mentionnent "les communes voisines", il mérite d'être complété pour préciser en quoi celles-ci sont concernées et prises en compte dans le projet de PLU. Préciser comment les communes voisines sont prises en compte	La commune prend acte de la remarque et indique que le projet de PLU a été fait en lien avec les continuités bâties et écologiques des communes voisines notamment pour la commune de Neuvecelle. Concernant Publier, leur document est actuellement en cours de rédaction.	Non	
Rectifier le dispositif de suivi du PLU	La commune prend en compte la remarque et ajoutera dans son PLU une réflexion pluriannuelle et un suivi étroit du PLU.	Oui	Rapport de présentation
Présenter les deux bilans de consommations passées des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les périodes 2011-2021 et 2014-2024 en intégrant les données du SIG lié à l'observatoire de l'occupation des sols en Haute-Savoie	La commune prend en compte la remarque et ajoutera dans son PLU les deux bilans de consommations passées comme évoquée dans la remarque.	Oui	Rapport de présentation
Justifier que la consommation future sur la période 2021-2031 ne dépasse pas le plafond de 50% de la consommation passée sur la période 2011-2021, en prenant en compte toutes les consommations d'ENAF (OAP, ER, zonage U et AU) et toutes les parcelles impactées et pas seulement celles dont la superficie est supérieure à 2500m <sup>2</sup>	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune réduit les espaces mentionnés des espaces	Oui	Rapport de présentation
Compenser l'artificialisation des sols et en particulier son imperméabilisation par la désartificialisation de surfaces et leur renaturation			

	constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.		
Délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune retirera les espaces mentionnés des espaces constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.	Oui	Rapport de présentation / Règlement graphique
Compléter les documents cartographiques qui représentent la trame verte et bleue et les ER	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Analyser les incidences environnementales des ER (notamment les ER 12.28 et 29)	La commune prend acte de la remarque et indique que l'ER 12 concerne un secteur ne faisant pas l'objet d'une remarque particulière.		

	Concernant l'ER 28, la commune indique qu'il s'agit de la renaturation d'un espace urbanisé. Concernant, l'ER 29, la commune indique qu'une étude environnementale sera réalisée par le conseil départementale préalable à la réalisation de ce projet.		
Conclure sur la présence ou non d'espèce protégée sur chaque secteurs d'aménagement prévu (Zonage, OAP, ER etc.). Lorsqu'une espèce protégée est constatée et susceptible d'être présente, conclure si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée devra être obtenue lors de la réalisation d'un projet, dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies	La commune prend en compte la remarque et indique que les analyses environnementales seront demandées, conditions à l'obtention d'un PC ou PA	Oui	Règlement écrit et dispositions générales des OAP
Définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modifier les OAP pour préserver la biodiversité	La commune prend acte de la remarque et indique qu'elle est prise en compte dans l'OAP trame verte, trame bleu, trame noire	Oui	OAP TVBN
Analyser les incidences environnementales de l'OAP "Équipements touristiques" et des nouveaux logements qu'elle prévoit sur le paysage, les milieux naturels et la biodiversité, l'assainissement, les risque de pollution des captages d'eau, les émissions de GES et de présenter les mesures prises dans le règlement ou les orientations pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser	La commune prend acte de la remarque et indique qu'il n'y aura pas de nouveaux logements au sein de cette OAP qui a pour but de préserver l'offre touristique existante.	Non	
Identifier sur un même document cartographique les périmètres de protection des captages d'eau potable de la Léchère et du Scionnex et les OAP et ER et analyser les incidences de ces derniers ; par souci de lisibilité, faire de même avec un autre document cartographique avec les périmètres de protection d'eau minérale	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Quantifier le besoin supplémentaire de consommation d'eau potable induit par le PLU, en prenant en compte tous les usages (domestiques et non domestiques)	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une		
	réflexion avec la CCPEVA. La commune complètera en ajoutant les capacités de la station d'eau potable et des capacités d'assainissement.		
Reprendre le document cartographique intitulé "Analyse du zonage de la commune d'Évian" qui mentionne en légende "Secteurs affectés par les nuisances routières et ferroviaires", OAP et ER dans un format plus grand et plus lisible et y ajouter la représentation des secteurs affectés par les nuisances sonores ferroviaires sur la ligne Évian-Saint-Gingolph	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Représenter sur d'autres documents cartographiques, pour chaque OAP sectorielle comprenant une production de logements, la ligne Évian-Saint-Gingolph, le retrait de 18m (règlement écrit) et le secteur affecté par les nuisances sonores ferroviaires (a priori 30m minimum) pour déterminer si les nouvelles constructions projetées seront situées ou non dans le fuseau sonore	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP sectorielle pour y indiquer les éléments réglementaires demandés.	Oui	OAP
Quantifier la population supplémentaire exposée aux nuisances sonores	La commune prend acte de la remarque et indique qu'il n'y aura pas de constructions nouvelles aux abords de la voie classée grande circulation	Oui	
Préciser comment les nuisances sonores seront prises en compte dans le règlement et dans les OAP	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera le règlement écrit avec des mesure de projection de bruit aux abords des voies classées et abords voie SNCF actuelle et future réouverture	Oui	Règlement écrit
Préciser pour les OAP habitat qui sont concernées par des sols potentiellement pollués si l'état des sols est compatible avec la destination projetée et si non de la reconsidérer.	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP et le règlement écrit en conséquence. De plus, elle	Oui	Règlement écrit / OAP

