

Observation R6

Monsieur GAUTHIER et Madame LACHAVANNE demandent de pouvoir disposer de leurs parcelles 602-601-603-604-417 afin de les vendre pour pallier à leur problème familial d'handicapé ;

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R6 concernant les parcelles 602-601-603-604-417 (OAP 6.2)

Le commissaire enquêteur suggère une attention particulière en cas de présentation d'un projet de vente et/ou de constructions sur ces parcelles 602-601-603-604-417 (OAP 6.2) compte tenu du caractère familiale d'handicapé que subit cette famille, soit sortir éventuellement ces terrains de l'OAP 6.2.

Réponse de la commune

Nous prenons acte de la remarque et indiquons que la réalisation de l'OAP répond aux exigences de l'article R151-6 du code de l'urbanisme précisant que les orientations aménagement et de programmation par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Ainsi, la réalisation de cette orientation répond à une réflexion d'ensemble pour permettre un développement en continuité et en cohérence avec le statut pavillonnaire de ce secteur.

Ainsi, cette remarque ne peut pas être prise en compte,

l'action de la commune en matière d'urbanisme ne pouvant prendre uniquement en compte l'intérêt des particuliers, plutôt que l'intérêt général.

Les deux constructions existantes sur les parcelles AV0602 et AV 0601 peuvent être réhabilités, optimisés et représentent près de 400 m² d'occupation du droit des sols.

Les parcelles AV0603, 0604, 0417 représentent 1000 m² et peuvent accueillir une nouvelle construction selon les règles de l'OAP. Le projet présenté par un promoteur sur 17 logements n'est pas indiqué sur ce site.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, comprend les raisons légales de ce choix ainsi que la réflexion d'ensemble issue d'une volonté de développement en continuité et en cohérence avec le statut pavillonnaire de ce secteur et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R7

Madame GRIVEL Jacqueline et Monsieur GOBBER Renato 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 ;

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R7 concernant la grange sise au Hameau de SCIONNEX ;

En effet, le commissaire enquêteur relève une erreur dans le futur règlement du PLU concernant la zone N, article page 195 qui indique le texte ci-dessous, alors que cette grange est prévue en zone Ap :

Dans le cas de la dernière grange en attente de réhabilitation dans le hameau de Scionnex (sise sur les parcelles AS 123 & 248), il sera dérogé à cette règle, avec la possibilité d'y créer un nombre limité de logements ou d'hébergements touristiques et d'obtenir un changement de destination des surfaces existantes, dans le but de permettre la réutilisation de cet ancien bâtiment agricole avec une nouvelle vocation d'habitation devant lui assurer une pérennité et une préservation ; l'appréciation du projet et des conditions de réhabilitation soucieuses de la préservation patrimoniale et architecturale étant laissée à l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de répondre favorablement à cette requête et qu'elle inscrive dans le règlement du PLU de la zone Ap, l'article concernant la réhabilitation de la grange existante sise parcelles 223, 244 et 248, à l'identique de celui inscrit initialement dans la zone N ci-dessus pour éviter une ruine déplorable dans le paysage et dangereuse à court terme.

Réponse de la commune

Nous prenons en compte la remarque et indiquons que nous allons identifier le bâtiment mentionné en tant que Bâtiment Pouvant Changer de Destination (BPCD) pour permettre le changement de destination de cet ancien bâtiment agricole et permettant de reconduire les possibilités de l'ancien document d'urbanisme approuvé en octobre 2017.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine l'identification du bâtiment en tant que Bâtiment Pouvant Changer de Destination (BPCD) pour permettre le changement de destination de cet ancien bâtiment agricole selon son analyse et ses préconisations et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur .

Observation R8

Monsieur BAVOUX Laurent demande que sa parcelle sise dans l'OAP 11 numéroté 123 reste constructible ;

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R8 concernant l'OAP 11

Réponse de la commune

Nous prenons 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, observée 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 pas 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 AB0123 représentant près de 470 m² ainsi que les parcelles voisines à l'est et l'ouest AB 0250/AB0124/AB0125/AB0126/AB0172/AB0262 représentent un ensemble de plus de 5100 m² 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 pour répondre aux obligations légales afin de délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement aux recommandations des services de l'Etat.

Observations R9 et R16

Madame GATEPAILLE Catherine (DERUDDER) et Madame GRIVEL demande que la parcelle numéroté AE 151 reste constructible et qu'elle sorte de l'OAP 5.2

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations n°R9 et R16 concernant la parcelle AE 151 sise dans l'OAP 5.2

Le commissaire enquêteur suggère un avis favorable quant à la construction d'une maison sur la parcelle AE 151 par Madame GATEPAILLE compte tenu de la viabilisation existante et des multiples problèmes juridiques et financiers subis injustement, suite à la convoitise d'un promoteur, au cours des dix dernières années pour obtenir sa constructibilité, et donc qu'elle reste constructible et obtienne un statut particulier au niveau de l'OAP 5.2;

Réponse de la commune

Nous prenons en compte la remarque et indiquons que l'OAP 5.2 sera supprimée avec classement en N de toutes les parcelles en dehors de la parcelle AE0151 sera conservée en zone constructible 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 bonne note de la décision de la commune, entérine la constructibilité de la parcelle AE0151 selon ses recommandations et son analyse de la situation ainsi que du classement en zone N des parcelles AE 0440, AE 0150, AE0434 et AE0318, pour resserrer la constructibilité autour du bâti existant et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond d'une part, pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur et d'autre part aux recommandations des services de l'Etat..

Observation R10

Madame CHRISTIN Yvette 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

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation n°R10 concernant la parcelle 287 sise dans l'OAP 9 et pour la parcelle 12 sise en zone 1AUc comme indiqué sur le règlement graphique proposé durant l'enquête.

Le commissaire enquêteur remarque 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.

Réponse de la commune

Sur la parcelle AO0287, la commune prend en compte cette incohérence et indique qu'elle rectifiera le règlement graphique pour être en cohérence avec l'OAP et donc permettre la réalisation de cette dernière conformément aux indications énoncées soit la constructibilité de 1200 m² à l'Est sur un tènement de 4171 m² que conservera à l'ouest la préservation de jardin dans le cadre de l'OAP TVBN et déclaration en exploitation zone agricole à ce jour selon avis MRAE et CA.

S'agissant de la parcelle 12, AP0609 (3030m²) et selon les recommandations de la DDT pour atteindre l'objectif ZAN, selon les recommandations de la MRAE et CA pour conserver les tènements ayant un usage agricole déclaré nous proposons de la classer en A à la place de 1AUc.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine la constructibilité de 1200 m² sis sur la parcelle AO0287 selon l'OAP 9 et du solde de la parcelle en jardin ainsi qu'approuve le classement en zone A de la parcelle 12, AP0609 (3030m²) correspond pleinement aux recommandations de la DDT et des services de la MRAE et de la CA et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R11

Monsieur JORDAN FILLION-BOCHATON demande que l'OAP18 puisse se réaliser sans tenir compte du garage existant et ce, dans un délai relativement court ;

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation R11 concernant l'OAP 18

Réponse de la commune

Le garage de l'entreprise de BTP doit nécessairement être pris en compte cependant un phasage permet dans un certain temps de réaliser l'OAP sans la prise en compte du garage qui pourra l'être ultérieurement notamment si il y a une cessation d'activité.

La commune conserve la temporalité en moyen terme.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur .

Observation R12

Monsieur LAGRANGE Pierre 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

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation R12 concernant la parcelle AK 31 et notamment quel est le but réel de l'ER 4.

Réponse de la commune

La commune a engagé une procédure d'acquisition des deux villas et du tènement parcelle AK0031 (4/5ème) afin de proposer un aménagement public global d'intérêt général autour de l'usine historique 22 avenue de sources abritant des équipements publics (école, police, cabinets médicaux) et organiser les circulations publiques à l'ouest de la Buvette Cachat.

Il n'est pas souhaité donner une suite favorable aux interrogations/recommandations de M Pierre Lagrange.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui envisage un projet global d'intérêt public autour de l'usine historique après procédure d'acquisition des lieux et ce, en vue d'organiser les circulation dans la périphérie de la buvette Cachat et, après visite sur place, donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R13

Madame CHARVET demande des précisions sur certains articles du règlement écrit et sur l'OAP 26

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation R13 concernant certains articles du règlement écrit et sur l'OAP 26

Réponse de la commune

Sur l'OAP la maison désignée castelet a été supprimée des éléments patrimoniaux remarquables eu égard à son état de ruine et impossibilité de prévoir une urbanisation en lien avec sa conservation.

Une étude d'entrée de ville a été effectuées par le CAUE afin de nous accompagner sur la rédaction de l'OAP. Nous ne donnerons pas suite à la demande de conservation.

Les remarques sur les fiches patrimoniales sont des erreurs matérielles qui seront corrigées avant approbation.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune de supprimer la maison Castelet des éléments patrimoniaux remarquables compte tenu de son état de délabrement et selon l'étude menée conjointement avec le CAUE, acte les corrections des erreurs matérielles qui seront apportées aux fiches patrimoniales et, après visite sur place, donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R14

Madame LAURE Jacqueline demande des précisions sur l'OAP 23

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation R14 concernant l'OAP 23

Réponse de la commune

La maison préservée sise 27 Boulevard Jean Jaurès sera effectivement retirée du périmètre de l'OAP. Elle doit toutefois être prise en compte dans le PA qui sera proposé.

L'OAP est proposée en deux temporalités. La condition d'intervention sur le chalet est conditionnée à la réalisation du projet sur l'OAP 23,1.

La remarque est donc prise en compte

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R15

Monsieur SOMNIER Jean Louis demande des précisions concernant le règlement écrit futur de la zone UP ainsi que l'ajout d'un terrain pour la chaudière à bois

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation R15 concernant le règlement écrit futur de la zone UP et l'ajout d'un terrain pour la chaudière à bois en cas de déplacement de cette dernière suite aux actions juridiques en cours

Réponse de la commune

S'agissant de la rédaction de la zone UP, la commune prend acte de la remarque et indique que dans les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, la commune s'est engagée à favoriser l'arrivée d'habitants aux profils plus variés pour renforcer la mixité sociale et établir une répartition plus équilibrée de la population.

A cet effet, la mixité fonctionnelle et sociale est une ambition affichée de la commune qui ne peut prendre place uniquement au sein des secteurs d'OAP de la zone UP.

Ainsi, cette remarque ne peut être prise en compte de manière favorable.

S'agissant de la suggestion de désigner un emplacement réservé pour accueillir le déplacement de la chaufferie collective, la commune prend acte de la remarque mais indique que le projet dans l'état est conforme au règlement graphique et écrit du PLU tant 2017 que 2025 avec accueil de cette installation en Zone Ue au sein des services techniques communaux. Ainsi, cette remarque ne peut être prise en compte de manière favorable.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui affiche son ambition au niveau de la mixité fonctionnelle et sociale selon le PADD et explicite le positionnement de la chaufferie collective en accord avec les PLU et la zone Ue et donne un avis favorable à la réponse émise

Observations R17 et R18

Monsieur Claude FAVRE et de Madame PAUVERT demandent le maintien du cahier des charges du Lotissement Les Mateirons dans le règlement écrit

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations R17 et R18 concernant le Lotissement Les Mateirons

Réponse de la commune

La typicité du lotissement des Mateirons a été pris en compte avec la création d'une zone UP1 spécifique avec un CES de 0.1 et des limites de constructibilité à 10 mètres.

La suggestion de la DDT avec la construction en zone UP et UP1 de bâti de maximum 3 logements et instauration d'un CES variable renforce la protection de ce lotissement historique et réserve de biodiversité secondaire dans le cadre de l'OAP TVBN.

L'annexe page 221 sera complétée par la désignation informative des lotissements des Mateirons, Chataigniers et Clos Pitiot.

Les cahiers des charges des lotissements seront annexés en information.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui explicite la prise en compte du lotissement des Mateirons par la création d'une zone UP1 avec réglementation spécifique ainsi que le renforcement de la protection de ce lotissement historique et réserve de biodiversité secondaire dans le cadre de l'OAP TVBN par la suggestion de la DDT pour un bâti de 3 logements maximum avec un CES variable ainsi que rajoute les cahiers des charges des lotissements communaux aux annexes du dossier et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R21

Madame GLEIZE demande la possibilité de réaliser la création d'une porte de garage à la place d'une fenêtre au niveau de l'OAP 29

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations R21 concernant la création d'une porte de garage à la place d'une fenêtre au niveau de l'OAP 29

Le commissaire enquêteur suggère un avis favorable quant à la réalisation de cette porte de garage compte tenu que cette opération 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 des parkings aériens qui nuisent à la circulation des piétons et de la via Rhôna.

Réponse de la commune

La commune prend acte mais ne souhaite pas donner suite.

La préservation des rez de chaussée a été suggéré par le CAUE dans le cadre d'un périmètre d'étude réalisé au préalable des travaux de révision du PLU.

D'autre part, la création d'un garage exige la suppression du stationnement longitudinal sur 3 place pour en créer une en garage. L'aménagement de la Via Rhôna permettra de revoir l'organisation de l'espace avec élargissement du trottoir côté sud tout en conservant une offre de stationnement.

Au nord le trottoir sera transformé en voie partagée avec si possible un aménagement paysager.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune mais regrette le refus de garage car il est toujours préférable à la solution de parking aérien d'autant que les services de l'Etat et l'Architecte des Bâtiments de France avaient donné un avis favorable au projet qui correspond à l'OAP29.

Observation R22

Madame GOY Josiane et Monsieur HERBO Thierry s'interrogent concernant la circulation Route des Certes.

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations R22 concernant notamment la circulation Route des Certes.

Réponse de la commune

Les interrogations sont prises en compte.

Les mobilités actives ont été étudiée et prise en compte dans l'OAP mobilité.

Les fonctions supportées par la route des Certes sont étudiées à l'échelle des nécessités de desserte du quartier et des infrastructures publiques.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui a étudié les fonctions supportées par la route des Certes à l'échelle des nécessités de desserte du quartier et des infrastructures publiques et acte que les mobilités actives ont été prises en compte dans l'OAP mobilité et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R23

Madame POMMIES s'interroge concernant le zonage de ses parcelles (Parcelles AR 383 et suivants)

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations R23 concernant le zonage des parcelles AR 383 et suivants)

Le commissaire enquêteur note que ces parcelles étaient en zone N précédemment

Réponse de la commune

Nous prenons 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, observée 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 pas 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 zone UP doit même être encore plus rapprochée du bâti existant au nord.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui doit délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle ou agricole conformément aux avis des services de l'État et au cadre réglementaire actuellement en vigueur et donne un avis favorable à la réponse émise

Observations R24 et C21

Monsieur NAKACHE (TERACTEM) et Madame THERY Céline (De Jong Architecture) demandent des modifications concernant OAP 26

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations R24 concernant l'OAP 26 et les réglementations afférentes

Le commissaire enquêteur suggère un avis favorable à une réécriture de l'OAP 26 pour permettre de réaliser techniquement les programmes énoncés

Réponse de la commune

Les contraintes de retrait par rapport à la voie SNCF vont être remises à 9 mètres contre 18 proposé à l'axe, conformément aux suggestions de la DDT.

Une correction doit être apportée sur le cordon boisée identifié qui en réalité n'existe pas, il s'agit uniquement de rejets.

Les suggestions pour le % de T2/T3 seront précisés en maximum et T4/T5 en minimum afin de proposer des règles de calculs claires et cela pour toute zones U.

La suggestion d'Environ pour la surface moyenne est retenue.

Eu égard à la proximité d'une RD, distance de 500 mètres environ d'un pôle d'échange modale, les places visiteurs pourront être dans le volume des constructions sans restitution mais devons impérativement être versés aux parties communes, non cessibles.

La gestion des OM/tri sera traitée à l'échelle du quarter et pas nécessairement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Une erreur matérielle référence des villas remarquables sur l'OAP alors que le document graphique ne le prévoit pas et qu'aucune fiche patrimoniale n'est réalisée.

La construction dans la pente avec l'effet de socle est à privilégier.

Les recommandations générales des OAP, issue de la charte architecturale et patrimoniale de la CC-PEVA sont contraires aux recommandations du CAUE lors de l'étude préalable aux travaux de révision du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune pour la réécriture de l'OAP 26 et des règlements afférents et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur .

Observations R25 et C20

Monsieur et madame ROMSOM demandent de reconsidérer le classement en zone N de leur terrain

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre au questionnement R25 concernant le classement en zone N de leur terrain

Le commissaire enquêteur suggère un avis favorable quant au classement en zone constructible des parcelles cadastrées AT 879, 880, 882 et 883 comme au PLU actuel.

Réponse de la commune

La remarque est prise en compte pour être en lien avec le règlement d'urbanisme de la commune de Publier. La proposition à l'arrêt du PLU conduit à une enclave N au milieu d'une zone U sur Evian et Publier.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune de classer en zone constructible les parcelles cadastrées AT 879, 880, 882 et 883 comme au PLU actuel car limitrophe de la commune de Publier dont les terrains sont en zone U et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur .

Observation R26

Monsieur BLANC Michel demande de reconsidérer le classement de son terrain en zone UP et de le laisser en zone UC comme précédemment

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre au questionnement R26 concernant le classement en zone UP de leur terrain

Réponse de la commune

Nous émettons un avis défavorable, la parcelle AM0044 doit être en lien avec l'ensemble de la zone UP définie en accompagnement du lotissement historique. Le classement en zone UC conduirait à avoir une enclave dense, inappropriée avec l'ensemble urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui classe la parcelle AM0044 en zone UP pour éviter une enclave dense, inappropriée avec l'ensemble urbain et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R28

Monsieur Georges GRENAT demande de reconsidérer la constructibilité du terrain AK 106 sis 55, Rue Jean Jaurès situé en zone UB secteur Protection paysagère.

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre au questionnement R28 concernant le classement en zone UP de leur terrain

Le commissaire enquêteur remarque 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

Réponse de la commune

La commune donne un avis défavorable sur cette demande,

la villa a été classée comme remarquable tout comme son parc attenant.

Située en vue directe du quartier des sources et de la Buvette Cachat, cette parcelle doit être préservée.

Le projet de 5 appartements de standing en plus de la villa n'est pas autorisé.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune et, suite à ses explications et aux contextes géographique de la parcelle et remarquable de son bâti et de son parc existant (visite sur place) revient sur son premier jugement et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R29

Madame LANG et Monsieur GUILLARD posent plusieurs questions concernant la révision du PLU

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre au questionnement R29 concernant la révision du PLU

Réponse de la commune

Globalement des remarques/reproches sans demandes de corrections précises.

En substances sur les éléments principaux :

1. Nous prenons acte des remarques sur des craintes sur la centralité à conserver/conforter avec la préservation des commerces existants et permettre l'accueil de nouveau commerces et services. Une OAP dédié sur le commerce et artisanat définit les enjeux et attendus sur le centre-ville.

2. La centralité de Thony et d'avantage tournée vers les services de proximité à la population des Hauts et du Plateau de Gavot sans concurrence avec le centre-ville.
3. Cette centralité permet d'éviter en partie les mobilités automobiles vers le centre-ville eu égard au fort dénivelé de 300 mètres vis-à-vis du bord de lac et fort éloignement du funiculaire l'été. La centralité de Thony est à 400 mètres du P+R desservi par les transports en commun.
4. La modification des voies de circulation a été accompagnée par une étude de trafic, origine/destination et objectif de rabattement au plus tôt des flux de transit sur la RD et voirie de catégorie 1. La centralité de Thony favorise une circulation apaisée en intégrant les mobilités douces en lien direct avec les équipements publics tels que le conservatoire, la maison des associations et le complexe sportif Passerat/Camille Fournier.
5. La multiplicité des OAP a été nécessaire par la forte tension immobilière sur ces secteurs et afin de disposer d'outils de planification et organisation avec des règles plus précises que le règlement de la zone (voir conclusion au sein de l'avis de la DDT).
6. Sur la typologie des attendus, les compléments issus du PLH permettront d'argumenter davantage les objectifs.
7. L'OAP mobilité balaye tous les attendus en mobilité active et offres P+R, parking de centre-ville et périphérie
8. Le recollement du patrimoine à préserver a été débattu et salué (voir avis de l'Architecte des Bâtiments de France).
9. La ville a fait le choix de ne pas revoir les hauteurs en respect avec l'impact visuel sur le côté en lien avec les enjeux de la loi Littoral.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune et, suite à ses nombreuses, qualitatives et précises explications, donne un avis favorable à la réponse émise

Observations R31

Monsieur Christopher (Denis) MERCIER demande la constructibilité des parcelles AP 231,232 et 234 Secteur 3.1 « Aux tours Ouest »

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre au questionnaire R31 concernant la constructibilité des parcelles AP 231,232 et 234 Secteur 3.1 « Aux tours Ouest »

Le commissaire enquêteur remarque 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.

Réponse de la commune

Nous prenons 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, observée 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 pas être prise en compte de manière favorable conformément aux avis formulés par les services de l'État et au cadre réglementaire actuellement en vigueur.

Selon les recommandations de la MRAE et CA pour conserver les tènements ayant un usage agricole déclaré nous proposons de la classer la parcelle AP0609 en A à la place de 1AUc.

Les parcelles AP231, AP232 et AP234 de l'OAP 32 doivent également être retirée de l'urbanisation avec passage de UC en A permettant de confirmer les 5100 m² demandé par la DDT pour respecter la trajectoire ZAN.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine le classement en zone N des parcelles AP231, AP232 et AP234 de l'OAP 32 d'une part pour conserver les tènements ayant un usage agricole déclaré et d'autre part pour respecter les recommandations formulés par les services de l'État et selon le cadre réglementaire actuellement en vigueur et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation R32

Monsieur et madame GIRARD-CLERC(R32) demande la constructibilité d'une partie de leur parcelle sise au Hameau de CHONNAY

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre au questionnaire R32 concernant la constructibilité d'une partie de leur parcelle sise au Hameau de CHONNAY

Le commissaire enquêteur remarque 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 m² 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)

Réponse de la commune

La commune prend en compte la remarque et modifiera la délimitation de la zone N et UD en respectant la suggestion des services de l'État visant à définir la zone au plus proche de l'enveloppe bâtie tout en prenant en compte du projet proposé par Monsieur et Madame GIRARD-CLERC.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui accepte de prendre en compte le projet proposé par Monsieur et Madame GIRARD-CLERC tout en respectant la suggestion des services de l'État visant à définir la zone N au plus proche de l'enveloppe bâtie et donne un avis favorable à la réponse émise qui correspond pleinement à la réflexion du commissaire enquêteur.

Observation C5

Monsieur GALLAIS Olivier (IMAPRIM) demande que le terrain de sa société 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 conserver les règles de l'OAP actuelle.

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations C5 concernant le classement du terrain cadastré section AR n°251

Le commissaire enquêteur relève que la DDT demande la création d'une OAP spécifique sur cette parcelle pour encadrer la typologie des logements et leur accès

Réponse de la commune

La zone doit rester en UP eu égard à l'engagement de réduire la densité sur les abords de la RD21 route de la corniche.

Une OAP pavillonnaire sera rédigée conformément aux recommandations de la DDT

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune, entérine le classement de la parcelle AR 251 en zone UP selon les remarques de la commune de Neuvecelle concernant les flux de circulation ainsi que la création d'une OAP pavillonnaire selon les recommandations de la DDT et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation C9

Le Collectif des propriétaires lotissement les sources demande une révision concernant l'axe de desserte à créer sur l'OAP n° 16 du futur PLU

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations C9 concernant l'axe de desserte à créer sur l'OAP n° 16 du futur PLU

Réponse de la commune

L'emplacement réservé sur l'OAP 16 doit permettre un désenclavement automobile ou en mode actif, cet emplacement réservé sera réaligné en fonction des bâtis existants.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui privilégie un désenclavement automobile ou en mode actif et qui alignera le tracé de cette future voie en tenant compte du bâti existant et un donne un avis favorable à la réponse émise

Observations C10 et C11

Madame ALLONCLE Sandrine s'interroge sur le devenir de l'ancien camping et l'OAP 28

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux questionnements C10 et C11 concernant le devenir de l'ancien camping et l'OAP 28

Réponse de la commune

La zone UP et division envisager permettra la construction de trois pavillons, répondant aux attentes de Mme Alloncle.

Le projet sur l'ancien camping vise à proposer des parcelles de jardins familiaux et un espace de biodiversité secondaire et espace naturel d'accès public.

Ce projet doit permettre une traversée piétonnière du site.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui permet d'une part la construction de trois pavillons, répondant aux attentes de Mme Alloncle et d'autre part de proposer sur l'ancien camping des parcelles de jardins familiaux et un espace de biodiversité secondaire et espace naturel d'accès public avec une traversée piétonnière répondant ainsi au SCOT du Chablais et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation C12

Monsieur MUDRY Geraud (MUDRY Immobilier) s'interroge sur la faisabilité de petits programmes immobiliers suite à la réglementation des OAP

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations et aux préoccupations relatives à l'édification de petits programmes immobiliers à l'échelle de la commune.

Réponse de la commune

La production de parts de LLS/logement accessible et libre est conduite par le diagnostic du PLH qui nous invite à proposer du logement intermédiaire afin de conserver la possibilité d'implantation de familles/foyer sur Evian.

Il s'agit d'une position affirmée de la commune et cela dès 500 m² de SP.

Les interrogations sur la typologie de logement et arrondis sont proposé revues selon les suggestions suivantes :

Pour le % de T2/T3 seront précisés en maximum et T4/T5 en minimum afin de proposer des règles de calculs claires et cela pour toute zones U.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune suite à ses explications, notamment en ce qui concerne la position affirmée de la commune pour l'application du diagnostic du PLH qui invite à proposer du logement intermédiaire dans la production de parts de LLS/logement accessible et libre afin de conserver la possibilité d'implantation de familles/foyer sur Evian et suite à ses précisions concernant les % de la typologie des appartements au sein des bâtiments qui seront dotés de règles de calcul clair et cela pour toutes les zones U, et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation C13

Monsieur JOCHUM Charles demande le classement de ses parcelles 171 et 160 rue St Thomas en zone constructible

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à la demande C13 concernant le classement des parcelles 171 et 160 rue St Thomas

Réponse de la commune

Nous avons un avis défavorable.

L'espace boisé classé même si mal entretenu ou dégradé par la tempête doit être préservé pour permettre une reconstruction naturelle afin de préserver la réserve de biodiversité primaire.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune et, suite à ses explications concernant une reconstruction naturelle de l'espace boisé dégradé afin de préserver la réserve de biodiversité primaire, donne un avis favorable à la réponse émise

Observations C14, C15, C16 et C19 (identique R17)

Monsieur Claude FAVRE demande le rétablissement du cahier des charges du Lotissement Les Mateirons dans le règlement écrit et dans les pièces annexes réglementaires

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations C14, C15, C16 et C19 (identique R17) concernant le Lotissement Les Mateirons

Réponse de la commune

Identique R17

Avis du commissaire enquêteur

Identique R17

Observation C17

Monsieur **JACQUES Laurent (C17)** demande à la commune de répondre aux observations 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

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations 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

Le commissaire enquêteur relève 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

Réponse de la commune

Nous prenons 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, observée 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 pas être prise en compte de manière favorable conformément aux avis formulés par les services de l'État et au cadre réglementaire actuellement en vigueur.

Selon les recommandations de la MRAE et CA pour conserver les tènements ayant un usage agricole déclaré nous proposons de classer les parcelles AR 258, 260, 261, 39, 42, 292 et 259 en A à la place de N et d'y ajouter la parcelle AR254 conformément à la demande des services de l'État.

Les parcelles AR 258, 260, 261, 39, 42 et 259 sont quant à elles protégées également au titre des EBC.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune et, suite à ses explications notamment concernant les obligations légales pour délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle ou agricole., donne un avis favorable à la réponse émise de classer en zone A les parcelles AR 258, 260, 261, 39, 42, 292 et 259 ainsi que la parcelle AR 254, ce qui correspond pleinement aux recommandations des services de l'Etat et au cadre réglementaire actuellement en vigueur ainsi qu'aux recommandations de la MRAE et de la CA.

Observations C22, C23 et C24

Monsieur DUCREUX Philippe demande à la commune de modifier certaines fiches patrimoines et le règlement graphique

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux observations C22,C23 et C24

Le commissaire relève des erreurs à corriger

Réponse de la commune

Nous prenons acte des erreurs matérielles sur les fiches 79 et 91 que nous allons corriger.

L'arbre identifié sur la parcelle AN0188 sera supprimé du règlement graphique étant donné qu'il a été abattu.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune de corriger et modifier des erreurs matérielles et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation C26

Monsieur GUIDOLIN demande à la commune de modifier une erreur graphique au niveau de l'OAP 31

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation C26
Le commissaire relève une erreur à corriger

Réponse de la commune

Nous prenons acte des erreurs matérielles qui seront corrigées pour l'OAP 31.
Le règlement graphique correspondra à la fiche OAP

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune de corriger et modifier des erreurs matérielles et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation L1

Madame FEYTIE demande les devenir des espace vert du Bennevy, le pourcentage des espaces verts autour des immeubles, les recommandations préconisées pour les toitures végétalisées, les constructions envisagées par l'OAP 48 et le projet à venir concernant le terrain de l'ancien hôtel des Mateirons.

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation L1 concernant les espaces verts publics ou privés et le Quartier du Bennevy et du boulevard Royal.

Réponse de la commune

Nous prenons acte mais ne donnerons pas suite.

Il a été fait le choix sur le tènement de l'ancien Hôtel des Materions de ne pas urbaniser et apporter ce tènement à la trame verte avec une possibilité de stationnement perméable et végétalisé en lien avec le fonctionnement des équipements public environnants.

Le quartier de Thony a pris en compte le maintien des espaces arborés existants.

L'OAP 18 permet une recomposition urbaine pour optimiser un tènement de plus de 6000 m².

La possibilité d'accession sociale permet un équilibre social du quartier.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune notamment en ce qui concerne le choix de ne pas urbaniser le tènement de l'ancien Hôtel des Materions pour apporter ce tènement à la trame verte, de maintenir des espaces arborés existants dans le quartier de Thony, de créer l'OAP 18 afin d'optimiser ce tènement en préservant une zone pavillonnaire et une zone de petits collectifs à moyen terme, d'offrir 50% en accession sociale et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation L2

Monsieur LEHMANN demande la réunification concernant ses parcelles AB 223 et AB 224.

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation L2 concernant la réunification des parcelles AB 223 et AB 224.

A noter que cette question n'a pas de rapport avec l'enquête publique

Réponse de la commune

La commune prend acte de la remarque et indique qu'il ne s'agit pas d'un point relevant de la compétence du PLU et de sa réalisation.

Dans l'état, elle ne peut apporter de réponse à cet avis.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune

Observation L3

Monsieur COLLET Bernard demande que sa parcelle AN0024 reste en zone UC constructible

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation L3 concernant la parcelle AN0024

Réponse de la commune

Nous prenons acte de la demande mais donnons un avis défavorable.

Cette parcelle viendrait en extension urbaine sur plus de 2400 m² et contiguë avec les parcelles de 4487 m² (AN0026) et 1900 m² (AN0023) préservées en N.

Nous ne pourrions atteindre les objectifs ZAN et sur la réserve de biodiversité secondaire de la trame verte. De plus, cette parcelle est couverte par un EBC préservant cet espace.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune de classer la parcelle AN0024 en zone N, et ce afin d'atteindre les objectifs ZAN et d'obtenir la réserve de biodiversité secondaire de la trame verte et donne un avis favorable à la réponse émise

Observation L4

Monsieur STUTZMANN demande des explications concernant l'OAP 16 et notamment l'ER 27

Demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre à l'observation L4 concernant l'OAP 16 et notamment l'ER 27

Réponse de la commune

L'emplacement réservé sur l'OAP 16 doit permettre un désenclavement automobile ou en mode actif, cet emplacement réservé sera réaligné et adapté en fonction des bâtis existants.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la décision de la commune qui précise que l'emplacement réservé sur l'OAP 16 doit permettre un désenclavement automobile ou en mode actif et qui alignera le tracé de cette future voie en tenant compte du bâti existant et un donne un avis favorable à la réponse émise

5- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Je soussigné, Gérard VEYRAT, commissaire enquêteur, désigné pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les-Bains qui s'est déroulée du lundi 07 octobre 2024 au vendredi 08 novembre 2024,

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public et des avis émis lors de la consultation administrative ;
- procédé à des visites des secteurs concernés par le projet de modification ;
- tenu 5 séances de permanence et reçu 66 observations, toutes inscrites et/ou jointes au registre d'enquête publique ou au registre dématérialisé
- analysé toutes les observations formulées par le public;
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune fourni avec quelques jours de retard ;

Estime :

Qu'à l'issue de l'enquête publique qui a duré 32 jours, il apparaît :

- Que plusieurs réunions publique préalablement à l'enquête publique avaient été organisées par la commune d'Evian-les-Bains ;
- Qu'une réunion d'examen conjoint réunissant les personnes publiques associées et consultées (collectivités et organismes) avait été organisée ;
- Que la publicité par affichage a été faite rigoureusement dans les délais et maintenue durant toute la durée de l'enquête ;
- Que les publications légales dans les journaux aient été faites et répétées selon la législation en vigueur, sauf en ce qui concerne la deuxième parution dans le deuxième journal qui a été faite 10 jours après l'ouverture de l'enquête (et non huit comme réglementaire) ;
Malgré cette erreur manifeste de procédure, **le commissaire enquêteur estime que ce retard de deux jours n'a pas affecté la publicité de l'enquête puisqu'il restait encore 3 permanences pour permettre au public de s'exprimer** ;
- Que la composition du dossier relatif à cette l'enquête était conforme aux obligations en vigueur ;
- Que le dossier relatif à l'enquête a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête sur les lieux de l'enquête aux services techniques de la mairie d'Evian-les-Bains ;
- Que le registre d'enquête a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête sur les lieux de l'enquête aux services techniques de la mairie d'Evian-les-Bains ;

- Qu'une plateforme numérique ait été mise à la disposition du public pour y déposer ces observations et tenue à jour régulièrement ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu sur la commune cinq permanences pour recevoir le public ;
- Que les termes de l'arrêté municipal ont été rigoureusement respectés ;
- Que le commissaire enquêteur n'ait à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;

Que l'enquête satisfait aux obligations en vigueur.

Le commissaire tient à faire les remarques suivantes concernant le dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les-Bains :

Le commissaire tient à souligner en premier lieu la qualité du document d'urbanisme, d'une grande rigueur et d'une vision stratégique structurée et claire dans le développement futur de la commune (Dixit DDT). Il est à noter le respect de la modération de la consommation de l'espace agricole et naturel et la mobilisation de façon innovante de l'outil OAP, permettant une gestion intégratrice sans être trop prescriptive.

Le commissaire enquêteur souligne toutefois la lourdeur du dossier de consultation (plus de 900 pages) qui peut paraître rébarbatif au public non initié.

Le commissaire enquêteur relève toutefois quelques erreurs de chiffre dans le rapport de présentation et quelques coquilles dans le règlement écrit (copier-coller) qui seront à corriger.

Le commissaire enquêteur signale également la complexité de la numérotation des OAP qui ne simplifie pas la tâche du repérage de ces dernières sur le règlement graphique et dans le livret des OAP (numérotation compliquée et disparate)

Le commissaire enquêteur regrette également :

- Le manque de numérotation parcellaire sur le document graphique, qui existait pourtant dans l'ancien document, ce qui aurait permis un repérage plus rapide des parcelles ;
- La complexité de repérage des modifications survenues entre l'ancien et le nouveau règlement écrit (peut-être aurait-il fallu un tableau comparatif dans le dossier de consultation du public) ;
- Le manque de visibilité des emplacements réservés dont le tableau est très sommaire et difficile à lire et l'atlas correspondant pas très compréhensible géographiquement ;

Le commissaire enquêteur reconnaît le très important travail fourni, sérieux, appliqué et volontaire dans le but d'obtenir un urbanisme contrôlé et respectueux des lois et règles en vigueur pour les années à venir.

Le commissaire enquêteur acte que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evian-les-Bains respecte parfaitement les orientations du SCOT du Chablais et qu'il répond aux enjeux de maîtrise de la consommation foncière, de la protection des espaces naturels et des forêts, de la densification contrôlée, de la préservation du patrimoine paysager et architectural et de la mobilité en cohérence avec les objectifs de développement durable.

Le commissaire enquêteur souligne enfin la qualité du mémoire en réponse de la commune aux interrogations et suggestions émises dans le rapport de synthèse ;

A ce sujet, il remercie la commune et les services techniques-urbanisme pour la précision des réponses apportées aux remarques et recommandations des personnes publiques ou associées (tableaux explicatifs clairs) et pour la complétude de ses avis concernant les observations formulées par le public (toutes les interrogations ont été levées).