	rappelle qu'aucune OAP n'était placée sur un site BASOL (voir avis ARS et le site de recensement des sites et sols pollués). Concernant les sites CASIAS, elle rappelle qu'il sera nécessaire de vérifier la compatibilité du terrain avec l'usage envisagé en réalisant des études préalables lors de l'autorisation d'urbanisme délivrée à cet effet.		
Revoir la liste des essences autorisées dans le règlement pour l'ensemble des zones	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les essences autorisées en lien avec la remarque formulée.	Oui	Règlement écrit / OAP
Analyser les incidences du PLU sur le développement du moustique -tigre et de définir des mesures de réduction ou d'évitement	La commune prend acte de la remarque et indique qu'il n'y a pas d'eau stagnantes, et uniquement deux zones humides sur la commune.	Oui	Règlement écrit
Engager une réflexion à l'échelle intercommunale pour localiser les sites potentiels pour accueillir, d'une part, une ou plusieurs plateformes de traitement de matériaux, d'autres part, une ou plusieurs tdi et à définir un zonage adéquat pour ces sites au sein du ou des PLU concernés, après application de la séquence ERC	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une réflexion avec la CCPEVA.	Oui	
Actualiser la liste des aléas naturels auxquels est exposée la commune en incluant l'aléa remontée de nappe, de compléter le dossier par un document cartographique représentant les aléas naturels et les secteurs d'aménagements (OAP, ER etc.) et d'analyser les incidences environnementales, en tenant compte des effets du changement climatique	La commune prend acte de la remarque et indique qu'elle n'est pas concernée par l'aléa remontée de nappe, le Lac étant régulé par des accords internationaux.	Non	
Compléter le dossier sur une évaluation des incidences environnementales des travaux routiers et parkings prévus par le PLU	La commune prend acte de la remarque et indique que les travaux feront l'objet de prescriptions notamment quant aux impacts et incidences environnementales de ces	Non	

	derniers.		
Analyser la vulnérabilité du territoire au changement climatique en se basant sur le scénario de la TRACC, voire le scénario le plus pessimiste RCP 8,5 du GIEC	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle mentionnera le scénario évoqué dans son PLU.	Oui	Rapport de présentation
Compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU et préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050	La commune prend en compte la remarque et indiquera le bilan carbone du PLU.	Oui	Rapport de présentation

### Avis du commissaire enquêteur

- Compte tenu que la commune prenne en compte l'ensemble des remarques émises par la MRAe, le commissaire enquêteur se félicite des décisions prises et donne un avis favorable à la réponse émise.

## k- De la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc émet **un avis favorable** sur le projet de révision du PLU arrêté de la commune d'Evian **sous la réserve expresse de prendre en compte les demandes suivantes :**

- Reclassement en zone A de quelques parcelles sur le secteur « Aux Tours Ouest » et sur le secteur « Clou-Sud » permettant de resserrer l'enveloppe urbaine.
- Reclassement en zone A de tenements agricoles exploités « Chez Violaz » identifiés en zone N.
- Apporter des évolutions du règlement de la zone A.

### Demande du commissaire enquêteur

- Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux réserves formulées par la Chambre d'Agriculture ;

### Réponse de la commune

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Reclassement en zone A de quelques parcelles sur le secteur "Aux Tours Ouest" et sur le secteur "Clou-Sud" permettant de resserrer l'enveloppe urbaine	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix	Oui	Règlement graphique
Reclassement en zone A de tenements agricoles exploités "Chez Violaz" identifiés en zone N			Règlement graphique
	années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune retirera les espaces mentionnés des espaces constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.		
Apporter des évolutions du règlement de la zone A	La commune prend en compte la remarque et effectuera les évolutions évoquées avec transformation de N et A des tenements identifiés et Ag en A avec dé-spécialisation du type d'agriculture (toute activité)	Oui	Règlement écrit

### Avis du commissaire enquêteur

- Compte tenu que la commune prenne en compte l'ensemble des remarques émises par la Chambre d'agriculture, le commissaire enquêteur se félicite des décisions prises et donne **un avis favorable à la réponse émise.**

#### **4- Analyse des contributions du public – Questions-réponses – Appréciation du commissaire enquêteur**

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les-Bains a donné lieu à **66 observations écrites ou orales** , toutes inscrites au registre d'enquête publique et/ou reprise dans le Procès-Verbal de synthèse.

**D'autre part le registre dématérialisé a recueilli 1 031 visites uniques dont 1 009 téléchargements réalisés par 486 personnes**

Le Vendredi 15 novembre 2024 à 14h00, le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie d'Evian-les-Bains, Services Techniques, pour remettre le procès-verbal de synthèse, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique le 02 décembre 2024, soit après 10 jours !

Il est également joint aux pièces annexes du rapport d'enquête.

## Observations formulées par le public

### **Observation R1 :**

**Madame Catherine BERTHIER** conteste l'OAP 5 concernant ses parcelles AE 384-261-381 ainsi que la route prévue à cet endroit

### **Demande du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R1 concernant l'OAP 5

### **Réponse de la commune**

La remarque est prise en compte, L'OAP 5.2 sera retirée et les parcelles au centre seront déclassées en zone N selon les recommandations de la CDPENAF.

Cela annihile les contraintes de voie d'accès pour désenclavement.

La parcelle AE0384 sera conservée en zone constructible faible densité du PLU en supprimant la prescription relative à des éléments de paysage à protéger.

Il est à noter que les parcelles AE 0440, AE 0150, AE0434 au nord (8mètres des constructions existantes), AE0318 au nord (8mètres des constructions existantes) seront classées en zone N et identifiées sur l'OAP TVBN en espace de biodiversité secondaire.

### **Avis du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la commune, prend bonne note de la constructibilité de la parcelle AE0384, de la suppression de la voie d'accès prévue devenue inutile et du classement en zone N, pour resserrer les zones constructibles autour du bâti, des parcelles AE 0440, AE 0150, AE0434 et AE0318 conformément au SCOT et donne un avis favorable à la réponse émise.**

### **Observation R2 :**

**Monsieur BERTHIER Stéphane** conteste l'OAP 19 du projet de PLU et notamment la classification de son hôtel OASIS

### **Demande du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R2 concernant l'OAP 19

### **Réponse de la commune**

Cette remarque ne peut pas être prise en compte.

La commune a rédigé une OAP spécifique pour préserver l'offre hôtelière et touristique existante afin de garantir la poursuite de l'activité économique de ce secteur, représentant plus de 60% sur le territoire d'Evian.

L'offre est diffuse sur le territoire de la commune et répond aux attentes des clients.

Ces thématiques sont débattues au sein du comité directeur de l'office de tourisme tel que souligné par la CCI dans le retour d'avis.