Compte tenu de l'analyse thématique du projet développée dans le chapitre 4 de ce document, le commissaire enquêteur émet les conclusions suivantes,

- **Considérant** les avis favorables de l'Architecte des bâtiments de France et très favorable du SIAC (Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais) ;
- **Considérant** les modifications rectificatives apportées par la commune à toutes 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 mais qu'elle souhaite toutefois préserver la qualité des protections paysagères et des corridors écologiques
- **Considérant** l'avis favorable et les modifications rectificatives apportées par la commune à toutes les remarque 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,
- **Considérant** l'avis favorable et les modifications apportées par la commune à toutes les remarques émises par la CCI Haute-Savoie
- **Considérant** l'avis favorable et les modifications rectificatives apportées par la commune à toutes les remarques émises par la DDT, la CDPENAF, et la SNCF concernant notamment le resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti, le reclassement en zone agricole sur le plan de zonage de plusieurs secteurs, la modification du règlement des zones agricoles et forestières, la prise en considération des prescriptions relatives à la Loi Littoral, la correction du rapport de présentation avec les justifications à apporter, la modification des règlements graphique et écrit, ainsi que certaines OAP et les justifications et modifications demandées
- **Considérant** la réponse apportée par la commune à la remarque émise par la commune de Neuvecelle ;
- **Considérant** l'avis favorable et les modifications rectificatives apportées par la commune à toutes les remarques émises par la MRAe concernant notamment l'ordonnancement et la superficie des OAP, la prise en compte des communes voisines, le respect de la loi Climat et résilience, la reprise du règlement graphique complété et subdivisé en 4 documents distincts, ainsi que l'ensemble des précisions demandées.
- **Considérant** l'avis favorable et les modifications rectificatives apportées par la commune à toutes les remarques émises par la Chambre d'agriculture de la Haute-Savoie
- **Considérant** les réponses étayées et les explications complètes de la commune apportées à l'ensemble des observations du public et les modifications rectificatives à la marge qui seront apportées aux dispositions du règlement écrit et graphique pour une bonne prise en compte de ces observations

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 – 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

PIECES ANNEXES 1



SOMMAIRE

- Annexe 1** : Délibération du Conseil Municipal n°0104-2020 en date du 06 juillet 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme : définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation ;
- Annexe 2** : Délibération du Conseil Municipal n°0186-2021 en date du 13 décembre 2021 Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD ;
- Annexe 3** : Délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2023 : Second débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD ;
- Annexe 4** : Délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2024 : Bilan de la concertation et arrêt du projet - note de synthèse ;
- Annexe 5** : Demande de désignation d'un commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique unique prévue aux articles L123-2 et suivants du code de l'environnement pour la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 04 juillet 2024 ;
- Annexe 6** : : Décision n°E24000123/38 en date du 17 juillet 2024 de Monsieur le vice-président du tribunal administratif de Grenoble désignant Monsieur Gérard VEYRAT en qualité de commissaire enquêteur ;
- Annexe 7** : Arrêté municipal n°966/2024 en date du 11 septembre 2024 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de révision générale du Pla Local d'Urbanisme ;
- Annexe 8** : Attestation sur l'honneur
- Annexe 9** : Avis de l'ARS ;
- Annexe 10** : Avis de Rte ;
- Annexe 11** : Avis de SNCF ;
- Annexe 12** : Avis de Monsieur l'Architecte des bâtiments de France ;
- Annexe 13** : Avis de la CCI Haute-Savoie
- Annexe 14** : Avis de la CDPENAF
- Annexe 15** : Avis de la DDT
- Annexe 16** : Avis de la commune de Neuvécelle
- Annexe 17** : Avis du SIAC
- Annexe 18** : Avis MRAe
- Annexe 19** : Avis de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc
- Annexe 20** : Affiche Avis d'enquête publique
- Annexe 21** : Photos affichage publique
- Annexe 23** : Publications d'annonces légales
- Annexe 22** : Liste des pièces du dossier d'enquête publique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 06 juillet 2020 à 19h00

Le conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Mme Josiane LEI, maire

Il était présents : Mme DUVAND, M. BOCHATON C, Mme VIOLLAZ, M. BOZONKLI, Mme NICDUD, M. AMADIO, Mme MOJALIARI, M. GAFLAU, Mme LAVANCHY, M. MAHIAN, Mme OUCCHIANI, M. BOCHATON J.M, Mme RABY, M. HUVE, Mme RULLO, V. LIHMANN, Mme BONDURAND, M. ROCHAIS, Mme RENAUD, M. CANDELA, Mme LANG, M. LAPELERIE, Mme ROSSIGNOL, MM. BERTHIER, GUILLARD, Mme BOIT-NAÏNEMOUTOUJ, M. WECHSLER (arrivé à 19h15), conseillers municipaux

A donné pouvoir : Mme DUMOULIN, conseillère municipale.

Secrétaire désigné : M. Marc LEHMANN

Nombre de membres en exercice : 23

Convocation : 30 juin 2020

Délibération affichée le : 15 juillet 2020

N°0104-2020

2. Urbanisme – 2.1. Documents d'urbanisme

Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme : définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme en vigueur et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, L. 101-1 à L. 101-3, L.103-2 à 1, 103-4 et R. 153-1 et suivants,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU ;

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat, dite loi UH ;

Vu la loi n° 2009-957 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Renouvelé, dite loi « ALUR » ;

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code

l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération approuvant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais en date du 30 janvier 2020 ;

Vu la délibération approuvant le Programme local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en date du 30 janvier 2020 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 23 octobre 2017 approuvant le Plan local d'Urbanisme d'Evian, ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 1^{er} avril 2019 ;

Considérant les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U., dont 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 ou 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 déclinier 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 locaux à prix 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 Maitreons, tour Beigott)
- Renforcer la politique menée en faveur des commerces et services de proximité,
- Maintenir l'offre culturelle et sportive de la commune.

Vu les modalités et principes de la concertation, à savoir :

- les études et le projet de Plan Local d'Urbanisme seront tenus à la disposition du public aux services techniques pendant toute la durée de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- le dossier sera constitué et complété au fur et à mesure de l'avancement des études,
- le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie et faire connaître ses observations en les consignant dans les registres ouverts à cet effet,
- le public pourra faire part de ses observations auprès de l'élu en charge de l'urbanisme lors de permanences ou de rendez-vous,
- le début de la mise à disposition du dossier et les permanences susvisées feront l'objet d'une information au public,
- les études du P.L.U. feront l'objet d'informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune,
- une exposition sera organisée aux services techniques,
- au moins 2 réunions publiques seront prévues.

Le conseil municipal, DELIBERE, à l'unanimité

Article 1 : DECIDE de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme,

Article 2 : APPROUVE les objectifs poursuivis par la révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de concertation définies en application des articles L. 153-11 et L. 103-2 du Code de l'urbanisme,

Article 3 : AUTORISE Madame le Maire à :

- conduire cette procédure, conformément aux dispositions des articles L. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme,

- mettre en œuvre l'ensemble des modalités de concertation et assurer les formalités de publicité et d'information du public qui s'avèreraient nécessaires,
- prendre toute décision et signer tout document, toute pièce administrative ou comptable nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- choisir l'organisme chargé de la révision du P.L.U. et signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la révision du P.L.U.,
- charger la Commission « Cadre de vie, aménagement du territoire, urbanisme et mobilité » ou sur v^e des études du Plan Local d'Urbanisme,

Article 4 : Il est décidé que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme. Chacune de ces mesures de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

Article 5 : Madame le Maire ou son représentant sont autorisés à effectuer toutes les formalités administratives, techniques ou financières, nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document utile à cet effet.

Article 6 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

Pour extrait conforme,
Josiane HIL
Maire

Transmis à la Préfecture le 20 juillet 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 décembre 2021 à 18h30

Le conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Mme Josiane LUT, maire

Etaient présents : Mme DUVAND, M. BOCHAÏON Christophe, Mme VIOLLAZ, M. BOZONNET, M. AMADIO, Mme MODAFFARI, adjoints au maire.

M. GALLAU, M. MAHIAN, Mme OUKICHIANI, M. BOCHAÏON Jean-Marc, Mme RUILOT (arrivée à 19h09), M. LUTMANN, Mme BONDURAND, M. ROCHAÏS, Mme RINAUD, M. CANDOLA, Mme LANG, Mme GULMAR-LÉSSID, MM. BERTHILR, GUILLARD, Mme BOU-NAÏNMOULOU, M. WELCHSLER, conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir : Mme NICOLID, adjointe au maire.

Mmes LAVANCHY, RABY, M. FUYE, Mmes RUILOT (jusqu'à 19h09), DUMCQUIN, ROSSIGNOL, conseillers municipaux

Secrétaire désigné : Vincent WELCHSLER

Nombre de membres en exercice : 29

Convocation : 07 décembre 2021

Délibération affichée le : 14 décembre 2021

N°0186-2021

Z. Urbanisme – Z.1. Document d'urbanisme.

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-20,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 123-1, L. 123-1-3, L. 123-0, R. 123-1, R. 125-3,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu les articles L. 151-5 et L. 151-12 du Code de l'Urbanisme relatifs au contenu et au débat sur les orientations du PADD,

Vu la délibération n° C104/2020, en date du 6 juillet 2020, prescrivant la mise en révision du Plan local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains,

Considérant le document présenté suite à la commission « Cadre de vie, Aménagement du Territoire, Urbanisme et Mobilité » du 7 décembre 2021,

Considérant les remarques suivantes émises en séance du Conseil Municipal le 13 décembre 2021 et synthétisées ci-après,

- Souhait que les règles du P.L.U. issues des orientations du PAUD soient plus contraignantes que les précédentes.

Considérant qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet présenté, elles permettent d'affiner ce dernier avant de passer sur la phase réglementaire ;

Considérant qu'il résulte du débat que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a pas à être modifié ;

Le Conseil Municipal, délibère avec 28 voix pour et une abstention

Article 1 : Prend acte de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (cf. document ci joint) relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Article 2 : Considère que l'avancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme permet une remise en cause du règlement actuel sans, pour autant, en fixer les cadres,

Article 3 : Considère que les dossiers de permis d'aménager, permis de construire ou déclaration préalable de lotissement, certificat d'urbanisme opérationnel portant sur les pré-projets ou projets de plusieurs logements, création de lot(s) situés dans des secteurs à enjeux économiques et environnementaux soumis à réflexion, étude de quartier feront l'objet de cursis à statuer en attendant de définir les attentes et les aspects réglementaires à travailler dans le cadre de ladite révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 4 : Madame le Maire ou son représentant sont autorisés à effectuer toutes les formalités administratives, techniques ou financières, nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document utile à cet effet.



Article 5 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,
Josiane LEI
Maire

Transmis à la Préfecture le 20 décembre 2021





COMPTE-RENDU

Réunion du Conseil Municipal

du lundi 28 novembre 2023 à 18 h 30

Étaient présents :

Mme Josiane LEI, Maire

Mme Florence DUVAND, M. Christophe BOCHATON, M. Justin BOZONNET, M. Jean Pierre AMADIO, Mme Magali MODAFFARI, adjoints au maire

M. Henri GAILLARD, Mme Monique BOCHATON, M. Emile MAILHIAN, M. Jean-Marc BOCHATON, Mme Sandra RABY, Mme Laurence RULOT, Mme Isabelle BONDURAND, M. Yannick ROCHIAIS, M. Antoine CANDELA, M. Mohamed AIT, Mme Isabelle LANG, M. Eric HINILRMANN, M. Stéphane BERTHELE, M. Jean GUILLARD, Mme Sophie BOIT NAÏNEVOUTOU, M. Vincent WECHSLER, conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

Mme Viviane VIOLLAZ à M. Jean-Pierre AMADIO

Mme Lise NICOUD à Mme Florence DUVAND

M. Bruno HUVE à Mme Laurence RULOT

M. Marc LEHMANN à M. Yannick ROCHIAIS

Mme Mirel RLNAUD à Mr Christophe BOCHATON

Mme Judith BRUCHON à Mme Josiane LEI

Mme Donia GULMAR LSSID à Mme Isabelle LANG

ORDRE DU JOUR

I. **URBANISME**

1. Second débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

I. URBANISME

Rapporteur : Jean-Pierre AMADIO

1. Second Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Délibération :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 123-1, L. 123-13, L. 123-9, R. 123-1, R. 123-3,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu les articles L. 151-5 et L. 153-12 du Code de l'Urbanisme relatifs au contenu et au débat sur les orientations du PADD,

Vu la délibération n° 0104/2020, en date du 6 juillet 2020, prescrivant la mise en révision du Plan local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains,

Considérant le premier débat du PADD le 13 décembre 2021,

Considérant les évolutions nécessaires suite aux travaux réalisés ces derniers mois et en particulier la centralité de Thony,

Considérant le document présenté suite à la commission « Cadre de vie, Aménagement du Territoire, Urbanisme et Mobilité » du 06 novembre 2023,

Considérant la présentation publique du 07 novembre 2023,

Considérant les remarques suivantes émises en séance du Conseil Municipal le 28 novembre 2023 et synthétisées ci-après :

- ⇒ Souhait de faire appliquer les orientations concernant :
 - la préservation de la vue lac afin de continuer à faire de l'environnement et des paysages du Chablais un atout pour le territoire et
 - la revalorisation du parc ancien, la préservation du patrimoine bâti répertorié et vernaculaire et l'encouragement à la réhabilitation plutôt qu'à la démolition/reconstruction.
- ⇒ Souhait d'avoir une réflexion sur le long terme concernant l'impact des projets structurants (de type OAP) sur les modes de mobilité (individuel, collectif, alternatif), sur les flux pouvant être générés sur les voies communales et sur les besoins en stationnement (notamment en centre-ville).

- Adhésion au projet de mutation du quartier de l'Hony sans la création d'un pôle de centralité en ville haute avec le maintien des activités économiques existantes et le développement de nouvelles activités tout en exprimant une inquiétude et une vigilance face à la gestion des flux de mobilité générés et déviés par ce projet et sous réserve qu'une étude globale des flux de mobilité générés et/ou déviés avec mesure de leurs impacts soit réalisée au préalable.

Considérant que les ne remettent pas en cause l'économie générale du projet présenté, elles permettront d'affiner ce dernier avant de passer sur la phase réglementaire :

Considérant qu'il résulte du débat que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a pas à être modifié :

Le conseil municipal, délibère avec 28 voix pour et 1 voix contre

Article 1: Prend acte de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (cf. document ci-joint) relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2: Considère que l'avancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme permet une remise en cause du règlement actuel sans, pour autant, en fixer les cadres,

Article 3: Considère que les dossiers de permis d'aménager, permis de construire ou déclaration préalable de lotissement, certificat d'urbanisme opérationnel portant sur les pré-projets ou projets de plusieurs logements, création de lot(s) situés dans des secteurs à enjeux économiques et environnementaux soumis à réflexion, étude de quartier feront l'objet de sursis à statuer en attendant de définir les attentes et les aspects réglementaires à travailler dans le cadre de ladite révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 4: Madame le Maire ou son représentant sont autorisés à effectuer toutes les formalités administratives, techniques ou financières, nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et à signer tout document utile à cet effet.

Article 5: La présente délibération, peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

L'examen des questions inscrites à l'ordre du jour étant terminé, la séance est levée à 19h05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 juin 2024 à 18h30

Le conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Mme Josiane LEI, maire

Étaient présents :

M. Christophe BOCHATON, Mme Véroïane VIOITAZ, M. Justin BOZONNET, Mme Lise NICOLUD, M. Jean-Pierre AMADIO, Mme Magali MODAFFARI, adjoints au maire.

M. Henri GATEAU, Mme Monique BOCHATON, M. Emile MATHIAN, M. Jean-Marc BOCHATON, Mme Sandra RABY, M. Bruno HUYE, Mme Laurence RUILOT, Mme Isabelle BONDURAND, M. Yannick ROCHAIS, M. Antoine CANDJELA, M. Sébastien GOYAU (arrivé à 18h44), Mme Isabelle LANG, M. Eric HINTERMANN, M. Stéphane BERTHIER, M. Jean GUILLARD, Mme Sophie BOU-NAÏNLMOUTOU, conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

M. Marc LEHMANN, Mme Muriel RENAUD, Mme Judith BRUCHON, Mme Donia GUEMAR-ESSID, M. Vincent WECHSLER, conseillers municipaux.

Était absent :

M. Mohamed AH

Secrétaire désigné : M. Justin BOZONNET

Nombre de membres en exercice : 28

Convocation : 18 juin 2024

Délibération affichée le : 28 juin 2024

N°0102-2024

2. Urbanisme – 2.1 Documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme, Bilan de la concertation et Arrêt du Projet

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, ainsi que ses articles R. 123-1 et suivants (version en vigueur avant le 1er janvier 2016),

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 25 janvier 1977, ayant fait l'objet des procédures de révision et de modification suivantes :

- Révision n°1 approuvée le 10 février 1986,
- Révision n°2 approuvée le 6 décembre 2000,
- Modification n°1 approuvée le 29 novembre 2004,
- Modification n°2 approuvée le 9 septembre 2005,
- Révision simplifiée approuvée le 9 septembre 2005,
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 25 juin 2007,
- Modifications n°4 et 5 approuvées le 31 mai 2010,
- Modifications n°6, 7 et 8 approuvées le 30 septembre 2013,
- Mise en compatibilité approuvée le 2 novembre 2015
- Approbation du PLU en date du 23 octobre 2017
- Révision mineur du PLU en date du 1^{er} avril 2019

Vu la délibération n°104/2020, en date du 6 juillet 2020, prescrivant la mise en révision générale du Plan local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains, et ouvrant la phase de concertation avec le public en fixant les modalités de celle-ci,

Vu les débats ayant eu lieu les 13 décembre 2021 et 28 novembre 2023 au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

Vu les modalités de la concertation, mises en place au fur et à mesure de l'avancement du projet de P.L.U., depuis juillet 2020, à savoir :

- 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 consignant dans le registre ouvert à cet effet,
- le public a pu faire part de ses observations auprès de l'élu en charge de l'urbanisme lors de permanences ou de 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

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Vu le projet de P.L.U. joint à la présente, et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,

Considérant qu'à l'issue de la concertation avec le public, le projet de P.L.U. ne nécessite aucun ajustement.

Considérant que le projet de P.L.U. est maintenant prêt à être transmis, pour avis, à l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure, ainsi qu'aux personnes et organismes ayant demandé à être consultés, et à être soumis à une enquête publique.

Entendu l'exposé de Madame le Maire,

Le Conseil Municipal, délibère avec 21 voix pour, 1 voix contre et 6 abstentions

Article 1 : Décide de tirer le bilan de la concertation prévue par la délibération en date du 6 juillet 2020, tel que présenté ci-dessus.

Article 2 : Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 : Précise que, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure, ainsi que, conformément aux dispositions de l'article L. 153-17 du même Code, aux communes limitrophes et organismes qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Article 4 : Autorise Madame le Maire à signer l'ensemble des pièces d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Article 5 : La présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis à Monsieur le Préfet du Département de la Haute Savoie, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

Article 6 : Madame le maire ou son représentant sont autorisés à effectuer toutes les formalités administratives, techniques ou financières, nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document utile à cet effet.



Article 7 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Justin BOZONNET
Le secrétaire de séance

Pour extrait conforme,
Josiane LEJ
Maire

Transmis à la Préfecture le 28 juin 2024

Urbanisme - Foncier

2. Urbanisme – 2.1. Documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme, Bilan de la concertation et Arrêt du Projet.

1. Les enjeux et objectifs poursuivis :

Cette délibération est la quatrième que nous présentons au conseil municipal dans le cadre de la révision de la procédure de notre document stratégique que nous avons engagée en juillet 2020 concomitamment à l'arrêt du SCoT.

Les territoires transfrontaliers et plus particulièrement la ville d'Evian font l'objet d'une attractivité exceptionnelle. Les outils d'urbanisme que nous avions n'étaient plus adaptés à la pression foncière et immobilière, nous avons pu voir ce que justement nous ne voulions plus voir avec des atteintes environnementales et architecturales inadmissibles.

Pour remettre le contexte, notre PLU (plan local d'urbanisme) actuel a été voté en octobre 2017 avec une modification mineure en 2019. Il a s'agit d'une révision du POS (plan d'occupation des sols) sans remettre en cause le plan de zonage ni les droits à construire. Nous avons pu voir ces dernières années, les limites de la situation avec le manque d'outils de maîtrise en planification sur les secteurs en mutation.

Nous subissons une pression foncière et immobilière comme tout le territoire de la Haute-Savoie et plus particulièrement l'arc lémanique.

Notre ville est en mutation depuis quelques années en rapport avec une attractivité croissante et un dynamisme démographique exponentiel, plus précisément sur les zones frontalières, sans cesse grandissant.

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

La demande est forte, les opérateurs immobiliers ont fait d'Evian 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 ont livrés chaque année et ces projets à la parcelle devenus intolérables avec une densification non cadrée par des outils d'urbanisme insuffisants dans notre document de 2017.

Aujourd'hui, nous devons avoir un urbanisme soutenable, en accord avec nos objectifs de développement durable et à l'identité remarquable de notre ville, forte d'un patrimoine architectural remarquable.

2. Le cadre réglementaire :

La procédure de révision que nous avons engagée depuis la délibération du 5 juillet 2020 vise à :

- Effectuer un diagnostic des règles du P.L.U. en vigueur et les adapter.
- Établir 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'Égalité 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 Écologique), **SRCAE** (Schéma Régional Climat Air Énergie), **SCoT** (Schéma de Cohérence territoriale).
- Répondre aux exigences introduites par la loi Climat et Résilience, la loi Transition énergétique,
- Inciter au renouvellement du tissu urbain et lutter contre la banalisation paysagère,
- Préserver le patrimoine bâti répertorié et vernaculaire,
- Adapter l'urbanisation aux besoins de la ville tant aux niveaux réglementaires, équipements, déplacements,
- Promouvoir un développement favorable à la biodiversité (préserver le patrimoine naturel existant, conforter et restaurer les trames écologiques),
- Développer un urbanisme résilient (préserver la ressource en eau, agir sur les nuisances et la pollution),
- Consolider la position de centralité économique et commerciale,
- Permettre une urbanisation cohérente et adaptée aux secteurs d'habitats individuels et intermédiaires dans un souci de préservation environnementale et paysagère,
- Encourager la mixité urbaine en diversifiant les formes d'habitat,
- 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,

Le nouveau SCoT du Chablais (Schéma de Cohérence Territoriale), opposable depuis l'été 2020, nous laissait trois ans pour mettre en compatibilité notre PLU avec les nouveaux objectifs qui permettent toujours la production de logements afin d'accompagner la croissance démographique et la mise en œuvre d'une stratégie territoriale sur les enjeux environnementaux et de mobilité, mais qui fixent également une consommation des espaces naturels limitée à 110 ha maximum sur le périmètre de la CC-PEVA avec des seuils minimums de constructions :

- Sur les cœurs urbains à 65 logements / ha, soit Evian et Publier,
- Sur les pôles structurants à 40 logements / ha (Amondance, Lugrin, Saint-Gingolph, Saint-Paul),
- Sur les stations à 30 logements / ha (La Chapelle, Châtel, Bernex, Thollon),
- Sur les villages à 20 logements / ha (Sonnevaux, Chamoanges, Chevenoz, Fèternes, Larringes, Marin, Maxilly, Meillerie, Neuvecelle, Novel, Vacheresse, Vinzier).

Via une charte d'application du Scot à l'échelle de la CC-PEVA, 8 ha sont identifiées comme urbanisables à Evian par le nouveau SCoT, en prenant en compte les tènements et « dents creuses » de plus de 2500 m² tout comme les secteurs en mutation de l'habitat individuel vers le collectif.

De plus, l'étalement urbain n'est plus permis, les contours de l'enveloppe urbaine doivent être resserrés.

Cela correspond aux grands enjeux de la loi qui visent à diviser par deux à l'échéance 2030 la consommation de l'espace sur la précédente période (1999 à 2017) pour arriver en 2050 à ce que l'on appelle le Zéro Artificialisation Net (ZAN). Ces éléments sont une déclinaison dans le SCoT des

éléments fondateurs du SRADDDI Auvergne-Rhône-Alpes (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).

Il s'agit de :

- Diviser par deux la consommation d'espace sur les 20 prochaines années,
- De ne plus tolérer l'étalement urbain,
- De prendre en compte la mixité et sobriété énergétique,
- De préserver et renforcer la biodiversité urbaine,
- De modifier notre gestion de l'eau et risques majeurs liés au changement climatique.

Les projets que nous autorisons aujourd'hui ont un impact pour des décennies, notre responsabilité est importante et nous souhaitons être à la hauteur des enjeux.

Je veux donc encore saluer le travail important réalisé par les membres de la commission cadre de vie/urbanisme. Les avis ont pu être partagés, les débats ont eu lieu, même si l'unanimité n'a pu être la règle devant les enjeux mis en œuvre.

En effet, la révision de ce document stratégique permettra de se doter d'un outil adapté et prenant notamment en compte les Objectifs de Développement Durable, les grands principes des Lois Climat et Résilience ainsi que la Transition Énergétique mais aussi les enjeux environnementaux et les orientations issues de la démarche d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais (SCoT).

3. Rappel de la concertation mise en œuvre :

Par délégation n°0104 du 6 juillet 2020, le conseil municipal a prescrit le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Avian-les-Bains et a défini les modalités de la concertation conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- 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 de des Services techniques et faire connaître ses observations en les consignait dans le registre ouvert à cet effet.
- le public a pu faire part de ses observations auprès de l'élu en charge de l'urbanisme lors de permanences ou de rendez vous,
- le début de la mise à disposition du dossier et les permanences susvisées a 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,
- au moins 2 réunions publiques ont été prévues et tenues.

En marge, les élus membres de la commission cadre de vie et urbanisme, ont pu participer à des ateliers pilotés par le CAUE à notre demande et ayant permis de faire des études septiques sur deux entrées de ville, Anna de Noailles (Ouest) et Avenue d'Abondance (Est), sur le quartier autour du Palais des Festivités avec une réflexion sur la future désaffectation de la Caserne des Pompiers, et plus globalement nous permettre de proposer un document cadre pour définir une stratégie urbaine affirmée. Document restitué le 12 mai 2021.

LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Pendant toute la procédure de révision du PLU, nous avons renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération de prescription de la révision. Celle-ci a été affichée en mairie à sa parution.

Réunions publiques et débats publics

Trois réunions publiques suivies de débats ont été organisées les 9 novembre 2021, 7 novembre 2023 et 25 avril 2024. Elles s'adressaient à la population dans sa globalité et ont été complétées par des ateliers participatifs en juin 2022, une enquête sur le quartier de Lory en juin 2023 et des permanences en mai/juin 2024.

- Réunion publique du 9 novembre 2021 ;

Cette réunion publique a été l'occasion de présenter le diagnostic du territoire réalisé par le bureau d'étude, les grandes tendances démographiques, économiques et environnementales ainsi que les divers enjeux qui en ressortent. Les prémices des grandes orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ont également été présentées ce jour a permis de

procéder à un échange avec les participants ainsi que de commencer à envisager la suite à donner à ces journées et orientations.

Les Ateliers de concertations en juin 2022

Ces ateliers de concertation ont été organisés :

- Le 8 juin 2022 pour le Quartier du Centre-ville,
- Le 8 juin 2022 pour le quartier de la Lèrnière,
- Le 14 juin 2022 pour le Quartier Grullus,
- Le 15 juin 2022 pour le Quartier du Bennevy/Détanché,
- Le 20 juin 2022 pour le Quartier des Haut d'Évian.

162 personnes ont participé sur les 5 dates

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

- Réunion publique du 7 novembre 2023 ;

Cette réunion publique a été l'occasion de présenter la prise en compte des éléments majeurs retenus lors des ateliers de concertation tenus dans chaque quartier et de présenter le diagnostic spécifique sur le quartier de Thony et le choix de s'orienter vers l'accompagnement d'une nouvelle centralité. Le PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable) a été consolidé avec Thony et confirmé sur les autres enjeux pour être détaillé de nouveau en conseil municipal le 28 novembre

- Réunion publique du 25 avril 2024 ;

L'objet de la réunion a été de revenir sur l'ensemble des travaux menés lors de la révision du PLU et d'accentuer les propos sur la présentation des évolutions réglementaires du document et la traduction des orientations du PADD en outils réglementaires pour mettre en œuvre le projet. Le nouveau plan de Zonage a été présenté ainsi que les documents l'accompagnant tels que les OAP (Orientation d'Aménagement Programmée) de mutation, OAP pour les trames Verts, Bleu et Noir, OAP Mobilité, OAP pour la préservation des équipements touristiques, OAP pour la préservation et renforcement du commerce et de l'artisanat, et enfin OAP pour la protection du patrimoine

Des permanences dédiées

En marge de cette réunion du 25 avril 5 dates de permanences dédiées de deux heures ont permis la tenue d'une vingtaine de rendez-vous d'échange et de compréhension. Il a s'agit des 22 et 27 mai puis 4, 10 et 17 juin 2024.

Le registre matériel

Un registre de concertation a été mis à disposition des habitants pour recueillir leurs observations et interrogations.

Ouvrir le 29 octobre 2021 il a permis de recueillir les doléances de propriétaire sur leurs souhaits d'évolution ou de préservation de leur parcelles ou voisinage direct, sur la nécessité de préserver les espaces verts existants au cœur des quartiers. Le registre a également permis à l'association créée en réaction au déploiement du réseau de chaleur de s'exprimer et s'opposer à l'urbanisation en cours sur

le Haut d'Evian et enfin le collectif du quartier des Grottes, qui souhaite être associé à l'évolution possible du quartier.

LA CONCERTATION DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

En ce qui concerne la concertation avec les personnes publiques associées (PPA), la ville a fait le choix du partenariat ; l'objectif était d'anticiper au maximum, en amont de leur sollicitation officielle, à travers des échanges à chaque étape de l'élaboration du projet de PLU en les sollicitant régulièrement sur leurs sujets respectifs, notamment la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie, la Chambre d'Agriculture, le SIAC, la CCPEVA. Les documents ont été envoyés avant chaque réunion aux différentes personnes publiques associées à chaque étape de l'élaboration, en dehors du cadre strictement réglementaire, afin de permettre un échange constructif sur les différents éléments présentés au cours de la réunion.

3 Réunions des personnes publiques associées ont été organisées,

Une réunion le 9 novembre 2021 et une seconde réunion le 24 mars 2022

Ces réunions avaient pour objet la présentation des éléments de Diagnostic, avec présentation du contexte communal global ainsi que les diverses thématiques qui ont irriguées le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, Ainsi que les différents éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

→ Une réunion le 25 avril 2024

Cette réunion a permis de présenter la traduction du PAUD en outils réglementaires et d'insister sur les évolutions du document (zonage, règlement écrit, OAP).

Les personnes publiques associées ont pu communiquer leurs remarques durant les réunions ou par courrier avant ou après ces dernières.

Au-delà des réunions PPA, plusieurs échanges techniques avec les partenaires ont pu être réalisés afin de partager les informations au fil du fleau et de réajuster certains éléments du projet.

Présentation des avancées du Plan Local d'Urbanisme en Commissions et conseil municipal

Les différentes commissions de préparation des conseils municipaux ont été mises à profit afin de partager et présenter les avancées du projet de révisions aux élus du Conseil Municipal.

Pour la commission cadre de vie, aménagement du territoire, urbanisme et mobilité une vingtaines de commissions et réunions de travail ont été tenues en juin 2020 et pour la dernière le 18 juin 2024. La liste exhaustive est dans le bilan de la concertation proposée en annexe.

Pour le conseil municipal :

En complément des communications de comptes rendus des séances mentionnées ci avant trois conseils municipaux ont permis de débattre et échanger sur ce sujet.

- Séance du 6 juillet 2020 pour lancer la procédure de révision
- Séance du 13 décembre 2021 pour la présentation et débat du PADD

- Séance du 28 novembre 2023 pour la présentation du PADD corrigé des travaux réalisés en commission et ateliers en prenant en compte Thony et second débat du PAID3

LES ARTICLES ET PARUTIONS :

Afin de communiquer sur le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un dossier en double page est paru dans le journal communal n°61 du mois de février-mai 2022 (annexe 1), résumant les enjeux, étapes ainsi que le cadre juridique dans lequel s'inscrit tout projet de révision d'un PLU. Un calendrier prévisionnel venait compléter le dossier afin de donner une vision claire des temporalités données à cette révision. L'article élaboré en commun entre le service urbanisme et le service communication permettait d'informer de manière claire les administrés des objectifs de cette révision. Le journal communal est disponible dans les divers bâtiments ouverts au public et est distribué dans des boîtes aux lettres à travers la ville. Il est également disponible de façon dématérialisée sur le site internet de la ville.

Le numéro 62 de Juin - Septembre 2022a permis de préciser le calendrier présenter les ateliers participatifs.

Le numéro 66 de novembre-février 2024 a permis sur une double page encore de résumer le PADD, les futurs documents construisant le P.L.U et de confirmer les dates d'arrêt de projet.

De plus, chaque réunion publique a été annoncée par ces publications dans le magazine, comme rappelé précédemment.

Ainsi des articles et parutions ont ponctué toute la phase de révision du P.L.U par voie de presse, ainsi que sur la page facebook dédiée à la commune ; relatant le lancement de la révision du PLU, la tenue des réunions publiques, en plus des publications légales obligatoires.

EN SYNTHÈSE

Toutes les demandes consignées dans le registre, les observations formulées en réunions publiques ou lors des permanences, les lettres reçues, ont été étudiées le cas échéant tant qu'elles concernaient la procédure, qu'elles étaient conformes à l'intérêt général, qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations du PADD et qu'elles étaient cohérentes avec la démarche de projet mise en place à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Aussi, la concertation s'est tenue de manière continue durant toute la phase d'élaboration du projet de PLU.

Vous avons tenu à associer l'ensemble de la population, ainsi que les personnes publiques intéressées, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou techniques régulières, par la publication d'articles, la mise en ligne de documents à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient pas se déplacer.

Les modalités de concertation prévues par le conseil municipal ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il en ressort une participation de la population, que ce soit en termes de personnes présentes et de pertinence des remarques faites aux réunions publiques. Le registre n'a pas donné lieu à consignation de remarques significatives.

La mise à disposition des différents documents a permis aux habitants et extérieurs qui le souhaitent de prendre connaissance de l'évolution et des orientations du futur document

d'urbanisme de la commune et de formuler des remarques, souvent orales, sur ce dernier, voire d'alerter sur le devenir de certains terrains qui avaient vocation à voir leur destination changer.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de Plan Local d'Urbanisme désormais constitué et susceptible d'être arrêté en conseil municipal.

Une fois le projet arrêté, il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées puis proposé aux habitants de la commune en enquête publique.

4. L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui a fait l'objet de deux présentations publiques et deux débats au conseil municipal dont le dernier en date du 28 novembre dernier comporte les orientations suivantes :

AXE 1 : PROMOUVOIR UN RENOUVELLEMENT URBAIN HARMONIEUX :

- Faire l'accompagnement de l'intensification et le renouvellement urbain,
- Avec des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces,
- Par la mise en valeur des paysages,
- En préservant les caractéristiques de quartiers et leur identité,
- En préservant le patrimoine historique.

AXE 2 : VIVRE A L'ECHELLE D'EVIAN-LES-BAINS :

- Tendre à satisfaire les obligations légales en matière de construction de logements,
- Préserver voire développer l'offre économique et commerciale,
- Renforcer les cœurs de vie,
- Conforter l'offre d'équipements,
- Améliorer les déplacements.

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,
- Préserver la ressource en eau,
- Agir sur les nuisances et les pollutions,
- Accélérer la transition énergétique,
- Adapter le territoire au changement climatique et aux risques,
- Dynamiser l'agriculture locale.

La traduction réglementaire nous a amené à :

Revoir fondamentalement le plan zonage avec l'introduction de zones pavillonnaires à préserver, et de zones de mutations

Ramener le contour de l'urbanisation sur l'enveloppe existante,

De restituer près de 3 Ha d'urbanisme protégé en zone Naturel et de propriété de la ville

Proposer une centralité à Thony au moyen de 11 Orientations d'Aménagement Programmées pour accompagner la recomposition urbaine de ce secteur

Compléter cela par des ADP hors secteur de Thony pour cadrer les projets qui pourrait nous être proposées sur des secteurs identifiés à risques eu égard aux projets qui nous ont été soumis

De redéfinir des emplacements réservés liés à des projets d'intérêt général et évolution des besoins de la collectivité en mobilités ou infrastructures publiques.

De proposer des OAP thématiques :

- Sur la préservation des trames vertes, Bleu, Noir et la protection du patrimoine arboré public/privé
- Sur la préservation des équipements touristiques représentant 60 de notre économie locale
- Sur la prise en compte des mobilités automobiles et actives, les offres en stationnement et rabattement sur les pôles intermodaux
- Sur la préservation du commerce de détail et artisanat
- Sur la préservation du patrimoine d'Evian qui, en plus des monuments historiques inscrits ou classés, préservera près de 150 constructions en leur environnement, c'est 50% de plus que notre précédent document cadre.

Et enfin le renforcement des prescriptions réglementaires sur les emprises au sol, les coefficients de perméabilité, les obligations de végétaliser, la prise en compte de la ressource en eau, la protection de la nappe aquifère.

La procédure d'élaboration du PLU est encadrée par une évaluation environnementale de ses orientations. Cette évaluation a permis de démontrer l'absence d'incidences du PLU sur l'environnement, notamment sur les continuités écologiques identifiées.

Elle s'est également attachée à définir ses orientations et traductions en compatibilité avec l'ensemble des documents supracommunaux, notamment le Schéma de cohérence territoriale du Chablais, mais aussi le Schéma régional de continuité écologique ou encore le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée.

Le dossier de PLU est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation, qui comporte notamment l'évaluation environnementale
- Le projet d'aménagement et de développement durables
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone
- Les documents graphiques
- Les annexes indiquant à titre d'information les éléments figurant aux articles R. 151-52 et R. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal est donc appelé à arrêter le projet de P.L.U. et à tirer le bilan de la concertation, car le dossier est désormais prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées (celles-ci disposent d'un délai de 3 mois pour répondre), ainsi qu'à être soumis à enquête publique.

BAL fonc enquetes publicq TA38

De: Bertrand VOUAUX <bertrand.vouaux@ville-evian.fr>
Envoyé: jeudi 4 juillet 2024 10:30
À: BAL fonc enquetes publicq TA38
Cc: g.penaud; virginie.buisson@haute-savoie.gouv.fr
Objet: Désignation commissaire enquêteur PLU Evian
Pièces jointes: element site internet nouveau PLU.doc

Importance: Haute

Catégories: En cours; dde désignation

Madame, Monsieur,

La ville d'Evian a engagé une révision de son document d'urbanisme par une procédure lancée le 6 juillet 2020 afin de le mettre en conformité avec le SCOT du Chablais et prendre en compte les enjeux de développement de la commune.

Nous venons d'avoir fait l'arrêt de projet lors du conseil municipal du 24 juin dernier et transmettons les dossiers aux PPA.

Ci joint un résumé :

Aussi j'aimerais lancer la procédure d'enquête publique dès que possible.
Dans un monde idéal en octobre ?

C'est la première fois que je fais cela, j'assure l'interim du service urbanisme.
Est-ce la bonne méthode ?

Respectueusement,



Le Nouveau PLU : un outil de stratégie et planification pour un urbanisme soutenable.

Par délibération 6 juillet 2020, le Conseil Municipal a prescrit le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Evian les Bains.

La procédure de révision que nous avons engagée depuis la délibération du 6 juillet 2020 vise à :

- Effectuer un diagnostic des règles du P.L.U. en vigueur et les adapter,
- 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'Égalité 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 Écologique), **SRCAE** (Schéma Régional Climat Air Énergie), **SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale),
- Répondre aux exigences introduites par la Loi Climat et Résilience, la Loi Transition Énergétique,
- Inciter au renouvellement du tissu urbain et lutter contre la banalisation paysagère,
- Préserver le patrimoine bâti répertorié et vernaculaire,
- Adapter l'urbanisation aux besoins de la Ville tant aux niveaux règlementaires, équipements, déplacements,
- Promouvoir un développement favorable à la biodiversité (préserver le patrimoine naturel existant, conforter et restaurer les trames écologiques),
- Développer un urbanisme résilient (préserver la ressource en eau, agir sur les nuisances et la pollution),
- Consolider la position de centralité économique et commerciale,
- Permettre une urbanisation cohérente et adaptée aux secteurs d'habitats individuels et intermédiaires dans un souci de préservation environnementale et paysagère,
- Encourager la mixité urbaine en diversifiant les formes d'habitat,
- 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,

Le nouveau SCoT du Chablais (Schéma de Cohérence Territoriale), opposable depuis l'été 2020, nous laissait 3 ans pour mettre en compatibilité notre PLU avec les nouveaux objectifs qui permettent toujours la production de logements afin d'accompagner la croissance démographique et la mise en œuvre d'une stratégie territoriale sur les enjeux environnementaux et de mobilité.

Les territoires transfrontaliers et plus particulièrement la ville d'Evian font l'objet d'une attractivité exceptionnelle. Les outils d'urbanisme que nous avions n'étaient plus adaptés à la pression foncière et immobilière, nous avons pu voir ce que justement nous ne voulions plus voir avec des atteintes environnementales et architecturale inacceptables.

Via une charte d'application du Scot à l'échelle de la CC MVA, 8 ha sont identifiés comme urbanisable à Evian par le nouveau SCoT, en prenant en compte les livraisons et « droits-ueuses » de plus de 2 500 m² tout comme les secteurs en mutation de l'habitat individuel vers le collectif.

De plus, l'étalement urbain n'est plus permis, les contours de l'enveloppe urbaine doivent être resserrés.

Cela correspond aux grands enjeux de la loi qui visent à diviser par 2 à l'échéance 2030, la consommation de l'espace sur la précédente période (1999 à 2017) pour arriver en 2050 à ce que l'on

appelle le Zéro Artificialisation Net (ZAN). Ces éléments sont une déclinaison dans le SCoT des éléments fondateurs du SRADDET Auvergne Rhône Alpes (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).

Il s'agit de :

- Diviser par 2 la consommation d'espace sur les 20 prochaines années,
- De ne plus tolérer l'étalement urbain,
- De prendre en compte la mixité et sobriété énergétique,
- De préserver et renforcer la biodiversité urbaine,
- De modifier notre gestion de l'eau et risques majeurs liés au changement climatique.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui a fait l'objet de 2 présentations publiques, d'ateliers en juin 2022 et 2 débats au Conseil Municipal dont le dernier en date du 28 novembre 2023 comporte les orientations suivantes :

AXE 1 : PROMOUVOIR UN RENOUVELLEMENT URBAIN HARMONIEUX ;

AXE 2 : VIVRE A L'ECHELLE D'EVIAN-LES-BAINS ;

AXE 3 : EVIAN-LES-BAINS, VILLE TOURNEE VERS LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET VILLE RESILIENTE ;

La traduction réglementaire nous a amené à :

- Revoir fondamentalement le plan de zonage avec l'introduction de zones pavillonnaires à préserver, et de zones de mutations
- Ramener le contour de l'urbanisation sur l'enveloppe existante,
- De restituer près de 3 Ha d'urbanisme protégés en zone Naturel et de propriété de la Ville
- Proposer une centralité à Tomy au moyen de 13 Orientations d'Aménagements Programmées pour accompagner la recomposition urbaine de ce secteur.
- Compléter cela par des OAP hors secteur de Tomy pour cadrer les projets qui pourraient nous être proposés sur des secteurs identifiés à risques eu égard aux projets qui nous ont été soumis.
- De redéfinir des emplacements réservés liés à des projets d'intérêt général et évolution des besoins de la collectivité en mobilités ou infrastructures publiques.
- De proposer des OAP Thématiques :
 - Sur la préservation des trames Vertes, Bleu, Noir et la protection du patrimoine arboré public/privé
 - Sur la préservation des équipements touristiques représentant 60 % de notre économie locale
 - Sur la prise en compte des mobilités automobiles et actives, les offres en stationnement et rabattement sur les pôles intermodaux

- Sur la préservation du commerce de détails et artisanat
 - Sur la préservation du patrimoine d'Evian qui, (en plus des monuments historiques inscrits ou classés), préservera près de 150 constructions en leur environnement, c'est 50% de plus que notre précédent document cadre.
- Et enfin le renforcement des prescriptions réglementaires sur les emprises au sol, les coefficients de perméabilité, les obligations de végétaliser, la prise en compte de la ressource en eau, la protection de la nappe aquifère.

La procédure d'élaboration du PLU est encadrée par une évaluation environnementale de ses orientations. Cette évaluation a permis de démontrer l'absence d'incidences du PLU sur l'environnement, notamment sur les continuités écologiques identifiées.

Elle s'est également attachée à définir ses orientations et traductions en compatibilité avec l'ensemble des documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais, mais aussi le Schéma Régional de Continuité Écologique ou encore le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée.

Le dossier de PLU est constitué des documents suivants :

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 patrimoniales

5) Livret des Annexes et Servitudes

6) Pièces administratives

6.1) Prescription PLU

6.2) Débat PADD

6.3) Arrêt

6.4) Bilan concertation

Le Conseil Municipal a arrêté le projet le 24 juin 2024.

Ce PLU est soumis aux personnes publiques associées et va faire l'objet d'une procédure d'enquête publique dont les dates ne sont pas encore arrêtées afin de proposer une approbation pour la fin de l'année.

En marge toutes les remarques sont à formuler à l'adresse suivante :

Services-techniques@ville-evian.fr

Objet : remarques arrêt de projet PLU juin 2024

Elles seront soumises au commissaire enquêteur dès sa nomination

[74] Demandes de désignations de Commissaires Enquêteurs 240123

Expéditeur : BAL fonc enquetes publiq TA38 (enquetes-publiques.ta38@juradm.fr)

Date : mercredi 10 juillet 2024 à 12:18 UTC+2

Mesdames, Messieurs les Commissaires-Enqueteurs de la Savoie et de la Haute-Savoie

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les courriers de demandes de désignation pour les enquêtes publiques :

Numéro de l'enquête	Organisateur	Maitre d'ouvrage	Date possible de l'enquête	Objet de l'enquête
E240123	Evian	Evian	Octobre 2024	Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Evian

Pour faire acte de candidature, votre courriel de réponse devra comporter, dans son objet, le n° de l'enquête publique et le département sous la forme [74].

Cette réponse par courriel, **attendue jusqu'au 16/07/2024 23 heures**, vaudra acceptation, de votre part, d'une prochaine désignation en tant que commissaire enquêteur titulaire ou suppléant.

Si vous êtes retenu pour cette enquête publique, vous recevrez par courriel, l'ordonnance vous désignant en qualité de commissaire-enquêteur ainsi que les formulaires administratifs nécessaires à l'établissement de la taxation.

Le rapport et les conclusions de l'enquête seront à transmettre au tribunal administratif en version dématérialisées, soit par mail si le poids des documents le permet (8MO maximum), sinon via le site partage de fichier <https://francetransfert.numerique.gouv.fr/upload> (nous ne pouvons réceptionner des documents via les autres sites de partage de documents tel que Wetransfer, Gros Fichiers, TransferNow, etc... qui nous sont bloqués informatiquement).

Sans réponse du tribunal administratif au-delà de 7 jours suivant la clôture des candidatures, vous pouvez considérer que vous n'avez pas été retenu(e) pour l'enquête sollicitée.

Le service des commissaires-enqueteurs vous remercie pour votre attention et reste à votre disposition pour tout renseignement dont vous auriez besoin.

Bien cordialement,

Clément MALLARTE

Tribunal Administratif de Grenoble

Pôle Aîgé Juridictionnelle/Commissaires Enquêteurs/Expertises

2 Place de Verdun

BP 1135

38022 GRENOBLE Cedex



EP 240123.pdf
64.2kB



Dossier EP 240123.pdf
221.9kB

RE: Re :[74] Demandes de désignations de Commissaires Enquêteurs 240123

Expéditeur : **BAL fonc enquetes publiq TA38** (enquetes-publiques.ta38@juradm.fr)

À : gerardveyrat74@aol.com

Date : **mercredi 17 juillet 2024 à 09:34 UTC+2**

Bonjour,

Vous allez être désigné pour l'enquête portant sur la révision du PLU d'Evian.

M. Joel MARTEL va être désigné en tant que suppléant et interviendra pour vous remplacer en cas d'empêchement.

La décision de désignation vous sera transmise prochainement.

Bien cordialement,

Clément MALLARTE

Tribunal Administratif de Grenoble

Rôle Aide Juridictionnelle/Commissaires Enquêteurs/Expertises

2 Place de Verdun

BP 1135

38022 GRENOBLE Cedex

De : gerardveyrat74@aol.com <gerardveyrat74@aol.com>

Envoyé : mercredi 10 juillet 2024 15:56

À : **BAL fonc enquetes publiq TA38** <enquetes-publiques.ta38@juradm.fr>

Objet : **Re :[74] Demandes de désignations de Commissaires Enquêteurs 240123**

Attention ! Ce message n'est pas émis par la juridiction administrative.

Bonjour

Je postule au titre de commissaire enquêteur pour l'enquête publique (74)

E 240123 pour le projet de révision du Plu de la commune d'Evian

Cordiales et respectueuses salutations

Gérard Veyrat

[Envoyé par AOL sur Android](#)

Le mer., juil. 10, 2024 à 12:18, **BAL fonc enquetes publiq TA38**
<enquetes-publiques.ta38@juradm.fr> a écrit:

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

17/07/2024

N° E24000123 /38

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 17/07/2024

CODE : I

Vu enregistrée le 04/07/2024, la lettre par laquelle Madame la maire d'EVIAN demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Evian (Haute-Savoie) :

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gérard VEYRAT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Joël MARTEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Madame la maire d'EVIAN, à Monsieur Gérard VEYRAT et à Monsieur Joël MARTEL.

Fait à Grenoble, le 17/07/2024

Le vice-président,



Stéphane WEGNER



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

ARRETE N° 966/2024

OBJET : Arrêté fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de révision générale du Plan local d'urbanisme.

Le Maire d'Evian,

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19, et R 123-1 à R 123-27 ;

VU 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

VU 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 ;

VU la délibération n° 0204-2023 en date du 28 novembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal a redébattu sur le projet d'aménagement et de développement durable ;

VU 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 ;

Vu 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 ;

Vu le dossier de révision générale du Plan local d'Urbanisme prêt à être mis à disposition du public ;

ARRETE :

Article 1 : Il sera procédé à la mise à disposition du public du dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, pour une durée de 32 jours, du lundi 7 octobre 2024 (9h00) au vendredi 8 novembre 2024 inclus (17h00).

Article 2 : Le dossier de révision générale (comprenant les avis des personnes publiques associées), ainsi qu'un registre d'observations, seront disponibles à la mairie d'Evian (bâtiment des services techniques), pendant une durée de 32 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 9 h à 11h30 et de 13h30 à 17 h.

Le dossier de révision générale sera également consultable en ligne sur le site internet de la ville : www.ville-evian.fr (lien vers « Le nouveau PLU »).

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5659>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante :

enquete-publique-5659@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5659> et donc visibles par tous.

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique peut-être 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

Article 3 : Le dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sera mis à la disposition du public à la Mairie d'Evian-les-Bains, bâtiment des Services Techniques, s/n° 22-chemin des Noisetiers, 74500 Evian.

Article 4 : Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux services techniques de la mairie d'Evian - 22 chemin des Noisetiers :

- 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.

Article 5 : La procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme est conduite par Madame le Maire de la commune d'Evian, auprès de qui toute information peut être demandée.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal sera compétent pour approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des personnes publiques associées.

Article 7 : Madame le Maire est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet du département
- Monsieur le Sous-préfet chargé de l'arrondissement de Thonon-les-Bains

Fait à Evian, le 11 septembre 2024

Josiane LEI,
Maire



Transmis à la sous-préfecture de Thonon le 12 septembre 2024.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE**

Enquête n° E24000123.../38

ATTESTATION SUR L'HONNEUR



Le soussigné, **Gérard VEYRAT** commissaire enquêteur désigné pour procéder à l'enquête n° E24000123/38, par décision en date du 17/07/2024 certifie ne pas avoir d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit.

Fait à Cheus sur Léman
Le 19/07/2024

Le commissaire enquêteur,


Gérard Veyrat
Commissaire Enquêteur

La délégation départementale
de la Haute-Savoie

Affaire suivie par :

Guilla DELFINI

Technicienne sanitaire

04 26 20 93 30

ars.d74-environnement-sante@ars.sante.fr

DREAL Auvergne Rhône-Alpes

Service CIDDAE

Pole AE

Ref. : 2024 - GD

Annecy, le 13 Aout 2024

Objet : Consultation "avis" - Urbanisme - dossier n°2024-ARA-AUPP-01454 - Révision du PLU arrêté -
Commune d'Évian-les-Bains (74)

Pièces jointes : - DUP du captage « LA LECHERE »
- Arrêté préfectoral n°DDT-2021-0496 portant modification du classement des
infrastructures de transport terrestre du 74 - réseau routier

Réf: Courriel du 1^{er} Aout 2024

Vous m'avez transmis pour avis le dossier référencé ci-dessus. Son examen appelle de ma part les
observations suivantes en ce qui concerne les enjeux sanitaires dont j'ai la charge :

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

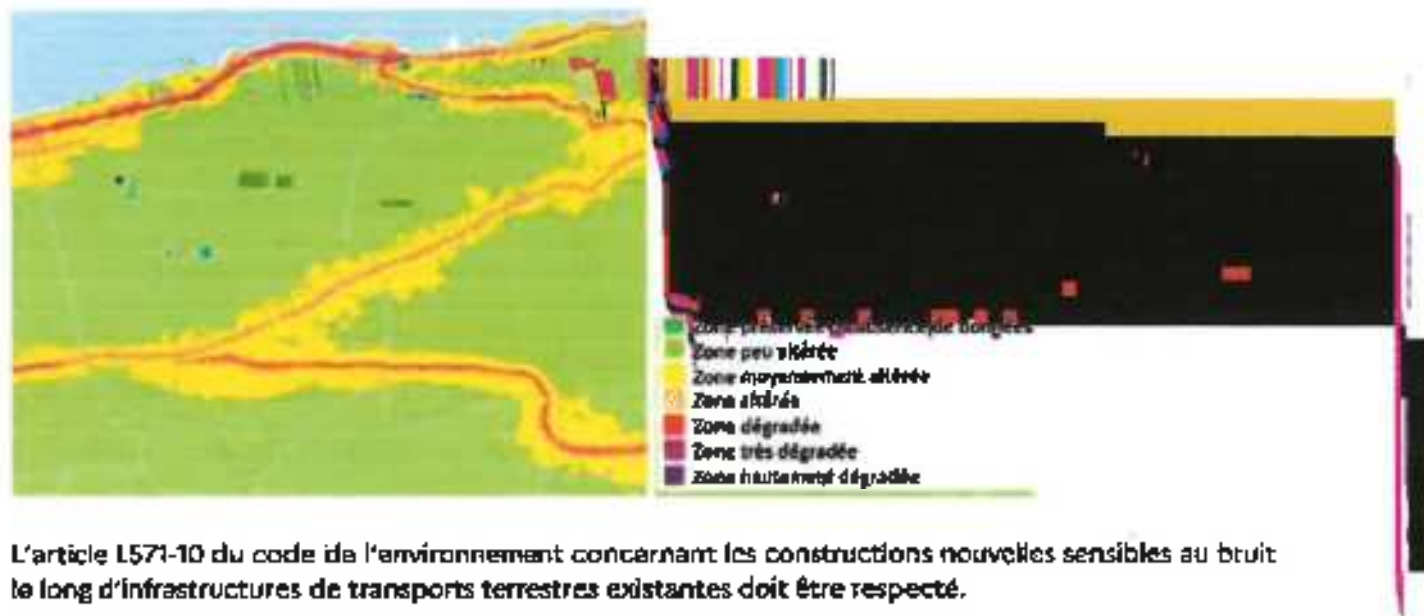
En application de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captage,
doivent être tramés dans le règlement graphique (zonage du PLU) avec rappel des prescriptions de
l'arrêté de DUP relative à l'urbanisme dans le règlement du PLU. Or dans le document « 4.1- Règlement
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 - Évian-les-Bains \(georisques.gouv.fr\)](#), 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-AU PP-01454 - Révision du PLU arrêté - Commune d'Evian-les-Bains (74).

Pour le directeur général,
et par délégation,
L'ingénieur d'Etudes Sanitaires,

|| 
Caroline LE CALLENNEC



VOS RÉF: Votre mail du 17/07/2024

NOS RÉF: TER-ART-2024-74119-CAS-
198933-N6P7B8

INTERLOCUTEUR: RTE-CD1-LYON-SCET-URBANISME

TÉLÉPHONE: 04.27.86.27.47

E-MAIL: rte-cd1-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

DDT de HAUTE-SAVOIE

15 rue Henry Bordeaux
74998 ANNECY CEDEX 9

A l'attention de Mme Khalifaoui

ddt-sar-pa@haute-savoie.gouv.fr

OBJET: PA - Révision du PLU de la
commune d'Evian

Lyon, le 19/07/2024

Madame,

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 N° 1 EVIAN-PUBLIER

Liaison souterraine 63 000 Volts :

Liaison souterraine 63kV N° 1 ALLINGES-EVIAN

Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N° 1 ALLINGES-EVIAN

Centre Développement & Ingénierie de Lyon
Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépét
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01

www.rte-france.com



Page 1 sur 5

05 03 00 COUR



Poste de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N0 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 :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, **il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4),** afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :**

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Savoie
455 Avenue du Pont de Rhonne
73200 ALBERTVILLE**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.



2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **Uc, Ux, UEE, UP, Ap, N et Nt** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.



B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés et les « Protections paysagères et corridors écologiques »

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes¹⁴ d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

En outre, certaines lignes croisent une zone classée « protections paysagères et corridors écologiques » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Or, pour des raisons identiques à celles exposées précédemment, il nous semble que ce classement présente une incompatibilité avec la présence de nos lignes électriques, dont l'entretien nécessite régulièrement la réalisation de travaux de coupe et d'abattage.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et **que soient retranchés des Espaces Boisés Classés et des Protections paysagères et corridors écologiques les bandes suivantes :**

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC les lignes :

- **63kV NO 1 EVIAN-PUBLIER**
- **63kV NO 1 ALLINGES-EVIAN**



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération très distinguée.

Marie SEGALA
Chef du service
Concertation Environnement Tiers

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie d'Évian courrier@ville-evian.fr

SNCF IMMOBILIER

DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE SUD-EST

Campus Incity, 116, cours Lafayette CS 13511 – 69003
Lyon



A Madame la Maire,
Josiane Lei

2 Rue de la Source de Clermont,
74500 Evian-les-Bains

Lyon, le 18 juillet 2024

Affaire suivie par : Marie Bosson
Contact : marie.bosson@sncf.fr

Objet : Observations sur la révision du PLU d'Evian-les-Bains

Madame,

Vous nous avez informé, par votre mail en date du 17 juillet, de la délibération en date du 24/06/2024, du conseil municipal de la commune d'Evian-les-Bains d'arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme.

Par la présente lettre, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.



PORTER A CONNAISSANCE

I- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

La commune d'Evian-les-Bains est traversée par la ligne ferroviaire :

- Ligne n° 92000 exploitée de Longcray-Léaz au Bouvret

Cette ligne appartient au Réseau Ferré National (RFN), qui appartient au domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 " , codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

1.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, délinée à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le **Geoportail de l'urbanisme**.

1.2 Les passages à niveau

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière présumant des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

- 1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.
- 2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;
- 3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consultée préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire qu'aucune construction, ou tout autre dispositif venant gêner la visibilité ou la lisibilité aux abords des passages à niveau n'est toléré.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.



Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.
- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liés au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National ; la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire

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. Toutefois, 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. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

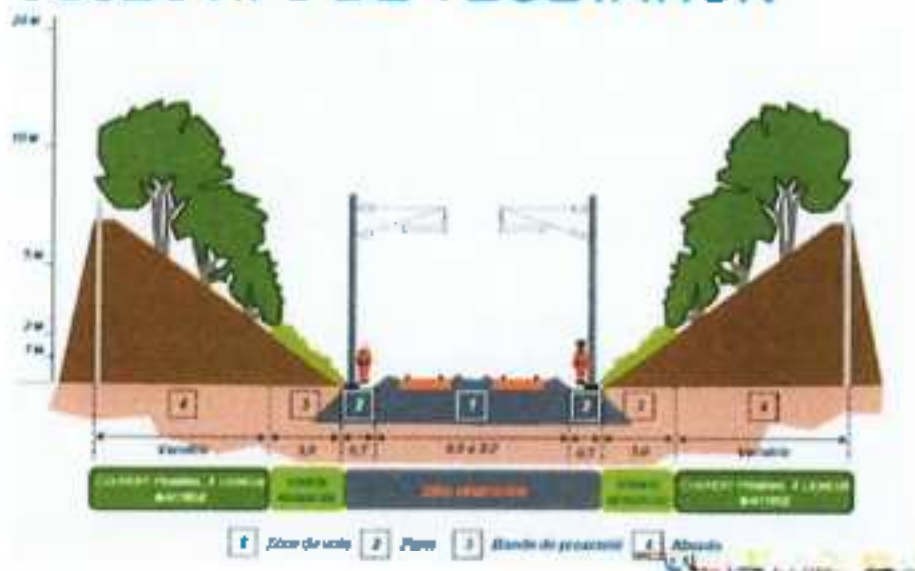
11-2 La maîtrise de la végétation

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,
- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),

Une végétation éparse de faible développement sur les abords.

OBJECTIFS DE VÉGÉTATION



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité



de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous souhaitons nous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.



III- LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES

III-1 Les projets ferroviaires

La procédure de révision du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

III-2 Emplacements réservés au bénéfice du Groupe Public Unifié

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

IV – LA VALORISATION DES ACTIFS

Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il est important de mieux intégrer les emprises ferroviaires dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en termes de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

La circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes de protection du domaine public ferroviaire. Aussi, il apparaît opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.



VI- LA CONSULTATION DE SNCF

VI-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.

SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

VI-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L. 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associant au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Marie Bosson

Attention : Ce message provient de l'extérieur de la ville d'Evian. Ne cliquez sur les liens et n'ouvrez les pièces jointes que si vous connaissez l'expéditeur et que vous pensez que le contenu est sûr.

Bonjour Madame,

Pour faire suite au courrier reçu, vous trouverez en pièces jointes l'avis de la SNCF.

Vous trouverez en Pièces Jointes (PJ), la SUP T1, à respecter le long de toutes les voies en service. Vous trouverez aussi en PJ, les règles relatives à la végétation, le long des voies.

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.

Nous restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Bien cordialement,

Marie Bosson

Allouants, Chargée de mission urbanisme

SNCF IMMOBILIER

DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE SUD-EST

CAMPUS IHCITY - 114/116 Cours Lafayette - CS 13511 - 69489 LYON CEDEX 03

Mail : marie.bosson@sncf.fr

Unité départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
de Savoie et de Haute-Savoie
Site d'Annecy

Affaire suivie par :
Philippe GANION

EVIAN-LES-BAINS
Mairie
rue de source de Clermont
CS 80088
74502 EVIAN Cedex

courriel : udap.annecy@culture.gouv.fr
Tel. (33) (0)4 56 20 90 00

Annecy, le 23 août 2024

Objet : ÉVIAN – avis sur révision du PLU
Réf : PG – 2024-080

Madame la Maire,

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 indiquées 24 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.

Restant à votre disposition pour participer aux futures actions en la matière, je vous prie d'agréer, Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'Architecte des Bâtiments de France,


Philippe GANION

Copie : DDT74 – DRAC-conseillers architecture et VPAH

Le Président,

Madame Josiane LEI
Maire
Rue de la Source de Clermont
CS 80088
74502 EVIAN

Dossier suivi par :
François BORDELIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordelier@haute-savoie.cci.fr

Objet : Révision du PLU d'Evian-les-Bains
Viréf. : T/Urba/PLU/2020RévisionPlu/TransmissionDossierPPA/DG-impj

Annecy le 19 septembre 2024

Madame le Maire,

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°20 « Dupas Porte Ouest » (pages 22 et 23 du Livret des OAP) et n°23 « Laringes / 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 m² 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 m² 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 publics, 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 alarêtes exprimées par les entreprises de cette filière.

Vous souhaitant bonne réception de ces observations, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe CARRIER





**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

**Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et
forestiers (CDPENAF)**

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Évian-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'Évian-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 3,9 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 Violaz
 - 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.

Anney le

04 OCT. 2024

Le président de la commission,
Le préfet,



Yves LE BRETON



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Service aménagement, risques
Pôle aménagement**

Annecy, le 4 octobre 2024

Tel. : 04.50.33.79.15
Mél. : virginie.buisson@haute-savoie.gouv.fr

**Le préfet de la Haute-Savoie
à
Madame le maire d'Evian-Les-Bains**

**Mairie
2 rue de la source de Clémont
74500 EVIAN**

Objet : Plan local d'urbanisme de la commune d'Evian-Les-Bains
Ej : Avis des services de l'État sur le projet arrêté

Madame Le Maire,

Par délibération du 24 juin 2024, le conseil municipal de votre commune a arrêté son plan local d'urbanisme, qui a été reçu en préfecture le 23 juillet 2024.

Je vous prie de trouver ci-joint, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, l'avis des services de l'État concernant ce projet de plan.

Vous veillerez à joindre cet avis au dossier d'enquête publique et à le communiquer au commissaire enquêteur.

Je vous remercie de bien vouloir m'informer de la suite que vous entendez réserver aux observations contenues dans cet avis et de prévoir, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU, une réunion des personnes publiques associées.

Mes services restent à votre disposition pour toutes explications relatives à cet avis et vous accompagner dans l'évolution de votre document.

Le chef du service aménagement, risques,

2024.10.04

18:18:46 +02'00'

Eloïs DIVOL

Copie : Préfecture - BAFU, Sous-préfecture de Thonon-Les-Bains



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune d'Évian**

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

La commune d'Evian-les-Bains est située dans le bassin de vie du Chablais. Elle fait partie du SCoT du même nom, où elle est identifiée comme un « cœur 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, la 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'Evian-les-Bains à Neuvecelle
- 2 buvettes : la buvette Prouvé Novarina, la buvette Cachat
- 1 établissement thermal
- L'hôtel de ville
- Le théâtre du Casino
- La Villa La Sapinière

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

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

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

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

1. Parti d'aménagement et consommation foncière

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

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

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

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

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

1.1. Production de logements

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Analyse de la consommation foncière

1.2.1. Consommation foncière de 2011 à 2021

Consommation ENAF 2011-2021	7,6 ha
ENAF vulnérables au sein du PLU arrêté	3,8 ha
ENAF vulnérables au sein du PLU en vigueur	11 ha
Diminution des espaces vulnérables rapport au PLU en vigueur	7,2 ha

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

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

(tome 1, p. 24), bien que reprenant la carte de l'OC574. Il conviendra de modifier le chiffre qui est erroné.

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

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

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

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

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

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

1.2.3. Potentiel foncier du PLU arrêté

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

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

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

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

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

En synthèse :

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

ambitions du ZAN.

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

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

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

1.3. Analyse des surfaces constructibles pour l'habitat

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

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

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



1.3.2. Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être reserrée

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

1. Secteur « La Grotte aux Moines »



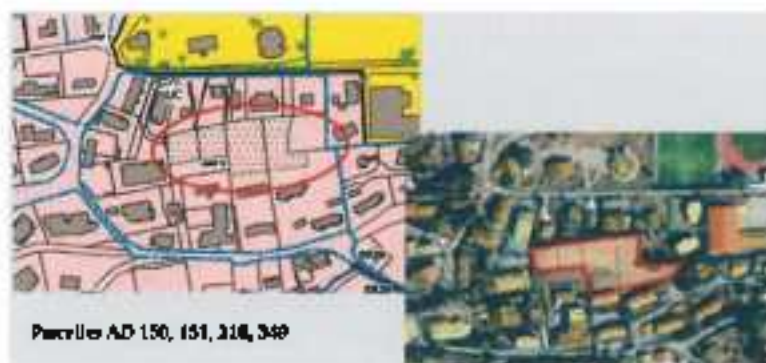
Ces deux parcelles, en partie boisées avec un classement Espace Boisé Classé significatif au titre de la loi littoral. Il convient donc de resserrer l'enveloppe au plus près des constructions existantes, et de reclasser ces emprises en N. Superficie : 0,5 ha

2. Secteur « au Clou-Sud »



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

3. Secteur Thony Est – OAP 5

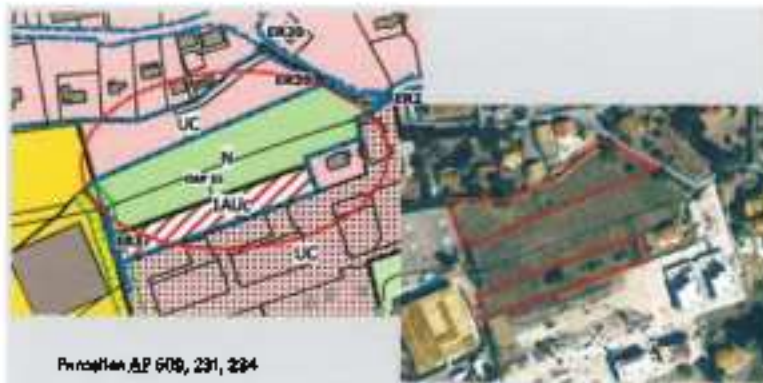


Ce secteur au cœur de l'OAP 5 est identifié par une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce tènement est exploité et déclaré au Registre Parcellaire Graphique (RPG) comme un terrain agricole. À ce titre, il est demandé de reclasser ce tènement en agricole en zone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

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

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

4. Secteur « aux Tours Ouest »



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

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

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

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

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

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

• Hameau de Chonnay :



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

• Secteur Chez Bavoux



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

• La Châtaigneraie



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

1.4 Mixité sociale

Objectifs de mixité sociale :

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

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

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

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

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

Traduction dans les documents réglementaires :

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

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

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

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

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

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

Pérenniser les logements sociaux :

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

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

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

2. Impacts sur l'agriculture

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

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

Ces trois exploitations :

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

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

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

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

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

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

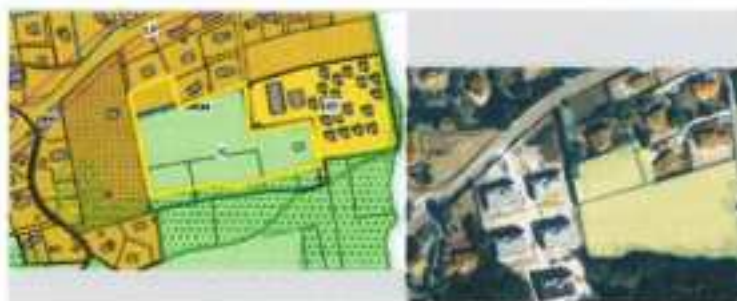
Fort de ce constat, il convient de renforcer le travail de protection des secteurs déclarés au RPG 2023 en tant que prairies permanentes, afin de conserver leur usage agricole, par un classement en zone agricole sur le plan de zonage des secteurs suivants :

1. Secteur Chez Viollaz :



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

- Secteur Au Clou Sud



- Secteur Aux Tours Ouest :



3. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1. La prise en compte des espaces naturels et forestiers

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

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

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

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

Tableau des prescriptions naturelles et bois

	Nombre	Superficie (ha)	Superficie boisée (ha)
Prescriptions paysagères			
Nombre de cônes de vue à préserver	5		
Protections paysagères	16		7,6
Éléments trame verte	34		12,4
Espaces boisés classés significatifs	58		41,5
Espaces boisés classés	42		23,1
Zones humides à préserver	5		1,1
Secteur patrimonial à préserver	1		11,7
Prescriptions linéaires			
Nombre de trames à préserver	3	11,4	
Prescriptions ponctuelles			
Nombre d'arbres à préserver	4	2,7	

(p.29 Rapport de présentation P V3)

3.1.1 Trame verte bleue et noire :

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

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

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

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

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

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

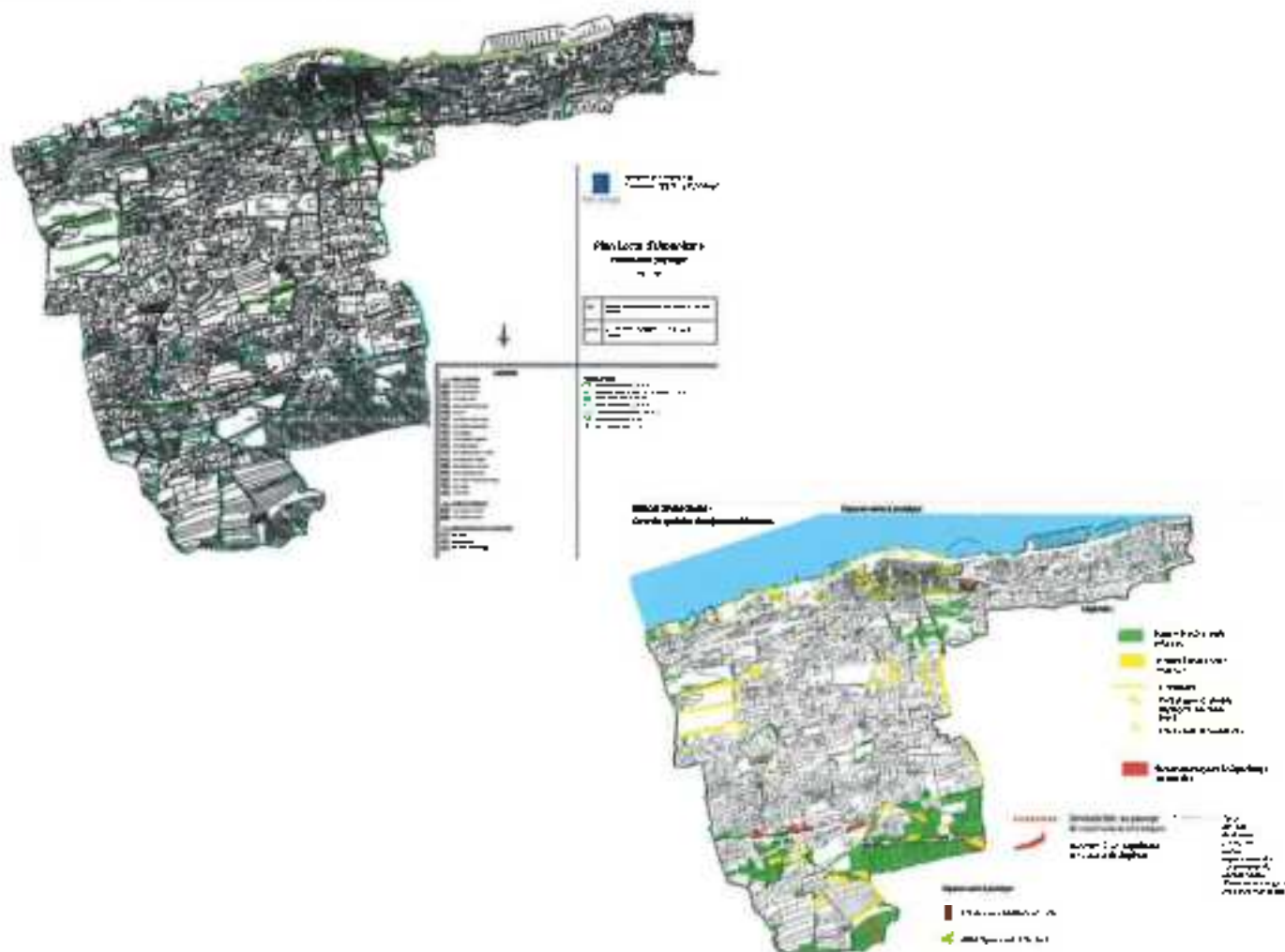
3.1.2 Les espaces boisés :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 afin de protéger les principaux objectifs boisés du territoire, 42 espaces repérés représentant 13,1 ha.
- Les Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la loi Littoral, selon l'article L121-7 du Code de l'urbanisme, qui sont inscrits sur les boisements historiques et principaux du territoire, à savoir la côtière boisée, 38 espaces repérés, représentant 40,5 ha.

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

La CDNPS, en sa séance du 16 Mai 2017, émis un avis favorable à l'unanimité.

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



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

• **Les cours d'eau :**

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

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

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

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

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

• **Zones humides (ZH) :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Points d'alerte au vu du règlement graphique :

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

➔ La zone humide des Mateirons (74ASTERS1412) apparaît être classée aux 2/3 en zone U&T (zone d'équipements touristiques). Si un développement touristique est prévu au voisinage de cette zone humide, il devra prendre en compte son intégrité directe et préserver ses canaux d'alimentation.

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

• **Les eaux pluviales :**

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

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

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

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

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

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

3.2. Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles

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

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

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

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

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

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

Zone Ap : occupations et utilisations du sol autorisées :

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

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

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

Zone N :

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

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

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

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

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

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

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

- supprimant la possibilité de toutes constructions nouvelles.

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

En zones Nt, Ng :

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

· Kiosques, buvettes » : à supprimer

En zone Nt :

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

En zone Ng :

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

En zone Ni :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Documents réglementaires et OAP

4.1. Règlement graphique et règlement écrit :

- Zone U_{Ee} et U_{Et} : Par essence, une zone U_e désigne des secteurs à vocation publique et/ou d'intérêt général. Or, les zones U_e indicées du PLU regroupent différents usages, dont certains qui sont à destination strictement touristique.

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

- La zone U_{Ee} (à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou collectifs) en zone U_E.
- La zone U_{Et} (à vocation de gestion et de développement des équipements touristiques, autorisant principalement les activités hôtelières et para-hôtelières (résidences de tourisme), de restauration et de services liés au tourisme (de loisirs, de santé ou d'affaires) en zone U_T.
- La zone U_{Et1} (à vocation de gestion de l'établissement thermal) en zone U_{T1}.
- La zone U_{Ete} (à vocation mixte d'équipements publics, collectifs et touristiques du centre-ville) en zone U_{Te}.

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

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

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

Exemple de rédaction : Coefficient d'emprise au sol

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

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

Le CES est le suivant :

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 400 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $S \times 0,20$

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 401 m² et 800 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $80 + (\text{surface du tènement} - 400) \times 0,15$

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m² et 1500 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $140 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,10$

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $210 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05$

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

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

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

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

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

Sur la forme :

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

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

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

4.2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4.2.1. Les OAP sectorielles :

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

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

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

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

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

Exemples :

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

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

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

4.2.2. Les OAP thématiques :

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

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

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

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



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

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

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

4.3 Les emplacements réservés (E.R.) :

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

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

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

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

4.4. Prise en compte des éléments patrimoniaux

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

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

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

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

5. Loi Littoral

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Éléments du PLU opposable concernant le classement de ces boisements.

Pour rappel :

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

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

6. Prise en compte des risques naturels

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

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



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



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

Sites et sols pollués :

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

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

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

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

7. Assainissement et eau potable

7.1. Eau potable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Assainissement

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

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

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

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

avec les dimensionnements des infrastructures existantes.

8. Déplacements-transports

8.1. Nuisances sonores :

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Mobilité

8.2.1. Inventaire des capacités de stationnement :

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

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

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

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

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

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

Il convient de modifier le règlement en conséquence.

8.2.3. OAP thématique mobilités :

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

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

9. Servitudes d'utilité publique

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

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

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

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

10. Droit de préemption urbain

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

11. Version dématérialisée

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

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

Conclusion

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

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

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

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

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

- procéder au resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti comme indiqué dans le point 1.3.2. « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être ressermée » 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 Viollez
 - 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 QAP comme demandé dans le paragraphe 4 - Documents réglementaires et QAP ;
- apporter les justifications et modifications demandées dans les paragraphes 7. Assainissement et eau potable - 8. Mobilité ainsi que 9. Servitudes d'utilité publique à mettre à jour.

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

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



Signature
numérique de
Séverine FEBVRE
Date :
2024.10.04
18:16:04 +0200

Commune de Neuvecelle

A : Ing°ld MOREIRA PINTO GUFDES/VILLE-EVIAN, "Hugo SEGARD" <hsegard@manergy.fr>, Jean-Pierre AMADIO/VILLE-EVIAN@VILLE-EVIAN

Cc :

Objet : Tr : Remarques arrêt de projet PLU juin 2024

De : <mairie-neuvecelle@wanadoo.fr>
A : <services.techniques@ville-evian.fr>
Date : 26/09/2024 12:03
Objet : Remarques arrêt de projet PLU juin 2024

Attention : Ce message provient de l'extérieur de la ville d'Evian. Ne cliquez sur les liens et n'ouvrez les pièces jointes que si vous connaissez l'expéditeur et que vous pensez que le contenu est sûr.

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 réglant les zones UC et UP notamment le long de la route de la Comiche 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 « redescendent » 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.

Sincères salutations.



Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 074-257402660-20241002-D46_QC12024-DE

S'LO

Bureau du 2 octobre 2024

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^{er} Vice-président
MUTILLOD Christophe, 2^{ème} Vice-président
DEAGE Joseph, 5^{ème} 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^{ème} Vice-président
BERTHIER Marie-Pierre, 4^{ème} 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 Clivalais,

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 l'arringes/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 coté 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-construcibilité. 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

Envoyé en préfecture le 09/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 074-257402560-20241003-D46_OCT2024-DE

- **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 visibilité 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 montrant 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,

Signé par : Géraldine
PFLIEGER
0607-02102024
Qualité : Président

Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le 1 / /2024 et affichage le 1 / /2024

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**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 Serna, 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^{er} 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^{er} 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.

Table des matières

1. Contexte et présentation de la révision du plan local d'urbanisme.....	5
1.1. Contexte de la révision.....	5
1.2. Le projet de révision du PLU.....	5
1.3. Les principaux enjeux environnementaux.....	6
2. Qualité du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement par le PLU révisé.....	7
2.1. Observations générales, sur la forme et sur le fond.....	7
2.2. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
2.3. Les milieux naturels et la biodiversité.....	11
2.4. Le paysage.....	14
2.5. L'eau potable.....	14
2.6. La santé humaine.....	16
2.6.1. Pollution sonore et la pollution des sols.....	16
2.6.2. Qualité de l'air.....	17
2.6.3. Allergènes.....	17
2.6.4. Moustique-Tigre.....	17
2.7. Les matériaux et les déchets.....	18
2.8. Les risques naturels.....	18
2.9. La mobilité.....	19
2.10. Le changement climatique.....	19
3. Annexe (tableau et figures).....	21

Avis

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Évian-les-Bains nécessite une évaluation environnementale en application du code de l'urbanisme.

1. Contexte et présentation de la révision du plan local d'urbanisme

1.1. Contexte de la révision

La commune d'Évian-les-Bains (Haute-Savoie) compte 9 214 habitants sur une superficie de 4,3 km² (données Insee [2021](#)) avec un taux de croissance démographique annuel de 0,5 % sur la période 2015-2021 dont 0,4 % de solde migratoire ; elle fait partie de la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance (CCPEVA¹), est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Chablais approuvé le 30 janvier 2020 dont l'armature territoriale la qualifie de « cœur urbain », est frontalière de la Suisse (séparée par le Léman²) et est soumise à la loi Littoral.

La commune bénéficie d'une notoriété internationale avec ses eaux minérales et ses équipements thermaux ; elle comprend une gare ferroviaire et lacustre, est notamment concernée par une zone humide protégée par la convention de Ramsar (« Impluvium d'Évian », [FR7200029](#)), une nappe d'eau minérale (aquifères des eaux minérales d'Évian et de Thonon, [RHA0336](#), [fiche](#)), plusieurs immeubles classés et inscrits au titre des monuments historiques, un périmètre de présomption archéologique, une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff de type I « Léman ») et un site géologique de l'Unesco (Géoparc Mondial Unesco Chablais, [FR0200006](#)).

1.2. Le projet de révision du PLU

Le projet de révision du PLU, prescrit le 6 juillet 2020 et arrêté le 24 juin 2024³, s'inscrit sur une période de 15 ans (2025-2040)⁴, et a pour objet de :

- se mettre en compatibilité avec le Scot, notamment au regard de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), et décliner les orientations d'autres documents supra-communaux ;
- protéger le paysage des quartiers pavillonnaires et leurs cœurs d'îlots verts ;
- structurer une nouvelle centralité dans la ville haute (OAP 1 à 11 sur le secteur de Thony) ;
- fixer une limite sud à l'urbanisation (PADD p.8, 16, 18) ;
- accompagner le projet de réouverture de la ligne ferroviaire Évian-Gingolph ;
- proposer des formes d'habitat variées, avec un objectif de production de 2 250 logements⁵.

1 La CCPEVA regroupe 22 communes, 42 574 habitants sur 322,6 km² avec un taux de croissance démographique annuel de 1,3 % sur la période 2015-2021 dont 0,8 % de solde migratoire (Insee [2021](#)).

2 Le nom "Léman" renvoie à une racine indo-européenne signifiant "lac", l'appellation "lac Léman" constitue un pléonasme, Jean-François Bergier, « Léman (lac) », dans [Dictionnaire historique de la Suisse](#), version 13/03/2009.

3 Le dossier transmis comprend notamment : le rapport de présentation tome 1 (diagnostic, ci-après RP1a), tome 1 (état initial de l'environnement, ci-après RP1b), tome 2 (justification du projet, RP2), tome 3 (« évaluation environnementale » et résumé non technique, RP3), le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le fascicule des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique, le règlement écrit, les annexes.

4 PADD p.22, RP2 p.32. La durée du PLU est également présentée comme « +/- 12 ans » (2025-2037, OAP p.5).

5 Soit 150 logements/an (PADD p.22). Les 2 250 logements sont constitués, d'une part, de 1 916 logements (comprenant 819 logements via le foncier mobilisable (terres creuses et divisions parcellaires), 320 logements via les permis

Il comprend :

- 32 OAP sectorielles pour une superficie totale d'environ 16 ha (RP2 p.59) ;
- 42 emplacements réservés⁶, notamment pour des équipements publics (création d'un groupe scolaire, de nouveaux ronds-points et de parkings) ;
- une zone à urbaniser AU de 0,3 ha (RP2 p.90) et supprime une zone 2AU préexistante.

Un chapitre (RP-3 EE § 1 p.7-18) examine l'« articulation du PLU avec les autres documents plans et programmes ».

La superficie de chaque zone n'est pas précisée (RP2 p.88-90⁷), mais il apparaît que la réduction des zones U et AU par rapport au PLU actuellement en vigueur (- 7,3 ha pour les zones U, - 8,6 ha pour les zones AU qui passent de 8,9 à 0,3 ha) ainsi que la réduction de la zone N (- 10,5 ha) ont été réalisées au bénéfice principalement de la zone A (+ 25,2 ha pour la zone agricole précédemment inexistante) et accessoirement des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecaf) (+ 1,1 ha). La seule zone à urbaniser, indiquée 1AUc, concerne l'OAP 32-2 pour une superficie de 0,3 ha (parcelle non bâtie AP 609, 3 038 m²).

Le PLU ne prévoit pas d'extension du foncier économique (RP3 p.9) mais se fixe pour objectif d'« envisager » l'extension de la zone économique des Bocquies située au nord-ouest de la commune (PADD axe 2 p.23, 25, OAP « Commerce et artisanat » p.136). Le dossier n'apporte aucune précision sur la justification du besoin d'extension, les sites à l'étude et leurs incidences environnementales.

1.3. les principaux enjeux environnementaux

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du projet d'évolution du PLU sont :

- 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) et la pollution des sols ;
- les matériaux et les déchets ;
- les risques naturels ;
- les émissions de gaz à effet de serre et la mobilité ;
- le changement climatique.

de construire accordés entre 2021 et début 2024 et // logements via les OAP sectorielles), d'autre part, de la remise sur le marché de logements vacants et, enfin, des permis de construire accordés avant 2020 dont la constructibilité se poursuit jusqu'en 2024 (RP2 p.44). Il est relevé que le résumé non technique mentionne un objectif de production de 1 500 (100 logs/an, RP3 p.89), ce qui mérite d'être rectifié.

6 RP2 p.66 ; le tableau et l'Atlas des CR mentionnent 43 ER,

7 Par exemple les zones naturelles indicées Ng (golf), Nl (bande littorale des 100 m) et Nt (équipements touristiques) sont globalisées sous le même titre Stecaf, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (RP2 p.90).

2. Qualité du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement par le PLU révisé

2.1. Observations générales, sur la forme et sur le fond

La présentation et l'analyse des OAP sectorielles est d'une singulière complexité. Les 32 OAP sectorielles sont classiquement identifiées avec un numéro d'inventaire (de 1 à 32 ; en fait il y en a 41 dans la mesure où 9 OAP sont dédoublées⁸), toutefois leur présentation dans le fascicule OAP apparaît dans un autre ordre (la première OAP présentée (n°30) apparaît ainsi à la page 19 et l'OAP 1 seulement à la page 71) et l'analyse de leurs incidences environnementales est présentée encore dans un autre ordre (RP3 p.44-71). Le dossier indique que la superficie totale des OAP est d'environ 16 ha mais ne précise pas celle de chaque OAP sectorielle (en m² ou hectares), ce qui ne permet pas de s'assurer de la cohérence de la densité, au regard des objectifs du Scot (65 logements/ha pour le « cœur urbain », Doo p.13 P13)⁹. Pour les OAP sectorielles, le dossier doit être soit harmonisé, soit complété par un tableau de concordance listant l'ensemble des OAP sectorielles (cf. annexe du présent avis) et le fascicule OAP doit être complété avec la superficie de chaque OAP sectorielle.

Le dossier nécessite quelques ajustements de forme, notamment : pagination du PADD¹⁰, phrases ou énumérations incomplètes¹¹ ou incompréhensibles¹², chiffres non cohérents¹³, unités de mesures erronées¹⁴, localisations¹⁵ et copier-coller¹⁶ erronées, délimitation d'OAP (OAP 7, OAP 17 figure 1, OAP 32)¹⁷, absence de légende¹⁸, absence de localisation des angles de vue pour les clichés photographiques¹⁹, etc. Le règlement écrit comprend, pour sa part, un tableau tronqué (annexe 1 p.233-235), une disposition surlignée en jaune avec une unité de mesure indéterminée (p.76) et une disposition non actualisée (p.55). S'agissant de cette dernière, le rapport de présen-

8 Les OAP 1, 2, 5, 6, 7, 23, 26, 31 et 32 comprennent deux secteurs.

9 Pour chaque OAP sectorielle, le fascicule OAP énonce seulement une densité (x logements/ha) et un ratio exprimé en « surface de plancher/tènement ». Par exemple, l'OAP 3 est ainsi présentée : 0,45 (surface de plancher/tènement), densité 65 logs/ha, « soit environ 8 logements », l'OAP 7-1 est ainsi présentée : 0,45 (surface de plancher/tènement), densité 65 logs/ha, « soit environ 51 logements », OAP p.14-16. Le dossier ne précise pas la surface de l'OAP considérée et n'explique pas pourquoi, à ratio et densité identiques, le nombre de logements varie de 1 à 6.

10 La page 30 est numérotée 28.

11 La fascicule OAP énonce que la couleur verte au sud de l'OAP 9 a pour objet de « créer une transition ? ? les ser-

tation indique que « les premières versions du règlement prévoyaient entre 1,5 et 2 places de stationnement par logement équivalent (63 m²) en zone UB » et que cette règle a, en définitive, été remplacée par une seule place par logement équivalent + 10 % de places visiteurs (RP3 p.33). Toutefois, le règlement écrit présente les deux versions successives, avec une couleur rouge pour la seconde précédée de la mention « modifié par : ». Le règlement écrit doit être revu et ne comprendre que la version retenue.

Sur la forme également, si les enjeux environnementaux sont identifiés et hiérarchisés, cette hiérarchisation procède d'une double logique de notation et d'étoiles qui n'est pas cohérente²⁰.

Sur le fond, s'agissant de la population et du besoin de logement, le dossier indique que le taux de croissance démographique est de 0,5 % par an sur la période 2014-2020 (RP1 p.34, RP2 p.10), le solde migratoire est « très important depuis 1982 (entre 0,2 % et 1,5%) » (RP1 p.34) et l'enjeu est de « tenter d'enrayer le phénomène de desserrement galopant des ménages » (RP1 p.37). Pour autant, il ne précise pas quel est le taux de croissance démographique prévisionnel retenu, ni qu'elle est la population supplémentaire projetée en 2040 (alors même que ceci détermine les besoins supplémentaires qui ne sont pas suffisamment évalués, en eau, etc.) et ne justifie pas ces projections au regard de la tendance constatée par l'Insee. Le dossier doit être complété sur ces points ainsi que pour préciser que sur la dernière période connue (2015-2021) le solde migratoire était de 0,4 % (données Insee 2021) et pour quantifier le desserrement passé et à venir d'ici 2040. Dans la mesure où la population supplémentaire en 2040 et le desserrement des ménages ne sont pas quantifiés, ni justifiés, le besoin de 2 250 logements supplémentaires n'est pas démontré²¹. Au surplus, à supposer que le besoin de 2 250 logements soit justifié sur des considérations démographiques, au regard de la taille moyenne des ménages (1,95, données Insee 2021), ceci représenterait environ 4 390 personnes supplémentaires, mais ceci doit être calculé et précisé dans le dossier.

Le dossier comprend également des « cartes d'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.

Le dispositif de suivi du PLU prévoit, à de rares exceptions près, une période de trois ans pour le recueil des données (RP3 p.82-83) ce qui ne permet pas d'identifier à un stade précoce les impacts négatifs imprévus, comme le prévoit le code de l'urbanisme²².

L'Autorité environnementale recommande de :

- **procéder à une relecture éditoriale du dossier ;**
- **ajouter un tableau de concordance permettant d'identifier pour chaque OAP sectorielle les paginations du fascicule OAP et du rapport de présentation volet n°3 ;**

20 La hiérarchisation est présentée comme résultant d'une grille d'analyse avec un nombre de critères variable (quatre puis cinq, RP3 p.19 et 83-84). Selon la note retenue pour chaque critère, l'enjeu considéré est qualifié de « faible » (note de 4 à 6), « modéré » (note de 7 à 8) ou « fort » (ou « important » note de 9 à 11), toutefois un tableau représente également le niveau de l'enjeu par un ordre croissant de une à trois étoiles présument. Illustrer les trois niveaux (faible/modéré/fort). Les enjeux cotés avec une étoile (faible) sont notés 7 ou 8 ce qui correspond normalement à modéré, ceux avec deux étoiles (modéré) sont notés 9 ou 10 (logiquement fort), et ceux avec trois étoiles sont notés 11 à 13.

21 Le besoin de 2 250 logements supplémentaires est présenté comme résultant de la continuité d'une tendance passée (150 logements/an sur la période 2010-2020), d'une « dynamique constante », de projets à venir connus et du potentiel de densification (RP2 p.32-33). Ceci est surprenant car normalement c'est le besoin de logement d'une population supplémentaire qui est quantifiée qui vient déterminer et justifier le besoin de création de logements, ainsi que de façon marginale le besoin de logements lié au desserrement des ménages.

22 Article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

- préciser la superficie de chaque zone et sous-secteur du règlement graphique, et de chaque OAP sectorielle ;
- 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 ;
- préciser comment les communes voisines sont prises en compte ;
- rectifier le dispositif de suivi du PLU.

2.2. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers face à l'artificialisation est identifiée comme un enjeu « fort » (RP3 p.19).

La loi fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, communément appelé « Zan » (Zéro artificialisation nette), avec une trajectoire qui prévoit que sur la période 2021-2031 le rythme d'artificialisation doit se traduire par une réduction de la moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes²³.

Les PLU doivent, tout d'abord, dresser deux bilans de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'une part, sur une période commune à tous les PLU qui correspond aux dix années qui précèdent la date de publication de la trajectoire de l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (2011-2021) et, d'autre part, sur une période variable selon les PLU qui correspond aux dix années qui précèdent la date d'arrêt du projet de PLU (pour le PLU d'Évian-les-Bains cette temporalité correspond à la période 2014-2024)²⁴.

Les PLU doivent, ensuite, quantifier la consommation future, d'une part, sur une période commune à tous les PLU qui correspond aux dix années qui succèdent la date de publication de la loi relative au ZAN (2021-2031) et, d'autre part, sur une période variable selon les PLU qui correspond à la durée d'application projetée de PLU (2025-2040 pour le PLU d'Évian-les-Bains).

L'analyse de la consommation requiert notamment une analyse de l'enveloppe urbaine et de l'artificialisation des sols. Pour l'analyse de l'enveloppe urbaine, il est recherché si les limites de l'enveloppe urbaine sont « au plus proche du bâti existant » comme le prescrit le document d'orientation et d'objectifs du Scot (Doo p.10, P5). Pour l'analyse de l'artificialisation des sols, toutes les surfaces sont prises en compte, qu'elles soient situées dans l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci, quel que soit le zonage, le cas échéant en lien avec une OAP ou un ER, qu'elles concernent des parcelles inférieures ou supérieures à 2 500 m²²⁵.

Consommation passée avant 2021. Le dossier indique que sur la période 2012-2021, la commune a consommé 14,75 ha (RP1a p.24), ou entre 13 et 16 ha sur la période 2011-2021 (RP3 EE p.27 qui mentionne entre 1,3 et 1,6 ha/an) et 5,7 ha entre mi-2020 et mi 2023 (RP2 p.47). Ceci mérite

²³ Cf. articles 191 et 194 III 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} de la loi dite « climat et résilience » (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 [modifiée](#) par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023).

²⁴ Ces deux temporalités résultent respectivement de l'article 194 III 2^{ème} et de l'article [L.151-4](#) du code de l'urbanisme.

²⁵ Le seuil de 2 500 m² est mentionné dans le Scot qui énonce que les dents creuses et les espaces interstitiels de plus de 2 500 m² constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine (à ce titre, les superficies ouvertes à l'urbanisation concernant les dents creuses à partir de 2 500 m² seront considérées dans le décompte de l'enveloppe foncière) qui doivent être mobilisés pour l'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé (p.10 P7, p.29 P32).

d'être rectifié ou justifié dans la mesure où la source mobilisée indique une consommation d'environ 7,6 ha sur la période de 2011-2021, soit 0,76 ha/an (figure 2)²⁶.

Consommation future après 2021. Pour respecter la trajectoire Zan, le PLU devrait réduire de 50 % la consommation passée sur 2011-2021 (7,6 ha), soit ne pas dépasser 3,8 ha sur la période 2011-2031. Le PADD affiche un objectif ambitieux (consommation de l'espace égal à « zéro », plus d'étalement autorisé) de réduction de la consommation d'espaces²⁷.

Le dossier ne précise pas la superficie de chaque OAP sectorielle, ni l'artificialisation induite par chaque OAP et chaque ER, ce qui ne permet pas d'apprécier si la trajectoire Zan est respectée.

Le dossier indique qu'au sein de l'enveloppe urbaine il y a 13,2 ha de surfaces mobilisables, composés de 8,9 ha de dents creuses (dont 1,3 ha de plus de 2 500 m²) et 4,3 ha de parcelles divisibles (RP1a p.31), et ajoute que 0,61 ha de dents creuses de plus de 2 500 m² sont couvertes par des OAP, ce qui réduit le potentiel à 12,2 ha (RP2 p.37).

Le dossier énonce que sur la période 2021-2023 la commune a déjà consommé 5,5 ha, soit 2,75 ha/an (RP1a p.25²⁸) - ce qui est sans commune mesure avec la consommation passée de 0,76 ha/an - et qu'après 2023 « les parcelles en cours de projet ou les surfaces projetées à l'urbanisation de plus de 2 500 m² représentent une superficie de 1,7 ha » (RP2 p.49), et conclut à une consommation future totale de 7,2 ha (5,5 + 1,7)²⁹, ce qui est présenté comme compatible avec le Scot qui prévoit une possibilité d'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et des dents creuses de plus de 2 500 m² de 8 ha (RP2 p.46 et RP3 p.9). Ceci revient à dire que, au regard du calendrier de la trajectoire Zan, sur la période restant à courir 2023-2031 le PLU prévoit de consommer 1,7 ha de parcelles de plus de 2 500 m². Ces 1,7 ha sont constitués d'une dent creuse de 0,58 ha au sud de la route de la corniche (parcelle A251, projet de 34 logements), de l'OAP 8 de 0,32 ha, de l'OAP 32-1 de 0,5 ha (projet de 45 logements), de l'OAP 32-2 de 0,31 ha (RP2 p.49).

Cette présentation doit être davantage justifiée dans la mesure où il n'est pas établi que le Scot intègre la trajectoire Zan (le seuil de 8 ha n'est pas cohérent avec la trajectoire Zan), le recensement des parcelles de plus de 2 500 m² concernées par une OAP n'est pas exhaustif (notamment OAP 16 et 17 non mentionnées, figures 1 et 3³⁰), ni exclusif des autres artificialisations : le dossier ne justifie pas comment la consommation d'espaces vierges de constructions au sein des 16 ha d'OAP peut se trouver en définitive comptabilisée à hauteur de seulement 1,7 ha et, enfin, la consommation globale induite par les 42 emplacements réservés n'est pas quantifiée.

Délimitation de l'enveloppe urbaine. L'intégration de certaines parcelles dans l'enveloppe urbaine et leur classement en zone urbaine pose question. Ainsi, il est relevé que les parcelles AR171 et 464 au lieu-dit « La Grotte aux moines » (10 080 m²) s'ouvrent sur un vaste espace boisé et sont pour partie classées en espace boisé classé. La parcelle AR 254 au lieu-dit « Au Clou-Sud »

26 « OCS 74 » (RP1a p.25) qui désigne le système d'information géographique lié à l'observatoire de l'occupation des sols en Haute-Savoie géré par la DDT de Haute-Savoie.

27 Orientation 1.2 du PADD (p.14) : « Avec des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace • Trouver 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 ».

28 Le RP2 p.46-48 mentionne une consommation de 5,7 ha entre mi-2020 et mi-2023 (source : OCS 74).

29 Le RP2 p.49 et RP3 p.9 conduent à 7,4 ha en prenant comme base de calcul les 5,7 ha sur la période 2020-2023 (avec 2020 comme point de départ). Toutefois, au regard de la logique Zan (avec 2021 comme point de bascule), il convient de retenir de préférence le chiffre de 5,5 ha sur la période 2021-2023 (avec 2021 comme point de départ).

30 L'OAP 16 prévoit la construction de logements sur les parcelles AP 136 et 180. La parcelle AP 136, d'une contenance totale de 9 920 m², est destinée à la construction pour une superficie d'environ 6 000 m². La parcelle AP 180, d'une contenance totale de 4 468 m², est destinée à la construction pour une superficie d'environ 2 600 m².

(1 598 m²), en état de prairie, s'inscrit avec d'autres parcelles limitrophes dans une politique de préservation des prairies depuis plusieurs années financée par les deniers publics dans le cadre de la politique agricole commune (Pac, figure 4). L'OAP 5 « *Thony Est* » concerne également les parcelles AE 150, 151, 318 et 349 qui sont, en tout ou partie, en état de prairie permanente maintenue via la Pac (environ 5 350 m², figure 8). L'OAP 32 « *Les Tours* » comprend un secteur 32-1 qui est aussi constitué d'une prairie protégée via la Pac (parcelles AC 231, 232 et 234, 5 161 m²). Le secteur 32-2 est constitué d'une parcelle non bâtie classée en zone LAUc (parcelle AP 609, 3 038 m²). L'ensemble de ces zonages U/AU mérite d'être réexaminé pour être reclassé en zone naturelle N.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter les deux bilans de consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les périodes 2011-2021 et 2014-2024 en intégrant les données du système d'information géographique lié à l'observatoire de l'occupation des sols en Haute-Savoie ;**
- **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'espaces naturels, agricoles et forestiers (OAP, emplacements réservés, zonage U et AU) et toutes les parcelles impactées, et pas seulement celles dont la superficie est supérieure à 2 500 m² ;**
- **compenser l'artificialisation des sols et en particulier son imperméabilisation, par la désartificialisation, désimperméabilisation de surfaces et leur renaturation ;**
- **délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle.**

2.3. Les milieux naturels et la biodiversité

L'amélioration de la fonctionnalité des corridors écologiques est identifiée comme un enjeu « fort » et la préservation de la faune et de la flore patrimoniale comme un enjeu « moyen » (RP3 p.19).

Le PLU projeté participe à la protection de la biodiversité, notamment avec certains zonages et trames du règlement graphique. La « *trame verte* » du PADD (p.35) reproduite dans l'OAP « *Trame verte, bleue et noire* »³¹ (p.96), la préservation de « *cœurs d'îlots verts* » dans les zones urbaines (orientation I.4 du PADD p.14) et sa traduction dans les OAP sectorielles par la création d'un jardin public (OAP 28), la « *sanctuatisation* » de la végétation existante (OAP 7-2, 10, 11) ou encore le renforcement d'espaces verts (OAP 1, 5, 15, 16, 20, 21, 24, 25, 26, 31, 32), même si la préservation affichée paraît parfois incertaine (cas de l'OAP 9).

Par ailleurs, dans le cadre du processus itératif de l'évaluation environnementale, le dossier indique que la perméabilité pour la petite faune animale des clôtures a été ajoutée au cours de la procédure de révision du PLU (RP3 p.30 et règlement écrit).

Zone humide. Le dossier énonce qu'« *aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise dans les secteurs identifiés en tant que zones humides à l'exception des travaux listés* » (RP3 p.29). Il ne présente toutefois pas la liste de ces travaux et n'analyse pas leurs incidences sur les zones

31. Cette trame représente des « *secteurs d'intérêt : cœur îlot à préserver (recensement non exhaustif) / zone urbaine à fort potentiel écologique à préserver/consolider / espaces verts supports de biodiversité urbaine* ».

humides. Parmi ces travaux, le PLU prévoit un emplacement réservé n°12 (ER 12) au sud de la commune, avec la présentation suivante, destination : « *Agrandissement du réservoir de Scionnex* », superficie : « *191,5 m²* », destinataire : « *CCPEVA* ». La superficie est erronée car elle est davantage de l'ordre de 4 300 m² que de 200 m² (figure 5), la superficie de chaque ER doit être vérifiée et le tableau des ER doit être rectifié en conséquence. La carte « *caractérisation des secteurs touchés par le PLU* » (RP3 p.23) qui représente la trame écologique, les OAP sectorielles (avec une nuance non précisée avec ou « *sans terrain* ») et les emplacements réservés est également erronée, car elle ne représente pas l'ER 12, situé au sud de la commune au sein d'un « *réservoir de biodiversité prioritaire* ». Cette carte doit être révisée en intégrant tous les ER³². Le dossier doit être complété pour préciser que l'ER 12 est situé dans la zone humide « *Chonnay Est / Scionnex Nord-Ouest* » (74ASTERS1411) référencée à l'inventaire départemental des zones humides et pour analyser les incidences environnementales de toutes les OAP et de tous les ER qui intersectent ou jouxtent un élément de la trame écologique.

Le règlement graphique comprend une trame « *zones humides à préserver* » qui ne correspond pas au périmètre des zones humides référencées à l'inventaire départemental. Ainsi, la zone humide « *Les Tours Est* » (74ASTERS3530) concerne trois parcelles (AO 241, 245 et 246) mais la trame ne présente que l'une d'elles (AO 245) sans que le dossier ne l'explique (figure 6).

Continuité écologique. L'OAP 9 (Thony secteur 9) prévoit la construction de logements sur une « *coulée verte* », constituée d'une prairie permanente³³, bordée à l'est par une vaste « *zone à fort potentiel écologique* » et un réservoir de biodiversité (figure 7). Le dossier ne précise pas si le terrain d'assiette des futures constructions comprend des espèces protégées, ni ne précise la fonctionnalité écologique de la prairie, notamment au regard du secteur situé à l'est. Il indique seulement que l'OAP 9 n'a pas fait l'objet d'une visite de terrain d'écologues au motif que « *la prairie permanente (réservoir de biodiversité) n'était pas initialement intégrée dans l'OAP* » (RP3 p.68). L'intégration *in extremis* de la prairie permanente dans l'OAP 9 avec une orientation d'aménagement de « *coulée verte* » est, en soi, susceptible de participer à sa préservation, toutefois la projection de constructions sur ce même espace paraît contradictoire avec l'objectif de conservation de la prairie, d'autant plus qu'il n'est pas éclairé par une analyse de ses incidences environnementales. Le dossier doit être complété et la suppression de constructions dans la coulée verte doit être envisagée.

Espèces protégées. Le rapport de présentation comprend 20 zooms sur les OAP avec l'indication que certains secteurs ont fait l'objet d'une visite de terrain par des écologues du bureau d'étude « *Acer campestre* » (RP3 p.21, 44-71 dont les « *fiches terrain* » figurent en annexe 2 du RP3 p.95-117). Les incidences sur la biodiversité de plusieurs OAP sectorielles ne sont pas étudiées (voir en annexe, tableau OAP). Lorsqu'une visite de terrain a été réalisée dans une OAP, les éléments qui en rendent compte restent confus et très incomplets. Par exemple, pour l'OAP 5, le dossier ne précise pas la pression d'inventaire (date, durée, conditions météo, etc.), ni quelle est la traduction dans le PLU des « *forts* » enjeux écologiques et des « *préconisations* » écologiques énoncées dans la fiche terrain³⁴. Le compte rendu conclut à la présence d'une seule espèce protégée (Hérisson d'Europe) et à une sensibilité « *modérée* » du site, alors même que d'autres espèces proté-

32 Y compris les autres cartes qui indiquent, en légende, représenter les ER, voir par exemple RP3 p.27.

33 Une « *prairie permanente* » désigne un espace agricole maintenu en état de prairie au titre de la politique agricole commune, avec une mobilisation de l'argent public, pour maintenir les fonctions écologiques de cette prairie.

34 Les préconisations relatives notamment au calendrier des travaux adaptés aux périodes de sensibilité de la faune, la mise en place de gîtes/niches ponctuels, la plantation d'arbres et arbustes (RP3 annexe 2 p.98) ne sont pas traduites dans les orientations et le schéma d'aménagement de l'OAP 5 (OAP p.70-78). La zone de « *densification forte* » et la voirie interne à l'OAP 5 intersectent la halle référencée comme à enjeu écologique « *fort* ».

gées sont mentionnées (Moineau domestique, Chardonneret élégant, Serin cini³⁵). La carte d'enjeux écologiques du site comprend une légende qui masque les espèces contactées (figure 8).

Le dossier n'explique pas pourquoi le secteur identifié comme étant à enjeu « fort » lors de la visite de terrain a été classé en OAP 7-1 pour y réaliser 51 logements (figure 9).

Le dossier précise que deux emplacements réservés prévoient des aménagements sur des réservoirs de biodiversité, qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur la biodiversité et recommande la réalisation d'une « étude d'impact complète »³⁶ (ER 28, parking au nord-est du stade, 0,33 ha, figure 10 et ER 29, carrefour au lieu-dit de l'X, 0,57 ha). En fait, il y a d'autres emplacements réservés qui intersectent des réservoirs de biodiversité (notamment ER 3, équipement sportif, 0,33 ha). Le dossier énonce pour les parkings et travaux routiers une « mesure complémentaire » consistant à prévoir les travaux à une période favorable pour la biodiversité (RP3 p.83).

L'Autorité environnementale rappelle que :

- s'agissant des études d'impact, leur champ d'application est exclusivement défini par le code de l'environnement (articles L. 122-1 et R. 122-2) ; un PLU ne peut ni imposer des formalités autres que celles prévues par les codes, ni modifier les compétences déterminées par ceux-ci, en ce sens, il ne peut prescrire la réalisation d'une étude d'impact lorsque celle-ci n'est pas requise par le code de l'environnement, son éventuelle recommandation de réaliser une étude d'impact complète lorsque celle-ci est requise n'a aucune plus-value ;
- la circonstance qu'une étude d'impact est requise pour un projet considéré (correspondant à un emplacement réservé ou autre) est sans incidence au regard du contenu réglementaire de l'évaluation environnementale du PLU, car elle n'a pas pour effet de dispenser d'analyser les incidences environnementales dès le stade du PLU³⁷; en outre, seule une procédure commune mise en œuvre dans le cadre en particulier d'une procédure de mise en compatibilité du PLU est susceptible de mutualiser l'évaluation environnementale du PLU et du projet ;
- en application du code de l'urbanisme (article R. 151-3), le rapport de présentation du PLU doit rendre compte de la mise en œuvre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale du PLU et en particulier de l'étape d'évitement (de la séquence Éviter–Réduire–compenser), à ce titre il doit s'agissant des espèces protégées, dans un premier temps, conclure sur la présence ou non d'espèce protégée sur chaque secteur d'aménagement prévu par le PLU (zonage, OAP, ER, etc.) et, dans un second temps, lorsqu'une espèce protégée est constatée ou susceptible d'être présente, conclure si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue et, dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies, notamment une « raison impérieuse d'intérêt public majeur »³⁸.

35 Le statut d'espèce protégée est disponible sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<https://inpn.mnhn.fr/>). Les photographies ne comprennent pas de carte de localisation des angles de vue, la carte d'enjeux écologiques du site est incomplète (absence de mention du Hérisson d'Europe, RP3 p.95 et 97).

36 RP3 p.73, 76. Il y a d'autres renvois aux études d'impact : les ouvrages techniques des services publics « pourront faire l'objet d'étude d'impact afin de définir des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation », p.26.

37 Cf. art.11 § 1 et 2 de la directive 2001/42/CE et CJUE, 22/08/2011, Valciuklene e.a. C-295/10, points 57, 58, 59, 63. CJUF, 7 juin 2018, Inter-Environnement Bruxelles e.a., C-671/16, point 65

38 Pour obtenir une autorisation dérogatoire il faut démontrer cumulativement (3 tests) une raison impérieuse d'intérêt public majeur, une absence de solutions de substitution satisfaisantes et l'assurance que la dérogation ne nuit pas au maintien des populations dans un état de conservation favorable (article 16 de la directive 92/43/CE). Un PLU ne peut pas indiquer qu'un secteur d'aménagement présente des espèces protégées et renvoyer à des études écologiques ultérieures au stade de la réalisation du projet (MRAs ARA, [rapport d'activité 2023](#) p.44 ; CAA Marseille, 23 juin 2022, n° 20MA00470, points 26, 27, 31 (PLU, Var) et CAA Toulouse, 25 avril 2024, n° 22TL00636, points 48 et 48 (PLU, Pyrénées-Orientales). La circonstance que la code de l'environnement (article R. 122-5) prescrit égale-

L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter les documents cartographiques qui représentent la trame verte et bleue et les emplacements réservés ;
- analyser les incidences environnementales des emplacements réservés, notamment des ER 12, 28 et 29 ;
- sur chaque secteur d'aménagement prévu par le PLU (zonage, OAP, ER, etc.) conclure sur la présence ou non d'espèce protégée et, lorsqu'une espèce protégée est constatée ou 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 ;
- définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, et modifier les orientations des OAP pour préserver la biodiversité.

2.4. Le paysage

La lutte contre la banalisation du paysage urbain est identifiée comme un enjeu « moyen » et la préservation du paysage et des vues du lac comme un enjeu « faible » (RP3 p.19).

L'enjeu environnemental lié au paysage, en particulier les vues sur le Léman, paraît globalement suffisamment pris en compte dans le projet d'évolution du PLU, au regard notamment du PADD (p.16) et des orientations d'aménagement des OAP sectorielles (OAP 20, 22, 24, 25) qui comprennent des orientations pour préserver les cônes de vue.

Toutefois, il est relevé que l'OAP thématique « Équipements touristiques » prévoit une orientation « diversification de l'offre à l'appui de projets de créations de nouveaux hébergements touristiques (hébergements insolites) » dans la zone urbaine d'équipements touristiques indiquée UEt et dans la zone naturelle à vocation touristique indiquée Nt (p.152-153). Le rapport de présentation indique que ces nouveaux hébergements sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur le paysage et le milieu naturel en fonction du type d'hébergement, fréquentation induite et de sa localisation (RP3 p.74-76). Pour autant, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est prévue (p.89-90).

L'Autorité environnementale recommande d'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 risques 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.

2.5. L'eau potable

La préservation de la ressource en eau quantitativement et qualitativement est identifiée comme un enjeu « fort », l'amélioration de la gestion de la ressource en eau comme « moyen » (RP3 p.19). Le PADD fixe comme objectif d'assurer une adéquation besoins-ressources (p.33).

Le dossier indique que la commune est indépendante en production d'eau potable alors que la consommation d'eau potable a fortement progressé entre 2019 et 2022 (RP1b p.43-45). Le dossier précise qu'à l'échelle intercommunale du service public de gestion de l'eau potable (CCPEVA) la

ment, au stade aval, la séquence ERC dans l'étude d'impact est sans incidences, car elle n'a pas pour objet, ni pour effet, de dispenser la mise en œuvre, au stade amont, de la séquence ERC pour le PLU et à l'échelle du PLU.

consommation d'eau potable est passée de « 54,3 m³/habitant » en 2019 à 116 m³/abonné en 2022 (2,5 millions de m³)³⁹. Le dossier fait état de prélèvements d'eau qui sont passés d'environ 1,2 million m³ en 2019 pour la commune d'Évian (dont 44 % dans les eaux souterraines) à 2,9 millions m³ en 2021 pour la CCPEVA qui a pris la compétence eau potable sur l'ensemble des 22 communes du territoire, depuis le 1^{er} janvier 2021. Les chiffres présentés ne permettent pas de comparaison. Le dossier doit être complété pour préciser qu'en 2021 la part des eaux souterraines dans le volume d'eau prélevé a été de 89 %⁴⁰, ce qui est supérieur au prélèvement dans le lac. La commune d'Évian est concernée par trois captages d'eau potable dont le prélèvement total représente environ 1,4 million m³ en 2022 : captage du Léman (Évian, Léchère, prélèvement de l'ordre de 880 000 m³ en 2022), captage des Cornus (Bernex, 587 000 m³ en 2021) et captage de Scionnex (Évian, 0 m³ en 2021, 20 500 m³ en 2019). Le dossier doit être complété pour quantifier les différents prélèvements sur la ressource en eau (tous usages confondus, y compris les prélèvements d'eau minérale de la marque « Évian »⁴¹), en distinguant les prélèvements dans les eaux souterraines et dans le lac, et pour préciser quelles sont les perspectives de prélèvement d'eau dans le Léman pour la consommation humaine au regard de la prise en compte de sa pollution, notamment par les microplastiques⁴².

Le scénario tendanciel relève que les effets du changement climatique (sécheresses estivales) réduisent la quantité d'eau disponible (RP3 p.20-21). Le dossier ajoute que le réseau public d'eau potable a connu de fortes pertes, avec un indice linéaire de perte en 2019 (15,3 m³/km/j) qui représentait le double de ce qui était préconisé (un indice < 7, RP1b p.44-45), en 2022 cet indice est seulement 6 m³/km/j⁴³. Le dossier ajoute que la gestion de l'eau potable « devient intercommunale et réinterroge le partage de la ressource » (RP3 p.87).

Le PLU comprend en annexe la liste des servitudes d'utilité publique dont celles relatives aux sources d'eau potable (« Scionnex » et « pompage au lac Léman de la "Léchère" ») et à la source d'eau minérale naturelle (« source de Cachat ») ainsi qu'un plan des servitudes d'utilité publique. Le règlement graphique ne comprend pas de trame permettant de localiser les périmètres de protection afférents à ces sources. Le rapport de présentation ne comprend pas de document cartographique représentant ces périmètres et les secteurs d'aménagement (DAP, ER, zones A et AU).

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'identifier sur un même document cartographique les périmètres de protection des captages d'eau potable de la Léchère et de Scionnex et les OAP et ER et analyser les incidences de ces derniers ; par souci de lisibilité, faire le même exercice avec un autre document cartographique avec les périmètres de protection d'eau minérale ;**
- **de quantifier le besoin supplémentaire de consommation d'eau potable induit par le PLU, en prenant en compte tous les usages (domestiques et non domestiques)⁴⁴ ;**

39 Le RP1-b p.43 mentionne par erreur 115,87 m³/hab alors que le document source l'énonce en m³/abonné. Au 31/12/2022, la consommation moyenne par abonné (115.81 m³/abonné) correspond à la somme de la consommation moyenne annuelle domestique (habitations) et non domestique (entreprises, etc., 2 557 816 m³) rapportée au nombre d'abonnés (22 082), cf. CCPEVA, RPQS, exercice 2022, p.6.

40 CCPEVA, RPQS, exercice 2021, p.9 § 1.5.1.

41 Marque de la société anonyme des eaux minérales d'Évian, filiale de Danone. Il y a près de dix ans, en 2016, la production d'eau minérale naturelle Évian s'est élevée à 1,5 million m³ (1,5 milliard de litres, cf. [fiche](#) sur aquifères des eaux minérales d'Évian et de Thonon). Ces chiffres sont à actualiser en 2024.

42 Cf. la récente [étude](#) publiée en août 2024 réalisée par l'Université de Genève et l'association pour la sauvegarde du Léman également disponible sur le site [internet](#) de la Commission internationale pour la protection des eaux du Léman, dont la presse nationale s'est fait l'écho ([Libération](#), [Le Figaro](#)). Cette pollution, qualifiée de « préoccupante », révèle une moyenne de 7 600 particules de microplastiques par m³ sur les plages du Léman. Cette pollution a déjà fait l'objet d'articles scientifiques notamment en 2019 et 2016.

43 Le RP1b p.45 omet de préciser que c'est en 2022, CCPEVA, RPQS, exercice 2022, p.23 § 3.3.3.

- de justifier l'adéquation entre la ressource future disponible et les besoins futurs, en prenant en compte les effets du changement climatique.

2.6. La santé humaine

2.6.1. Pollution sonore et la pollution des sols

L'anticipation des nuisances sonores liées au projet de ligne ferroviaire Évian - Saint Gingolph est identifié comme un enjeu « faible » (RP3 p.19).

Bruit. Le PLU s'inscrit dans la perspective d'une réouverture de la ligne ferroviaire Évian - Saint Gingolph et affiche la volonté d'anticiper les nuisances sonores (orientation 3.4 PADD p.33). Toutefois, l'enjeu est qualifié de « faible » (RP3 p.19, 94) et l'anticipation n'apparaît pas clairement dans le dossier.

Le règlement écrit prescrit une distance de recul de 18 m par rapport à la voie ferroviaire⁴⁴. Le dossier ne précise pas que la ligne ferroviaire actuellement en service de Longeray-Léaz au Bouveret (située à l'ouest de la commune jusqu'à la gare ferroviaire) est classée en catégorie 4 pour laquelle le secteur affecté par le bruit est de 30 m de part et d'autre de la voie⁴⁵. Il n'indique pas quels seront la fréquence des trains et le classement de la ligne ferroviaire Évian-Saint Gingolph (à l'est de la gare ferroviaire).

Pollution des sols. Le dossier précise que la commune compte plusieurs sites référencés sur la base de données des anciens sites industriels et activités de services intitulée Basias dont les sols sont potentiellement pollués (RP1b p.72). Les OAP 21, 22, 24 et 27, qui sont dédiées à l'habitat, sont concernées par ces sites, ainsi que l'OAP 25 qui prévoit un parking. Par exemple, l'OAP 22 (22 logements) est située sur le site du garage et station-service « *Essu Service de la Plage* » (référéncé [SSP4081000](#) et [RHA7403738](#)), l'OAP 24 (30 logements) est située sur le site de l'atelier de serrurerie et constructions métalliques « *Demiaux* » qui comprend un stockage de 9 000 litres d'essence (référéncé [SSP4078242](#) et [RHA7400920](#)). Le dossier ne précise pas si l'état des sols de chaque OAP habitat est compatible avec la destination projetée.

L'Autorité environnementale recommande de :

- 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 (RP3 p.27) dans un format plus grand et plus lisible (comme celui qui figure RP3 p.23) et y ajouter la représentation des secteurs affectés par les nuisances sonores ferroviaires sur la ligne Évian-Saint Gingolph⁴⁷ ;
- représenter sur d'autres documents cartographiques, pour chaque OAP sectorielle comprenant une production de logements, la ligne Évian-Saint Gingolph, le retrait de 18 m (règlement écrit) et le secteur affecté par les nuisances sonores ferroviaires (à

44 En ne prenant en compte que les besoins supplémentaires induits par les 2 250 nouveaux logements, cela représente a priori environ 261 000 m³ (2250 x 115,8 m³habonné. (données 2022)).

45 Dispositions applicables à toutes les zones : « De manière générale le long de la voie SNCF un retrait des constructions de 18 m de part et d'autre de l'axe de la voie SNCF (zone Uz au plan de zonage) devra être respecté. Des protections acoustiques renforcées devront être mise en œuvre au sein des constructions riveraines du chemin de fer », p.10.

46 Cf. site [internet](#) de la préfecture de Haute-Savoie sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (carte de la DDT 74) et article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 [modifié](#) relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres pris en application de l'article [R.571-38](#) du code de l'environnement.

47 Le RP1b p.67 comprend également une carte de la pollution sonore qui ne représente que la voie ferrée en service.

priori 30 m minimum), pour déterminer si les nouvelles constructions projetées seront situées ou non dans la fusée sonore ;

- quantifier la population supplémentaire exposée aux nuisances sonores ;
- préciser comment les nuisances sonores seront prises en compte, dans le règlement et dans les orientations d'aménagement des OAP ;
- 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 re-considérer.

2.6.2. Qualité de l'air

Sur le territoire de la CCPEVA, 90% de la population a été exposée à des dépassements de seuils annuels recommandés par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour les NO₂, et 100% pour les particules fines PM_{2,5}. Les émissions de polluants sont de 129 tonnes en 2022 sur la commune d'Évian. En 2022 les émissions sur la commune proviennent à 45,5% du secteur résidentiel (COVNM en majorité, NO_x, PM₁₀ et PM_{2,5}), à 31% du secteur de l'industrie (COVNM en majorité et NO_x), à 11,2% du secteur tertiaire (COVNM en majorité, NO_x, PM₁₀ et PM_{2,5}), et à 10,9% du transport routier (NO_x en majorité, COVNM, PM₁₀ et PM_{2,5}).

Le dossier identifie comme enjeux forts, la maîtrise de l'énergie ainsi que le renouvellement et le remplacement des équipements individuels consommant du bois et peu performants. Les enjeux de mobilités sont également identifiés.

Le dossier considère que l'intégration et la sécurisation des déplacements doux permettront de limiter les déplacements en voiture. De plus, l'OAP déplacements et mobilités « permettra de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture et donc de diminuer les déplacements routiers. Toutes ces dispositions auront une incidence directe positive sur la qualité de l'air. »

2.6.3. Allergènes

La liste des essences autorisées pour les clôtures végétales (haies) qui figure dans le règlement écrit comprend certaines espèces allergènes qu'il convient d'éviter en zone urbaine⁴⁸.

L'Autorité environnementale recommande de revoir la liste des essences autorisées dans le règlement.

2.6.7. Moustique-Tigre

Aucune information n'est fournie concernant la présence du moustique-tigre dans la commune. Or depuis 2019, le moustique tigre est signalé en Haute-Savoie. Si les collectivités publiques ont en charge la gestion des nuisances dans l'espace public, dans les espaces privés, ce sont les occupants qui doivent agir.

En application des articles L.101-2 4° et 5° et R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU doit s'en emparer en tant qu'outil de planification qui encadre les opérations de construction. Le département de Haute-Savoie a été colonisée par l'*Aedes albopictus* (dénommé « moustique-tigre », potentiel vecteur de maladies comme la Dengue, le Chikungunya et Zika) et le risque induit d'apparition de pathologies autochtones constitue un véritable enjeu de santé publique à prendre en

48 Annexe 1, cf. Aulnes, Charmes et Noisetiers qui sont référencés par le réseau national de surveillance sérologique comme ayant un potentiel allergisant « fort ». Le 1^{er} plan national santé environnement souligne que les maladies allergiques (respiratoires, cutanées et digestives) liées à l'environnement éarten ou alimentaire constituent un enjeu de santé publique et engage à éviter de planter des espèces allergènes en milieu urbain, cf. [PNSE n°4](#) (2021-2025), action n° 11 ; [RNSA](#) et [Guide de la végétation en ville](#).

compte dans l'aménagement du territoire. Ainsi, par exemple, une prise en compte durable et efficiente du risque lié au moustique tigre nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme pour ne pas créer d'espaces pouvant constituer des gîtes larvaires. Il revient au PLU de présenter des informations ou un dispositif visant à réduire le risque de prolifération de cette espèce exotique envahissante par des mesures spécifiques conduisant à éviter la stagnation de l'eau favorable au développement des moustiques.

L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du PLU sur le développement du moustique-tigre et de définir des mesures de réduction et d'évitement.

2.7. Les matériaux et les déchets

La réduction du volume des déchets, le développement du recyclage des matériaux et l'économie circulaire sont identifiés comme des enjeux « modérés » (RP3 p.19).

Le dossier indique que la production de déchets ménagers et assimilés à l'échelle intercommunale (de la CCPEVA) est supérieure à la moyenne régionale (RP1b p.70, RP3 p.88) ; ceci invite à réexaminer la hiérarchie de l'enjeu. Dans le cadre du processus itératif de l'évaluation environnementale, le dossier indique que la prescription selon laquelle les locaux de stockage des déchets doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage a été ajoutée au cours de la procédure de révision du PLU (RP3 p.77 et règlement écrit).

Le PLU affiche l'objectif de construire 2 250 logements supplémentaires sans analyser les besoins induits, notamment en termes de matériaux de construction au regard de la ressource disponible et d'installations de stockage de déchets inertes (Isdi) pour les terres excavées. Le dossier indique seulement que la commune ne comprend pas de carrière sur son territoire (RP1b p.47).

Or, des tensions fortes existent sur ces secteurs⁴⁹. La mise sur le marché de matériaux recyclés en substitution de matériaux neufs dans une démarche d'économie circulaire est à développer sur le département, qui comporte en outre un nombre significatif de dépôts délictueux de déchets.

L'Autorité environnementale recommande d'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'autre part, une ou plusieurs Isdi et à définir un zonage adéquat pour ces sites au sein du ou des PLU concernés, après application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser.

2.8. Les risques naturels

Les risques naturels sont identifiés comme un enjeu « fort » (RP3 p.19), ils correspondent aux glissements de terrain et inondation (crues torrentielles, RP1b p.55-58). Le dossier ajoute, s'agissant des enjeux : « anticiper les évolutions des aléas et des vulnérabilités aux risques naturels, dues au changement climatique » (RP1-b p.58). Dans la mesure où la commune n'a fait l'objet que d'une carte des aléas naturels (p.55), et non d'un plan de prévention des risques naturels, la mention de celui-ci doit être rectifiée (p.54).

L'ER 29 (carrefour dans le secteur de l'X) est concerné par un aléa fort de manifestations torrentielles, pourtant le dossier n'analyse pas ses incidences environnementales.

49 Cf. notamment la [circulaire](#) du 27 février 2018 du préfet de la Haute-Savoie relative aux Isdi adressée aux maires.

Le règlement écrit prévoit certaines mesures pour limiter les risques naturels. Pour limiter les eaux de ruissellement, il prévoit notamment un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un coefficient de perméabilité (de 0,25 en zone UX à 0,81 en zone UP1) et une perméabilité et végétalisation des places de stationnement. Pour limiter le risque d'inondation par remontée de nappe (non identifié dans l'état initial de l'environnement), il énonce certaines interdictions dans deux types de secteurs sensibles dont la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est située entre 0 et -1 m et entre -1 et -2,5 m (interdiction d'assainissement autonome dans les deux cas et interdiction d'infiltration des eaux pluviales dans le sol dans le premier cas, p.14 et RP3 p.78).

L'Autorité environnementale recommande d'actualiser la liste des aléas naturels auxquels est exposée la commune en incluant l'aléa remontée de nappes, de compléter le dossier par un document cartographique représentant les aléas naturels et les secteurs d'aménagement (OAP, ER, etc.) et d'analyser les incidences environnementales, en tenant compte des effets du changement climatique.

2.9. La mobilité

La maîtrise de la mobilité est identifiée comme un enjeu « fort » (RP3 p.19).

Le PADD prévoit d'améliorer les déplacements, notamment en valorisant trois pôles multimodaux (dont la gare ferroviaire) dans la bande littorale urbaine (au nord de la commune), en poursuivant le réseau de circulation douce (mode actif, intégrer le vélo) et en anticipant la réouverture de la ligne ferroviaire sur la ligne Évian-Saint Gingolph (p.27-28). Ces orientations sont déclinées notamment dans les emplacements réservés et l'OAP « déplacements et mobilités ».

Le dossier précise que l'évaluation environnementale a permis notamment d'ajuster la réglementation relative au stationnement pour réduire le nombre de places de stationnement dans les opérations de construction dans la zone UB pour promouvoir la mobilité douce (RP3 p.33).

En revanche, le rapport de présentation ne rend pas compte d'une évaluation des incidences environnementales des travaux routiers prévus par le PLU, ni des parkings (cf. point 2.3, ER 28). Il est par exemple relevé que l'ER 8 (carrefour, secteur stade) est bordée d'un réservoir de biodiversité et d'un site à fort potentiel écologique, l'ER 26 (voirie de raccordement de deux avenues, jouxtant l'OAP 26) est située dans un espace boisé et l'ER 29 (carrefour, secteur de l'X) intersecte un réservoir de biodiversité, pourtant aucun de ces ER n'a fait l'objet d'une visite de terrain et d'une analyse écologique.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une évaluation des incidences environnementales des travaux routiers et parkings prévus par le PLU.

2.10. Le changement climatique

Le dossier mentionne le changement climatique en exposant les données passées relevées sur la période 1951-2014 sur une station de Météo France (RP1-b p.7-8). Il doit être complété pour mentionner pour l'avenir le scénario de la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (Tracc : + 4°C en moyenne sur la France métropolitaine en 2100⁵⁰) et

50. Voir <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/trajectoire-rechauffement-reference-ladaptation-changement-climatique-tracc>.

analyser la vulnérabilité du territoire au changement climatique en se basant sur cette hypothèse, voire le scénario le plus pessimiste RCP 8,5 du Giec en 2100⁵¹.

Le PLU participe à l'objectif d'atténuation du changement climatique en cherchant à promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre (PADD p.27, OAP p.119). Toutefois, pour permettre d'apprécier dans quelle mesure le PLU contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050, le dossier doit quantifier les émissions de gaz à effet de serre induites par le PLU, en se basant notamment sur la destruction des puits de carbone naturel résultant de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des secteurs d'aménagement (OAP, ER, etc.) prévue par le PLU⁵².

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'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 ;**
- **de 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.**

Par ailleurs, l'adaptation du territoire au changement climatique est identifiée comme un enjeu « fort » (RP3 p.19). Ceci se traduit notamment par la lutte contre les îlots de chaleur urbains dans les OAP et la préservation de « cœurs d'îlots verts » (OAP p.8, 26, 31, 43 etc.).

51. 6e rapport d'évaluation (Sixth Assessment Report, AR6) du Giec (groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), Groupe de travail I, Changement climatique: 2021, Les bases scientifiques physiques, [Résumé à l'intention des décideurs](#), p.15.

52. L'Autorité environnementale rappelle que la transformation d'un hectare de prairie ou forêt en sols imperméables représente un total d'émission de 290 tCO₂ et que la destruction d'un hectare de zone humide représente l'émission de l'ordre de 460 tCO₂, cf. [ORCAE, Principes méthodologiques de production des données et indicateurs climat, air et énergie](#), janvier 2021, § 3.4 Méthodologie de calcul de l'absorption de carbone, p.44-46, la transformation de 1 ha de prairie ou forêt en sols imperméables représente une émission de 290 tCO₂ (cette méthode utilise une base de calcul de 6 ans, calée sur le millésime 2012-2018 de l'inventaire biophysique de l'occupation des sols CORINE Land Cover, et correspond à 48,33 tCO₂/an). La même valeur de 290 tCO₂ figurait également dans autre un outil proposé par le Cerema utilisant une base de calcul de 10 ans et correspond à 29 tCO₂/an. CCDD, [Théma, Évaluation française des milieux humides et aquatiques continentaux et de leurs services écosystémiques](#), mars 2018 ; Agence d'urbanisme de la région mulhousienne, [Séquestration carbone. Mieux connaître pour agir](#), n° 4, mars 2020 ; MUSE, [Détermination de la fonction réservoir de carbone](#), 2022.

3. Annexe (tableau et figures)

Tableau de présentation synthétique des 32 OAP sectorielles :

n° OAP	nom de l'OAP	Exécution OAP	SDV t/m²/an	nombre de logements	densité (log/m²)	EMAF (pavés, briques, carrelage, jardins, etc.	RP3 zones	usage terrain	passage (CT/MT/LM)	phénomène par rapport à autres OAP
1	Thony 5 Nord / passage 1 Sud	p.71	0,6	94	86	/	n°18 p.65	/	CI	/
idem	Thony 1 Vite	p.71	0,8		115	/	idem	/	CT	/
2	Thony 2-1	p.74	0,45	24	85	oui	idem	/	CI	/
idem	Thony 2-2	p.74	0,45	15		oui	idem	/	MT	oui
3	Thony 3	p.74	0,45	8	45	/	idem	/	JT	(4)
4	Thony 4	p.75	0,45	18	65	/	idem	/	LT	oui
5	Thony 5-1	p.78	0,45	26	65	/	idem	oui	LT	oui
idem	Thony 5-2	p.78	0,18	10	25	oui	idem	oui	LT	oui
6	Thony 6-1	p.80	0,45	21	65	/	idem	/	LT	oui
idem	Thony 6-2	p.80	0,18	15	25	/	idem	/	CT	/
7	Thony 7-1	p.75	0,45	51	65	/	idem	/	MT	oui
idem	Thony 7-2	p.82	0,18	10	25	oui	p.65	oui	CI	/
8	Thony 8	p.84	0,18	23	25	oui	p.67	/	CT	/
9	Thony 9	p.86	0,18	13	25	oui	p.68	/	CI	/
10	Thony 10	p.88	0,4	42	60	oui	p.69	oui	LZ	oui
11	Thony 11	p.90	0,18	9	25	oui	p.70	/	CT	
Sous-total Thony				394						
12	Bvd Publier sud	p.53	0,18	4	25	oui	n°14 p.59	/	CT	/
13	Carré Four Garot - Bvd Publier	p.62	/	tertiaire	/	oui	n°13 p.57	/	CT	/
14	Angle L'aprilaise / Garot	p.55	0,18	23	25	/	n°35 p.59	/	MT	/
15	Impasse av Garot	p.57	0,28	8	40	oui	n°16 p.60	oui	MT	/
16	Avale de la corniche 1	p.58	0,10	21	25	oui	n°17 p.61	/	MT	/
17	mine de la corniche 2	p.61	0,28	24	40	oui	n°18 p.62	/	CI	/
18	bvd du Royal	p.48	0,45	42	65	/	n°12 p.56	/	MT	/
19	bvd du Bennett	p.46	0,8	9	65	oui	n°11 p.56	/	MI	/
20	av Lantiges/ Douches	p.44	0,28	8	40	oui	n°10 p.54	/	MI	/
21	vclou av Gare sud	p.27	0,0	28	115	/	n°3 p.47	/	MT	non
22	voies av Gare nord (avec entrées)	p.25	1	22	145	/	n°3 p.47	/	CT	/
23	intersection Lantiges/ Jaurès 1	p.34	0,8	10	115	/	n°6 p.50	/	CI	/
idem	intersection L/ Jaurès 2	p.34	0,8	28		/	idem	/	MT	non

24	Dét Vallées	p.29	0,8	30	115	/	n°4 p.48	/	MT	oui
25	parking des activités ext	p.32	/	parking cabanon	/	oui	n°6 p.49	/	CT	/
26	Au Abondance 1 (entrée est)	p.41	1,1	53	145	oui	n°9 p.53	/	CT	/
idem	Au Abondance 2	p.41	0,8	17	145	oui	idem	/	MT	/
27	Grèves est	p.36	0,18	5	25	/	n°7 p.51	/	CT	/
28	Casernes rivas	p.38	0,18	5	25	oui	n°8 p.52	oui	CT	/
29	Au Druas (ronda ouest)	p.23	/	commerces vdc	/	/	n°4 p.31	/	?	/
30	entrée ville ouest- 1er front	p.18	0,0	tertiaire	/	/	n°2 p.44	/	CT	/
31	entrée ville ouest 2nd front - 1	p.19	0,18	8	25	oui	idem	oui	MT	oui
idem	entrée ville ouest 3rd front - 2	p.19	0,18	6	25	oui	idem	oui	LT	oui
32	Les fours 1	p.92	0,6	43	88	oui	n°20 p.71	oui	MT	/
idem	Les fours 2	p.92	0,18	9	25	oui	idem	oui	LT	oui
Total			?	778						

Légende : SDP : surface des planches ; ENAF : espaces naturels, agricoles et forestiers ; CT : court terme ; MT : moyen terme ; LT : long terme⁵³

53 Le dossier mentionne 777 logements dans les OAP (RP2 p.43). La variance entre 777 et 778 vient du fait que le RP2 comptabilise 27 logements pour l'OAP 21 (au lieu de 28, cf. OAP p.27), 4 logements pour l'OAP 27 (OAP p.36 mentionne 4 à 5) et 5 logements pour l'OAP 31-1 (OAP p.21 mentionne 5 à 6). Le tableau qui figure dans le présent avis reprend les chiffres énoncés dans le fascicule OAP et la fourchette haute de la production de logement projetée.



Figure 1 : observations générales - délimitation DAP 17 (source : dossier et Géoportail des Savoie)

Évian-les-Bains

Consommation 2011 → 2021

OCB 74 (1) 7.62 ha

OCB 74 (1) 7.62 ha

OCB 74 (1) 7.62 ha

Communes 74 (1) 7.62 ha

Communes 74 (1) 7.62 ha

Communes 74 (1) 7.62 ha

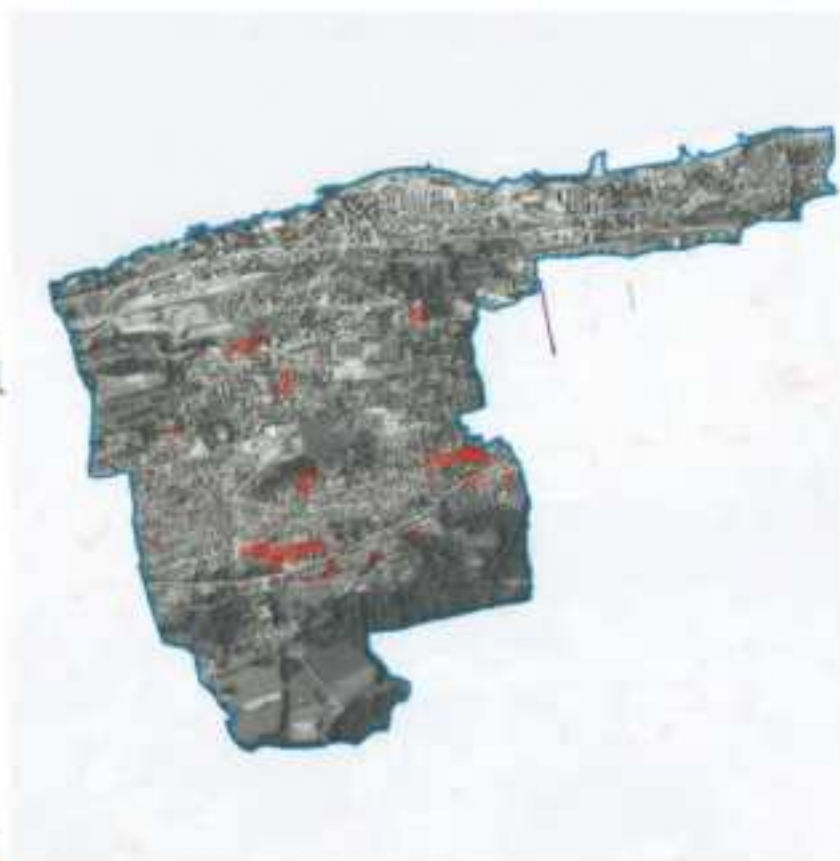


Figure 2 : consommation - 2011-2021 - OCS 74 (source : DDT 74, occupation du sol départementale, septembre 2024)



Figure 3 : consommation : OAP 18 (source : dossier et Géoportail des Savoie)

« La Grotte aux Moines », parcelles AR464 (5147 m²) et AR171 (4933 m²)



« Au Clou-Sud », parcelle AR 254 (1598 m²)



Figure 4 : construction - enveloppe urbaine (source : dossier, Géoportail, Géoportail des Savoie)

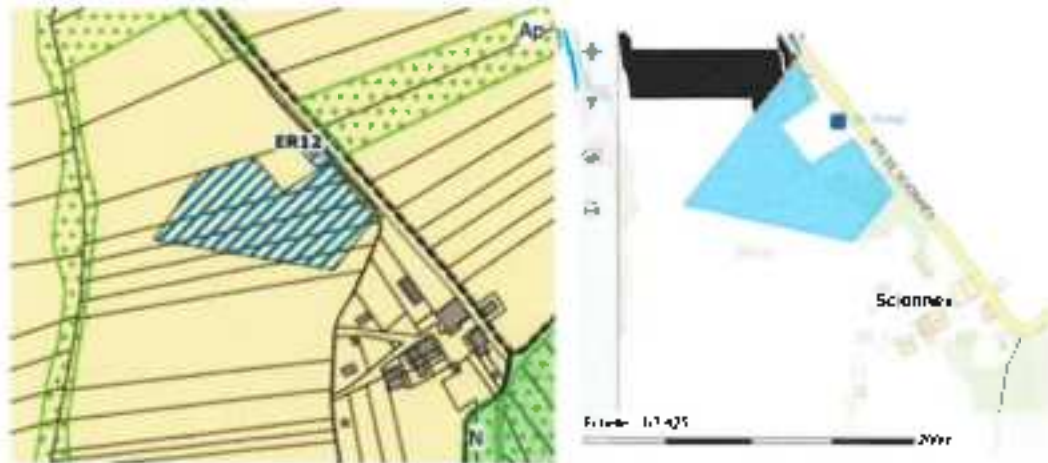


Figure 5 : biodiversité – zone humide - ER 12 (source : dossier, Géoportail, site Internet des ZH en Haute-Savoie)



▨ Zones humides à préserver (L.151-23 CU)

▨ Protections paysagères et corridors écologiques (L.151-23 CU)

Figure 6 : biodiversité – zone humide – règlement graphique (source : dossier, site Internet des ZH en Haute-Savoie)

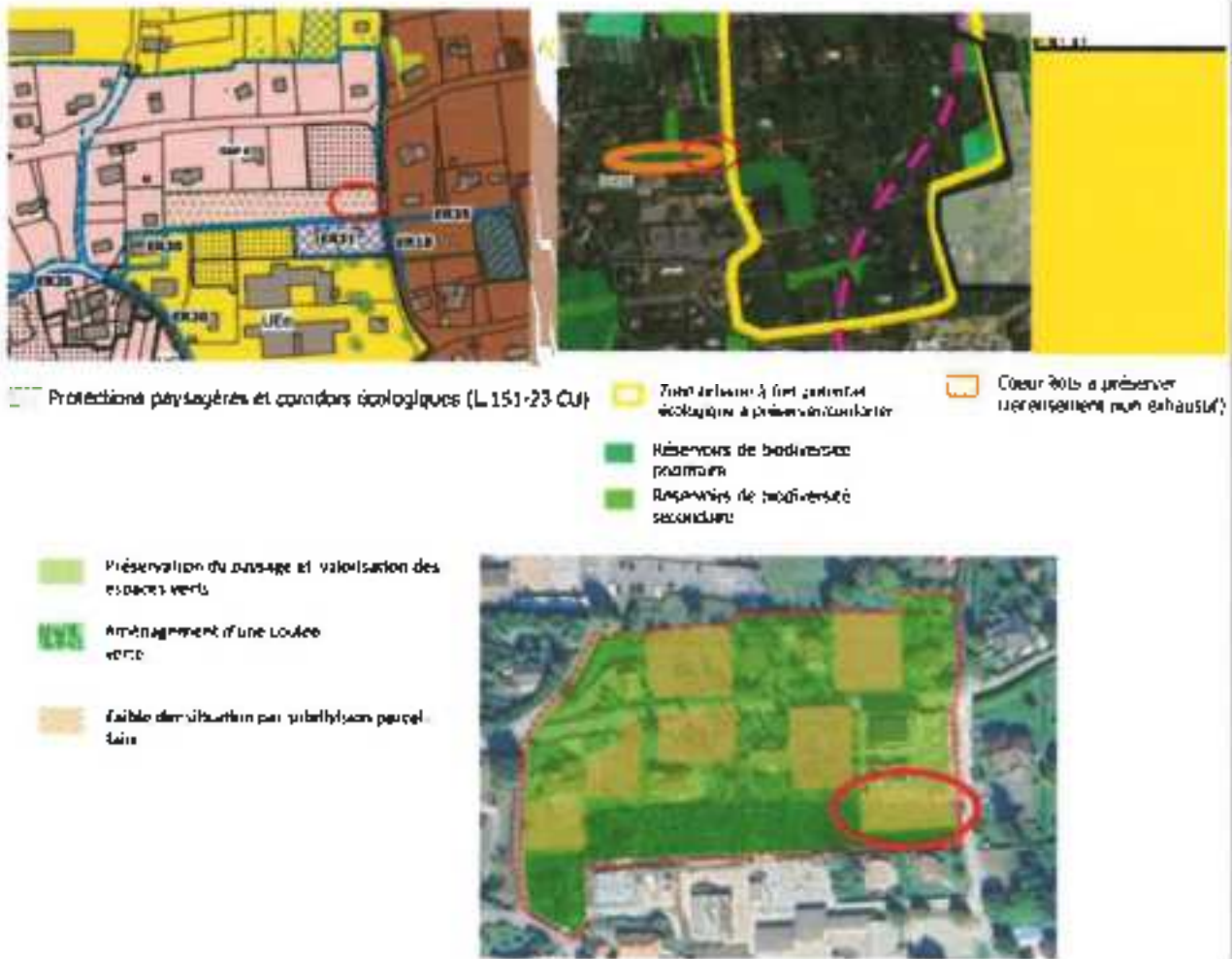


Figure 7 : Biodiversité - CAP 9 (source : dossier)

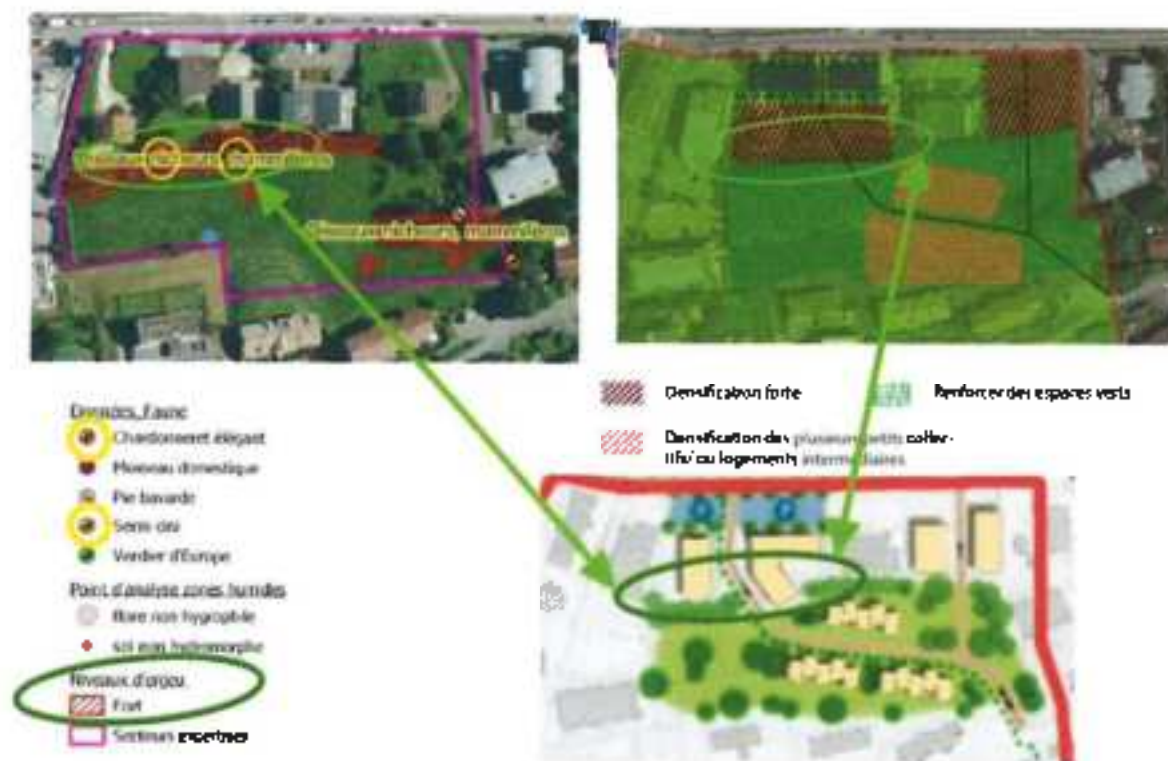


Figure 8 : biodiversité - CAP 5 (source : directeur)

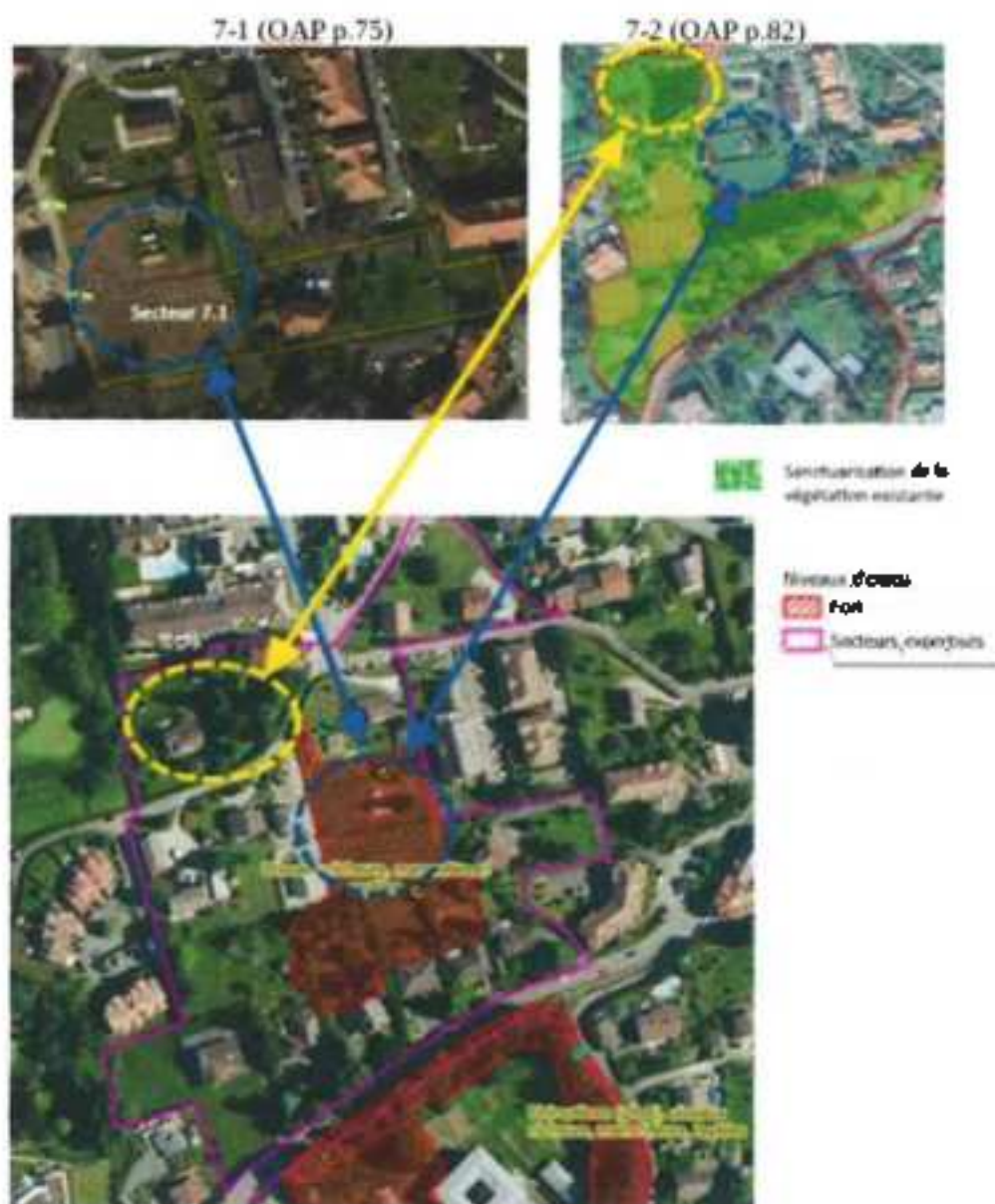


Figure 9 : biodiversité - OAP 7-1 et 7-2 (source : dossier)



- Zone urbaine à fort potentiel écologique à préserver conforter
- Réervoirs de biodiversité prioritaire
- Espaces verts supports de biodiversité urbaine
- Réervoirs de biodiversité secondaire

Figure 10 : biodiversité : ER 3, 8, 29 (sources : dossier et Géoportail des Savoie)

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 resserrer l'enveloppe urbaine.
- Reclassement en zone A de tènements 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



Les observations et demandes de modifications du projet arrêté de révision du PLU de la commune d'Evian portent plus précisément sur les points suivants :

➤ **Sur le P.A.D.D.**

Nous prenons bonne note des orientations inscrites permettant de développer l'activité agricole sur le territoire communal, identifiée dans ses différentes fonctions économiques, environnementales et paysagères en préservant les tenements agricoles amont, en évitant le mitage et les espaces agricoles et naturels résiduels face à l'artificialisation.

Nous relevons d'autre part avec intérêt l'orientation de dynamiser l'agriculture en favorisant le développement des circuits courts et l'accompagnement du lien entre la production locale et la restauration collective.

Plus globalement, l'objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain est clairement affirmé et décliné permettant une maîtrise urbaine rationalisée et concrète par un développement prioritaire dans l'enveloppe urbaine en affirmant la mise en œuvre d'une typologie urbaine plus dense avec renouvellement urbain favorisant une gestion économe et optimisation de l'espace. De plus, la fixation d'une limitation stricte à l'urbanisation en partie amont évite ainsi l'extension et le mitage sur des espaces agricoles homogènes de prairies présents sur le coteau.

➤ **Sur le rapport de présentation.**

On souligne avec intérêt un projet de développement de la commune d'Evian identifiée comme cœur urbain dans le SCoT du Chablais, plus structuré, maîtrisé et rationalisé permettant d'intégrer une gestion économe de l'espace efficiente. On constate ainsi la volonté de réduire l'enveloppe urbaine avec une limitation effective de la consommation des espaces agricoles et naturels présents principalement en partie amont.

Nous prenons dès lors bonne note que le projet de PLU renforce l'optimisation du développement dans l'enveloppe urbaine existante, sans extension urbaine nouvelle, comprenant une diminution effective des surfaces artificialisées avec un effort de renouvellement urbain, comprenant de nombreuses OAP structurantes et de densification à hauteur de 32 sites et couvrant 16 ha participant à la modération effective de la consommation d'espaces.

Le PLU arrêté envisage la production de maximale de 1916 logements dont 619 en dents creuses, 777 logements potentiels identifiés dans des zones avec des orientations d'aménagement et de programmation, et 320 logements délivrés entre 2021 et 2024, avec un objectif de 150 logements par an, déclinés en phase avec les orientations du SCoT du Chablais.

Le projet de PLU arrêté mentionne 25,2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) identifiés en zone agricole Ap et 131,1 ha en zone naturelle. Nous soulignons avec intérêt cette évolution d'identification de ce nouveau zonage A d'espaces agricoles exploités homogènes déclarés en partie amont du territoire communal qui n'était pas classé ainsi dans le PLU en vigueur.

Nous constatons une consommation de 7,6 ha environ d'espaces agricoles et naturels sur la période de 2011 à 2021 selon les données de l'observatoire des services de l'Etat qui diffère des données du rapport de présentation mentionnant 14 ha. Le chiffrage mérite d'être ajusté. De plus, la consommation d'espaces agricoles et naturels de 2021 à 2024 est de 4,4 ha.

Nous relevons dès lors avec intérêt une diminution de la consommation des espaces agricoles exploités intégrés en zone urbaine de 7,2 ha par rapport au PLU en vigueur avec la priorisation donnée à la centralité et au renouvellement urbain, en fixant une limite sud à l'urbanisation sans nouvelles extensions urbaines sur les espaces amont de coteaux pouvant grever des zones agricoles homogènes.

Nous demandons toutefois des ajustements et reclassements de quelques tenements identifiés en zones urbaines qui nous paraissent en extension de l'enveloppe urbaine, présentées ci-après.

▲ **Sur la zone :**

▲ **Secteur « Aux tours Est » - Zone UC et 1 AUc**



L'identification de la parcelle en zone urbaine UC de superficie de 0,75 ha environ en partie nord et de la parcelle classée en 1AUc de 0,3 ha au sud nous semble prématurée et conduit à rendre désormais peu efficiente la fonctionnalité agricole du tenement agricole composé de 2 parcelles exploitées identifiées en zone N, qui devient très enclavé, par son positionnement entre les 2 parcelles constructibles.

Dans l'hypothèse où ces 2 terrains identifiés en zone constructible n'ont pas déjà été rendus constructibles par la délivrance récente de PC, nous demandons prioritairement le retrait de ces deux parcelles des zones constructibles afin de maintenir une véritable fonctionnalité agricole du site en les cumulant avec les deux parcelles identifiées en zone N.

Dans tous les cas, le maintien de la zone constructible de la parcelle devrait faire l'objet d'une OAP compte tenu de sa superficie importante supérieure à 2500 m² afin de structurer et optimiser la densification de cet espace interstitiel.

▲ **Secteur « Chez Viollaz » - zone N**



Nous demandons que ces 2 secteurs de coteaux exploités projetés en zone N constituant le secteur amont de délimitation et réduction de l'urbanisation soient plus logiquement classés en zone Agricole au regard de leur superficie agricole homogène importante comme la sont les espaces agricoles présents en amont.

➤ **Secteur « Au Clou Sud » - parcelle Ak 292.**



Nous relevons avec intérêt le projet d'identification de ce secteur exploité en N et qui était situé en zone constructible UDC dans le PLU en vigueur.

Dès lors, nous demandons d'optimiser réellement le site à des fins d'utilisation agricole en intégrant également la parcelle contiguë à l'ensemble du tènement agricole homogène section AK 292 en zone N, voir A.

➤ **Sur le règlement :**

➤ **Zone Ap : Section 1: Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Le projet de règlement de la zone agricole Ap ne permet pas l'implantation de construction à usage agricole. Plus précisément, le règlement de la zone Ap mentionne que *« ne sont autorisées que les installations nécessaires aux productions végétales, inférieures à 30 m² et démontables sont autorisées »*.

Or, la réglementation interdit d'établir une distinction entre les activités de même destination, en l'espace agricole.

De plus, la limitation stricte de superficie d'installation de 30 m² est insuffisante, voire impossible pour rendre efficiente la possibilité d'une véritable fonctionnalité et potentielle installation professionnelle agricole.

Nous précisons à ce titre que le PADD mentionne comme orientation de dynamiser l'agriculture locale en favorisant le développement des circuits courts et accompagner la mise en lien entre la production locale et la restauration collective. Afin de rendre opérationnel ces objectifs, il est nécessaire de permettre des possibilités d'implantation et de construction agricole suffisamment dimensionnées pour être fonctionnelles et rendre pérenne l'activité agricole locale, dont les activités maraîchères.

Pour rappel, la profession agricole n'accepte qu'à titre minoritaire les espaces Ap qui limitent fortement la fonctionnalité et les projets d'implantation agricole. Ce type de zonage Ap ne pourra être accepté que sous la condition d'une véritable justification apportée par une étude paysagère.

Nous demandons dès lors d'ouvrir la possibilité d'implantation à toute activité agricole et ainsi assouplir, en élargissant la superficie possible d'implantation d'installations agricoles permettant d'assurer une véritable fonctionnalité et gestion agricole pérenne.

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains

Par arrêté n°966/2024 du 11 septembre 2024, Madame le maire de la commune d'Evian-les-Bains a ordonné l'ouverture de l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains.

A cet effet, Monsieur Gérard VEYRAT a été désigné par le président du Tribunal Administratif de Grenoble en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Joël MARTEL, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Evian-les-Bains du **lundi 7 octobre 2024 au vendredi 8 novembre 2024** aux jours et heures habituels d'ouverture des services techniques de la mairie.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie d'Evian-les-Bains, bâtiment des Services Techniques – 22 chemin des Noisetiers :

- le **lundi 7 octobre 2024** (de 9 heures à 11 heures 30),
- le **mardi 15 octobre 2024** (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le **mercredi 23 octobre 2024** (de 9 heures à 11 heures 30),
- le **jeudi 31 octobre 2024** (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le **vendredi 8 novembre 2024** (de 13 heures 30 à 17 heures).

Monsieur le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition des intéressés qui désireraient lui faire part directement de leurs observations.

Les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé au bâtiment des Services Techniques.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5659>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5659@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5659> et donc visibles par tous.

Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête publique, à savoir Mairie d'Evian-les-Bains – 2 rue de la Source de Clermont – B.P. 98 – 74502 EVIAN-LES-BAINS.

Ces observations devront lui parvenir avant la date de clôture de l'enquête publique et seront annexées au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'il sera transmis en mairie.

SERVICE URBANISME
et aménagement

4
2020



**Enquête publique relative à la
révision du Plan Local
d'Urbanisme d'Evian-les-Bains**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. Il est révisé régulièrement pour tenir compte des évolutions de la commune et des besoins de ses habitants.

La commune d'Evian-les-Bains a initié une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cette révision a pour objectif de définir les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune, en tenant compte des évolutions de la commune et des besoins de ses habitants.

La présente enquête publique a pour objet de recueillir les observations et les propositions des habitants de la commune, des associations et des professionnels concernés par l'urbanisme.

Les observations et les propositions doivent être présentées par écrit, en français, et être accompagnées de justificatifs si nécessaire. Elles doivent être déposées au service de l'urbanisme de la commune, avant le 31/12/2020.

Le service de l'urbanisme de la commune est situé à l'adresse suivante : [adresse].

Annonces légale

Enquêtes publiques



COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains

Par arrêté n°2024-0924 du 11 septembre 2024, Madame la maire de la commune d'Evian-les-Bains a ordonné l'ouverture de l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains.

A cet effet, Monsieur Gérard VEYRAT a été désigné par le président du Tribunal Administratif de Grenoble en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Joël MARTEL en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Evian-les-Bains du lundi 7 octobre 2024 au vendredi 8 novembre 2024 aux jours et heures habituels d'ouverture des services techniques de la mairie.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie d'Evian-les-Bains, bâtiment des Services Techniques - 22 chemin des Noisetiers :
le lundi 7 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
le mardi 15 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
le mercredi 23 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
le jeudi 31 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
le vendredi 8 novembre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures).
Monsieur le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition des intéressés qui désirent lui faire part directement de leurs observations.

Les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé au bâtiment des Services Techniques. Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5659>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante :

enq.publ.c-5659@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5659> et donc visibles par tous.

Elles pourront également être adressées par courriel au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête publique à savoir Mairie d'Evian-les-Bains - 22 rue de la Source de Clématis - B.P. 28 - 74900 EVIAN-LES-BAINS

Ces observations devront être accompagnées de la note de synthèse de l'enquête publique et seront annexés au registre d'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dans qu'il sera transmis en mairie.

42722270

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES



Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains

Par arrêté n°2024-0924 du 11 septembre 2024, Madame la maire de la commune d'Evian-les-Bains a ordonné l'ouverture de l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains.

A cet effet, Monsieur Gérard VEYRAT a été désigné par le président du Tribunal Administratif de Grenoble en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Joël MARTEL en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Evian-les-Bains du lundi 7 octobre 2024 au vendredi 8 novembre 2024 aux jours et heures habituels d'ouverture des services techniques de la mairie.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie d'Evian-les-Bains bâtiment des Services

Techniques - 22 chemin des Noisetiers :
- le lundi 7 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
- le mardi 15 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le mercredi 23 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
- le jeudi 31 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le vendredi 8 novembre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures).

Monsieur le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition des intéressés qui désirent lui faire part directement de leurs observations.

Les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé au bâtiment des Services Techniques.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5659>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante :

enq.publ.c-5659@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5659> et donc visibles par tous.

Elles pourront également être adressées par courriel au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête publique à savoir Mairie d'Evian-les-Bains - 22 rue de la Source de Clématis - B.P. 28 - 74900 EVIAN-LES-BAINS

Ces observations devront être accompagnées de la note de synthèse de l'enquête publique et seront annexés au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dans qu'il sera transmis en mairie.

AVIS

Enquêtes publiques



COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains

Par arrêté n°966/2024 du 11 septembre 2024, Madame le maire de la commune d'Evian-les-Bains a autorisé l'ouverture de l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains.

A cet effet, Monsieur Gérard VEYRAT a été désigné par le président du Tribunal Administratif de Grenoble en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Joël MARTEL en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Evian-les-Bains du lundi 7 octobre 2024 au vendredi 8 novembre 2024 aux jours et heures habituels d'ouverture des services techniques de la mairie.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie d'Evian-les-Bains, bâtiment des Services Techniques - 22 chemin des Noisetiers :

- le lundi 7 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
- le mardi 15 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le mercredi 23 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
- le jeudi 31 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le vendredi 8 novembre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures).

Monsieur le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition des intéressés qui désiraient lui faire part directement de leurs observations.

Les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé au bâtiment des Services Techniques.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5659>

Les observations pourront également être transmises à l'adresse mail suivante :

enquete-publice-5659@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courrier seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5659> et donc visibles par tous.

Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse de l'enquête publique, à savoir Mairie d'Evian-les-Bains - 22 chemin des Noisetiers - B.P. 99 - 74002 Evian-les-Bains.

Les observations devront lui parvenir avant la date de clôture de l'enquête publique et seront accessibles au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'il sera transmis en mairie.

ENQUÊTES PUBLIQUES



Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains

Par arrêté n°966/2024 du 11 septembre 2024, Madame le maire de la commune d'Evian-les-Bains a autorisé l'ouverture de l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Evian-les-Bains.

A cet effet, Monsieur Gérard VEYRAT a été désigné par le président du Tribunal Administratif de Grenoble en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Joël MARTEL en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Evian-les-Bains du lundi 7 octobre 2024 au vendredi 8 novembre 2024 aux jours et heures habituels d'ouverture des services techniques de la mairie.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie d'Evian-les-Bains, bâtiment des Services Techniques - 22 chemin des Noisetiers :

- le lundi 7 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
- le mardi 15 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le mercredi 23 octobre 2024 (de 9 heures à 11 heures 30),
- le jeudi 31 octobre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures),
- le vendredi 8 novembre 2024 (de 13 heures 30 à 17 heures).

Monsieur le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition des intéressés qui désiraient lui faire part directement de leurs observations.

Les observations pourront être consignées sur le registre déposé au bâtiment des Services Techniques.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5659>

Les observations pourront également être transmises à l'adresse mail suivante :

enquete-publice-5659@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courrier seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5659> et donc visibles par tous.

Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse de l'enquête publique, à savoir Mairie d'Evian-les-Bains - 22 chemin des Noisetiers - B.P. 99 - 74002 EVIAN-LES-BAINS.

Les observations devront lui parvenir avant la date de clôture de l'enquête publique et seront accessibles au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'il sera transmis en mairie.

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 patrimoniales**
- 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 Messager)**

- **Affiche**

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

PIECES ANNEXES 2



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 » ;

Annexe 23: Registre d'enquête publique

- Pages 1 et 21
- Observations R1 à R34

- **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)

- **Mardi 15 octobre 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

- **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

- **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 (Réglementation 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)
- R27 - Monsieur LAGRANGE (idem R12 + R19)

- **Vendredi 08 novembre 2024**

- R28 – Monsieur Georges GRENAT – SASU Architecture CA-26 (55, Avenue Jean Jaurès)
- R29- Madame Isabelle LANG et Monsieur Jean GUILLARD (Conseiller(ère) opposition)
- R30 – Madame PAUVERT parcelle AO 152 Les MateironsR30 - (idem R18)
- 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)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

HAUTE SAVOIE

COMMUNE

EVIAN-LES-BAINS

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à :

Revision du Plan local
d'urbanisme

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Revision du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 966/2024 en date du 11 septembre 2024 de

M. le Maire de : FURAN - LES BAINS

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête - Commissaire enquêteur :

M Gérard VEYRAT qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M Joël MARTEL qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 07/10/2024 au 08/11/2024

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Services Techniques - 22 Chemin des Névoches - FURAN

Autres lieux de consultation du dossier : _____

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières pouvant aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : _____

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les lundi 07 octobre 2024 de 9h00 à 11h30 et de _____ à _____

les Mardi 15 octobre 2024 de 13h30 à 17h00 et de _____ à _____

les Mercredi 23 octobre 2024 de 9h00 à 11h30 et de _____ à _____

les Jeudi 31 octobre 2024 de 13h30 à 17h00 et de _____ à _____

les Vendredi 08 novembre 2024 de 13h30 à 17h00 et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Gérard Veyrat
Commissaire Enquêteur

PREMIÈRE JOURNÉE

Registers ouvert le _____

heures _____

Observations de M^r

Beullier Catherine, D.A. 5 AE 374. 201 384

7/10/24 ci-joint les observations lueses à M. Le Commissaire Enquêteur (Suisse écrite).

Beullier Stéphane, OHP 19 de 7/10/24 ci-joint les observations lueses à MR Le commissaire Enquêteur (Suisse écrite)

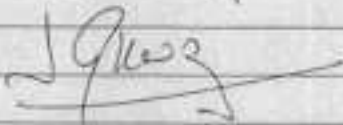
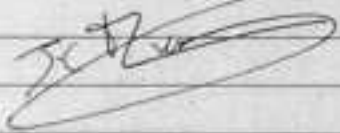
M^r Patrick et Hélène GILORTINI propriétaires des parcelles 0127, 0128, 0217 respectivement 4 route du Club Hippique, 4 route de St Thomas, le route de St Thomas demandent à ce que ces trois parcelles restent constructibles. Sachant que la deux parcelles 0127 et 0128 sont adhé lotissement de "Narbonne" et la parcelle 0217 est au lotissement "Résidence Lac Lemay". La parcelle 0127 est déjà construite depuis 1953 et 1968. La parcelle 0217 est indépendante du zonage écologique car et coupée par la route de St Thomas d'une part et par l'accès au lotissement et par des constructions.

Notre adresse: Gilortini Patrick et Hélène
11, petite rue de la Viabert
69006 Lyon.

Mme PERRET-MUNOZ Jacqueline (et son fils M. MUNOZ Jam-lap) propriétaire de la parcelle AB 0250 situé Boulevard de Publicis, 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 m² sur les 2953 m²), afin de permettre la construction des deux lots prévus à la servitude. Nous sommes ~~avec~~ accompagnés d'un conseil immobilier, et déjà demandé un devis pour le géomètre et le terrassier. Le projet de vente vise à permettre une rénovation

énergétique de la maison familiale située en parcelle ABC109.
Notre adresse: 29 Bd de P. Julien, 74500 EVIAN
Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre demande.



M. et Mme Bouquillon juguaire - de l'avenue AO n°46 et n°47 Membre du Club Lyrique à Evian les Bains (74500) remettent ce jour au densi demandeur de mettre en zone constructible les parcelles AO n° 46 et n°47 situées dans le talus par extension celle de notre cousin concernant la parcelle AO n° 49 et n° 50. Nous vous remercions de prendre en considération votre demande.



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 G.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 G.2. La densité du terrain en OAP de $9,18 \text{ m}^2$

Terrain = surface de plancher

En cas de destruction des maisons existantes pour reconstruire, il faut 1 recul de 4 m de la route.

En observant les nouvelles règles, on pourrait construire une maison sur le terrain OAP mais avec les 4 m 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 G.2, nous comptons sur votre bienveillance pour trouver un compromis surtout que vous avez connaissance de la situation d'handicap de notre fils Jeddry et la maman atteinte d'ALZHEIMER. Notre projet de vendre est pour pouvoir trouver une maison adaptée.

Bien à vous,

Mardi 15/10/2024

Votre dévoué, M. GAUTHIER Gérard

A la lecture du projet de PLU d'EVIAN
il m'est apparu une incohérence sur les
réglements de la zone N et de la zone AP
située à Sclonnax.

En effet mon habitation (grange) référencé
A.S 223-244-248 se situe actuellement en
zone N et répertorié dans l'article 2 du
PLU actuel comme réhabilitable avec possibilité
de création d'un nombre limité de logements.
Le nouveau PLU reprend dans cette zone N
ce même principe de ma grange
mais le nouveau PLU indique que ma
grange se situe en zone AP donc
en principe sans possibilité de
réhabilitation et de création de logement.
Nous sollicitons 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 de demander que cette grange
ne puisse pas être réhabilitée comme les
autres groupes d'habitations et ne
devienne pas une ruine qui s'effondrera
à plus ou moins long terme.

Guil Jacqueline
le 15 octobre 2014
Guil Jacqueline

Bonjour

A la lecture du PLU j'ai constaté que vous avez
passé la parcelle 123 en Zone U (OPA II)
Celle parcelle non enclavée car je possède
également les parcelles 110 et 111 et est
constructible. Cette parcelle est en pleine Zone
Résidentielle, elle est entourée de Maisons en
bâtiment, (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
dégradés avec le temps. Les propriétaires
des ménirs du golf via leur Syndic ont
plaigne déjà.

Je pense que vous devez revoir votre
position sur ce classement car il n'a
rien de logique. Je compte bien défendre
mes droits devant toutes juridictions
nécessaires si besoin.

Cordialement

L. B. MAUX

Bonjour,

Je m'intéresse au temps que propriétaire de parcelle
AE 150 et AE 151. Mes parcelles ont été débarrassés
suite à la révision du PLU. Mes parcelles font
partie de l'OPS de la zone U et sont devenues en zone naturelle
Compte tenu de mon historique judiciaire cause pour
laquelle je vous transmets ces photos.

Je demande à ce que ma parcelle constructible
AE 151 soit classée en zone constructible
D'autre part je souhaiterais que cette parcelle ne
soit pas partie de l'OPS 52. Je le sais, le Maire,
M. Amadio etc. connaissent parfaitement
mon dossier après 15 ans de combats pour
faire ma maison et obtenir un droit de passage
Aujourd'hui je désire enfin la réalisation
de passage après de longues années de procédure.
Je demande simplement que mon souhait
de construire ma maison soit possible. en Janvier 2018
Je vous ai versé 14500€ de cotable et obtenu un droit
de passage sur votre parcelle AE 154.

Cordialement

Monsieur (Madame Yvette Christian)

demande :

- que la parcelle 287 classée dans le futur PLU en Zone OAP 3 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 AUC permette la construction de deux maisons au minimum

Visite de M^{me} Anne Jordan - OAP N° 18
(projet Parcelation Paillox)

Jordan

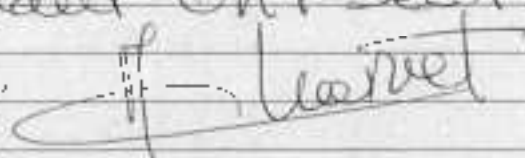
Nous souhaitons que l'OAP N° 18 puisse se réaliser sans tenir compte du garage et dans un délai relativement rapide.

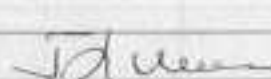
Pierre LAGRANGE 24 Avenue des Saules

Sur la parcelle AX31 24 Avenue des Saules je demande que la villa Anthos et la villa des Vireys soient classées Objets remarquables. De même pour le jardin. Comme au Nankivard Jean Jaures

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


Sur la parcelle 31 4 arbres remarquables Nanorria castanea
Cedre de Himalaya 25m

Avec Charles Nicole Resid Vega / on
1 Parc d'Asnières, 75008 Paris
reuev ce projet un périmètre de réforma-
tions couvrant OAP Sect - 26 -
le 23/10/2024 

Mon frère LAURE⁺ signale à Monsieur le
Commissaire enquêteur qu'elle en veut un
copier avec ses 4 usages et caractéristiques
*21 Bd Jean Jaurès - OAP E3 - 

M. SONNIEUX lui-même demande que soit prise en compte

- zone UP usagée à des usages particuliers si possible
par le principe sur la mité franchise de voies
qui s'applique à des "insulte de regards" (T2, T3, T4...)
soit prise qu'il ne concerne que les OAP où son effet
peut de plus en plus être mis en œuvre
- qu'il soit prévu une zone réservée en haut de la commune pour
permettre éventuellement une chaque bois si on de 4 points
(en cas de pipette devant le H de grille) soit accepté
à améliorer l'activité d'exploiter la chaque ville
(donc ICPE)

le 23/10/24. Passage à 10h30 auprès de M. Gerard. Vapeur
et dépôt dossier 

le 23/10/2024. Demande de rétablissement de
la règle d'INICITE de construction pour UPA
des Matériaux. Tout terrain ne peut supporter
qu'une seule construction principale
Claude FAURE, Président ASSOCIATION de MATÉRIALS.



M^{me} PAUVENT AO 152 les Nateirons -

Observations écrites à venir - Demande d'un chapitre spécifique UP1 - reprenant le Cahier des charges et les spécificités ASI à rétablir pour préserver les décisions de l'ensemble des bords-cotés - du PLU

Le 31 octobre 2024 à 14H15 M^{lle} Gleizes Audrey

Je suis propriétaire d'un appartement au 1^{er} 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 avions 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 (Ben 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 trottoir avec toutes ces séries de garage. De ce fait, m'accordez vous l'autorisation de construire mon garage ?

GOYJ-JL-HERBO (voir courrier)

Secteur Thony-Benevy-La Debranché. Une concentration de constructions qui est source des problèmes des grandes villes: insécurité, pollution visuelle, affaiblissement (gaz 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 Certes qui est une rue plane (horizontale) qui a la particularité de débouder à la fois du familial, ce qui permet de descendre et d'accéder au centre ville et aux rues du lac (avec son embarcadere) sans avoir à réaliser des travaux consistant une saignée reliant le haut d'Erion à la partie basse de la ville.

A cet égard, une circulation autorotile en sens unique permettrait de disposer de l'espace nécessaire pour créer une piste cyclable en site propre.

Thierry HERBO

Monsieur POMMIES. 6 route de la source E. d'Erion. 74500.

Bernard de désignation du passage en zone N de la parcelle AT 286 et d'une partie de la parcelle AR 383.

Monsieur NAKACHE (Tenactem) - Passage le 31/10/2024. Après échange avec commissaire enquêteur nos remarques nos observations sur la plateforme internet de Pauville. (OAP n°26)

M. et Mme Romsom. Passage le 31/10/2024 au sujet de nos remarques de L'X - Puyferrat / Erion parcelles AT 880 AT 882 AT 883 AT 973 "456/457"

T.B. échange avec le Commissaire enquêteur. Merci -

~~F.R. Romsom~~

Mme Nizk JAFAN propriétaire de la parcelle AT 49 202 en zone U comme précédemment.

~~[Signature]~~

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'emballage de Pain d'Évain
- Villa Anthony, Villa des Feuilles premières constructions du quartier (1890, 1895)
- Villa Belle Époque anciennement Villa Gabrielle demeure du docteur Jules Guisard Cottet (1841-1959) créateur de la cure de diuèse. Maison fréquentée par Marcel Proust (correspondance)

Ces bâtiments (fin du XIX siècle, début du XX siècle) sont un lieu de mémoire de la Belle Époque Eviannoise.

En 2000 à l'occasion d'un POS 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 Plan. La villa Anthony n'est plus classée, un parking est prévu sur la parcelle UAR 31 (zone ERI) avec destruction des deux villas et du jardin.

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

Extrait de la fiche Wikipédia sur la villa Gabrielle (Belle Époque)

"Son splendide jardin et ses vieux arbres ont disparu pour faire place à un parking. Espérons que les citoyens éviannois aient une valeur à l'avenir ce lieu unique de l'histoire et de la culture humaniste de leur ville"

"Nur von der Vergangenheit kennt man die Zukunft" Wilhelm von Humboldt (1767-1835)
Seul celui qui connaît le passé a un avenir

Pierre Lagrange 24 Avenue des Saules Evian la Baine

Pierre Lagrange

6 7 Novembre 2024

Je soussigné Jacques GRENAT
habitant de la SASU d'Architecture
CAGE - 17 Allée Jean Jaurès
à Paris le 28 novembre 2024,
me suis vu remettre par
vous le plan de l'acte de vente
de cette petite maison
numérotée 17 Allée Jean Jaurès,
Paris 17^e.

J.G.

Remarque sur le plan :

Isabelle Lang
Jean Guillard

08/11/2024, 13h40



Dépôt de document UP et UP1. Demande de
collier des charges et de réviser la section. UP1 spécifique.
dans le chapitre action UP.

Ap. 08/11/24 NANCY PROVENCY

Je suis venue aujourd'hui pour déposer ma remarque
concernant le terrain "des lars".

08/11/2024




Christopher MERCIER

Girard alex Génie

demande d'une redéfinition de la zone future non-construite
par une surface équivalente d'environ 700m² afin de pouvoir
construire une partie construite sur le terrain de mes parents.

8/11/2024



MBAÏDOT Frédéric (VP SYMAGEV)

vérification de l'ensemble du projet de PLU
principalement le CUS dont le coefficient est
de 0,5 sur le précédent PLU



M^r Boderin, élu. CCPEVA - Président du SYNDICAT -

Je confirme les remarques faites par -
M^r Medou. GREGOIR - Vice Président du SYNDICAT
du à Bruges (à adjoindre)

en charge au SYNDICAT les nouvelles infrastructures
pour le SYNDICAT regroupant le territoire de
l'arrondissement de Thion, les Bains -
Agglo de Thion - les Bains - CCPEVA -

A BUIAN - le 8 - novembre 2024 -



M^r PACOURT.

Une ZINGRAFF contribue zone existante,



Le Vendredi 8 Novembre 2024 à 17 heures 30

Le délai étant expiré,
je, soussigné(e), Gérard VEYRAT déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs,
du lundi 7 octobre 2024 au Vendredi 8 novembre 2024
de 9 heures à 12 heures et
de 13 heures 30 à 17 heures

Les observations ont été consignées au registre
par 34 personnes (pages n° 2 à 12).

En outre, j'ai reçu 4 lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du 9 octobre 2024 de M. Regine Feytje
- 2 lettre en date du 28 octobre 2024 de M. Gerard LEHMANN
- 3 lettre en date du 31 octobre 2024 de M. Bernard Collet
- 4 lettre en date du 4 Novembre 2024 de M. R. STÜTZMANN
- 5 lettre en date du _____ de M. _____
- 6 lettre en date du _____ de M. _____

Signature

Gérard Veyrat
Commissaire Enquêteur



Le présent registre ainsi que les 4 lettres pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le Vendredi 15 novembre 2024
à M Madame le Maire de LÉRIAN

(Voir mentions de clôture en page 19)

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE**

Gérard Veyrat
Commissaire Enquêteur



Monsieur le Commissaire Enquêteur

Catherine Berthier
12 Nouvelle Route du Stade
74500 Evian-les-Bains

R1

Objet : OAP 5 : Parcelles AE 381 AE 261 AE 384

COURRIER REMIS EN MAIN PROPRE

Anthy, le 3 octobre 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je conteste l'OAP 5 concernant les parcelles AF 384-261-381. Car, 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 ?

Si réalisation concernant un très grand nombre de propriétaires est de plus en lien avec la réalisation des secteurs 1, 2.1 et 4.1, 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 m², AF 384 1266 m², 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 pourra 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.

Catherine Berthier
berthiercatherine4@gmail.com



P. : Extrait cadastral AE 261-381-384
3 parcelles (2853 m²)
Commune Evian-les-Bains (74)

1

Département :
HAUTE SAOÏE

Commune :
FVIAMH FÈ-RAINS

Section : AE
Fruits : 4833 Ac.01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 01/11/2024
(à usage horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF60CC46
621022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

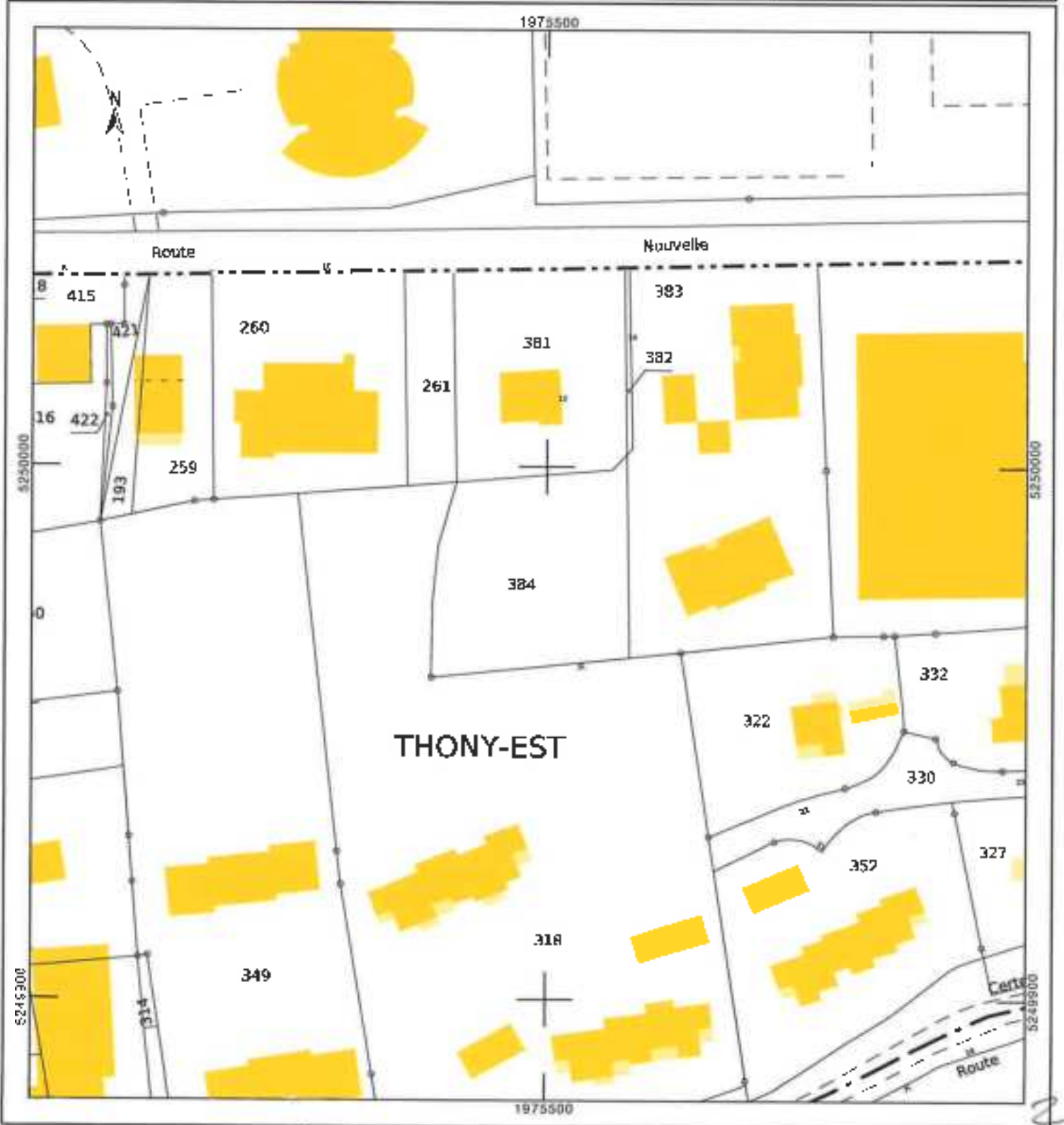
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet écran est géré
par le Centre des Impôts Foncier de
BONNEVILLE
46 Rue Armand Dubouché 74195
74108 BONNEVILLE
Tel. 04 50 57 10 01 - fax
edif.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

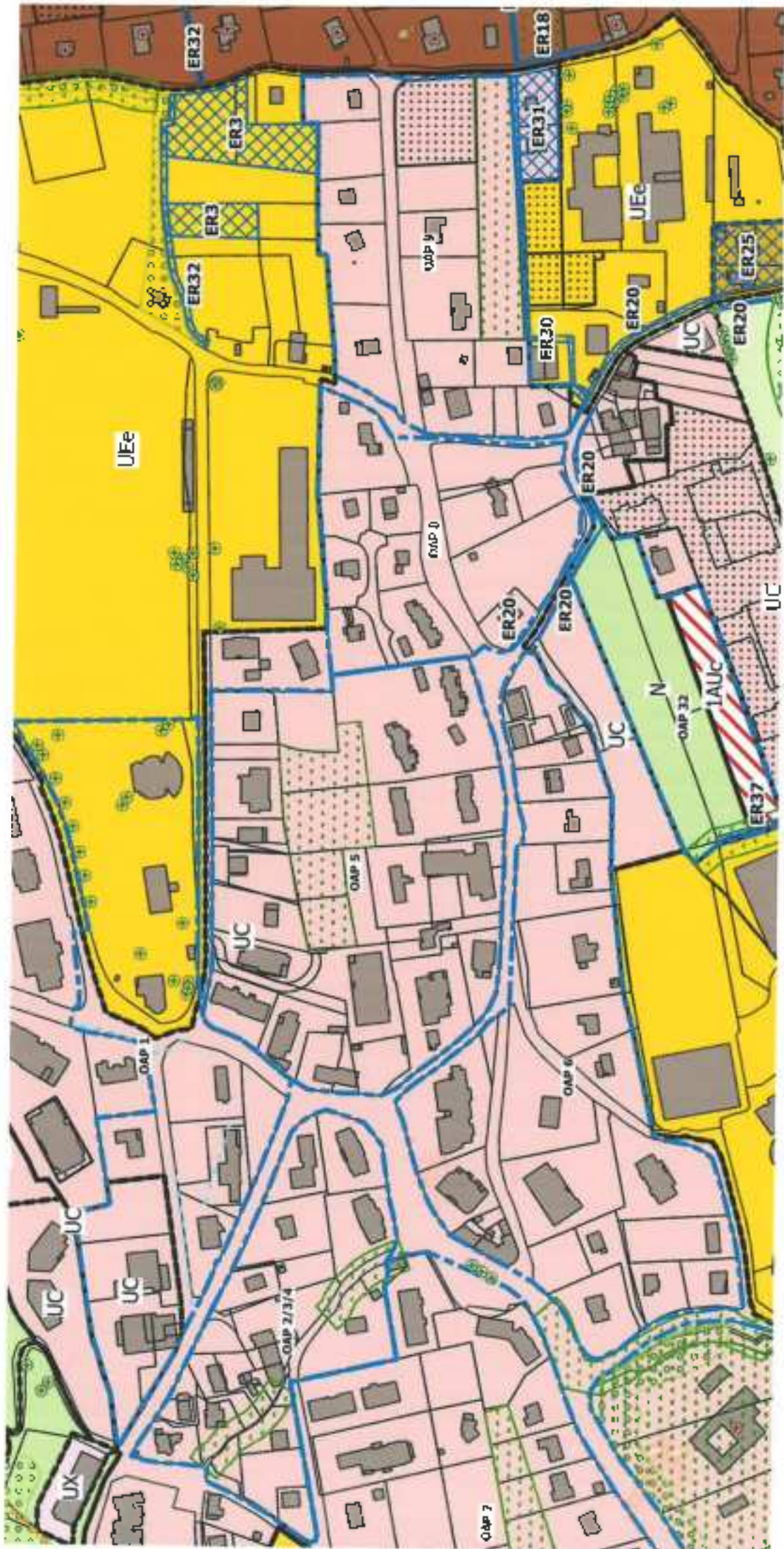
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cdsdaems.gouv.fr

Catherine BERTHIER



Catherine
BERTHIER



W

Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : EVIAN-LES-BAINS (74).**Références de la parcelle 000 AE 261**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 261
Contenance cadastrale	351 mètres carrés
Adresse	RTE NOUVELLE DU STADE 74500 EVIAN-LES-BAINS

Références de la parcelle 000 AE 384

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 384
Contenance cadastrale	1 266 mètres carrés
Adresse	RTE NOUVELLE DU STADE 74500 EVIAN-LES-BAINS

Références de la parcelle 000 AE 381

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 381
Contenance cadastrale	1 236 mètres carrés
Adresse	12 RTE NOUVELLE DU STADE 74500 EVIAN-LES-BAINS

SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

OAP Thony secteur 5



- FORMES GÉOMÉTRIQUES ET COULEURS**
- Formes géométriques et couleurs
 - Parc
- ENVIRONNEMENT LOCAL**
- Zones d'habitat individuel existant
 - Zones d'habitat collectif existant
 - Zones d'habitat individuel existant
 - Zones d'habitat collectif existant
 - Zones d'habitat individuel existant
 - Zones d'habitat collectif existant
- PROJECTIONS D'AMÉNAGEMENTS**
- Zones d'habitat individuel existant
 - Zones d'habitat collectif existant
 - Zones d'habitat individuel existant
 - Zones d'habitat collectif existant
 - Zones d'habitat individuel existant
 - Zones d'habitat collectif existant

R2

De : Hôtel l'Oasis
Envoyé le : vendredi 4 octobre 2024 09:46
À : stephane.berthier3@wanadoo.fr
Objet :TR: PLU /Arguments destinés à l'enquêteur public

Envoyé à partir de _____ pour Windows

De : _____
Envoyé le : vendredi 4 octobre 2024 09:41
À : _____
Objet :PLU /Arguments destinés à l'enquêteur public

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 ?

Cordialement
S BERTHIER



HOTEL L'OASIS***
11 BD DU BENNEVY
74500 EVIAN LES BAINS

Envoyé à partir de _____ pour Windows

1

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

BOULEVARD DU BENNEVY



- ilot comprenant de nombreux logements sociaux
- -ôte: Oasis de tourisme, vue panoramique sur le Léman, stationnement public de l'autre côté de la chaussée
- Proximité avec plusieurs arrêts de transports en commun et avec la gare, services et équipements de la Datar che, avec le centre-ville par le chemin des Roses
- Faible valeur architecturale, mais identitaire
- Trame végétale boisée importante, plus particulièrement en fond de parcelle
- Voie d'accès à proximité peu qualitative (matériaux, empierrement, insertion paysagère) : à éviter.

OBJECTIF

Accompagner l'insertion paysagère, architecturale et urbaine du projet de logement.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BOULEVARD DU BENNEVY

- En fond de parcelle, la construction de logements collectifs est autorisée sous réserve de l'harmonie avec les caractéristiques du site, sa pente et son environnement ;
- Les habitations situées la long du boulevard du Bennevy seront conservées de manière à préserver le front bâti existant ;
- L'accès aux futurs logements collectifs se fera via le réaménagement de la voie d'accès depuis le boulevard du Bennevy ;
- Afin de maintenir la qualité de vie du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente et permettant de préserver les ouvertures visuelles en direction du lac Léman depuis les habitations situées au-dessus du secteur de projet ;
- Les emplacements de stationnement de la future construction seront assurés en dent creuse.
- L'activité hôtelière existante sur le secteur sera maintenue et préservée.

- Programmation logements moyenne à respecter :

- 25% de logements en accession sociale
- 75% de logements en accession « libre »

- Densité moyenne à respecter : 85 logements/ha = 0,6 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 9 logements

- Échéance : Moyen terme



CONTRAIRES ET REQUISITES

- Flèche de type de densité
nombre
- Principes d'accès via la

RECONSTRUCTION ET RESSOURCES

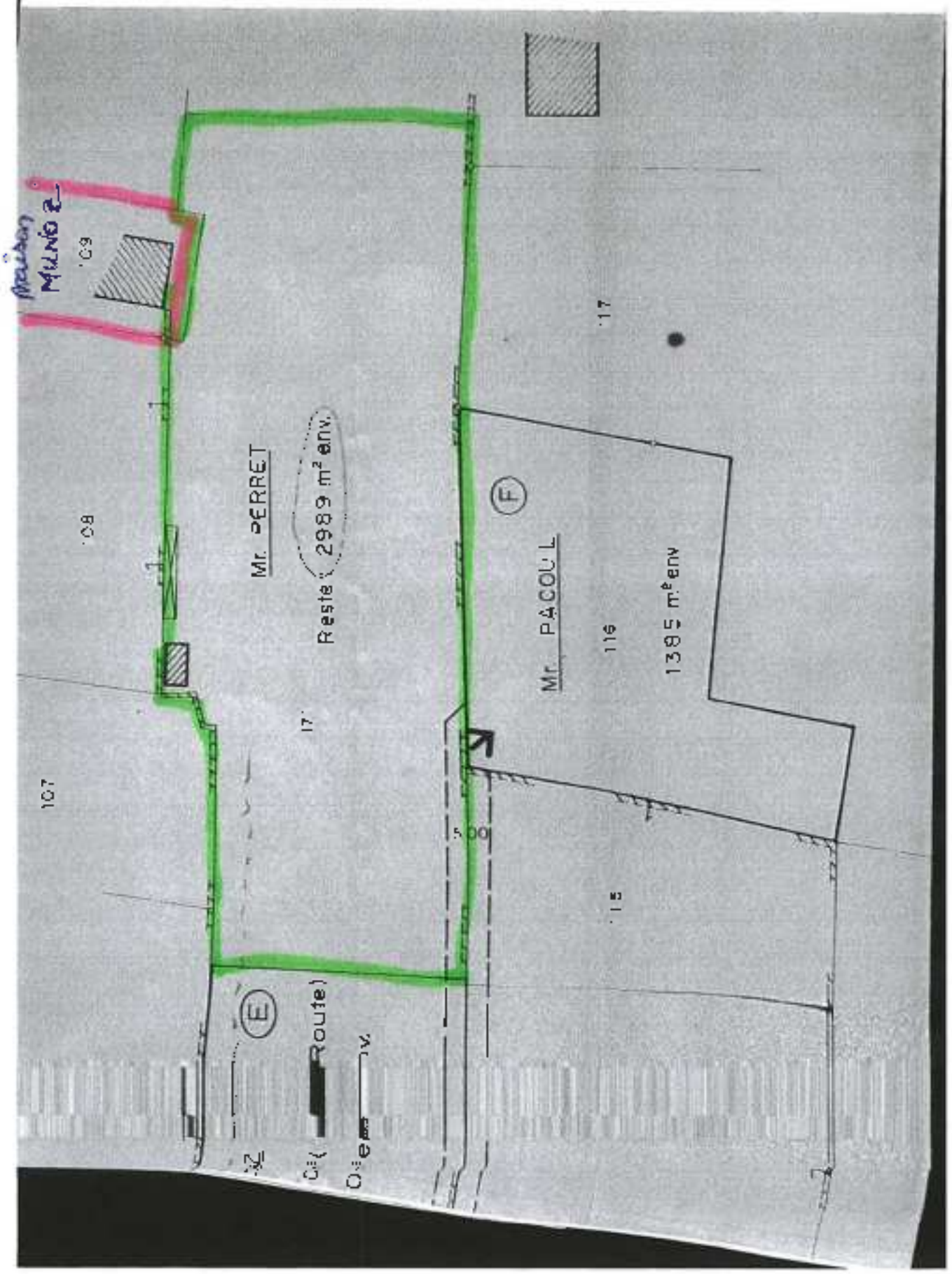
- Bâtiments à réhabiliter et
mettre en valeur

REPERAGE DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OP
- Zone d'implantation privilégiée des
constructions de type petits et moyens

BERTHIER Stéphane

M^o Muñoz



Corinne et Benoit Bouquillon
11 Route du club hippique
74500 Evian-Les Bains
corinne.bouquillon@gmail.com
benoit.bouquillon@gmail.com
tel. 06 75 75 19 17

R5

Lundi 7 octobre 2024

Objet : Nouveau PLU – changement de zonage de la parcelle section AO N°49

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sollicitons votre attention en tant que personnes concernés par le PLU au sujet de la propriété cadastrée section AO N°49 et N°50 située 6 avenue des Tours à Evian-Les Bains (74500).

Description

La parcelle N°49 a fait l'objet d'un changement de zonage sur le règlement graphique du nouveau PLU.

N° parcelle	Contenance cadastrale	PLU 23/10/2017	PLU arrêté 24/06/2024	Description parcelle	Accès voiture à la voie publique
AO 49	15a30	zone UD1 Coefficient d'emprise au sol 0.15	zone N naturelle	Jardin	OUI 6 avenue des Tours
AO 50	7a29	zone UD1 (zone du lotissement des Mateirons) coefficient emprise au sol 0.15	zone UP1 (zone du lotissement des Mateirons) coefficient emprise au sol 0.15	Jardin, 1 maison, 1 garage	NON.

Pièce jointe :

fiche parcelle cadastrale AO 49 géo foncier

Conséquences du zonage N de la parcelle AO N°49

- 1. Aucune création d'accès direct à la voirie n'est possible sur la parcelle AO N°50** en raison de la petite superficie de la parcelle.
Sauf dispositions législatives contraires, les riverains d'une voie publique ont le droit d'accéder librement à leur propriété et notamment d'entrer et de sortir des immeubles à pied ou avec un véhicule. Le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété.
- 2. La parcelle AO N°49 est inconstructible.**

Examen des documents communaux et supra communaux

Les documents communaux et supra communaux (schéma de cohérence territoriale SCOT, SDAGE bassin Rhône Méditerranée, loi littoral, SRADDET) nous informe des éléments suivants.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) a été débattu le 7/11/2023 et le 28/11/23 en conseil municipal et transmis en préfecture le 5/12/2023.

Pièces jointes :

- L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal séance du 28/11/2023 et le PADD du 7/11/2023 publiés et transmis en préfecture le 5/12/2023.

Le PADD « débat du 28/11/2023 », pièce du PLU arrêté le 24/06/2024, est identique au PADD « débat du 7/11/2023 ».

Le PADD n'a pas un caractère d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme, par contre le règlement-pièce opposable- doit être établi en cohérence avec le PADD de sorte qu'il ne doit contenir aucune disposition contraire au projet. (caractère juridique du PADD Nouvelle en page 3)

Article L 151-8 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.

Les prescriptions du **SCOT** (schéma de cohérence territoriale) sont des orientations précises qui constituent les éléments de régulation du SCOT. Leur application est nécessaire à l'atteinte des objectifs du SCOT. Les prescriptions ont une valeur opposable dans un rapport de compatibilité. Les documents d'urbanisme locaux, plans de déplacements urbains, programmes locaux de l'habitat, etc.. doivent respecter le sens général et ne pas contredire l'esprit et les principes du DOO. (page 2 du DOO et DAAC du SCOT du Chablais et page 9 du guide de mise en œuvre du SCOT du Chablais)

La gestion économe de l'espace visant la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers apparaît comme l'enjeu déterminant de mise en œuvre du SCOT du Chablais. (page 9 DOO et DAAC).

Article L 131-4 du code de l'urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L 141-1.

Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » : *La France s'est fixé l'objectif d'atteindre « la zéro artificialisation des sols » avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021 – 2031. Cette trajectoire progressive est à territorialiser dans les schémas régionaux puis les documents d'urbanisme.*

La lecture de ces documents suscite les questions suivantes relatives à l'adéquation du règlement graphique Zonage N synthétisées dans la 3^{ème} colonne du tableau ci-dessous.

Documents	Situation de la parcelle AO N°49 au regard des documents communaux (Eviat et Neuvécelle) et supra communaux	Adéquation du règlement graphique Zonage N	Code de l'urbanisme
PADD : page 16	<ul style="list-style-type: none"> • Les cœurs d'îlots verts sont parfaitement identifiés par la couleur verte. La parcelle N°48 est située en zone urbaine et n'est pas identifiée en îlot vert. Elle est de couleur blanche sur la carte • La notion de nature en ville ne s'applique pas à la parcelle. • La renaturation ne s'applique pas à la parcelle. 	Incohérence du règlement graphique avec le PADD page 16	Article L 151-8
SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Chablais page 10 du DCO DACC du SCOT	La méthodologie d'approche de l'enveloppe urbanisée s'applique à la limite des coupures d'urbanisation et ne s'applique pas dans les zones urbaines. Prescription N°5.	<p>La définition de l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti dans le tracé de zonage en plein cœur d'une zone urbaine ne suit pas les principes pour un projet « SCOT-compatible » tel que précisé dans le guide de mise en œuvre du SCOT pages 7 et 8.</p> <p>Le règlement contredit ici l'esprit et le principe du DCO du SCOT .</p>	Article L131-4

Pièces jointes

- règlement graphique et PADD de Neuvécelle
- DCO DACC du SCOT du Chablais
- guide de mise en œuvre du SCOT

La parcelle N° 49 n'a pas la caractère d'espace naturel

Les surfaces à usage résidentiel dont les sols sont couverts par une végétation herbacée sont des surfaces artificialisées.

De plus le règlement écrit du PLU arrêté le 24/06/2024 précise dans les Dispositions applicables aux zones urbaines UP (page 100) :

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité tout en tenant compte des secteurs suivants :

- *Zone UP : prévoient des règles incitatives à l'habitat résidentiel de moyenne densité.*
- *Zone UP1 : concernant le secteur des Matalrons, prévoient des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale)*

Toutes les dispositions, caractéristiques urbaines, architecturales et notamment le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions visent à préserver l'esprit des Matalrons et sont en adéquation avec la carte des enjeux reçus de l'État « urbain paysager à préserver ». (cartographie des enjeux de l'état pages 99 et 100 du rapport de présentation volet 1- Diagnostic).

Conclusion

Nous ne comprenons pas le changement de zonage de cette parcelle qui est un jardin.

La parcelle AO 49, non identifiée en cœur d'îlot vert à laquelle ne s'appliquent donc pas la notion de nature en ville et la renaturation, est dans une zone N enclavée au milieu de zones urbanisées qui représente très peu de surface.

Par conséquent, nous demandons le changement de zonage de la zone N à la zone UP1 pour la continuité de l'urbanisation.

Fiche parcelle cadastrale

Évian-les-Bains
AO 46

Géofoncier

Fiche consultée le 25 août 2024 à 12h37 (UTC + 0200)
par SO

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre Informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Évian-les-Bains (74119)
Préfixe : 000
Section : AO
Numéro : 46

Adresse postale la plus proche :
11 Route Du Club Hippique 74500 Évian-les-Bains



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 16 à 32 ce *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : AUX TOURS EST

* Ne vaut pas certificat de surface



Corinne et Benoit Bouquillon
11 Route du club hippique
74500 Evian-Les Bains
corinne.bouquillon@gmail.com
benoit.bouquillon@gmail.com
Tel. 06 75 75 19 17

25^{bis}

Lundi 7 octobre 2024

Objet : Nouveau PLU – changement de zonage de la parcelle section AO N°46

Monsieur le commissaire enquêteur,

Notre propriété cadastrée section AO N°46 et N°47 est située 11 Route du club hippique à Evian-Les Bains (74500) dont voici la description.

Description

La parcelle N°46 (soit 74% de notre propriété) a fait l'objet d'un changement de zonage sur le règlement graphique du nouveau PLU.

N° parcelle	Contenance cadastrale	PLU 23/10/2017	PLU arrêté 24/06/2024	Description parcelle	Accès voiture à la voie publique
AO 46	16a32	zone UD1 Coefficient d'emprise au sol 0.15	zone N naturelle	Jardin, 1 bâti léger(mazot), 1 bâti en dur (garage).	OUI 11 route du club hippique
AO 47	5a73	zone UD1 (zone du lotissement des Mateirons) coefficient emprise au sol 0.15	zone UP1 (zone du lotissement des Mateirons) coefficient emprise au sol 0.15	Jardin, 1 bâti en dur (chalet)	NON.

La parcelle AO 46 est bâlie non cadastrée. Les bâtis étaient existants avant notre acquisition de la propriété. La construction du garage est antérieure au décret N° 96-1133 du 24/12/1996 relatif à l'interdiction d'amiante.

Pièce jointe :

- cahier des conditions de vente d'adjudication des 16, 18 et 19 juin 2015 (cf. diagnostic amiante et électricité)

Conséquences du zonage N de la parcelle AO N°46

1. La situation de la parcelle AO N°47

- **Aucune création d'accès direct à la voirie n'est possible** en raison du dénivelé important et de la petite superficie de la parcelle.
Sauf dispositions législatives contraires, les riverains d'une voie publique ont le droit d'accéder librement à leur propriété et notamment d'entrer et de sortir des immeubles à pied ou avec un véhicule. Le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété.
- **Aucun agrandissement du chalet n'est possible.** Dans le règlement écrit du PLU, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes sur la parcelle zonée N naturelle.

2. La parcelle AO N°46 est inconstructible

Examen des documents communaux et supra communaux

Les documents communaux et supra communaux (schéma de cohérence territoriale SCOT, SDAGE bassin Rhône Méditerranée, loi littoral, SRADDET) nous informe des éléments suivants.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) a été débattu le 7/11/2023 et le 28/11/23 en conseil municipal et transmis en préfecture le 5/12/2023.

Pièces jointes :

- L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal séance du 28/11/2023 et le PADD du 7/11/2023 publiés et transmis en préfecture le 5/12/2023.

Le PADD « débat du 28/11/2023 », pièce du PLU arrêté le 24/06/2024, est identique au PADD « débat du 7/11/2023 ».

Le PADD n'a pas un caractère d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme, par contre le règlement-pièce opposable- doit être établi en cohérence avec le PADD de sorte qu'il ne doit contenir aucune disposition contraire au projet. (caractère juridique du PADD Neuvéglise en page 3)

Article L 151-8 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.

Les prescriptions du **SCOT** (schéma de cohérence territoriale) sont des orientations précises qui constituent les éléments de régulation du SCOT. Leur application est nécessaire à l'atteinte des objectifs du SCOT. Les prescriptions ont une valeur opposable dans un rapport de compatibilité. Les documents d'urbanisme locaux, plans de déplacements urbains, programmes locaux de l'habitat, etc.. doivent respecter le sens général et ne pas contredire l'esprit et les principes du DOO. (page 2 du DOO et DAAC du SCOT du Chablais et page 9 du guide de mise en œuvre du SCOT du Chablais)

La gestion économe de l'espace visant la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers apparaît comme l'enjeu déterminant de mise en œuvre du SCOT du Chablais. (page 9 DOO et DAAC).

Article L 131-4 du code de l'urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L141-1.

Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » : La France s'est fixé l'objectif d'atteindre « la zéro artificialisation des sols » avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021 – 2031. Cette trajectoire progressive est à territorialiser dans les schémas régionaux puis les documents d'urbanisme.

La lecture de ces documents suscite les questions suivantes relatives à l'adéquation du règlement graphique Zonage N synthétisés dans la 3^{ème} colonne du tableau ci-dessous.

Documents	Situation de la parcelle AO N°46 au regard des documents communaux (Evian et Neuvacelle) et supra communaux	Adéquation du règlement graphique Zonage N	Code de l'urbanisme
PADD : page 16	<ul style="list-style-type: none"> Les cœurs d'îlots verts sont partiellement identifiés par la couleur verte. La parcelle N°46 est située en zone urbaine et n'est pas identifiée en îlot vert. Elle est de couleur blanche sur la carte La notion de nature en ville ne s'applique pas à la parcelle. La renaturation ne s'applique pas à la parcelle. 	Incohérence du règlement graphique avec le PADD page 16	Article L 151-8
PLU de Neuvacelle règlement graphique	La parcelle AO N°46 est contiguë à la parcelle section AB N° 68 en zone urbaine Ucm lotissement des Maitrons Place jointe règlement graphique de Neuvacelle et arrêté d'alignement d'Evian N° 332/2023	La parcelle AO 46 est donc enclavée au milieu de parcelles en zone urbaine	
SCOT * (schéma de cohérence territoriale) du Chablais page 10 du DOO DACC du SCOT	La méthodologie d'approche de l'enveloppe urbanisée s'applique à la limite des coupures d'urbanisation et ne s'applique pas dans les zones urbaines. Prescription N°5.	La définition de l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti dans le tracé de zonage en plein cœur d'une zone urbaine ne suit pas les principes pour un projet « SCOT-compatible » tel que précisé dans le guide de mise en œuvre du SCOT pages 7 et 8. Le règlement contredit ici l'esprit et le principe du DOO du SCOT .	Article L131-4

* la photographie aérienne du SCOT de lots présente des erreurs - les jardins sont des parcelles non mobilisables (appui de présentation de SCOT page 244)

Pièces jointes

- règlement graphique et PADD de Neuvocelle
- DOO DACC du SCOT du Chablais
- guide de mise en œuvre du SCOT

La parcelle N° 46 n'a pas le caractère d'espace naturel

Les surfaces à usage résidentiel dont les sols sont couverts par une végétation herbacée sont des surfaces artificialisées. Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré. (Décret N°2023-1096 du 27 novembre 2023).

De plus le règlement écrit du PLU arrêté le 24/06/2024 précise dans les Dispositions applicables aux zones urbaines UP (page 100) :

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité tout en tenant compte des secteurs suivants :

- Zone UP : prévoyant des règles incitatives à l'habitat résidentiel de moyenne densité.
- Zone UP1 : concernant le secteur des Matorans, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale)

Toutes les dispositions, caractéristiques urbaines, architecturales et notamment le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions visent à préserver l'esprit des Matorans et sont en adéquation avec la carte des enjeux reçus de l'Etat « urbain paysager à préserver ». (cartographie des enjeux de l'état pages 99 et 100 du rapport de présentation volet 1- Diagnostic).

Conclusion

Nous ne comprenons pas le changement de zonage de notre parcelle qui est un jardin.

La parcelle AO 46, non identifiée en cœur d'îlot vert à laquelle ne s'appliquent donc pas la notion de nature en ville et la renaturation, est dans une zone N enclavée au milieu de zones urbanisées qui représente très peu de surface.

Par conséquent, nous demandons le changement de zonage de la zone N à la zone UP1 pour la continuité de l'urbanisation et la constructibilité de la parcelle afin de réaliser un projet rendu actuellement impossible.

Fiche parcelle cadastrale

Évian-les-Bains
AO 49

Géofoncier

Fiche éditée le 25 août 2024 à 12:04 (UTC +02:00)
Par SD

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier © de la DGFIP telles qu'elles se présentent
à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Évian-les-Bains (74119)
Préfixe : 000
Section : AO
Numéro : 49

Adresse postale la plus proche :
6 Avenue Des Tours 74500 Évian les Bains



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 15 à 30 ca *
Parcelle arpentée : 1011

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : AUX TOURS FS1

* Ne vaut pas certificat de surface



Fiche parcelle cadastrale

Évian-les-Bains
AO 50

Géofoncier

Fiche éditée le 25 août 2024 à 12h36 (UTC +0200)
Par SO

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Évian-les-Bains (74119)
Préfixe : 000
Section : AO
Numéro : 50

Adresse postale la plus proche :
9 Route Du Club Hippique 74500 Évian-les-Bains



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 7 a 29 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : AUX LOUIS EST

* Ne vaut pas certificat de surface



ANEL GEOMETRE-EXPERT
 Diplômé par le Gouvernement - N° G.G.E. 9953

1, Avenue de la 32 300 E - Edges - Cedex - 74 900 THONON LES BAINS
 - Majestic * 74 500 EVIAN LES BAINS
 - 04.50.75.00.77 - Fax : 04.50.75.67.67

urriel : evian@anel-geometre.com
 de des Arts 74 200 THONON LES BAINS
 : 04.50.71.27.27 - Fax : 04.50.70.72.13
 rriel : thonon@anel-geometre.com

e Savoy * 74 490 SAINT-JEOIRE
 : 04.50.35.82.74 - Fax : 04.50.35.88.55
 e Sisolom * 74 110 MORZINE
 : 04.50.79.07.51 - Fax : 04.50.76.94.23
 rriel : stjoeire@anel-geometre.com

COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS - Lieu-dit "Aux Certes"

Propriété de Mme LACHAVANNE Antoinette

PLAN FONCIER de DIVISION pour DONATION
 à Mr GAUTHIER Gérald

Établi en Décembre 2011 par - PHILIPPE

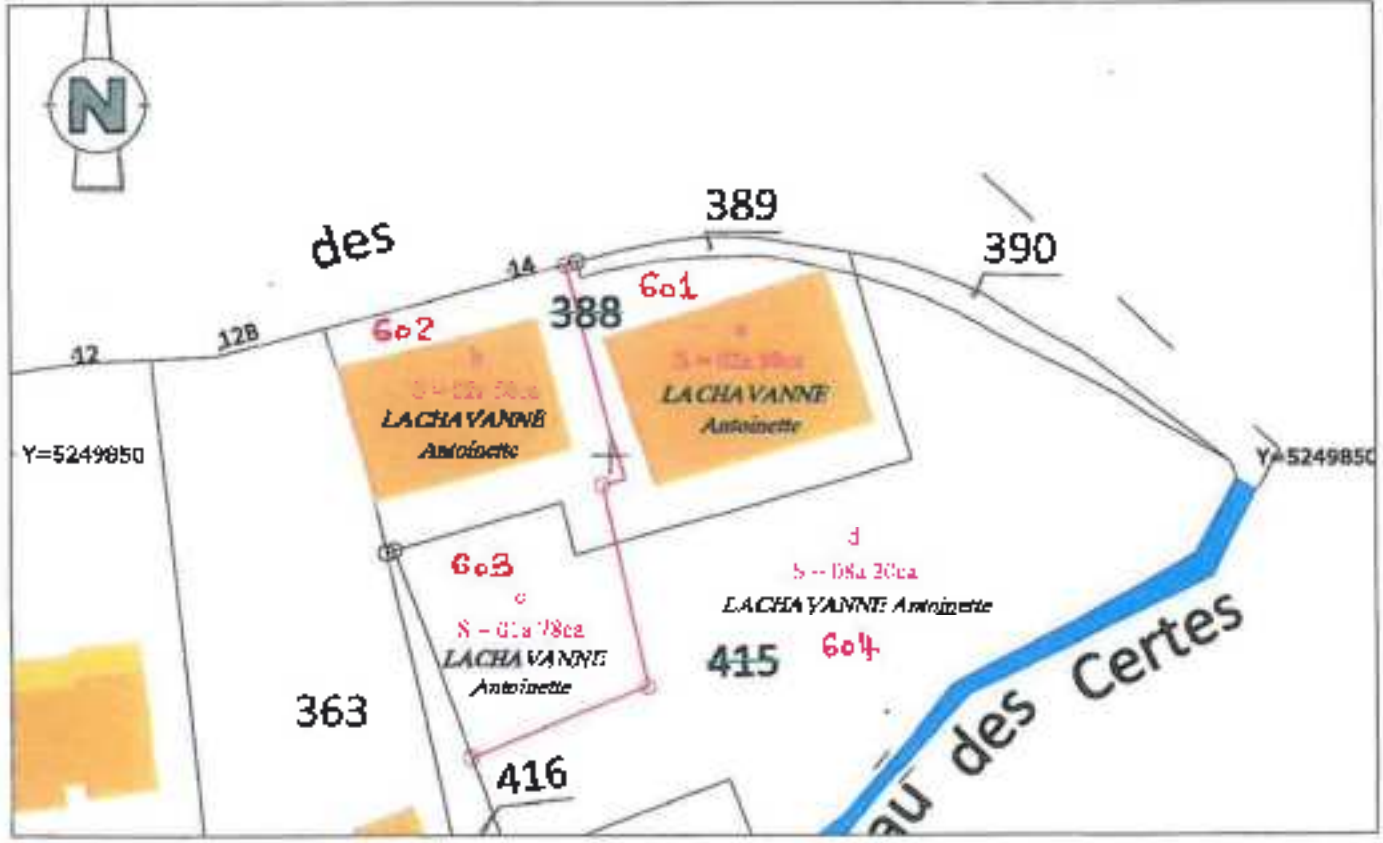
A le : 07 / 12 / 2011 Modifié le : 04.01.2012

Dossier N° :
 DL : 98.012



R6

Dossier GAUTHIER



Etat Parcelaire

Numéro Divisé				Partie Cédée				Partie Restante			
N°	589	pour	5 a 46 ca	N°	602	pour	2 a 51 ca	N°	601	pour	2 a 96 ca
N°	125	pour	9 a 96 ca	N°	603	pour	1 a 79 ca	N°	604	pour	8 a 20 ca
D.A. N° 1865 P				Sup. Cadastre Totale				1 a 26 ca			
				Sup. Mesurée Totale				445 m²			
				Sup. Industrielle Totale				10 a 28 ca			



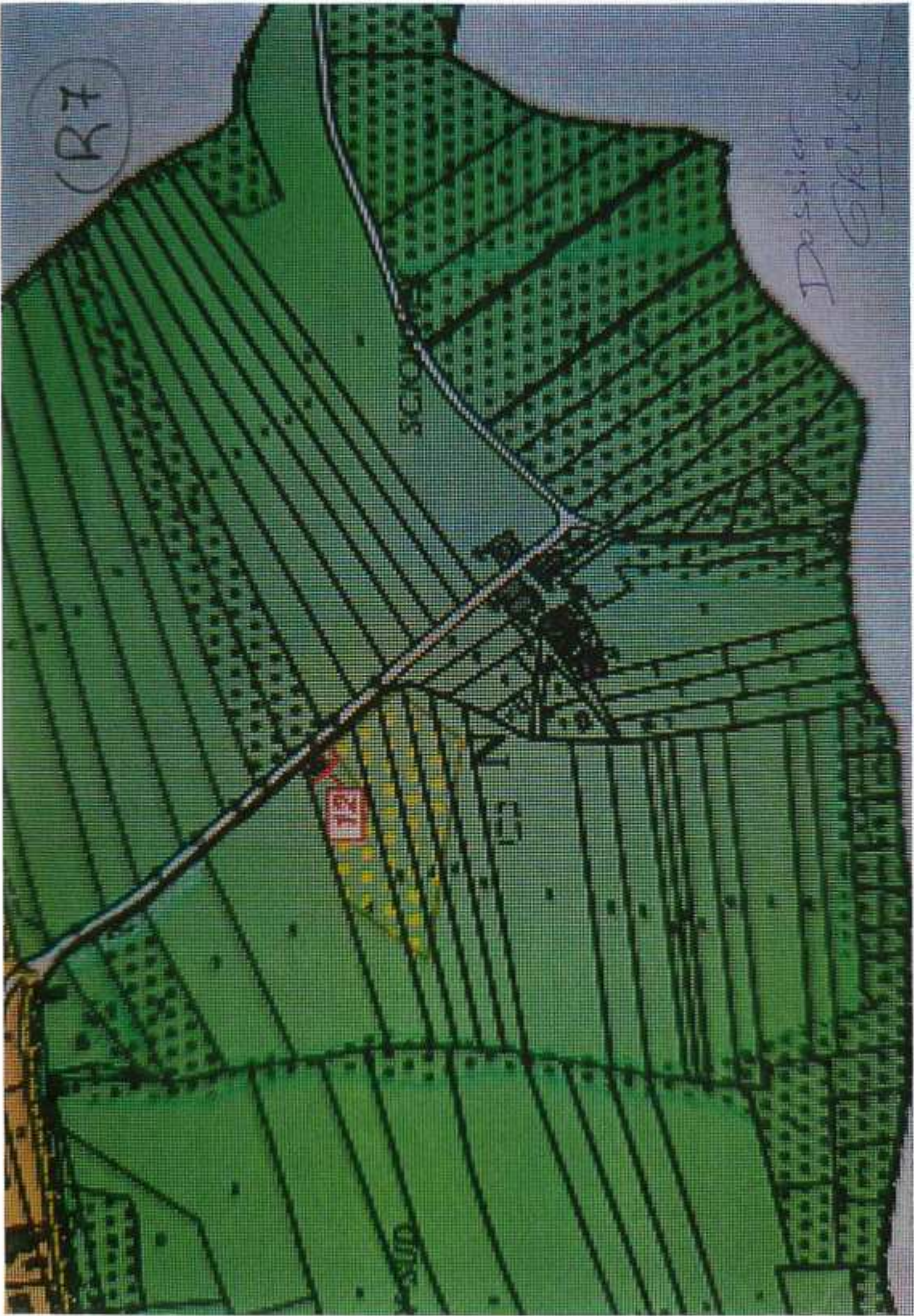
Dossier Gravel

R7

4

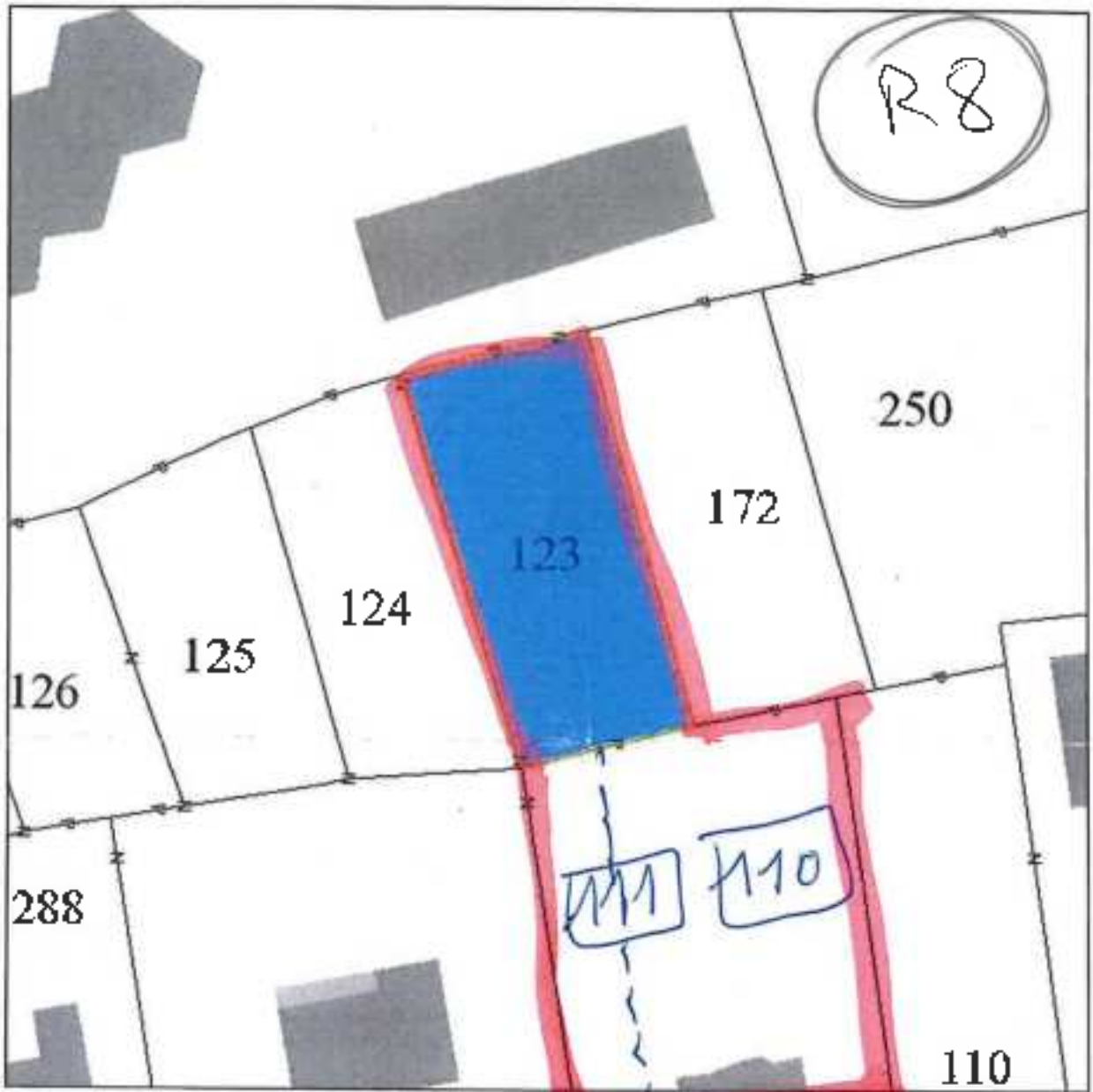
(R7)

Division
District



BAVOUX

RENSEIGNEMENT D'URBANISME
EVIAN-LES-BAINS - Parcelle AB0123



Date : 16/08/2024

Echelle : 1:500

→ Ann

124 petit Abent - circ 83109,
- ..

R 13

Règlement écrit 4.2

P. 62 zone UC et UC1 qui se trouve où ? 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 façade ? ou par rapport au milieu du positionnement du bâtiment sur le terrain ? si le bâtiment est positionné en haut de la pente la construction monterà à 35m à certains endroits par rapport aux égouts de la rue III, 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 être **DANS** l'affaissement 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 chatelet 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^e et début 19^e 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 tulle 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 tulle sur l'entrée !) p.35 (utilisation de bois pour la charpente !!) p.45 (volets en bois) p.51 (hangar pompe de gonflage en façade - bon pour le musée de l'automobile !, une fenêtre 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 côté 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 épurées, formes parfois arrondies ; balcons filant en saillie !!

J. Harvet
le 23/10/2024.

Catherine et Daniel DERUDDER/GATEPAILLE

Le bennevy

10 Bd du bennevy

74500 EVIAN LES BAINS

R 16

Monsieur VEYRAT Gérald

Commissaire enquêteur

A EVIAN LES BAINS, le 23/10/2024

Objet : Parcelle AE 150 et 151 -Route nouvelle du stade – 74500 EVIAN LES BAINS

Monsieur le commissaire enquêteur,

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.

1

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.

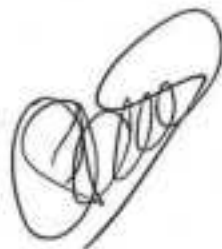
Je sollicite donc par la présente une réévaluation de mon dossier.

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
soit de l'AOP secteur S. 2.

Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance des salutations distinguées



PLU - DEMANDES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR M. Gérard VEYRAT**Rencontré le 23 OCTOBRE 2024****avec photos explicatives démontrant l'intérêt patrimonial de l'OAP26****Demande de précisions sur Règlement écrit 4.2**

R.20 - R.13

P 67 hauteur des constructions 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 sous toiture habitable par rapport au point médian du bâtiment

* la hauteur maximum est mesurée à partir du point MEDIAN de la construction (par rapport à quoi ? les 20/25 m linéaires maxi de la façade ? - à la pente du sol naturel avant travaux ? - à la base de l'exhaussement nécessaire pour la construction ?? les 3 critères cumulés ?

La déclivité des terrains étant très importante, de plus en zone sismique, le positionnement de la construction sur le terrain conduit à des variations de hauteurs finales très anormales pouvant atteindre 7/8 étages au total soit presque le double des hauteurs à ne pas dépasser prévues dans les généralités.

Nécessité de préciser, clairement par des gabarits avec un schéma de coupe du terrain, en fonction du positionnement de l'implantation TOTALE du bâtiment par rapport à la rue, dont plusieurs étages devront être DANS l'affouillement du terrain instable, de mauvaise qualité, sur les nombreuses nappes d'eau du secteur, pour des constructions inadaptées et surdimensionnées sur un simple radier, le bon sol étant trop profond pour y établir des pieux!!!(plus onéreux aussi !)

*Dans certains cas précis (LESQUELS ? A PRECISER) une hauteur supérieure (DE COMBIEN de METRES ?? A PRECISER) selon l'appréciation ... DES AUTORITES COMPETENTES ; LA MAIRIE d'EVIAN???! qui dans le cas précis de l'AOP 26 ci après exposé DEVIENT JUGÉ ET PARTIE puisque le terrain lui appartient et doit donc le « rentabiliser » même en faisant courir des risques de glissements de terrains, assez fréquents dans la région...

Cette « discrète » mention de 2 lignes, rend de fait l'établissement d'un PLU pour encadrer les pratiques ... totalement inopérant et inutile pour la plupart des secteurs de la ville d'EVIAN!!

OAP sec 26 Fiches patrimoniales

Le touriste ne vient pas à Evian pour voir les constructions qu'il retrouve n'importe où dans le monde ou sans âme des années 1970 (R. Moutardier) ou plus récentes encore, qui sont communes à toutes les villes de France

** Exemples « d'éléments architecturaux remarquables »: fiches 4.4 ...pages 9 (toit avec cheminée !!??) p.22 (abri en tuile sur l'entrée !) p.35 (utilisation de bols pour la charpente !!) p.45 (volets en bols) p.51 (hangar pompa de gonflage en façade - bon pour le musée de l'automobile !, une fenêtre en anse de panier et une double porte de garage !! qui est une annexe de l'ancien hotel du Parc, maintenant copropriété d'appartements | dans ce cas il faudrait répertorier aussi les deux ateliers de carrosserie de l'Avenue d'Abondance et le garage Renault qui témoignent d'une époque de la ville et d'un mode de vie après 1945 (quand la voiture n'existera plus ?) !!!

p.55 l'Alsace avec structure métallique pour nid à cigognes (Evian n'est pas sur leur route de migration) sur le toit dont l'architecture n'a rien à voir avec le chablais et encore moins dans une ville thermale Alpine, même si elle est sympathique, entretenue et plus agréable que les cages à lapins construites à proximité,... dont les bacs poubelles débordent en permanence sur le trottoir et sont un dépotoir donnant une belle image en entrée/sortie Est de ville... (certainement un élément patrimonial du mode de vie actuel)

fiches 4.5 p.24 Balcon linéaire en saillie !!! comme la plupart des balcons sinon ce n'est pas un balcon ! mais une loggia ou autre chose. p.34 élément en saillie tel que balcon, rez de chaussée en toit terrasse !! Quelle innovation.. P.37 Lignes épurées, formes parfois arrondies ; balcons filant en saillie !!

Dans le préambule général des objectifs du PLU 2024 « Les territoires transfrontaliers, particulièrement Evian, sont très attractifs. Les outils d'urbanisme précédents ne répondaient plus à la pression foncière et immobilière, entraînant des atteintes environnementales et architecturales inacceptables. »

OAP SECTION 26 P. 39/40 contredit totalement ces objectifs, puisque il y a atteinte environnementale et architecturale évidente

10 avenue d'Abondance – Petit manoir ? villa ? « Aux Bois Charmants » a totalement disparu de la fiche descriptive au profit d'autres bâtiments environnants, eux sans aucun intérêt patrimonial ou éléments remarquables

Ce manoir (une « petite » villa du Chatelet si elle est entretenue) est emblématique de la fin du 19^e et début 20^e siècle, apogée du développement des villes thermales et faisant tout le charme d'Evian puisque ce sont des bâtiments caractéristiques. (habituellement protégés et sauvegardés dans les villes thermales et balnéaires II).

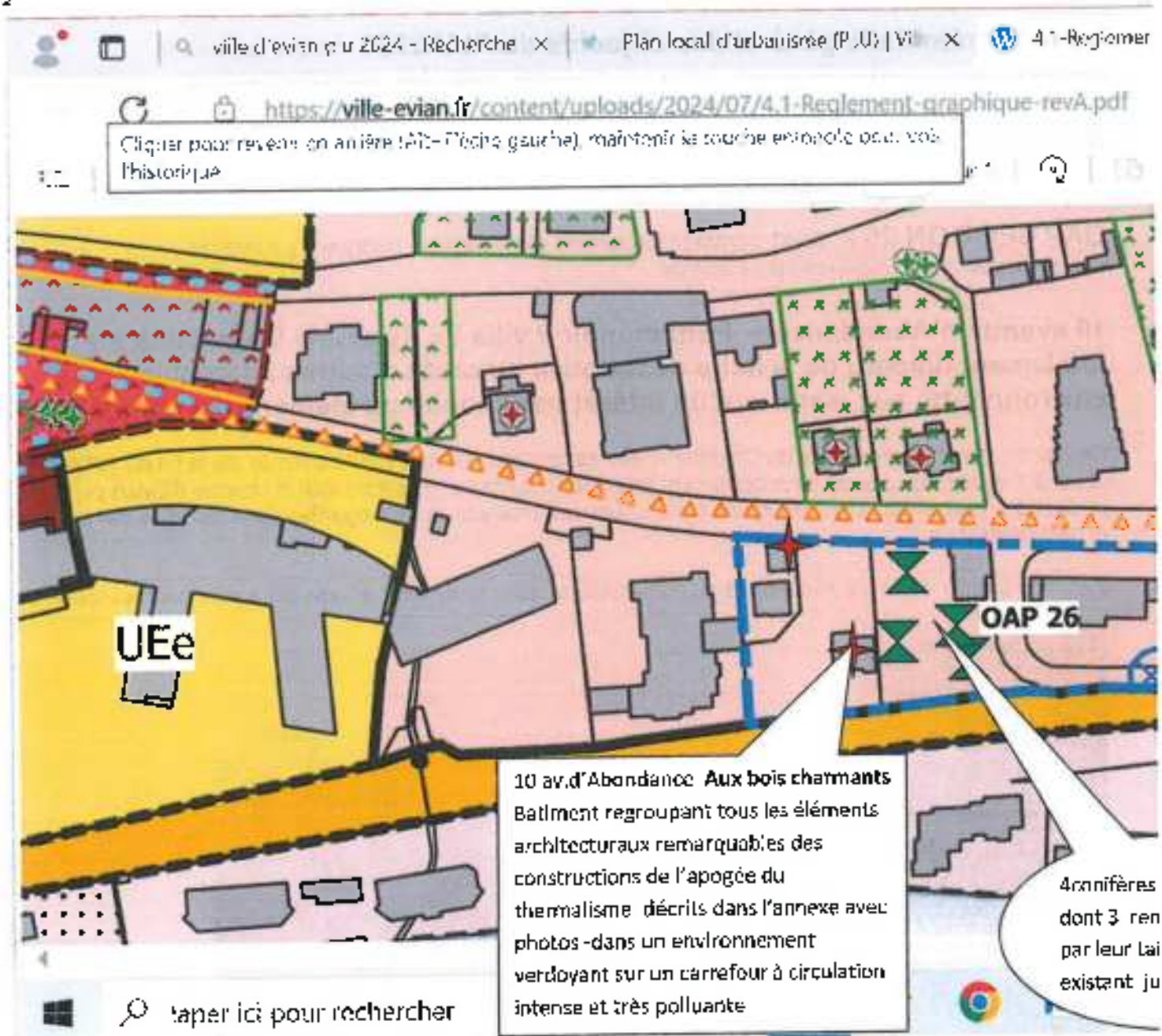
Il est très proche de la rue plétonne et du débarcadère, donc facilement accessible à pied pour les touristes



Visuel avenue d'Abondance », dans le sens centre ville OUEST, en direction de la sortie l'EST de la ville

Villa située juste en face de 2-3 autres maisons classées et dans une zone où de nombreux bâtiments figurent au répertoire « patrimonial » d'Evian avec leurs espaces végétalisés ce qui fait totalement sens dans un ensemble cohérent

comme visualisé sur l'extrait du projet de PLU pour l'OAP 26 ci après



Détails EXISTANTS et ENCORE VISIBLES malgré la végétation luxuriante et les efforts déployés pour détériorer ce bâtiment depuis ces récentes dernières années....

*Villa habitée jusqu'aux années 2017/18 et laissée à l'abandon par l'acquéreur/promoteur du terrain Yass Hospitality, avec squatters, pour pouvoir la démolir et faire un gros ensemble immobilier dont le PC a été retoqué et annulé, suivi d'une procédure engagée par la Ville d'EVIAN pour défaut d'entretien. Puis rachetée par la ville d'Evian, avec le même objectif non de protection patrimoniale (contrairement à ce qui avait initialement laissé entendre), mais bien de démolition et de coupe d'arbres remarquables, d'après le projet de PLU présenté, au profit d'un grand ensemble immobilier, poursuivant le processus de « destruction naturelle » de ce patrimoine accélérée par la présence de squatters, et actuellement laissant toutes les portes et fenêtres ouvertes aux intempéries, et autres occupations dégradantes....

Cette construction - REGROUPE LA TOTALITE, voire plus encore, des éléments architecturaux remarquables utilisés unitairement et isolément pour distinguer et « protéger » de nombreux autres bâtiments (pourtant sans cachet ni élément distinctif, ressemblant à des ruines (bd Jean Jaurès en particulier, avenue des sources, ...) dont l'habitabilité semble improbable, impossible pour une personne âgée ou handicapée, ... présentant un risque majeur lorsqu'il y a un garage, ou un accès sans recul au niveau de la rue avec un trottoir très étroit presque inexistant !!

Croisillons de décoration en bois sur facade (identique à villa les Primevères en face au 21 av d'abondance) hautes ouvertures avec volets bois dimensions des ouvertures variées large entrée principale en haut des escaliers sur petite terrasse facade avec un large porche une loggia avec garde corps en ferronnerie style Art Déco soubassement en pierre de taille et cloture en ferronnerie style Art Déco balustres anciens toiture exceptionnelle



Mur de soutènement en pierres et grilles en ferronneries balustres au dessus d'un garage



Rien n'est mis en valeur par manque d'entretien de ces dernières années ! Où tout est fait pour cacher ce patrimoine exceptionnel



piers et détail de
ferronnerie d'une partie du
portail d'entrée -

avec plaque en pierre gravée « Aux bois charmants » sur piliers encadrant le portail d'accès



Portail et grilles en fer forgé avec éléments décoratif art nouveau reprenant motif du garde corps de la loggia





grille en ferronnerie avec éléments de décoration (repris sur garde corps de la loggia) et mur de soutènement en pierres surmonté d'une grille sur avenue d'Abondance .



Garde corps sur loggia coté nord même dessin que portail sur rue en contrebas

Soubassement en pierres



Touraille octogonale avec toit conique à 8 pans, arêtiers à reliefs, avec tuiles en écailles,* partiellement encastrés dans toiture à pans coupés, et divers retraits, ce qui représente une complexité particulière de réalisation de charpente du toit, avec cheminées de différents niveaux, épi / flèche en zinc,

* que le Ministère de la Culture demande de conserver lors de restauration ou travaux d'entretien

Faitage de la partie la plus haute du toit en croupe, axe EST /OUEST, à différents pans tuiles en écailles, avec chatières intégrées en terre cuite et épi/flèches travaillées en zinc



Vues coté Est du manoir depuis rue « parc d'Ausnières »

TOITURE en croupe, regroupant une multitude de détails architecturaux du toit avec les arêtiers très marqués, les faitages et épis /flèches, cheminées, lucarnes et chiens assis, chatières en terre cuite, tuiles en écailles, différentes hauteurs de toiture, décalées les unes par rapport aux autres, avec des retraits, pans coupés.....



Vues facade coté SUD et OUEST -

la végétation masquant l'entrée sur petite esplanade plein sud, par une porte en bois et fer forgé, avec haut vent en tuiles sur armature bois, rappel de décorations en bois genre colombages chiens assis symétriques coté Est et Ouest sur toit à différents décrochés et retraits, pentes de toit variées,



COTE SUD du manoir « AUX BOIS CHARMANTS » dans son environnement boisé et verdoyant l'ensemble à préserver comme remarquable et typique de l'apogée du thermalisme





Conifères centenaires
sur OAP 26 à conserver
ce qui crée un
ensemble avec
d'autres tout proches
sur d'autres propriétés

Etat récépt du secteur 26
Lors de travaux de coupe de 5
conifères le 12 Juin 2023



sur la droite de la rue « Parc d'Aunière » TRES pentue se trouve une grille- condamnée depuis 2 ans par la mairie d'Evian- d'une entrée piétonnière permettant d' accéder à la terrasse Sud à l'arrière du bâtiment, avec porte d'entrée bois et ferronnerie protégée par un haut vent en tuiles écaille sur une armature bois travaillé (si elle n'a pas été récemment détruite) actuellement non visible à cause de la végétation et impossibilité d'entrer sur le terrain (pour les honnêtes gens)

les squatters et trafiquants de drogue, ou « jeunes » en veine de « fêtes » ou de sorties « urbex » prennent le risque de passer par la voie ferrée et descendre le long du talus...pour accéder au bâtiment...

19

Sauvegarde des arbres centenaires en plein centre de ville.

contribuant à la dépollution d'un axe routier très fréquenté (avenue d'Abondance) participant à la régulation climatique, et absorbant les bruits des véhicules et motos débridés, **les couper pour en planter d'autres qui mettront plusieurs dizaines d'années à pousser, s'ils ont la chance de survivre, est une action qui paraît manquer de bon sens et contraire à la création de zones vertes dans les villes et la charte signée par la Ville !**

5 gros conifères ont été coupés le 12 Juin 2023 alors qu'il n'y en avait en apparence qu'un seul qui s'est brutalement mis à dépérir peu après l'achat du terrain par Yass Hospitality, et risquait de tomber sur un immeuble de l'avenue d'abondance de l'autre côté de la rue « parc d'ausnières »

certains troncs mesurent entre 80 et 1M de diamètre....



Batiment à sauvegarder pour l'ensemble de toutes ses spécificités architecturales, peu fréquentes, éclectisme de la belle époque, entouré de divers conifères, arbres indigènes et végétaux locaux totalement intégré dans un ensemble cohérent avec les autres constructions préservées à proximité et juste en face de l'autre côté de l'avenue d'Abondance, ayant également des arbres inclus dans l'OAP 26 le tout constituant un ensemble témoignant de l'histoire de la ville et de sa période révolue de prospérité thermique attirant des curistes du monde entier ayant fait connaître le nom d'Evian .

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce dossier pour la SAUVEGARDE du patrimoine Chablaisien et maintenant FRANCAIS depuis 160 ans seulement

Pour un bâtiment REMARQUABLE qui pourrait devenir un magnifique écrin pour certains évènements, expositions temporaires ou PERMANENTES enrichissant l'offre culturelle d'Evian et la région, pour s'épanouir sur d'autres arts que la seule musique dont les lieux de pratique sont déjà très largement représentée dans toutes les communes environnantes, et plus spécialement à Evian dans les espaces publics (square Buet, place Charles de Gaulle...) par ses diverses écoles, conservatoires, associations, Grange au lac n'étant que partiellement utilisé+ une nouvelle structure en construction, l'orgue de l'église, la transformation de l'ancienne caserne de pompiers en espace dédié aux arts modernes de danse et encore musique,

En dehors du Palais Lumière réservé aux expositions de peinture (en plus de son activité congrès) et de quelques lieux privés commerciaux, Seule la Villa du Chatelet dont l'ouverture d'esprit et les connaissances variées et remarquables du Directeur de l'association qui gère ce lieu permet une offre éclectique associant musique et poésie, littérature, histoire, technologies, philosophie, cinématographie, art de vivre

En vous remerciant de votre écoute.

Salutations respectueuses

Mireille CHARVET 1. Parc d'Ausnières - EVIAN

ANC

R21

Madame GLEIZES Audrey
Modification de Façade :
Création d'une porte de garage à la place d'une fenêtre

Commune de ÉVIAN-LES-BAINS
37, Avenue Anna de Noailles
Section AB - Parcelle N° 19
Superficie du Terrain 321 m²

DÉCLARATION PRÉALABLE

DATE : 16 Janvier 2024

La présente déclaration concerne la transformation d'une fenêtre en porte de garage.
La nouvelle porte de garage sera de teinte et de matériaux identiques à la porte de garage existante.

SOMMAIRE :

Plan 01	Plan de Situation - Plan Parcelaire
Plan 02	Plan Masse
Plan 03	Coupees de Principe Avant et Après Travaux
Plan 04	Photos de l'Existant
Plan 04a	Façades NORD Avant et Après Travaux
Plan 05	Aspect Extérieur
Plan 06	Insertion du projet dans son environnement
Plan 07	Photo Proche
Plan 08	Photo Lointaine

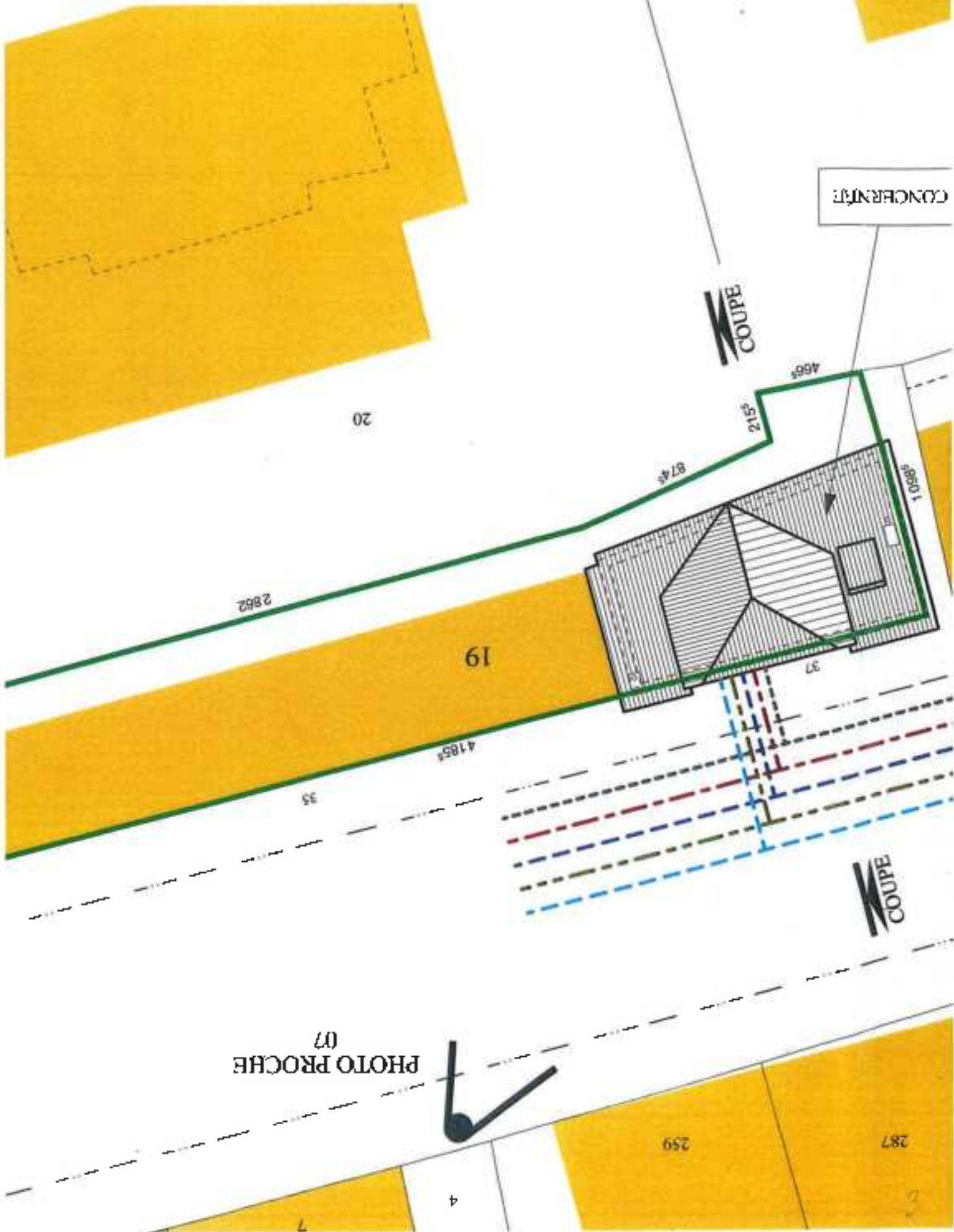
Fabienne BLANC-BONDAZ, Architecte DPLG
26, rue du Port - 74500 ÉVIAN-LES-BAINS
Tel/Fax : 0450 75 30 06
Mobile : 0677 09 67 87
E-mail : archifab@wanadoo.fr

Supplémentaire à l'Ordonnance	DP
	00
	24/1349



Madame GLEIZES Audrey		DP 01
<i>Plan de Situation - Plan Parcellaire</i>		
Publiec BORDAZ, Architecte DPLG 26, rue de Pers 74500 ÉVIAN-LES-BAINS	Éch : e : 1/1000e	Date : 16 Janvier 2024
		24/1349

Plan Masse	DATE : 15 JANVIER 2024
Madame GLEIZES Audrey	FILIALE RONDAZ ANDRÉE DELG 26 rue de l'Éc - 74 900 FAYENS-BAILLINS



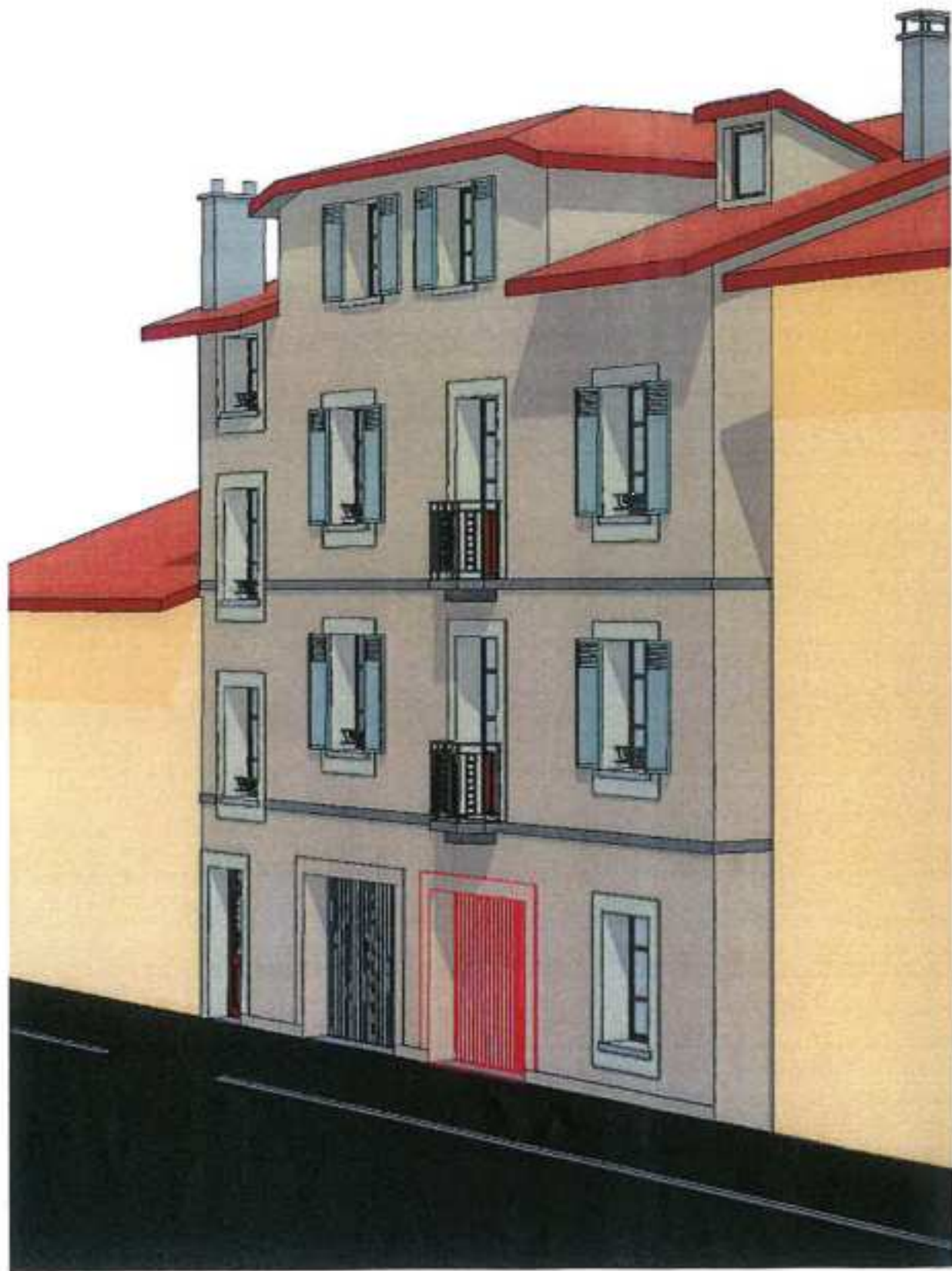


FACADE NORD AVANT TRAVAUX



FACADE NORD APRÈS TRAVAUX

Madame GLEIZES Audrey		DP 04a
<i>Façades Nord Avant et Après Travaux</i>	Ech : 1/100e	
<small>Bureau BONNAZ, Architectes D.D.G. - 26 rue du Port - 74500 EVIAN-LES-BAINS</small>	<small>Date : 16 Janvier 2021</small>	24/1349





Madame GLEIZES Audrey

Photo Proche

Lotissement BONF&Z, Architecte DPLG - 20, rue du Port - 74500



Madame GLEIZES Audrey

Insertion du projet dans l'environnement

Fabri. par: BENTON & BOWLES - Architecture JLLC - 16, rue de la...



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

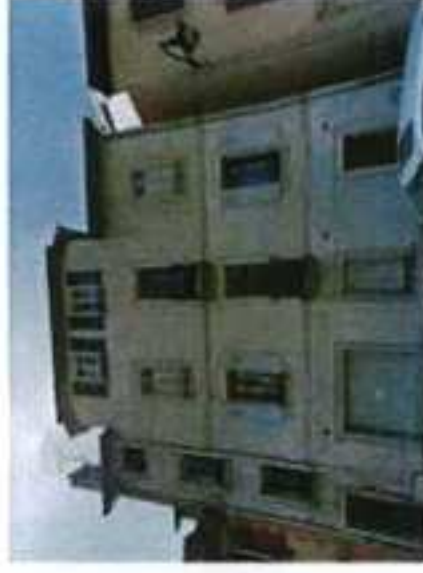
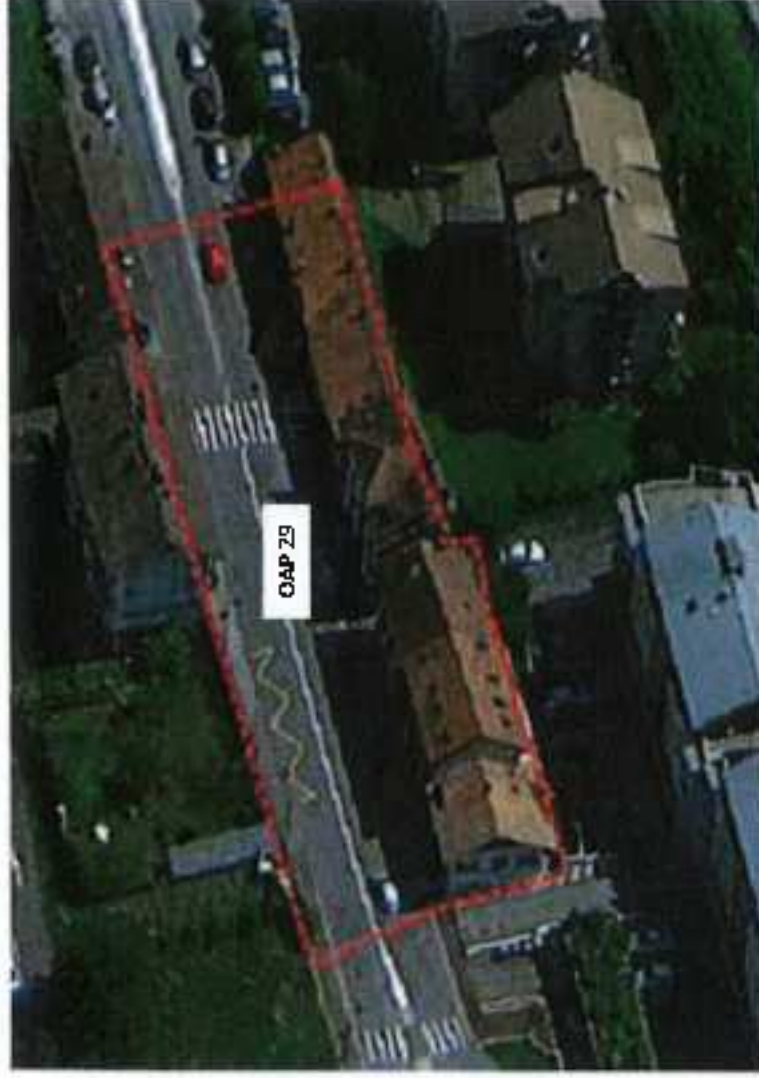
AVENUE DUPAS, LA PORTE OUEST

Le secteur « la porte » constitue une entrée de ville à l'ouest de la commune, le long du lac Léman. Desservi par la D1005, l'environnement sonore y est bruyant. Il est toutefois doté de cônes de vue remarquables donnant sur le Léman. Le site est entouré par plusieurs logements collectifs au sud, le parc Dollfus et des maisons en bord de lac au nord.

L'ensemble du bâti présent sur le site correspond à de l'habitat social groupé et une cellule commerciale en rez-de-chaussée.

OBJECTIF

Il s'agira d'impulser une nouvelle dynamique sur le linéaire aux caractéristiques architecturales qualitatives en protégeant les éléments identitaires du bâti existant et en requalifiant les pieds d'immeuble actifs pour redonner de la place aux modes actifs et végétaliser la rue pour une pratique plus agréable.



AD