### **Avis du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine la volonté de préservation de l'offre hôtelière et touristique débattue au sein du comité directeur de l'office de tourisme et donne un avis favorable à la réponse émise.**

### **Observations R3 et C2 :**

**Monsieur et Madame GILORMINI Patrick et Hélène** demandent à ce que leurs trois parcelles restent constructibles sachant que les deux parcelles 0127 et 0129 sont au lotissement Les MATEIRONS et la parcelle 0217 est au lotissement du Lac Léman

### **Demande du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R3 concernant les Parcelles 0127, 0129 et 0217

Le commissaire enquêteur suggère un avis favorable quant à la conservation de la parcelle 0217 en zone constructible UP puisqu'elle est indépendante du couloir écologique car ce dernier est coupé par la Route de St Thomas d'où une discontinuité et que la parcelle est entourée de constructions et de route ou voies d'accès.

### **Réponse de la commune**

La commune prend en compte la remarque et indique que la parcelle AO0217 fera l'objet d'un déclassement des prescriptions surfaciques.

Toutefois, conformément aux ambitions et aux obligations de préservations des espaces notamment de ce secteur des Mateirons identifié au sein de l'évaluation environnementale, réalisée dans le cadre du PLU, comme une zone urbaine à fort potentiel écologique, cette remarque ne peut être prise en compte de manière favorable, l'action de la commune en matière d'urbanisme ne pouvant prendre uniquement en compte l'intérêt des particuliers plutôt que l'intérêt général.

En conséquence : AO0217 : pas de protections paysagères, projet arrêté à corriger

AO129, AO0055, AO0275, AO0302, AO0303, AO0277 : conservation des protections paysagères

### **Avis du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine le déclassement des prescriptions surfaciques de la parcelle AO0217 qui ne supporte donc plus de protection paysagère, conformément à son analyse et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur .**

### **Observation R4 :**

**Madame PERRET MUNOZ Jacqueline et son fils** demandent à ce que la parcelle AB 0250 – OAP 11 reste constructible

### **Demande du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R4 concernant la Parcelle AB 0250 sise en OAP 11

### **Réponse de la commune**

La commune prend acte de la remarque mais indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes.

De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune doit délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle ou agricole.

Ainsi, cette remarque ne peut être prise en compte de manière favorable conformément aux avis formulés par les services de l'État et au cadre réglementaire actuellement en vigueur.

La parcelle AB0250 représentant près de 2900 m<sup>2</sup> ainsi que les parcelles voisines à l'ouest AB 0123/AB0124/AB0125/AB0126/AB0172/AB0262 représentent un ensemble de plus de 5100 m<sup>2</sup> nécessaire à l'objection attendu et doivent rester en N tel que l'arrêt du PLU le définit.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine le classement des parcelles AB0250/AB0123/AB0124/AB0125/AB0126/AB0172/AB0262 en zone N conformément à la loi ZAN et au objectifs du PLU et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement aux recommandations des services de l'Etat**

#### **Observations R5 et R5Bis et R25**

**Monsieur et Madame BOUQUILLON** demandent la conservation des parcelles AO 046 et AO 49 en zone constructible UP1 ;

#### **Demande du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R5 et R5bis concernant les parcelles AO 46 et AO 49

Le commissaire enquêteur souhaite un avis favorable quant à la conservation des parcelles AO 46 et AO 49 en zone constructible UP1 car ces dernières jouxtent les terrains constructibles limitrophes coté commune de Neuvecelle (Zone Ucm) et font toutes partie intégrante du lotissement des Mateirons ;

A ce sujet le commissaire enquêteur déplore que le document graphique ne fasse pas apparaître le zonage des communes voisines ce qui faciliterait la compréhension du document et la continuité de l'urbanisation locale.

#### **Réponse de la commune**

La commune prend en compte la remarque.

S'agissant que ces deux parcelles sont enclavées en zone UP1 pour Evian et UCM pour la commune de Neuvecelle, il est proposé que les parcelles AO0046 et AO0049 faisant l'objet d'un classement N soient reclassées en secteur UP1.

Cela représente + 3000 m<sup>2</sup> urbanisable sur le document arrêté et compensés par l'application des recommandations de la DDT/MRAE et CA.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine le déclassement des parcelles AO0046 et AO0049 en zone UP1 conformément à son analyse et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur .**