Pièce annexée à mon arrêté
n° 308/2024 du 19 mars 2024
D.P. n° 074.119.24.0.0007
Evian-les-Bains,
Josiane LEI
Maire.

MAIRE D'EVIAN-LES-BAINS * HAUTE-SAVOIE *

haute savoie
le Département

DGA INFRASTRUCTURES ET MOBILITES
Arrondissement des Routes Départementales de Thonon-les-Bains
T / 04 50 33 41 88 – Courriel / PR-THO-Ardt@hautesavoie.fr

AVIS DU GESTIONNAIRE DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE SUR LES DEMANDES D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER EN AGGLOMERATION

Avis n°THO DP 074 119 24 0 0007

Du 19/02/2024

OBJET : RD 1005 - PR 30+218 - COMMUNE : EVIAN LES BAINS

N° de dossier : DP 074 119 24 0 0007
Demandeur : GLEIZES Audrey
Projet : Modification de façade – transformation d'une cave en garage

ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET

Sur la base des éléments suivants :

- La demande d'accès formulée dans le cadre du dossier d'urbanisme en objet.
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.111-2, R.111-5 et R.111-6.
- Le Code de la Voirie Routière et notamment l'article L.113-2.
- Le Règlement de Voirie Départemental (RVD) du 05 mai 2020.
- L'arrêté du Président du Conseil Départemental de Haute-Savoie portant délégation de signature.

L'analyse technique met en évidence les éléments ci-après :

- Le plan masse du projet prévoit notamment : la modification de façade et transformation d'une cave en garage.

1. AVIS DU DEPARTEMENT AU TITRE DE LA CONSERVATION DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL

(Compétence exclusive du Département portant sur l'intégrité et la pérennité de la route, de ses abords ainsi que de ses équipements - Article R116-2 du Code de la Voirie Routière)

Au titre de la Conservation du Domaine Public Routier Départemental, les services du Département émettent un AVIS FAVORABLE au projet visé par la demande d'urbanisme en objet.

L'attention du Demandeur et de la Commune est attirée sur le masque visuel occasionné par le stationnement existant.

Cet avis est assorti des prescriptions suivantes :

- La continuité et le dimensionnement du réseau d'eaux pluviales associé au projet, devront garantir la pérennité de la route départementale, de ses abords (fossé, accotement ...) ainsi que de ses ouvrages

2. OBSERVATIONS TECHNIQUES DU DEPARTEMENT AU TITRE DE LA SECURITE DES USAGERS

(Compétence exclusive de la commune en agglomération de par les Pouvoirs de Police du Maire)

Les observations techniques suivantes sont également portées à connaissance du Maire :

- Visibilité au droit du futur accès :
  - Visibilité à droite depuis l'accès estimée à 100 m ;
  - Visibilité à gauche depuis l'accès estimée à 10 m :
    - Les conditions de visibilité sont insuffisantes.

- Les conditions actuelles de sécurité et d'environnement sur cette section de RD 1005 au droit du futur accès sont satisfaisantes :
  - La présence d'un bâti dense, proche de l'axe, renforce l'environnement urbain.

- La nature du trafic généré par l'opération présente des risques pour la sécurité des usagers de la route et celle des utilisateurs de l'accès, liés notamment :
  - aux collisions latérales, liés aux mouvements en TAG et TAD sortant vers la RD ;

Observations complémentaires :

- Si à terme, le trafic généré par l'opération visée par la présente demande, était de nature à créer un dysfonctionnement du carrefour ou des équipements routiers existants, la Commune devra mettre en œuvre les mesures qu'elle jugera nécessaire dans le cadre de ses pouvoirs de police pour garantir le bon fonctionnement de la voie ainsi que la sécurité des usagers de la route et des riverains (Art 58 du RVD)
- Le Département attire l'attention du pétitionnaire sur le fait que ses fonds sont assujettis à recevoir des projections de neige lors des opérations de viabilité hivernale.

AVERTISSEMENT :
Le présent avis et les observations associées sont exclusivement liées au projet visé en objet.
En outre le présent document n'autorise pas le bénéficiaire à intervenir sur le domaine public routier Départemental, et ne dispense pas ce dernier d'effectuer les démarches administratives préalables à l'autorisation des travaux poursuivis.
Préalablement à tout commencement des travaux inhérents à la présente demande, le bénéficiaire devra adresser au gestionnaire de la route considérée, une demande d'autorisation d'accès accompagnée, le cas échéant, d'une copie de l'autorisation d'urbanisme délivrée par l'administration compétente.

L'Adjoint au Chef d'Arrondissement de Thonon,
Référent Domaine Public

Gilles GAGET

N° THO DP 074 119 24 0 0007

12

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Pièce annexée à mon arrêté
n° 308/2024 du 19 mars 2024
D.P. n° 074.119.24.0.0007
Evian-les-Bains,
Josiane LEI,
Maire.

MAIRIE DE EVIAN-LES-BAINS HAUTE-SAVOIE

Direction régionale des affaires culturelles d'Auvergne-Rhône-Alpes
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Haute-Savoie

Dossier suivi par : Philippe GANION

Objet : demande de déclaration préalable

MAIRIE EVIAN LES BAINS
2 rue de la Source de Clermont
B.P. 98
74502 EVIAN CEDEX

A Annecy, le 08/02/2024

numéro : dp1192400007

adresse du projet : 37 Avenue Anna de Noailles 74500 EVIAN LES BAINS

nature du projet : Modification de façade

déposé en mairie le : 23/01/2024

reçu au service le : 26/01/2024

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques - Villa la Sapinière

demandeur :
MME GUEIZES AUDREY
37 Avenue Anna de Noailles
74500 EVIAN LES BAINS

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France donne son accord.

NOTA: cette deuxième création de garage est admissible à condition de ne plus transformer les parties latérales sur rue par de nouvelles demandes afin de préserver la composition d'origine.

L'architecte des Bâtiments de France

Philippe GANION

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

13

DECLARATION PREALABLE
(autorisation délivrée par le Maire
au nom de la Commune)

DECLARATION PREALABLE Déposée le 23/01/2024 Par Madame GLEIZES Audrey Demeurant 37 avenue Anna de Noailles 74500 EVIAN-LES-BAINS Pour Travaux sur construction existante : Création d'un garage Terrain sis 37 avenue Anna de Noailles Référence Cad. AB 19	Dossier : DP 074119 24 0 0007 Surface de plancher : -
Affichage en mairie du présent arrêté :	Du 19/03/2024 au 19/05/2024
Affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande :	Du 24/01/2024 au 20/03/2024

ARRÊTÉ n° 308/2024

LE MAIRE,

VU la DECLARATION PREALABLE susvisée ;
VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L 421-1, L 421-4, L 421-6, L 421-7, L 422-1, L 423-1, L 424-1, L 424-7, R 111-21 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 octobre 2017, modifié le 1er avril 2019 et mis en révision le 6 juillet 2020 ;
VU la loi Littoral, notamment les articles L 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
VU le règlement de zone UB du P.L.U. de la Ville d'Evian ;
VU l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 février 2024 ;
VU l'avis du service gestionnaire des routes départementales en date du 19 février 2024 ;
VU l'avis défavorable des Services Techniques de la Ville d'Evian-Les-Bains en date du 16 février 2024 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la création d'un garage ;
CONSIDERANT que l'accès à ce garage se situe sur l'avenue Anna de Noailles RD 1005 ;
CONSIDERANT le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Evian, dans son règlement, dispose dans son article UB 3 relatif aux accès et voirie que « une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique » et que « la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès » ;
CONSIDERANT, par conséquent, que le projet ne répond pas aux règles exigées ;

DECIDE

14

Article 1 – Il est fait opposition à la déclaration préalable.

Fait à Evian

Le 19 mars 2024,

Josiane LEI,
Maire.

MAIRE D'EVIAN-LES-BAINS HAUTE-SAVOIE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat en date du 20/03/2024 dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif de Grenoble d'un recours contentieux. Il peut également saisir l'auteur de l'acte d'un recours gracieux en portant à sa connaissance tous éléments susceptibles de modifier son appréciation du projet.

Durée de validité de la déclaration préalable : Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n° 2014-1661 en date du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours :
- dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Lorsque le projet porte sur une construction, le bénéficiaire doit souscrire l'assurance dommages ouvrages prévue par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

ÉTAT DES LIEUX DE L'URBANISME DEVELOPPE SUR EVIAN !

C22 GOY / HERSO

-dénaturation de l'image d'Evian ; pour rappel : slogan revendiqué par la municipalité en 2022 : « EVIAN PUR.PAISIBLE ET PROPRE » Ces critères n'ont pas de réalité dans les quartiers nouvellement urbanisés

-les ODD sont censés « associer la protection de l'environnement à l'humain » (propos de Mme Le Maire) ... sur le terrain, quelle est la place réelle de ces 2 items dans la politique d'urbanisme d'Evian ? les résidents des Hauts d'Evian ont du mal à trouver une cohérence entre O.D.D. et bétonisation

-certains aménagements comme les jardins partagés, le permis de végétaliser sont perçus comme des gadgets pour masquer une urbanisation non adaptée aux attentes des Evianais. Il est à noter que les jardins partagés ne regroupent que peu de personnes au regard de la population/quartier. (6-7 personnes pour certains jardins)

-l'urbanisme actuel sur Evian est à l'image de l'urbanisme pratiqué dans les grandes villes des années 60 : un centre ville avec une banlieue saturée d'immeubles, cité dortoir où la convivialité laisse la place aux incivilités et insécurité.

-l'urbanisme développé sur Evian est à l'image de ce qui se pratique à Thonon, Annemasse, Annecy. Ces villes ont gagné en capacité de logements mais ont beaucoup perdu en qualité de vie. Pourquoi reproduire des modèles dont on connaît l'évolution défavorable et qui ne favorisent pas le bien vivre ensemble ?

-certains aménagements sont apportés afin de préserver les espaces verts dans des secteurs bénéficiant déjà d'une certaine sérénité alors que d'autres secteurs dégradés par une bétonisation intensive, ne bénéficie d'aucun aménagement.
Exemple : le secteur de la route de l'Horloge bénéficie d'un certain calme qui va être renforcé par la limitation de la circulation sur cette route. La parcelle appartenant à la commune va rester espace naturel. Alors que le secteur Route des Certes subit toutes les nuisances liées à la multiplication des construction, à la présence de la chaufferie ; aucun aménagement (piste cyclable, circulation à sens unique, limitation des constructions) n'est prévu pour rendre la vie plus agréable aux résidents de ce secteur. Sommes-nous une sous catégorie d'Evianais ?

-l'urbanisme exponentiel que nous connaissons est justifié (à raison ?) par une demande forte de logements. Hors période estivale beaucoup de logements sont inoccupés ; il serait intéressant d'établir un état des lieux et s'intéresser aux logements destinés aux résidences secondaires, Airbnb et les logements destinés aux travailleurs

-en centre ville, de nombreux immeubles, qui font partie de l'histoire d'Evian, sont rendus inhabitables du fait de leur vétusté, et en même temps on détruit des espaces naturels pour construire. Les programmes tels que le Carré Saillet sont à développer

2-ETAT DES LIEUX DE L'URBANISME DEVELOPPE ROUTE DES CERTES/AVENUE DE THONY ET PROPOSITIONS :

-aucune préservation de l'espace individuel : la proximité des immeubles fait que certaines ouvertures d'appartement sont condamnées et restent fermées en permanence car en position ouverte en vision directe avec les pièces d'habitation de l'immeuble voisin.
—→ Nécessité de revoir la limite de reculement afin de préserver un certain bien-vivre

-Aucun espace naturel préservé autour des immeubles : les parents sont obligés de prendre la voiture pour permettre à leur enfant de pouvoir jouer en extérieur. La route des Certes aligne des immeubles, on ne voit jamais d'enfants jouer en extérieur du fait de manque de place.
—→ Nécessité de prévoir des espaces autour des immeubles

-du fait de la massification : services et infrastructures non adaptés : pas de crèches, de professionnels de santé, d'équipements de santé, pas de médecins traitants pour les nouveaux arrivants.
Autre point : qu'en est-il de nos réserves d'eau potables sachant que chaque été nous avons droit à des restrictions ?
—→ Nécessité d'ajuster la population aux infrastructures disponibles

-route des Certes sécurité des piétons : trottoirs impraticables pour un adulte tenant par la main un enfant du fait de l'étroitesse du trottoir. A certains endroits, trottoir impraticable, nécessité de quitter le trottoir pour marcher sur la route.
-route des Certes/route du Monastère : des groupes de collégiens, utilisent cet axe; du fait du traffic intense la traversée de la route des Certes se révèle souvent dangereuse pour ces collégiens et pour tout piéton.
—→ Nécessité de créer une piste cyclable route des Certes/avenue de la Dent d'Oche : cet aménagement mobilité douce est/ouest permettrait de :
. relier Publier/Neuvecelle pour les cyclistes
. d'établir une liaison entre le funiculaire/le quartier, le funiculaire étant très apprécié des Hauts Evianais pour son côté pratique
.sécuriser les nombreuses personnes qui circulent à trottinette sur cet axe.
. de pacifier ce secteur par des aménagements routiers et piétons

-en été circulation intense de jour comme de nuit, 2 roues débridées très bruyantes, rodéos nocturnes, vitesse excessive nécessitant de vivre fenêtres fermées.
—→ Nécessité d'une présence policière ponctuelle

En résumé : il serait souhaitable que la Mairie propose un sondage en ligne afin que les Evianais de chaque quartier répondent simplement à la question : « êtes-vous satisfait de l'urbanisation menée dans votre quartier » ?

R 23 _

POMMIES

Photos de la partie de partie de la parcelle AR383 concernée par le changement de PLU

Dans sa lettre du 8 novembre 2017 adressée à Elisabeth Pommiès, Monsieur Francina maire d'Evian annonce que dans le cadre du nouveau PLU de 2017, les parcelles AR383, AR384, AR385 sont déclarées constructibles et que le bois AR180 est déclaré en zone N.

A noter : A l'occasion de sa demande récente de renseignements, Elisabeth Pommiès s'aperçoit que le haut de la parcelle AR383 de Monique Pommiès doit être déclaré en zone N en 2025 mais qu'il l'a déjà été lors du PLU de 2017 ce qui est contradiction avec l'affirmation écrite de Monsieur Francina.

Justificatifs à la demande de dérogation

Cette décision du nouveau PLU d'Evian les bains n'apporte pas d'améliorations et de garanties nouvelles pour les objectifs écologiques de la ville :
- préservation et création de zones vertes dans les hauts d'Evian
- préservation et création de corridors verts entre zones N

1- En effet, de par leur végétation, la parcelle AT237 et le haut de la parcelle AR383 (ainsi que les autres parcelles de Madame Monique Pommiès) contribuent depuis de très nombreuses années au développement naturel de la faune et de la flore ainsi qu'à leurs déplacements ou propagations.
2- De plus, de par l'étroitesse de leurs dimensions et la présence d'une très forte pente de la parcelle AT236 à l'ouest, ces terrains ne sont ni construits, ni constructibles.
3- Il n'y a pas sur ces parcelles de végétaux de fort intérêt écologique à préserver comme c'est le cas un peu plus loin à l'ouest avec une lignée de châtaigniers centenaires, espèce en voie de disparition en Haute Savoie.
4- Par ailleurs la limite séparative entre le champ à bestiaux de Monsieur Treboux et la propriété de Madame Monique Pommiès matérialisée par une clôture en fils barbelés n'autorisant pas légalement la plantation de végétaux de plus de 2m de haut à moins de 2m de la clôture impose des restrictions sur une plantation de grands arbres qui pourraient continuer la lignée de châtaigniers actuelle.
5- Notons aussi que si l'objectif est de créer un corridor vert naturel entre le champ à bestiaux AT237 de Monsieur Treboux (classé zone N) et le bois AR180 de Madame Elisabeth Pommiès (classé zone N), la déclaration en zone N des parcelles concernées n'apporte aucun avantage nouveau. La route de la source Evian créera, cependant toujours une rupture de continuité entre ces deux grandes zones N.

L'intérêt de cette dérogation pour Madame Monique Pommiès

Cette décision est très pénalisante financièrement pour Madame Monique Pommiès (78 ans) qui est actuellement en maison de retraite à Lyon et qui compte sur la valeur de ses biens pour payer ses charges ces prochaines années.
Le déclassement d'une partie de sa propriété en zone N (plus de 200 m2) a en effet une répercussion très négative sur son prix de vente futur : perte estimée à plus de 50 000 euros actuellement.
Ces zones déclassées ont pourtant un fort intérêt pour la création de tout futur habitat sur la propriété de Madame Monique Pommiès, propriété appréciée par sa vue sur le lac et ses espaces verts :
Le haut de la parcelle AR383 moins pentu que la partie juste en contrebas est intéressant pour un accès pratique à une maison sur le haut de sa propriété. Certaines contraintes en zone N pourraient entraver cette possibilité.
La parcelle AT236 après divers aménagements s'intègre dans un ensemble paysager verdoyant de qualité dans le talus au sud de la propriété de Madame Monique Pommiès. Lors de son achat en 1970 à Monsieur Treboux ce n'était qu'un bout de terre de ronces et de broussailles sur une forte pente difficile d'accès. La classification en zone N pénalise ici financièrement les efforts réalisés pour maintenir et valoriser des espaces verts sur sa propriété.

Arguments pour la demande de dérogation du passage de zone constructible en zone N de la parcelle AT 236 et d'une partie de la parcelle AR383.

C'est à l'occasion d'une demande de renseignements dans le cadre du nouveau PLU sur les modalités de construction sur sa propriété 6 route de la source Eviana à Evian les Bains et sur celle de sa sœur Monique Pommiès située au dessus, qu'Elisabeth Pommiès a pris connaissance du déclassement en zone N d'une partie du terrain de sa sœur.

Détails des zones concernées :

- parcelle AT236 (surface 116 m²)
- haut de la parcelle AR383 en forme de triangle en prolongement de la limite sud de la parcelle AT236 pour une surface estimée à 110 m2 car non borné (triangle rouge sur plan cadastral ci-dessous).

⇨ pour une surface totale d'environ 226 m²

Historique sur les parcelles concernées

La parcelle AT236 était autrefois un bout de terrain dans l'extrémité d'un pré à bestiaux appartenant à Monsieur Treboux avec **une forte rupture de pente**. Elle a été achetée en 1970 par André Pommiès, père de Monique Pommiès, qui possédait en contrebas un terrain dans la continuité de cette pente. Le reste du pré de Monsieur Treboux, plus homogène en pente a été par la suite défini comme AT237 et a été déclaré en zone N.

La parcelle AT236 a fait l'objet depuis son achat de nombreux **travaux d'aménagements, entretien, plantations**. Elle fait partie d'un ensemble des 6 parcelles constituant la propriété constructible de Madame Monique Pommiès.

Photos de la parcelle AT236 (surface 116 m²)

La parcelle AR383 comme les parcelles AR384, AR385, AR180 ont été achetées simultanément et respectivement par Madame Monique Pommiès et sa sœur Elisabeth Pommiès en 2008. Elles faisaient partie d'un même lot, ancien espace boisé traversé par un chemin qui est devenu la route de la source Eviana. Cet achat avait entre autres pour objectif de permettre à madame Monique Pommiès d'avoir un accès à sa propriété indépendant de l'accès de sa sœur à sa maison. Toute cette parcelle AR383 est 100% végétalisée et fait l'objet d'entretien et de plantations.

Ville d'Evian
LA BEAUTÉ NATURELLE

Le 8 novembre 2017

Mme Elisabeth POMMIES
16, rue Gambetta

92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Lettre recommandée avec accusé de réception.

OBJET : P.L.U.
N/REF : ST/UF/Urba/Courriers/2017/PLU-Pommiès/YT-081117

Madame,

Je fais suite à votre courrier du 1er juillet dernier adressé au commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan local d'Urbanisme.

Tout d'abord, je vous précise que le PLU a été approuvé le 23 octobre par le Conseil municipal.

Par ailleurs, je vous informe qu'une suite favorable a été donnée à votre requête. En effet, la parcelle AR n° 180 n'est désormais plus considérée comme un espace boisé classé.

Toutefois, j'attire votre attention sur le fait qu'elle reste classée en zone N ; ce qui limite par conséquent toute possibilité de construction. J'ajoute que cette décision a été prise pour permettre la mise en place de votre projet écologique.

Enfin, je porte à votre connaissance que le terrain où se trouve votre maison, comme tout le reste du secteur, est finalement classé en zone UD et non plus en zone UDv ; de même que les parcelles cadastrées AR 383, 384 et 385.

Espérant avoir répondu à vos attentes, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Marc FRANCINA
Maire d'EVIAN

MAIRIE D'EVIAN
Rue de Clermont - BP 98
74502 EVIAN-LES-BAINS Cedex
Téléphone 04 50 83 10 00
Télécopie 04 50 83 10 09
www.ville-evian.fr

3

SASU D'ARCHITECTURE
CA – 2G

Georges GRENAT -
Inscrit à l'Ordre des Architectes Rhône-Alpes
Sous le N° AG 3056

8, allée des Terreaux
74200 THONON-LES-BAINS
Tél : 04 50 71 89 00
Email : architecture.ca2g@gmail.com

Mairie d'EVIAN
Service Urbanisme

74500 Evian-Les-Bains

R28

Thonon, le 06 novembre 2024

Objet : Projet 55, avenue Jean Jaurès à Evian-Les-Bains,
suite à la révision du PLU.

Monsieur Gérard VEYRAT bonjour,

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

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

- La villa existance située en haut de la parcelle présente un dénivelé de 9,50 m, ce qui rend un accès Impossible aux personnes à mobilité réduite, d'où la nécessité de mettre en place un ascenseur. C'est la raison pour laquelle nous vous soumettons une exquise d'avant-projet qui permettrait à moindres frais de réaliser cet ascenseur.

- Cette petite résidence comprendrait 5 appartements de standing en espaliers avec toiture végétalisée plus une petite villa individuelle sur le haut du terrain. Une dizaine de parkings seraient réalisés en sous-sol de la Résidence.

- *Nota* : Nous vous informons que les espaces boisés seraient évidemment maintenus en l'état avec une redensification de ceux-ci sur l'ensemble du projet.

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

Dans l'attente, Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires dont vous pourriez avoir besoin.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Gérard VEYRAT, mes salutations respectueuses.

Georges Grenat

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
EVIAN LES BAINS

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/06/2024
(heure locale de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
© 2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

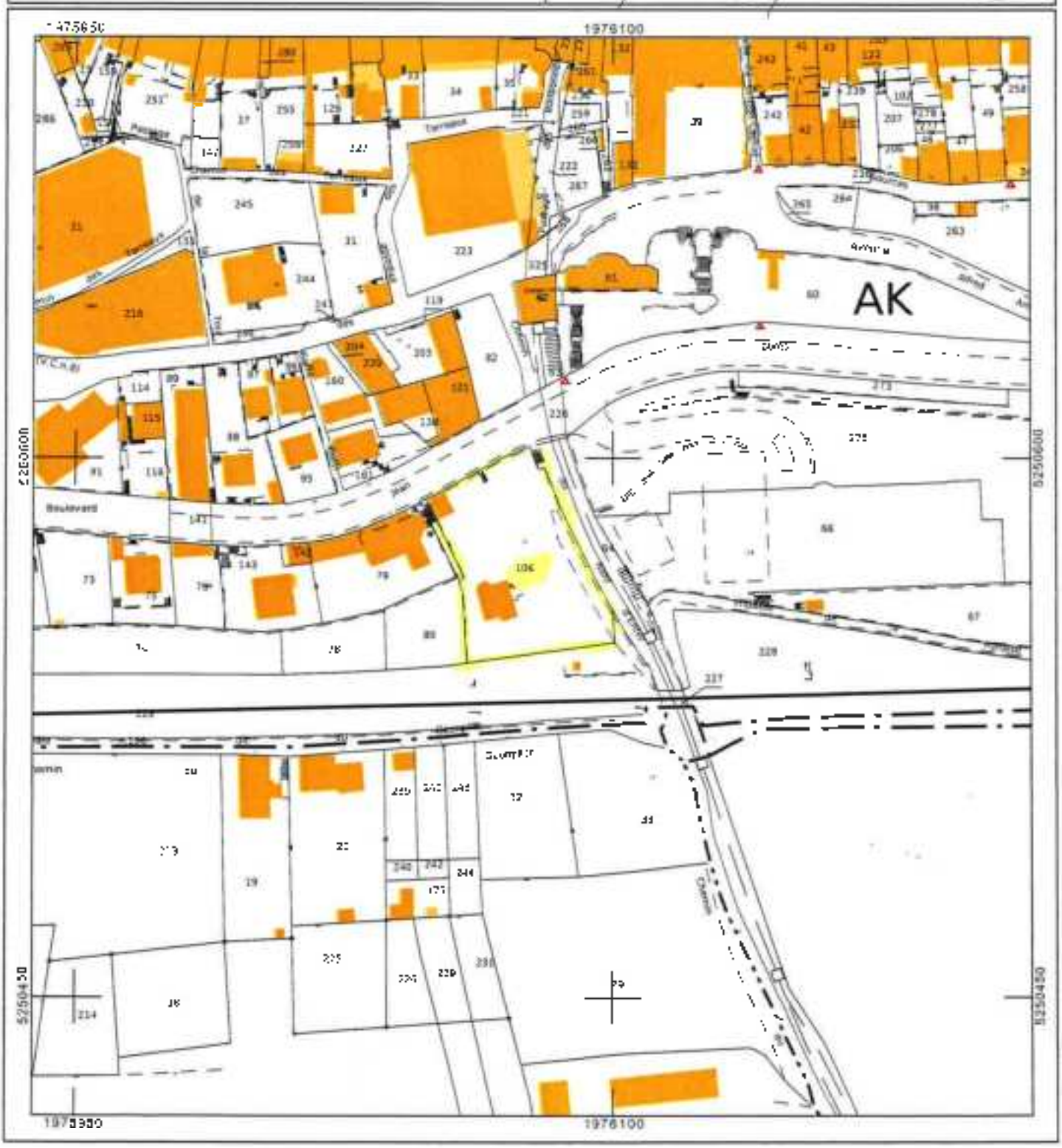
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est à 1/1 par rapport à la taille initiale
Centre des impôts fonciers de Bonneville
46 Rue Pierre de Coubertin CS 126
74130 BONNEVILLE
tel : 04 50 97 19 01 fax :
cdf.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

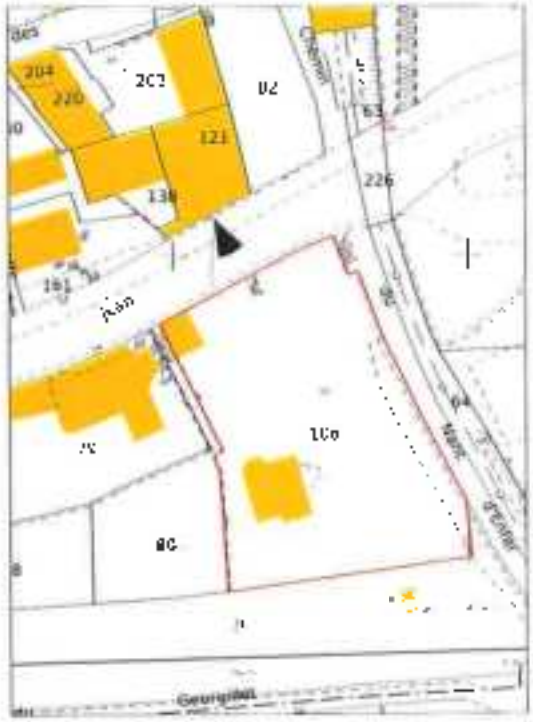
cadastre.gouv.fr

Me Pepin - Ferrer
avec Petit Anne-Marie
Caisson Jacques, Antier Christiane



projet de présentation d'un ensemble immobilier

APS-01	Plan masse					A



projet de présentation d'un ensemble immobilier						
APS-02	Elévation boulevard Jean-Jaurès	A1				A

PROJECTION VOLUMIQUE MAQUETTE EN BLANC

PROJET DE PRESENTATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
25 BOULEVARD JEAN JAURES EVIAN-LES-BAINS

R 29

Evian le 08 novembre 2024

Observations des Groupes minoritaires élus sur la commune d'Evian les bains : Parce que nous aimons Evian et Evian 2020.2026 à Monsieur Veyrat, commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nous nous questionnons là encore sur l'absence d'une réflexion globale en la matière, comme nous l'avons déjà relevée lors de plusieurs interventions (notamment l'intervention de Mme Lang au conseil municipal du 23 novembre 2023).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. OAP 30, 31 : Entrée de ville Ouest, premier front. Il est indiqué la démolition à court terme du garage à l'est de la zone, garage qui est qualifié de « à l'abandon » alors que, sauf erreur de notre part, il a été repris récemment.
   Quelle marge de manœuvre dans ce contexte ? L'atelier vacant existant devrait pour sa part être requalifié tout en permettant la renaturation du secteur : on le requalifie ou on le détruit pour renaturation ?

2. OAP 29 : Avenue Dupas, Porte Ouest. Aucune temporalité n'est indiquée sur la fiche, ce qui est contraire à l'esprit OAP
   Les plans sont peu informatifs sur l'intégration des mobilités douces, là aussi contraire à la définition des OAP

3. OAP 21 : Octroi avenue de la gare Sud. Pourquoi l'avoir séparé de l'OAP 22 alors qu'on est dans la même zone et que les objectifs sont quasi identiques ?
   L'appréhension de l'espace géographique ici interpelle : en effet cette zone est qualifiée de « site stratégique entre la ville basse et la ville haute ». Une explication complémentaire aurait été souhaitable pour mieux comprendre à quoi fait référence ce terme « stratégique ». Il y est indiqué par ailleurs qu'il s'agira de préserver la façade du garage Renault, élément effectivement marquant du site alors qu'elle n'est pas listée dans les fiches patrimoines.

4. OAP 19 : *Boulevard du Bennevy*. Un espace de verdure est ici sacrifié pour un nouveau collectif dans une zone déjà très dense et à proximité immédiate d'un hôtel touristique dont on veut préserver l'activité.
   Une contradiction évidente entre les deux enjeux

5. OAP 12, 14, 15 : Pourquoi des OAP ? En quoi les bases du règlement PLU ne suffisaient-elles pas ?

6. OAP 16 : *Route de la Corniche 1* : une nouvelle voie à créer au travers de propriétés privées, alors que ces trois propriétés possèdent toutes déjà un axe de sortie.

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

1- Il est précisé « maintenir l'offre commerciale au centre-ville » sans que ne soit mentionné la nouvelle centralité à Thonon, ni les autres commerces identifiés dans les autres zones.
La réflexion approfondie sur la stratégie d'implantation des zones commerciales à Evian semble être une des grandes absentes de ce PLU qui se résume à en mettre un peu partout sans véritable consistance ni cohérence.

2 La population Evianaise a continué à voir sa population vieillir. Le problème de l'implantation des jeunes ménages restant identique à la période précédente, grandement liée à un problème de logements peu adaptés et trop chers.
Les données INSEE de 2020 précisent qu'une famille sur cinq vit avec trois enfants ou plus au domicile, phénomène lié à la multiplication des familles recomposées plus grandes [1]
Pourtant dans ce PLU, il est proposé une quasi disparition des T5 (de 18,5 % à 5 %), une baisse des T4 (21 % à 20 %) et une augmentation des T2 (de 24 à 30 %) et les T3 (de 30 à 45 %).
Stratégie qui paraît en décalage avec tous ces éléments de contexte et qui tendent à penser qu'il conviendrait maintenir une offre d'appartements de grandes tailles suffisamment conséquente, notamment pour la location sociale.
De même il faut noter qu'on élimine les T1, pourtant indiqués comme sous représentés dans le diagnostic.
Est-ce que favoriser uniquement les T2 et T3 va permettre l'implantation des familles mais surtout leur maintien ?

3- La mobilité est un enjeu important de notre quotidien et donc normalement du PLU. L'offre de stationnement est décrite comme grandissante alors que depuis plusieurs mois les places de parking en surface sont plutôt en diminution.
Il n'y a pas de réflexion sur les mobilités futures, sur la création de parking relais, sur une connexion entre le haut et le bas de la ville. La mobilité est la grande absente de ce document

4- Le climat a été analysé avec des données de 2010 ou 2016, alors qu'on sait par ailleurs que le changement climatique s'accélère et impacte nos territoires de manière plus intense que d'autres. De manière sanitaire, la pollution sonore reste à un diagnostic des années 2011. Le diagnostic est donc incomplet.

5- Un effort important a été réalisé sur les aspects patrimoniaux avec des fiches patrimoines de qualité mais il est dommage que la méthode de classement ne soit pas mieux définie
Des maisons au caractère patrimonial indéniable ont été identifiées puis ont disparu, sans réelle explication. A titre d'exemples, la maison au 24 Avenue des Sources (fiche 73) qui a disparu alors que son côté patrimonial avait été retenu, la Villa aux bois charmants (fiche 56) ou celle avenue de la Détanche (fiche 127). D'autres qui n'apparaissant pas (exemple de l'Hôtel Beau Rivage). Ou d'autres dont le caractère patrimonial est loin d'être majeur ou représentatives d'une harmonie architecturale consensuelle (fiche 116 ou fiche 132).

6- En ce qui concerne les hauteurs : Aucune modification n'a été faite par rapport au PLU précédent. Il est dommage de ne pas s'être positionné différemment tant la nécessité de densifier est majeure

7 Les emplacements réservés quant à eux manquent clairement de précisions sur les destinations précises de ces emplacements, ne permettant certainement pas à la population d'en prendre pleinement la mesure des modifications.

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

Isabelle Lang

Groupe Evian 2020/2026

Jean Guillerd

Groupe Parce que nous aimons Evian

[1] Les familles en 2020 : 25 % de familles monoparentales, 21 % de familles nombreuses - Insee Focus - 249

R 30

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

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

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

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

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

ZONE **UP1** : **Lotissement « historique à forte valeur patrimoniale et touristique »**, d env. 60 co lotis couvrant plusieurs hectares, soit environ 60% de la zone UP et qui est toujours régie par son Cahier des charges

Pourtant, le chapitre ou sous-section *spécifique UP1 concernant le Lotissement des Mateirons a disparu du nouveau PLU*

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

Je souhaiterais que le PLU lui accorde comme précédemment un **chapitre/section spécifique UP1**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En effet, en mai 2024, j'ai été contrainte de faire un recours au TA après un recours gracieux préalable à la suite d'infructueuses démarches amiables contre le PC de la holding Sagec en zone UD1 du lotissement des Mateirons (av Nant d'Enfer parcelle de 3850 m² environ.)

autorisant en lotissement « zone de faible densité » la construction coté Nord d'un « bâtiment de 4 niveaux et 3 étages d'habitation » rectangle de béton gris de **25 m de long en 100% toit terrasse** avec d'importantes casquettes dans tous les sens, d **emprise sol de 592 m²** x **3 étages** d'approximativement **1700 M 2 habitables** sur **10 m de**

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

Peut-on encore parler de la construction d'une villa individuelle de 1700 m² env. de 3 étages /4 niveaux entourée directement par 4 villas remarquables et le funiculaire MH, dans un lotissement historique préservé ou bien déjà de construction d'immeuble, conformité cahier des charges et PLU ?

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

Je m'oppose catégoriquement à cette autorisation en UP1 de constructions de trois logements maximum, puisqu'elle est contraire au Cahier des charges du lotissement opposable au PLU et aux co lotis .

Contribution n°19 (Web)

Par M FAVRE Claude

Déposée le 6 novembre 2024 à 18h38

MATEIRONS 4 :

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

Dans la Zone UP1 exclusivement résidentielle et pavillonnaire, à faible densité pour éviter sa mutation vers des logements collectifs, il est demandé d'ajouter dans le

règlement que les constructions seront de 3 logements maximum.

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

Veuillez croire à l'expression de mes respectueuses salutations.

M PAUVERT

mcp1885@gmail.com

... enquête publique.

R31

Denis Mercier
680 A, route de Grande Rive
74500 Neuvecelle
mercier.denis.granderive@orange.fr
Tel : 06 32 90 77 58

Ville d'EVIAN
M. le Commissaire Enquêteur / PLU 2024
2, rue de la Source de Clermont
74500 Evian Les Bains

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

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Neuvecelle, le 7/11/2024

Denis Mercier

Sur le zonage :

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 tènement agricole composé de 2 parcelles exploitées identifiés 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 parcellaires 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.

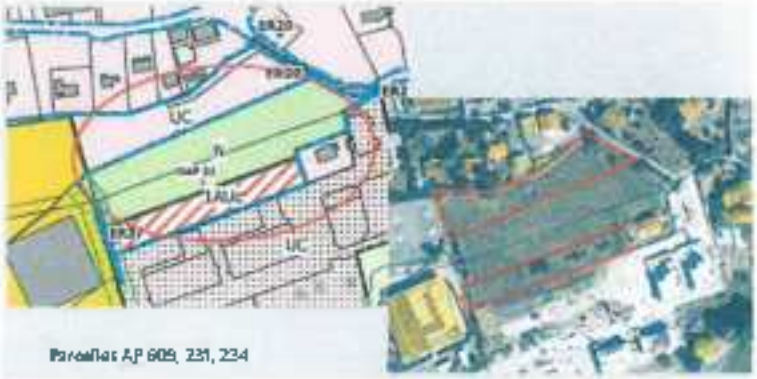
Secteur « Chez Viollaz » - zone N

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 le sont les espaces agricoles présents en amont.

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 »



Parcelles AP 609, 231, 234

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 :

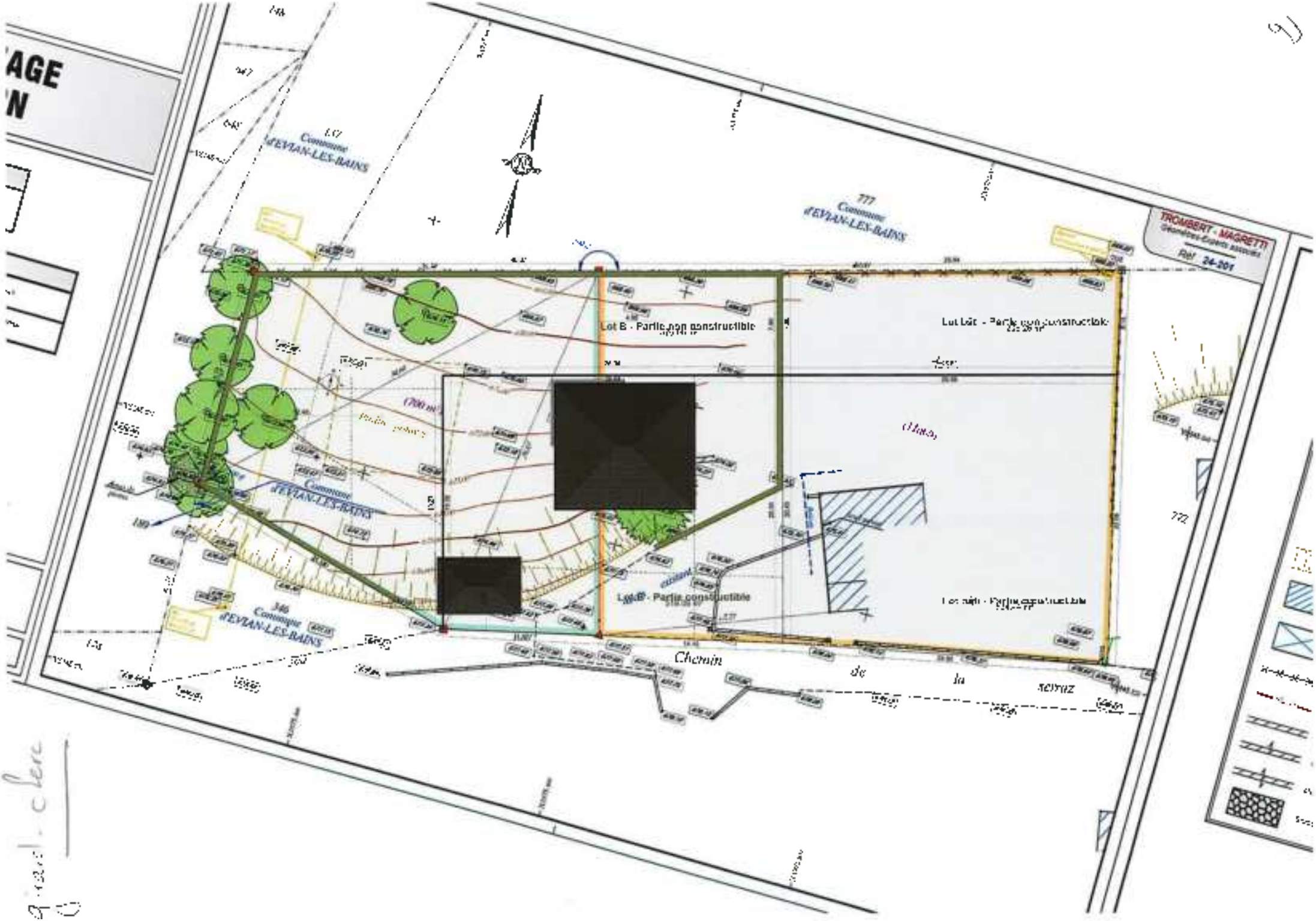

Une partie des parcelles AS 9-AS 100-AS 622 et AT 345

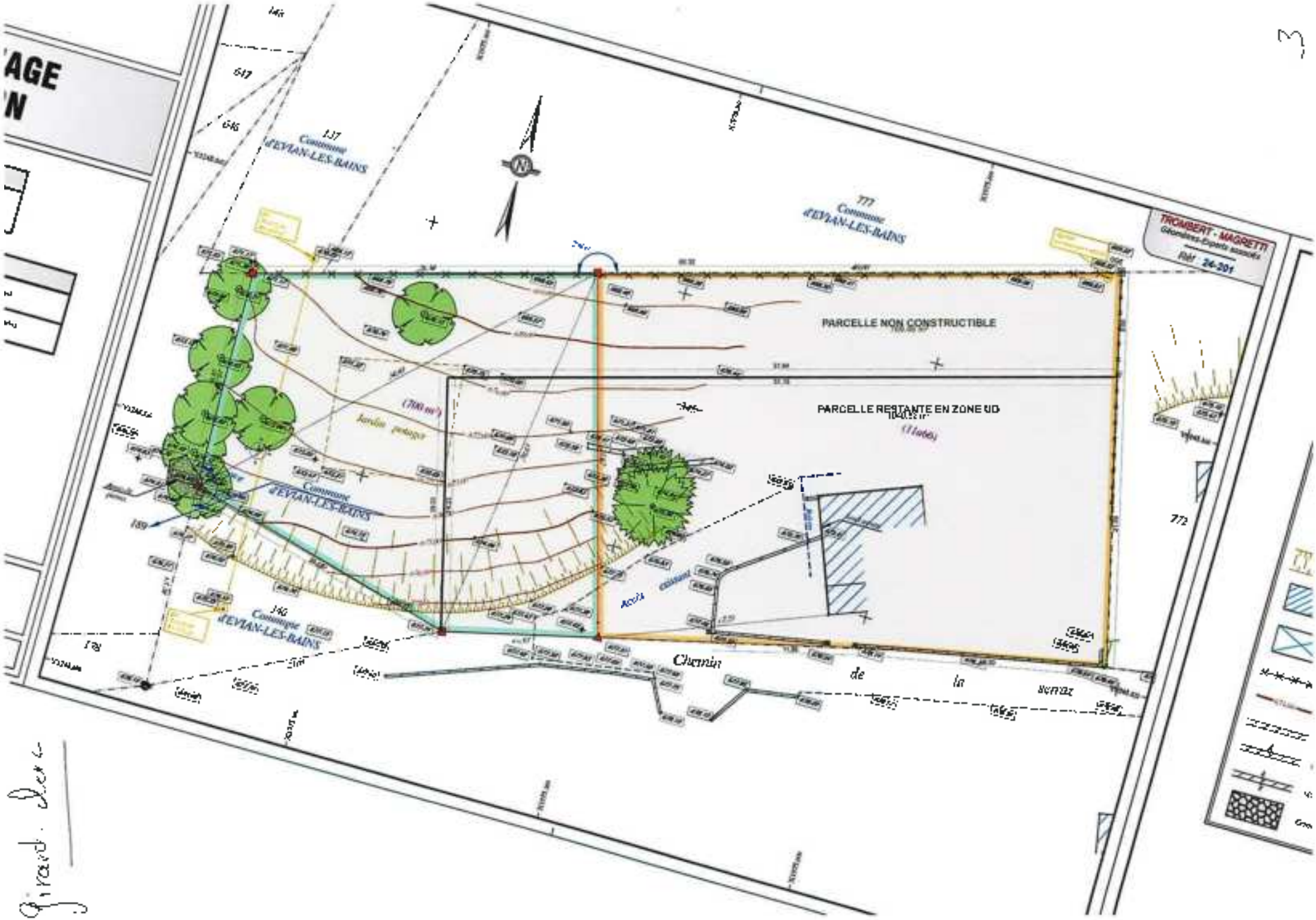
Ce secteur déjà urbanisé, identifié par le SCoT au titre de la loi littoral, peut être densifié, mais il ne peut y être autorisé des constructions en extension du hameau. Il convient donc de resserrer l'enveloppe au plus près des constructions existantes, et de reclasser nos emprises en N.

4

girard Dr

R 32


TROMBERT - MAGRETTI
Géomètres-Experts associés
Ref 24-201
Commune d'EVIAN-LES-BAINS
777
Commune d'EVIAN-LES-BAINS
Lot B - Partie non constructible
Lot B - Partie constructible
Chemin de la Terraz
346
Commune d'EVIAN-LES-BAINS
772


TROMBERT - MAGRETTI
Géomètres-Experts associés
Réf : 24-201
PARCELLE NON CONSTRUCTIBLE
PARCELLE RESTANTE EN ZONE UD
(1 lotis)
Commune d'EVIAN-LES-BAINS
137
777
772
146
Chemin de la Sorniaz
Acès commun
jardin potager

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 3

Par courrier électronique, remis ou adressé au commissaire enquêteur dans les formes prévues par l'arrêté du maire prescrivant cette enquête.
Au nombre de 28 ces observations sont repérées ici par la lettre « C » ;

Annexe 24 : Registre dématérialisé:

- Contributions C1 à C28

- **Lundi 07 octobre 2024**

○C1- Contribution anonyme par Web

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

○C2- Monsieur GILORMINI- Parcelles 0127, 0129 – 0217 (idem R3)
○C3- Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

- **Du 16 au 22 octobre 2024**

○C4- Monsieur SOMNIER Jean Louis- Chaufferie au bois

- **Du 24 au 30 octobre 2024**

○C5- Monsieur GALLAIS Olivier (IMAPRIM)

- **Jeudi 31 octobre 2024**

○C6 – Monsieur CROS Olivier
○C7 - Monsieur CROS Olivier
○C8- Monsieur CROS Olivier

- **Du 01 au 07 novembre 2024**

○C9 - Collectif des propriétaires lotissement les sources
○C10 - Madame ALLONCLE Sandrine
○C11 - Madame ALLONCLE Sandrine
○C12 – Monsieur Géraud MUDRY (MUDRY Immobilier)
○C13 – Monsieur JOCHUM Charles
○C14 - Monsieur Claude FAVRE (Lotissement Les Mateirons)
○C15 - Monsieur Claude FAVRE (Lotissement Les Mateirons)
○C16 - Monsieur Claude FAVRE (Lotissement Les Mateirons)
○C17 – Monsieur Laurent JACQUES(Au clou Sud)
○C18 – Anonyme (Maisons anciennes)
○C19 – Monsieur Claude FAVRE (Lotissement Les Mateirons)
○C20 - COMF AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES (ROMSOM) (Idem R25)
○C21 – Monsieur NAKACHE Benjamin (OAP26) (Idem R24)
○C22 – Monsieur DUCREUX Philippe (Fiches patrimoines)
○C23 - Monsieur DUCREUX Philippe (Fiches patrimoines)
○C24 - Monsieur DUCREUX Philippe (Règlement graphique)
○C25 – Monsieur BOUQUILLON Benoit (Parcelles A046 et A047) (Idem R5)

- **Vendredi 08 novembre 2024**

○C26 – Monsieur GUIUDOUN René (erreur graphique OAP 31))
○C27 – Madame LAURE Jocelyne (OAP 23-2) (Idem R14)
○C28 – Anonyme (synthèse)

preambules

EVIAN-LES-BAINS : révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

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

Contributions incluant les pièces jointes

Dates
Du lundi 7 octobre 2024 à 09h00 au vendredi 8 novembre 2024 à 17h00

Référence du Tribunal Administratif
Ordonnance N° E24000123/38 en date du 17 juillet 2024 - Tribunal Administratif de GRENOBLE

Arrêté d'ouverture
Arrêté n°866/2024 en date du 11 septembre 2024

Commissaire enquêteur(rice)
Monsieur Gérard VEYRAT

Commissaire enquêteur suppléant

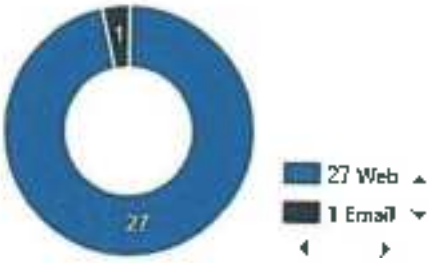
Monsieur Joël MARTEL

Contributions

28 [illegible] déposées

3 contributions ont été déposées par une personne anonyme
Soit 10.7% des contributions

0 contribution modérée

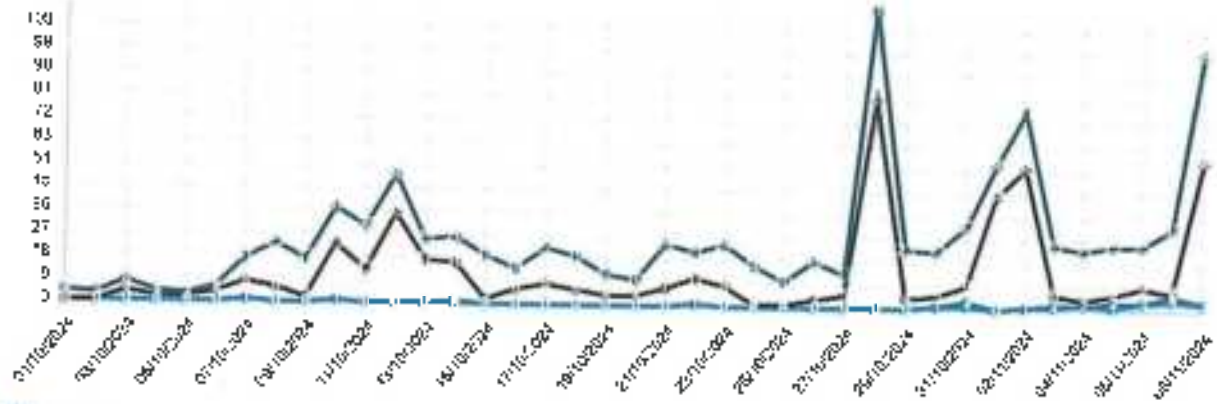


Fréquentation

1 031 visiteurs uniques ont consulté [illegible]

486 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 47.1% des visiteurs

20 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 1.9% des visiteurs



Téléchargements

1 009
[illegible] téléchargements réalisés

Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
Avis d'enquête publique	94
Arrêté d'enquête publique	73
4.5- Fiches patrimoines - revA	41
4.1- Règlement graphique - revA	38
3- Livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - revA	33

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_21_Web_1.pdf
- contribution_25_Web_2.pdf

Contribution n°1 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 7 octobre 2024 à 14h30

Merci pour cet excellent travail et perspectives. Bennevy-Détanche : future Zone Nature/Verger avec 50 arbres plantés par 5 écoles d'EVIAN, ouvert au public : apprentissage pédagogique sur la biodiversité, les ilots de fraîcheur, le respect de l'environnement, sens du partage collectif et maintenance de la beauté du paysage en l'absence de nuisances sonores.... La Route de l'Horloge entre le LIDL et la future Zone Nature : maintenir le principe d'un axe / chemin "tampon", végétalisé (pour éviter les nuisances sonores entre une zone commerciale/une zone résidentielle selon la réglementation en vigueur, et dans le futur, avec une zone Nature) et prévoyant l'organisation d'une mobilité douce dans ce secteur où le piéton devrait se sentir en sécurité.

Contribution n°2 (Web)

Proposée par PATRICK GILORMINI
(patrick.gilormini@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 10 octobre 2024 à 22h28
Adresse postale : 14, petite rue de la Viabert 69006 Lyon

Evian le 07/10/2024
Patrick GILORMINI & Hélène MASSIP, propriétaires des parcelles suivantes
- 0127 sise 4 route du Club Hippique
- 0129 sise 1 route de St Thomas
- 0217 sise 4 route de St Thomas

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

Contribution n°3 (Email)

Proposée par Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
(sigeo-sophie.guidoni@orange.fr)
Déposée le lundi 14 octobre 2024 à 12h26

Participation PPA - RTE - EP - Révision générale du PLU d'Evian-les-Bains

Objet : Participation PPA - RTE - EP - Révision générale du PLU d'Evian-les-Bains

A l'attention de Monsieur Veyrat

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations,

Sophie GUIDONI

SIGEO - Prestataire RTE Activité Urbanisme

GUIDONI Sophie Chargée de mission urbanisme

Aménagement du Territoire - Géomatique & Cartographie

Hydrologie,hydraulique, urbanisme & environnement

13200 Arles

Email direction : sigeo@wanadoo.fr

Email RTE :
rte-cdl-lyon-acet-urbanisme@rte-france.com

---

2 documents associés
contribution_3_Email_1.pdf
contribution_3_Email_2.pdf

C 3

VOS RÉF. AVIS AU PUBLIC

NOS RÉF. TER-EP-2024-74119-CAS-201564-R6M1G4

INTERLOCUTEUR : RTE-CDT-LYON-SCET-URBANISME

TÉLÉPHONE : 04.27.86.27.47

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

Mairie d'Evian-les-Bains
2 rue de la Source de Clermont
B.P. 98
74502 Evian-les-Bains

A l'attention de Mr Veyrat
enquete-publique-5659@registre-dematerialise.fr

OBJET : EP – Révision générale du PLU de la commune d'**Evian-les-Bains**

Lyon, le 17/10/2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la conformité règlementaire du PLU **d'Evian-les-Bains** au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal.

Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDT de la Haute -Savoie et à la Commune de d'Evian-les-Bains pour avis le 19/07/2024.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision Générale du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées :

- Mise à jour du plan et de la liste des servitudes I4 annexée au dossier PLU
- Déclassement des « Protections paysagères et corridors écologiques » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Nous joignons à cette lettre d'observations l'avis de RTE sur le projet arrêté du PLU de la commune d'Evian-les-Bains qui complète dans le détail les éléments portés au présent courrier.

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

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Marie SEGALA

Chef du service
Concertation Environnement Tiers

Annexe : Avis de RTE sur le PLU arrêté

Copie : DDT de Haute-Savoie ddt-sar-pa@haute-savoie.gouv.fr

Contribution n°4 (Web)

Proposée par SOMNIER JEAN-LOUIS
(jeanlouis.somnier@gmail.com)
Déposée le mardi 22 octobre 2024 à 19h55
Adresse postale : 16 route de Saint-Thomas 74500 EVIAN-LES-BAINS

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

1 document associé
contribution_4_Web_1.pdf

Cabinet d'Avocats
Nicolas KIHN
Miren DIHARTCE
Avocats au Barreau de Strasbourg
S.E.L.A.R.L. au capital de 40.000,00 Euros
N°SIRET 828 462 994 00017
31 rue du Général Lebocq
67270 HOCHFELDEN
Tél : 03.88.35.90.15 - Case n°287
E-mail : nicolas.kihn.avocat@outlook.fr / miren.dihartce.avocat@hotmail.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers

2 Place de Verdun
Boite postale 1135
38022 GRENOBLE CEDEX

Hochfelden, le 14 avril 2022

Aff. : M. SOMNIER et Autres (APPEPHE) /. Commune d'Evian-Les-Bains et SYAN'CHALEUR-REGIE DU SYANE

RECOURS ET MEMOIRE

CONTRE :

Le Permis de Construire n°PC 074119 21 B0028 délivré par Madame Josiane LEI, Madame le Maire de la Commune d'EVIAN-LES-BAINS, à SYAN'CHALEUR -REGIE DU SYANE aux fins de construction d'une « chaufferie bois énergie biomasse » sur un terrain sis 20 chemin des Noisetiers à 74500 EVIAN-LES-BAINS, parcelles cadastrée AO291 p et AO316 p, délivré le 21 février 2022 et dont l'affichage en mairie et sur le terrain a été effectué par suite.

Cabinet d'Avocats
Nicolas KIHN
Miren DIHARTCE
Avocats au Barreau de Strasbourg
S.E.L.A.R.L. au capital de 40.000,00 Euros
N°SIRET 828 462 994 00017
31 rue du Général Leboeq
67270 HOCHFELDEN
Tél : 03.88.35.90.15 - Case n°287
E-mail : nicolas.kihn.avocat@outlook.fr / miren.dihartce.avocat@hotmail.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers

2 Place de Verdun
Boite postale 1135
38022 GRENOBLE CEDEX

Hochfelden, le 20 décembre 2022

Aff. : M. SOMNIER et Autres (APPEPHE) /. PREFET DE LA HAUTE SAVOIE et SYAN'CHALEUR-REGIE DU SYANE

RECOURS ET MEMOIRE

CONTRE :

La preuve de dépôt d'une déclaration d'une installation classée pour la protection de l'environnement déposée le 5 septembre 2022 par SYAN'CHALEUR – REGIE DU SYANE auprès du Préfet de la Haute Savoie aux fins de fonctionnement d'une « chaufferie bois énergie biomasse » sur un terrain sis 22 chemin des Noisetiers à 74500 EVIAN-LES-BAINS, parcelles cadastrée AO291 p et AO316 p ensemble **la décision tacite du Préfet de la Haute Savoie de non opposition à déclaration initiale d'installation classée déposée le 5 septembre 2022 par SYAN'CHALEUR – REGIE DU SYANE auprès du Préfet de la Haute Savoie** aux fins de fonctionnement d'une « chaufferie bois énergie biomasse » sur un terrain sis 22 chemin des Noisetiers à 74500 EVIAN-LES-BAINS, parcelles cadastrée AO291 p et AO316 p.

Cabinet d'Avocats
Nicolas KIHN
Miren DIHARTCE
Avocats au Barreau de Strasbourg
S.E.L.A.R.L. au capital de 40.000,00 Euros
N°SIRET 828 462 994 00017
31 rue du Général Lebocq
67270 HOCHFELDEN
Tél : 03.88.35.90.15 - Case n°287
E-mail : nicolas.kihn.avocat@outlook.fr / miren.dihartce.avocat@hotmail.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers

2 Place de Verdun
Boite postale 1135
38022 GRENOBLE CEDEX

Hochfelden, le 15 janvier 2024

Aff. : M. SOMNIER et Autres (APPEPHE) /. Commune d'Evian-Les-Bains et SYAN'CHALEUR-REGIE DU SYANE

RECOURS ET MEMOIRE

CONTRE :

Le Permis de Construire modificatif n°PC 074119 21 0 0028 - M01délivré par Madame Josiane LEI, Madame le Maire de la Commune d'EVIAN-LES-BAINS, par un arrêté n°1369/2023, à SYAN'CHALEUR -REGIE DU SYANE, représentée par M. Joël BAUD-GRASSET aux fins de construction d'une « chaufferie bois énergie biomasse » « diverses modifications » sur un terrain sis 20 chemin des Noisetiers à 74500 EVIAN-LES-BAINS, parcelles cadastrée AO291 p et AO316 p, délivré le 15 novembre 2023 et dont l'affichage en mairie et sur le terrain a été effectué par suite.

Cabinet d'Avocats
Nicolas KIHN
Miren DIHARTCE
Avocats au Barreau de Strasbourg
S.E.L.A.R.L. au capital de 40.000,00 Euros
N°SIRET 828 462 994 00017
31 rue du Général Leboeq
67270 HOCHFELDEN
Tél : 03 88.35.90.15 - Case n°287
E-mail : nicolas.kihn.avocat@outlook.fr / miren.dihartce.avocat@hotmail.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers

2 Place de Verdun
Boite postale 1135
38022 GRENOBLE CEDEX

Hochfelden, le 6 mai 2024

Aff. : M. SOMNIER et Autres (APPEPHE) /. PREFET DE LA HAUTE SAVOIE et SYAN'CHALEUR-REGIE DU SYANE

RECOURS ET MEMOIRE

CONTRE :

La preuve de dépôt n° A-4-XQXRI9UZI de déclaration de modification d'une installation classée relevant du régime de la déclaration en date du 11 janvier 2024 par SYAN'CHALEUR – REGIE DU SYANE auprès du Préfet de la Haute Savoie aux fins de modifier le fonctionnement d'une « chaufferie bois énergie biomasse » sur un terrain sis 22 chemin des Noisetiers à 74500 EVIAN-LES-BAINS, parcelles cadastrée AO291 p et AO316 p, **ensemble la décision tacite du Préfet de la Haute Savoie de non opposition à déclaration modificative d'installation classée déposée le 11 janvier 2024 par SYAN'CHALEUR – REGIE DU SYANE auprès du Préfet de la Haute Savoie** aux fins de modifier le fonctionnement d'une « chaufferie bois énergie biomasse » sur un terrain sis 22 chemin des Noisetiers à 74500 EVIAN-LES-BAINS, parcelles cadastrée AO291 p et AO316 p.

Contribution n°5 (Web)

Proposée par Olivier GALLAIS
(thibaut.petit@imaprim.net)
Déposée le mercredi 30 octobre 2024 à 19h13
Adresse postale : 156 rue Amiral Gérard Dalle 73000 CHAMBERY

1 RAR : 1A 193 125 6824 5

Objet : Ville d'Evian - Dossier de révision générale du PLU
Observations relatives à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Extrait Page- page 18

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

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

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

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

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Olivier GALLAIS
IMAPRIM, Président Fondateur

1 document associé
contribution_5_Web_1.pdf

Imaprim
IMAGINONS LES ESPACES DE DEMAIN

Siège social :
156, rue Amiral Gérard Dalle | 73000 CHAMBÉRY
Imaprim-promoteur.com

Olivier GALLAIS
Port. 06 73 37 03 33
Fax. 04 79 60 13 43
Mail. thibaut.petit@imaprim.net

M. le Commissaire-Enquêteur
2 rue de la Source de Clermont
74500 EVIAN-LES-BAINS

Chambéry, le 30 octobre 2024

RAR : 1A 193 125 6824 5
Réf : TP / OG
Objet : Ville d'Evian - Dossier de révision générale du PLU
Observations relatives à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

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

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

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

OF

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Zone UDc :** prévoyant des règles incitatives à l'habitat intermédiaire (individuel groupé ou petit collectif).

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

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

Zone UP

Rappel : UP : zone à vocation d'habitat résidentielle

Caractéristiques

La zone UP est située en partie haute et sud de la commune, isolée et cernée par des zones à urbaniser 1AU / 0AU et à ouvrir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone UC

Caractéristiques

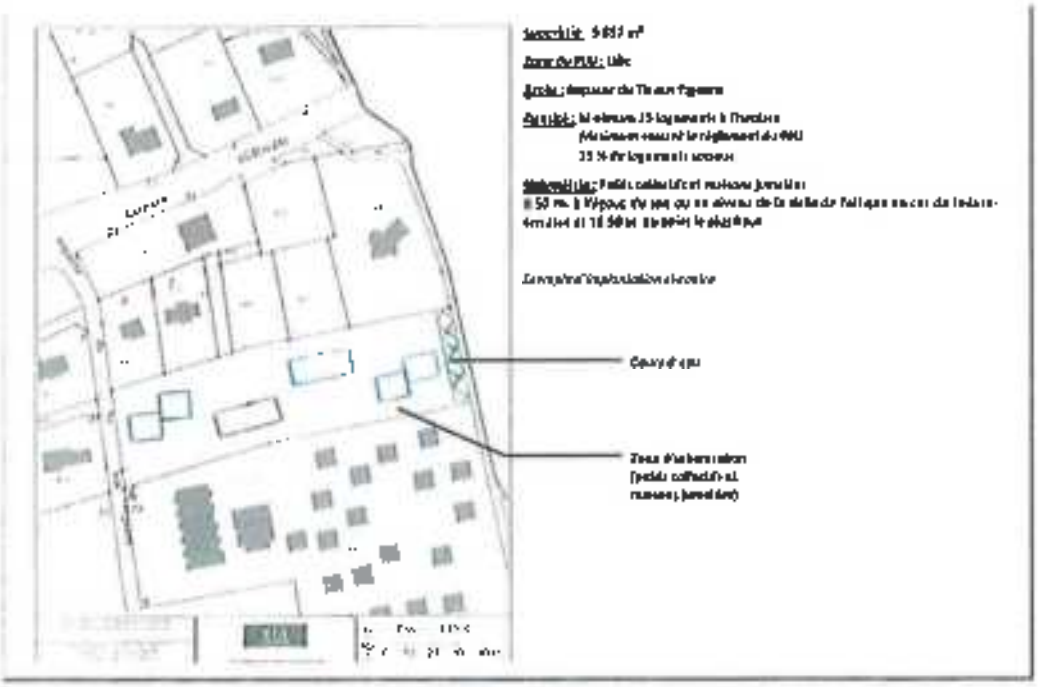
Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Lacroupe et de la Détanchet jusqu'au croisement de l'avenue de Cavol et du boulevard du Clou.

Les modes d'habiter dans cette zone ont pour objectif de préserver l'habitat intermédiaire, en mixité au rez-de-chaussée des activités (commerces, services, bureaux...)

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

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

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



Extrait Page-page-18.

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

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

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

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

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Olivier GALLAIS
Président

P-1 : Plan de repérage des opérations de logements collectifs dans le quartier « Hauts d'Evian »


IMEANGE
Les Côtes Léman
9 logements
R+1
PROMESSENS
Résidence St-Thomas
32 logements
R+2
PLURIMMO
Royal Park
83 logements
R+3
EDOUARD DENIS
Olympe
24 logements
R+2
SCCV LINAE / AXEO
30 logements / 6 villas
R+2 / R+1
PLURIMMO
Le Zephyr
10 logements
R+2
EDOUARD DENIS
Olympe
55 logements
R+3
ODALYS
Les chalets d'Evian
32 logements
R+3

Contribution n°6 (Web)

Proposée par CROS FRANCOIS XAVIER
(francoisxaviercros@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 31 octobre 2024 à 14h11

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

Contribution n°7 (Web)

Proposée par CROS FRANCOIS XAVIER
(francoisxaviercros@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 31 octobre 2024 à 14h44

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

Contribution n°8 (Web)

Proposée par CROS FRANCOIS XAVIER
(francoisxaviercros@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 31 octobre 2024 à 15h00

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

Contribution n°9 (Web)

Proposée par Collectif des propriétaires lotissement les sources
(la-boite-a-gateaux@orange.fr)
Déposée le samedi 2 novembre 2024 à 10h00
Adresse postale : boulevard du clou 74500 Evian les bains

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

2 documents associés
contribution_9_Web_1.pdf
contribution_9_Web_2.pdf

Collectif des copropriétaires du lotissement les sources sis boulevard du clou 74500 Evian Les Bains

Evian le 30 octobre 2024

Objet : Enquête publique du projet de P.L.U. de la commune d'Evian les bains

Demande d'annulation du principe de voie de desserte à créer sur l'OAP n°16

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En vous remerciant pour votre écoute et prise en compte de nos remarques, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses

D. Lang

Président

P Hamon

Trésorière

P. Hamon

Pièces jointes

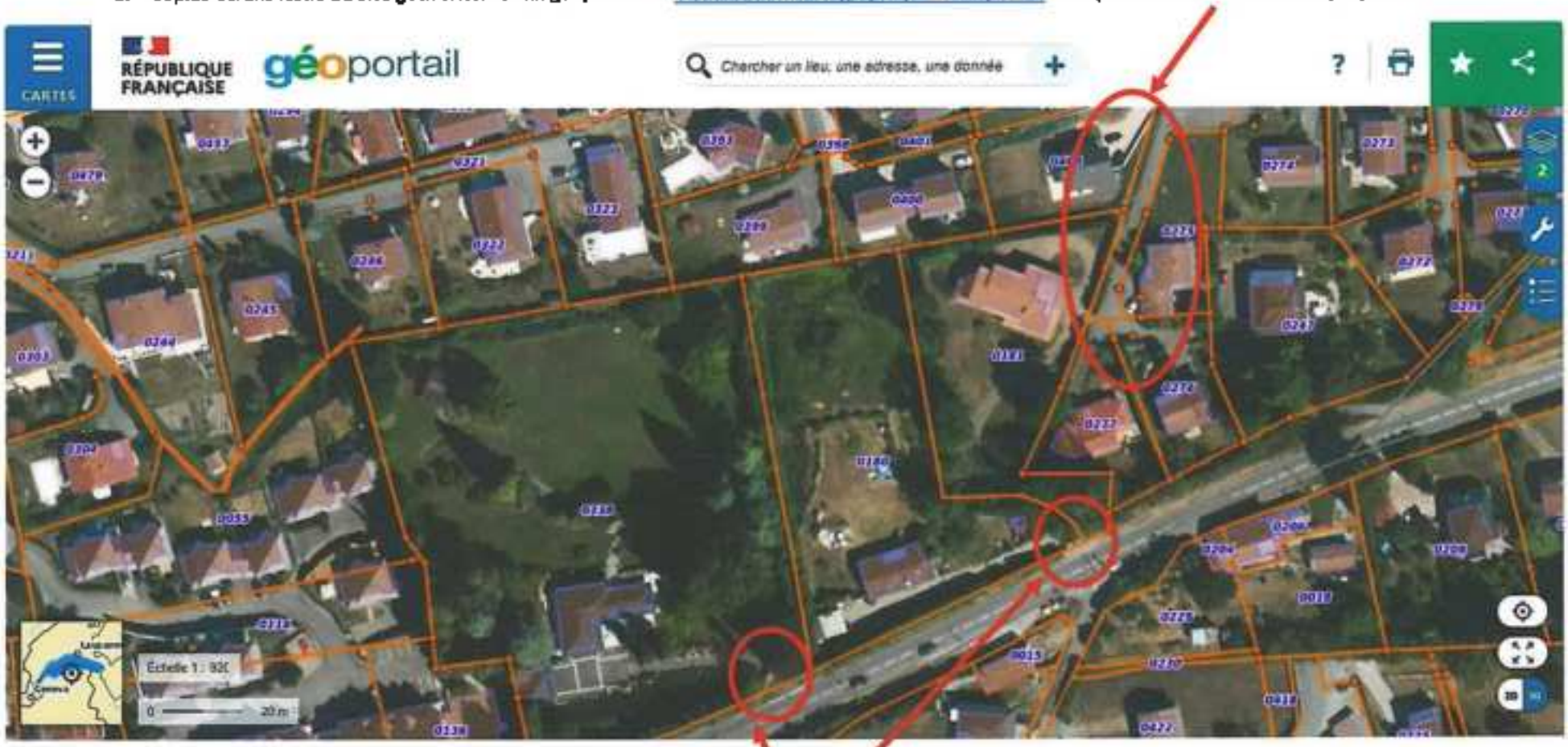
Annexe n°1 : Copies écrans issue du site gouvernemental géoportail

Annexe n° 2 : Copie écran OAP n° 16 du document « n°3 « Livret des OAP » page 58 et 59

Annexe n° 3 : Copie écran page 114 du « Règlement écrit PLU »

Annexe n°4 : Copie écran de la limite de la zone UP du « Règlement graphique PLU »

1. Copies écrans issue du site gouvernemental géoportail : « Visualisation cartographique - Géoportail » et qui visualise les limites de propriétés



Sorties actuelles des trois parcelles incluses dans l'OAP n° 16 sur la route de la corniche


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
géoportail
Chercher un lieu, une adresse, une donnée
Echelle 1: 500
20 m

2. OAP n° 16 du document « n°3 « livret des OAP » page 58 et 59

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

ROUTE DE LA CORNICHE 1

L'OAP de la Corniche se trouve en interface du coteau résidentiel et de la côte boisée. Des villas de caractères se situent dans son secteur.
Le végétal est très présent sur le site à travers des lisières boisées et des espaces enherbés privés. Les clôtures entourant le secteur sont peu qualitatives et ferment l'espace. Nous accédons au secteur par la route de la Corniche et par le boulevard du Clou.

OBJECTIF

L'objectif est de cadrer et accompagner les projets en cours et à venir en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

ROUTE DE LA CORNICHE 1

- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement, seront autorisées la construction de petits collectifs ou de logements intermédiaires ;
- Afin de maintenir la qualité de vie du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente ;
- Par ailleurs, l'aménagement du site devra protéger les maisons individuelles existantes au même titre que les jardins arborés et paysagers existants ;
- Les accès seront obligatoirement gérés par bouclage intérieur ;
- L'accès au site et la voie de desserte devront recevoir un aménagement paysager de qualité. La voie pourrait être doublée d'alignement d'arbres ou de haies champêtres taillées ;
- Il conviendra de proposer une arborisation de qualité sur l'ensemble du secteur permettant de compenser l'urbanisation du site, en préservant au maximum la végétation déjà présente sur le secteur.

- Programmation logements moyenne à respecter :
  - 50% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 21 logements
- Échéance : Moyen terme

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

Principe de voie de desserte à créer

Principe d'accès voiée

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préservation des arbres et du cadre paysager

Maisons à conserver

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Périmètre de l'OAP

Zone d'implantation des constructions de type petit collectif et logement intermédiaire

3. Copie de la page 114 du « règlement écrit PLU »

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.
Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voies à double sens : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50

4. Copie écran de la limite de la zone UP du « Règlement graphique PLU »

Contribution n°10 (Web)

Proposée par Allonde Sandrine
(sandrine.allonde@yahoo.com)
Déposée le dimanche 3 novembre 2024 à 20h38
Adresse postale : 7 bis avenue de Maraiche 74500 Evian les Bains

Grande Rive, ancien camping
Suite aux informations données par la direction technique en septembre 2024, il m'a été précisé que trois maisons maximum seront construites sur le terrain mitoyen du mien. Je demande que ces 3 maisons correspondent à 3 logements maximum. Initialement 2 maisons individuelles étaient prévues. Le terrain est de 2000 m2.
Le document de consultation du PLU indique qu'une attention particulière sera portée à la préservation du cadre de vie. Les maisons environnantes sont sur des parcelles de 1300 m2 en moyenne. Une partie du chemin pour accéder à ces futures maisons m'appartient et auront droit de passage. J'attire l'attention que les 3 logements supplémentaires aboutiront à la desserte de 7 maisons et donc 14 voitures estimées sur un chemin étroit, en voie à sens unique et sans issue alors que les chemins similaires partant de l'avenue de maraiche (avenue dans laquelle il est impossible de se croiser sans s'arrêter) desservent 4 maisons. Des problèmes de circulation, de sécurité et potentiellement de nuisance sont à prévoir.

Contribution n°11 (Web)

Proposée par Allondle Sandrine
(sandrine.allondle@yahoo.com)
Déposée le dimanche 3 novembre 2024 à 21h23
Adresse postale : 7 bis avenue de Maraîche 74500 Evian les Bains

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

Contribution n°12 (Web)

Proposée par MUDRY Géraud
(geraud@mudry-immobilier.com)
Déposée le lundi 4 novembre 2024 à 09h49
Adresse postale : MUDRY IMMOBILIER, 26 Avenue d'Evian Resid HELIOS, Logt 001 au RDC Resid HELIOS, Logt 001 au RDC 74200 Thonon-les-Bains

Madame Le Maire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

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

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

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

1 document associé
contribution_12_Web_1.pdf

MUDRY IMMOBILIER

Résidence HELIOS, Logt 001 au RDC

26 Avenue d'Evian

74 200 THONON

Madame Le Maire, Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie d'Evian

Enquête Publique sur l'élaboration du nouveau PLU

2 rue de la Source de Clermont

74500 EVIAN-LES-BAINS74 200 MARIN

Révision du PLU d'Evian Les Bains - Observation pour consignation au registre d'Enquête Publique du 7 Octobre au 8 Novembre 2024

THONON, le 04 novembre 2024,

Madame Le Maire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

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

Depuis deux ans, nous avons étudié des opportunités sur la commune, mais les services de l'urbanisme nous ont informé que les autorisations d'urbanisme étaient suspendues en raison de la révision du PLU en cours. Nous avons respecté cet état de fait, dans un esprit de partenariat avec la commune et mis en pause ces opportunités foncières dans l'attente du nouveau règlement.

Après examen des documents liés au nouveau PLU, je tiens à exprimer mes préoccupations :

- Les nouvelles règles concernant la densité, les logements sociaux et l'organisation des OAPs semblent de nature à entraver le développement de programmes immobiliers à taille humaine, ce qui est notre spécialité, et correspondant au tissu urbain existant. En favorisant des projets de grande envergure, ces mesures risquent d'exclure les promoteurs locaux et de freiner les PME artisanales locales.
- L'imposition de quotas stricts de logements sociaux (50 % dans les Zones UA, UB et UC qui sont les zones « centrales ») sur des projets de plus de 500 m²de surface de plancher, et sans seuil dans les OAPs, risque d'éliminer les petits programmes immobiliers à vocation strictement résidentielle. La construction de logements sociaux à l'échelle du territoire, qui est nécessaire à la population, incombe aux bailleurs sociaux, qui sont spécialisés et structurés à cet effet mais surtout bénéficient de

subventions. Malgré notre plus grande bonne volonté, il est impossible pour de petits opérateurs privés de porter des projets à teneur importante en logements sociaux car ils ne bénéficient d'aucunes subventions.

Ces modifications sont, selon nous, un obstacle au développement d'un immobilier de qualité à Évian-les-Bains.

Pour illustrer cela, je souhaiterais comparer l'impact des nouvelles règles avec celles du PLU actuel sur un projet concret que nous menons depuis trois ans, visant à rénover un bâti vieillissant.

Le tènement en question, d'une surface de 1 500m2, se situe dans une OAP située en Zone UC1 et nous travaillions sur un projet de réhabilitation de 5 logements existants permettant, sur les bases du PLU encore en vigueur, la création de 7 logements neufs en contrebas pour une surface de SP crée de 700m2 :

- Les règles du projet PLU en Zone UC1 n'ont pas énormément évolué et de manière générale permettent le même type de volumétrie, emprise au sol et recul aux limites que le PLU en vigueur, ne modifiant donc pas le projet suscité.
- Cependant l'OAP modifie celui-ci sur deux points fondamentaux :
    - Densité à l'hectare de 40 logements maximum mais seulement 8 logements envisagés sur l'ensemble de l'OAP induisant la nécessité de développer 2 tènements fonciers en addition au tènement étudié pour atteindre la même densité de logements neufs que sur un seul tènement de 1 500m2 dans le PLU actuel – équivalent donc à une diminution de la densité par un facteur de 3 fois !
    - Obligation de réaliser 50% de logements sociaux (25% locatif social et 25% accession sociale) sans minimum de surface de plancher
        - Cela se traduit donc pas le fait que pour 8 logements crées, 2 sont en locatif social, 2 sont en accession aidée et seulement 4 sont en accession libre
- L'impact combiné de ces deux points est donc d'avoir diminué la densité de logements privés en accession libre par 6 sur le tènement concerné puisque :
    - Il est maintenant nécessaire de développer 3 fois la surface du tènement initial (sur des tènements contigus) pour obtenir le même nombre de logements
    - 50% de logements sociaux divise également par deux la capacité en logement « accession libre »
- L'application de ces deux règles rend absolument impossible le développement d'un programme immobilier porté par un acteur privé tel que nous dans cette OAP et induit trois choses :
    - une forme de confiscation du potentiel immobilier des parcelles concernées par l'OAP, leur potentiel constructible (et donc leur valeur financière) ayant été divisée par 6
    - une incapacité à rénover un immeuble de 5 logements faisant partie du projet initial qui est vieillissant, ne peut plus être habité à terme et donc le développement du tènement immobilier en contrebas permettait de financer la rénovation des logements existants
    - une forme de réservation de ce type d'opportunité à des bailleurs sociaux ou des groupes de promotion immobilière structurés (tels les opérateurs nationaux) étant conjointement promoteur de logements privés mais également

bailleurs sociaux (et recevoir ainsi les subventions associées aux logements sociaux)

Nous vous encourageons vivement à ajuster les paramètres du projet de PLU, qui empêchent le développement de programmes immobiliers de qualité à taille humaine, portés par des acteurs locaux en lien avec le tissu économique de la ville. Évian-les-Bains n'a pas vocation à accueillir des projets résidentiels surdimensionnés de plus de 50 logements par programme, seuil minimum pour que des projets puissent portés valablement 50% de logements sociaux.

Dans ce contexte, les règles qu'il nous semble important de s'adapter dans ce projet de PLU sont les suivantes :

- Modification de l'OAP en Zone UC1 en question pour permettre une densité raisonnable de logements permettant le développement du secteur et la rénovation du bâti existant à conserver
- Modification de la proportion de logement sociaux mandatés par le PLU
    - Un quota de 50% de logements sociaux dans des programmes immobiliers empêche le développement de programmes de logements privés.
        - La répartition entre logement locatifs sociaux et logements en accession sociale (25% chacun) ne permet pas de rééquilibrer l'économie des projets car l'accession sociale (dit BRS) se réalise à perte, perte qui se trouve encore plus importante lors de la réalisation de logements locatifs sociaux (sans les subventions que seuls les bailleurs sociaux sont en mesure d'obtenir)
    - Une proportion de 30% maximum de logements sociaux est le poids maximum qu'un bilan de programme immobilier à taille humaine peut supporter – au-delà il faut s'appuyer sur les bailleurs sociaux pour développer des programmes immobiliers dédiés principalement aux logements sociaux ou s'appuyer des programmes immobiliers de plus de 50 logements.
- Augmentation du seuil à partir duquel tout programme collectif doit comporter des logements sociaux (à hauteur de 50%)
    - Le PLU encore en vigueur indiquait que seul les programmes de 12 logements devaient comporter des logements sociaux, cette règle est déjà restrictive mais adéquate au développement de petits ensembles immobiliers 100% résidentiels à l'échelle de la ville
    - Le projet de nouveau PLU applique maintenant un seuil de 500m2 de surface de plancher, soit 7 logements à peu près sur une surface moyenne de 70m2 de SP (64 m2 de SHAB).
        - Les programmes immobiliers de 7 logements ne sont pas viables dans des terrains compliqués à exploiter (comme c'est le cas sur la commune d'Evian avec des contraintes de déclivité mais également de gestion des eaux)
    - Le seuil de 12 logements du PLU actuel à partir duquel une opération immobilière devait réaliser des logements sociaux nous semblait adéquat.
        - Le nouveau PLU pourrait, pour éviter les dérives, encadrer simplement cela par un seuil de surface de plancher de 1 000 m2 (ce qui correspond à 12 grands logements) et/ ou 12 logements
- Reprise dans les textes des OAP (par exemple l'OAP en zone UC1 décrite ci-dessus) des principes de la zone du PLU qui s'applique sur l'OAP relative à la mixité sociale :
    - Par exemple l'OAP en question indique que des logements sociaux dans une proportion de 50% doivent être édifiés toute opération (sans précision de taille

minimale d'opération ou de surface de plancher) alors que la Zone UC 1 ou l'OAP se situe indique que des logements sociaux ne sont à édifier qu'à partir d'une surface de 500m2

  - Il est donc important de préciser ces éléments dans les OAP afin que les OAP ne se voient pas appliquer leurs orientations à la lettre vis-à-vis du quota de logement social, à savoir 50% de logements sociaux à partir du premier m2 de SP créé (comme c'est le cas dans l'écriture actuelle de l'OAP susmentionnée par exemple)

- Ajustement pour donner plus de flexibilité des conditions relatives à la taille des logements qui impose (dans le projet de PLU) - 30% de T2 (avec surface moyenne de 45m2), 45% de T3 (surface moyenne de 65m2), 20% de T4 (Surface moyenne de 85m2), 5% de T5 et plus (Surface moyenne de 100m2) – à minima, il serait utile de prévoir des fourchettes de pourcentages
  - Il est impossible d'appliquer des proportions et surfaces moyennes aussi précises à des programmes immobiliers qui doivent d'adapter à des situations foncières diverses mais aussi à des déclivités, des orientations, des vues et surtout à un marché immobilier en évolution permanente.
  - Comment faire avec des portions aussi précises pour gérer les arrondis, par exemple sur un programme de 13 logements :
    - 30% de T2= 3,9 logements (3 ou 4 ?)
    - 45% de T3= 5,85 logements (5 ou 6 ?)
    - 20% de T4= 2,6 logements (2 ou 3)
    - 5% de T5= 0,65 logements (0 ou 1)
  - Ce type de règle trop précise va à l'encontre de la capacité de l'opérateur immobilier de s'adapter à son marché et donc de de développer un habitat de qualité mais surtout ouvres des voies de recours très importantes contre les permis de construire (si ces quotas sont arrondis ou appréciés de manière arbitraire)
  - De plus Evian est un marché ou les logements coté lac ont tendance à être grands et les logements côté SUD ont tendance à être sur des tailles standards de cellules d'habitation – ces quotas par typologie ne sont pas à même de prendre en compte ces différences d'un foncier à un autre

Ainsi, en tant que promoteur immobilier local, je tiens à porter ces éléments à votre attention pour leur consignation au registre d'enquête publique, afin de permettre aux acteurs locaux de continuer à développer des projets à l'échelle de la commune, et d'envisager un ajustement du projet de PLU en conséquence.

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

Géraud Mudry
+33 (0) 6 47 44 30 45

Contribution n°13 (Web)

Proposée par JOCHUM Charles
(Daniel.jochum@sfr.fr)
Déposée le lundi 4 novembre 2024 à 12h09
Adresse postale : 35 rue Saint Thomas 57500 Evian-les-Bains

Monsieur le commissaire enquêteur
Je réédite mon courrier du 18 octobre 2022 déposé dans l'urne spéciale située aux services techniques et resté depuis sans réponse ni visite sur les lieux.
Je suis propriétaire des parcelles 171 et 180 rue St Thomas au lieu-dit « la grotte aux moines » depuis 1988.
Suite à notre entretien avec Madame Moreira le 17 octobre 2022, nous avons remarqué des erreurs ou plutôt des manques d'actualisation entre vos plans d'urbanisme et la réalité (voir pour preuves les sites internet...Map-vue aérienne).
Voilà maintenant plus de 20 ans, en décembre 1999, une tempête a dévasté mes parcelles et détruit ma propriété boisée.
Il ne restait plus rien de ma forêt, plus aucun arbre debout. Quelles désolations !
Aujourd'hui la nature a fait son travail de petites repousses.
Suite au décès de mon épouse, la vie devient de plus en plus compliquée seul à 86 ans. Je souhaite vendre ma propriété afin de retourner vivre près de ma famille en Lorraine pour y finir mes jours.
Ce manquement d'actualisation entre les plans et la réalité porte préjudice à la valeur de mon bien.
Que faire ?
Je vous prie de bien vouloir venir sur place vous rendre compte de la situation et d'actualiser au plus vite vos plans d'urbanisme.

Contribution n°14 (Web)

Proposée par M FAVRE Claude
(favre.cl@wanadoo.fr)
Déposée le mardi 5 novembre 2024 à 15h03
Adresse postale : 9 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 1

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

Contribution n°15 (Web)

Proposée par M FAVRE Claude
(favre.cl@wanadoo.fr)
Déposée le mardi 5 novembre 2024 à 15h12
Adresse postale : 9 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 2 :

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

Contribution n°16 (Web)

Proposée par M FAVRE Claude
(favre.ck@wanadoo.fr)
Déposée le mardi 5 novembre 2024 à 15h30
Adresse postale : 8 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 3 :

Dans le cadre d'une instruction de permis de construire en ZONE UP1 le Cahier des Charges du Lotissement des Mateirons pourrait-il :
- être tenu à disposition du public par les services d'URBANISME,
- ou être présent dans les ANNEXES du PLU ?

Contribution n°17 (Web)

Proposée par JACQUES Laurent
(laurent.jacques@lega-cite.fr)
Déposée le mercredi 6 novembre 2024 à 16h41
Adresse postale : 136 cours lafayette 69003 Lyon

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

1 document associé
contribution_17_Web_1.pdf

LégaCité AVOCATS

Monsieur Gérard VEYRAT
Commissaire-Enquêteur
2 rue de la Source de Clermont
74500 EVIAN-LES-BAINS

Dépôt par voie dématérialisée

Le 4 novembre 2024

M/Réf. : Borel & Barbey / Déclassement terrain Evian
Dossier n° 20241871 – LJ//LJ
Affaire suivie par : Maître Laurent JACQUES
E-mail : laurent.jacques@lega-cite.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

1.

Je viens à vous en ma qualité de conseil des deux administrateurs[1] de la succession de feu Sheikh Tahnoon Bin Mohammed Bin Khalifa Al Nahyan, à savoir d'une part le Sheikh Sultan bin Tahnoon Al Nahyan et d'autre part le Sheikh Hazza bin Tahnoon Al Nahyan. Ces derniers sont également héritiers du de cujus lequel était propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées situées au 10 impasse du Tir aux Pigeons, à savoir :

Section	N°	Adresse	Contenance
AR	292	10 IMP DU TIR AUX PIGEONS	12 213 m²
AR	258	AU CLOUD SUD	2 201 m²
AR	260	AU CLOUD SUD	2 m²
AR	261	AU CLOUD SUD	795 m²
AR	39	AU CLOUD SUD	60 m²
AR	42	AU CLOUD SUD	515 m²
AR	259	AU CLOUD SUD	2 499 m²
			18 285 m²

[1] joint guardians/trustees

Dans le PLU actuellement en vigueur les parcelles sont classées en zone UDc comme le montre l'extrait du règlement graphique ci-dessous :

A ce classement est associé une OAP dite « Secteur Au Clou Sud » permettant, sur une superficie de 16 973 m² d'envisager une surface de plancher de 4 309 m² sur le secteur.

2.

Malheureusement, le PLU récemment arrêté et présentement soumis à l'enquête publique entend déclasser les parcelles en cause pour retenir un

zonage N, outre l'instauration d'un emplacement réservé n°34 au profit de la commune pour une voie de bouclage :

Ce nouveau classement s'opère au vu d'une procédure irrégulière. Il est par ailleurs entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

3.

Sur le plan de la **procédure,** il apparait que le PLU est soumis à une évaluation environnementale (cf. l'article L.104-1 du code de l'urbanisme) qui n'a pas été suffisante et qui conduira à ce que les auteurs du PLU prendront une décision sans bénéficier d'une information complète.

Ainsi, il est jugé que :

> *« Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une évaluation environnementale ne sont susceptibles de vicier la procédure, et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude, que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative ».* **Conseil d'État, Chambres réunies, 30 Décembre 2021 – n° 438686**

C'est ainsi que le tribunal administratif de Versailles a pu considérer que le rapport de présentation était insuffisant lorsque que les auteurs d'un plan local d' urbanisme n' ont pas présenté les mesures compensatoires ou exposé les motifs du choix retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

(TA Nice, 9 déc. 2010 , n° 0706357, Assoc. APE : Envirinnemen 2001, comm. 38, obs. D. Gillig).

De même, le tribunal administratif de Caen a considéré que l'évaluation du projet contesté ne comportait pas de mesure destinée à éviter, réduire ni compenser les conséquences dommageables du projet ; que l'analyse de l'état initial se limitait à renvoyer au rapport une présentation qui ne comportait qu'un bref exposé théorique consacré aux différentes catégories de zones sans fournir aucune donnée précise sur les éléments naturels qui avaient justifié le classement du secteur dans chacune de ces zones (TA Caen, 19 nov. 2009, n° 0800800, 0801458 et 0801460 : JurisData n° 2009-019863 ; Environnement 2010, comm. 51 , obs. D. Gillig).

Enfin, la Cour administrative d'appel de Marseille a pu juger que certaines insuffisances d'une évaluation environnementale était de nature à vicier la décision finale prise par l'autorité administrative (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre - formation à 3, 26/09/2016, 15MA03849, Inédit au recueil Lebon).

Au cas présent, l'avis de la Mrae a noté de graves insuffisances ne lui permettant même pas de se prononcer de manière éclairée sur le plan qui lui a été soumis pour avis :

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 la ressaisir 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.

Extrait de l'avis de la Mrae n°2024-ARA-AUPP-1454

Les exposants partagent cette observation de la Mrae et en concluent à un risque particulièrement élevé d'annulation en cas de recours…

Toujours en ce qui concerne la procédure Il apparait une incohérence entre les objectifs de production de logements et les parcelles ouvertes à l'urbanisation.

Ainsi, il sera fait observer que d'après le rapport de présentation la commune d'EVIAN LES BAINS est considérée comme une commune dite de « coeur urbain » (65 logements / ha). Elle dispose, à la suite des objectifs fixés dans le SCOT, d'une enveloppe foncière maximale de 8 hectares en extension urbaine et pour l'urbanisation des tènements fonciers de plus de 2500 m² (cf. rapport de présentation, page 9/101, Diagnostic).

La commune expose un besoin continu de 150 logements par an, soit **2 250 logements** à l'échelle de temps du PLU (soit 2025/2040).

Cependant, d'après ses propres calculs théoriques, les terrains constructibles (foncier mobilisable, projets déjà accordés et secteurs sous OAP) permettent une production de 1916 logements sur le temps du PLU ce qui parait insuffisant pour répondre au besoin de la population (voir page 44 du rapport de présentation, volet 2, justifications).

On observera par ailleurs que si les projets autorisés entre 2021 et 2024 n'ont pas été mis en œuvre c'est sans doute pour des difficultés de commercialisation.

Ainsi, le resserrement du foncier disponible (voir page 33 du rapport de présentation, volet 2, justifications) apparait totalement incohérent avec les objectifs de production affichés et l'augmentation continue de la population.

Ainsi, le besoin de foncier apparait bien plus important, ce d'autant plus qu'il s'agit d'un calcul théorique dans la mesure où tous les terrains visés ne vont pas muter puisque certains propriétaires ne vendront pas leurs parcelles.

4.

Il résulte de cette incohérence une erreur manifeste d'appréciation dans le classement des parcelles des exposants.

En l'état, il est prévu un classement en zone N.

Pour rappel, l'article R.151-24 du code de l'urbanisme dispose que :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »*

Les terrains en cause ne répondent à aucun des critères fixés ci-dessus.

En effet, ils ont perdu, à la suite des opérations immobilières successives intervenues à proximité, leur caractère naturel.

La société IMAPRIM, qui est également intervenue à l'enquête publique, l'a fort bien démontré dans son courrier d'observations au visa d'une carte explicative :

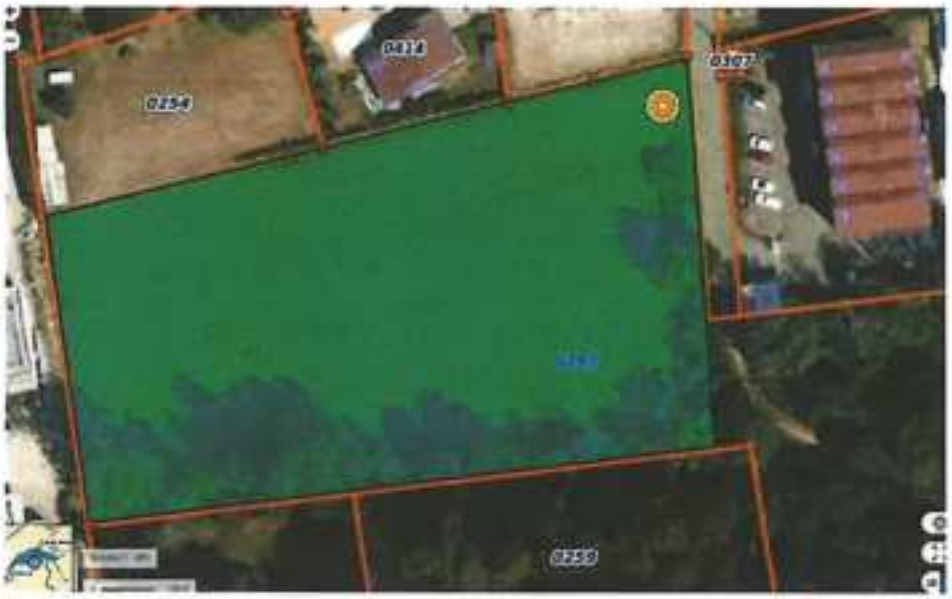
Ainsi, à l'Ouest des parcelles la société EDOUARD DENIS vient de construire une importante opération immobilière de 55 logements. A l'Est les parcelles ont été densément bâties pour un programme de 32 logements de la société ODALYS et la SCCV UNAE/AXE&D a été autorisée à construire 30 logements et 4 villas sur un tènement plus au Sud.

La commune elle-même semble croire difficilement dans ce classement en zone N dès lors qu'elle entend, sur ce terrain, construire une route d'une superficie de plus de 544 m² (cf. le tableau des emplacements réservés).

Le terrain est par ailleurs relié par les réseaux et il dispose d'une double desserte routière à l'Ouest comme à l'Est. Ainsi, il est une dent creuse de plus de 2500 m² au sens du rapport de présentation. Il devrait être classé en zone U selon le

dispositif de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme dès lors qu'il a manifestement perdu tout caractère naturel.

A titre subsidiaire les exposants sollicitent qu'*a minima* la parcelle AR 292 (dans sa partie Nord) demeure un terrain constructible et ce selon l'extrait de carte ci-dessous (superficie d'environ 8 000 m²) :



❖

Telles étaient les observations que j'entendais faire pour le compte de mes mandats.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de mes sentiments de respectueuse considération.

Laurent JACQUES

Contribution n°18 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 6 novembre 2024 à 17h11

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

Contribution n°19 (Web)

Proposée par M FAVRE Claude
(favre.cl@wanadoo.fr)
Déposée le mercredi 6 novembre 2024 à 18h38
Adresse postale : 9 AVENUE DES TOURS 74500 EVIAN LES BAINS

MATEIRONS 4 :

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

Contribution n°20 (Web)

Proposée par CDMF AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES
(secretariat2@cdmf-avocats.com)
Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 17h03
Adresse postale : 7 place firmin gautier 38000 GRENOBLE

Je vous remercie de bien vouloir vous reporter aux éléments joints à la présente.

9 documents associés
contribution_20_Web_1.pdf
contribution_20_Web_2.pdf
contribution_20_Web_3.pdf
contribution_20_Web_4.pdf
contribution_20_Web_5.pdf
contribution_20_Web_6.pdf
contribution_20_Web_7.pdf
contribution_20_Web_8.pdf
contribution_20_Web_9.pdf

CDMF - AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

SPÉCIALISTE

Droit public
Droit immobilier

COMMUNE D'EVIAN
Rue de la Source de Clermont
CS 80098
74502 EVIAN CEDEX

A l'attention de Mr le Commissaire-Enquêteur, Monsieur Gérard VEYRAT

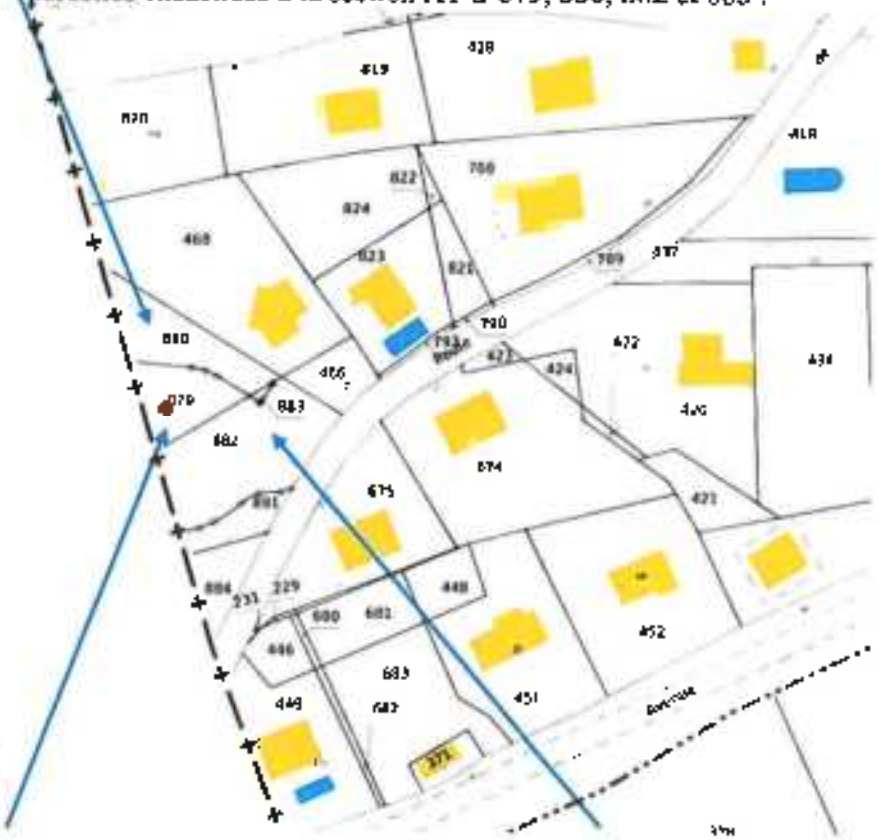
Envoi par mail : plu-evian@mail.registre-numerique.fr

GRENOBLE, le 6 novembre 2024

N/Réf. : ROMSOM / COMMUNE D'EVIAN (PLU) - FP24425 SF/MR

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous indique intervenir en ma qualité de Conseil de Monsieur Jacobus ROMSOM, propriétaire sur le territoire de la Commune D'EVIAN des parcelles cadastrées à la section AT n°879, 880, 882 et 883 :



1- SUR L'ILLEGALITE DU CLASSEMENT DES PARCELLES AT N° 879, 880, 882 ET 883

Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune actuellement en vigueur, les parcelles appartenant à Monsieur ROMSOM, anciennement cadastrées à la section AT n°456 et 457, sont classées en zone UD « à vocation d'habitat résidentiel » :

En effet, en date du 4 juin 2020 les parcelles cadastrées à la section AT 456 et 457 ont fait l'objet d'une division foncière, raison pour laquelle ces parcelles sont désormais enregistrées sous les numéros 879, 880, 882 et 883 **(PJ n°1).**

Au Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique, les parcelles cadastrées à la section AT n° 879, 880, 882 et 883 seront classées en zone naturelle :

Le déclassement en zone naturelle des parcelles appartenant à Monsieur ROMSOM, initialement classées en zone constructible, m'apparaît entaché d'illégalités.

<u>En droit,</u>

En application des dispositions de l'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 ».*

Quant à cette exigence de cohérence, à l'occasion d'une décision intervenue le 2 octobre 2017, le Conseil d'Etat a pu préciser que,

> « (…) *Ces dispositions ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. Par suite, en jugeant que le classement de l'ensemble du secteur litigieux en zone agricole opéré par le règlement était incohérent avec l'orientation n° 16 de ce projet, qui prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation, sans qu'aucune autre de ses orientations justifie le parti retenu, la cour, qui n'a pas pour autant exigé la conformité du règlement au projet d'aménagement et de développement durable, n'a pas commis d'erreur de droit ni méconnu son office. Elle n'a pas plus commis d'erreur de droit en jugeant illégal pour ce motif le classement ainsi retenu sans rechercher s'il était au surplus entaché d'une erreur manifeste d'appréciation* (…) » (CE, 02-10-2017, *Commune de Lattes* : n°398322).

Dans le cadre de cette affaire, le Conseil d'Etat a enjoint, sur ce fondement, au Président de l'Intercommunalité compétente en matière de document d'urbanisme de convoquer le Conseil Communautaire dans un délai fixé, pour procéder à la modification du classement en litige ; jugé incohérent avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixées.

Cette décision atteste que moins qu'un contrôle de conformité, le rapport de cohérence que doit observer le règlement d'un document d'urbanisme vis-à-vis du Projet d'Aménagement et de Développement Durables emporte néanmoins une prégnance plus importante qu'un simple rapport de compatibilité ; aucune déclinaison règlementaire ne devant contredire les Orientation Générales du projet politique de planification territoriale que contient le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Au demeurant, aux termes des dispositions de l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Aussi, seule une volonté de protection ou de préservation des espaces présentant particulièrement un caractère naturel a vocation à établir la régularité d'un classement en zone naturelle.

C'est dans ces conditions que le Conseil d'Etat a pu juger, à l'occasion d'une décision intervenue le 25 septembre 2013, que,

> « (...) *Considérant que la cour a relevé que la parcelle litigieuse, bien que située à l'extrémité d'une vaste zone boisée, n'était cependant pas couverte par la servitude d'espace boisé,* ***qu'elle se trouvait à proximité de parcelles bâties qui constituent un secteur d'urbanisation de la commune et qu'elle pourrait être desservie par les réseaux présents à proximité*** *; qu'il résulte de ce qui a été dit au point 3 qu'en déduisant de ces seuls éléments que le classement de la parcelle était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation,* ***sans prendre en compte les caractéristiques de la parcelle et la vocation des zones naturelles, telle que précisée par les dispositions précitées de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, ni le parti d'aménagement retenu par la commune dans le plan d'aménagement et de développement durable****, la cour a commis une erreur de droit ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, la commune d'Ornaisons est fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué* (...) » (CE, 25-09-2013, *Commune d'Ornaisons* ; n° 352616 ; voir dans le même sens : CAA Bordeaux, 27-04-2017, n° 15BX01015).

Il importe donc, pour les auteurs d'un Plan Local d'Urbanisme, de procéder à l'analyse des caractéristiques précises de la parcelle intéressée et de sa vocation naturelle pour opérer valablement un tel classement qui doit, au demeurant, s'inscrire en cohérence tant avec l'ensemble des composantes du document d'urbanisme qu'avec les caractéristiques intrinsèques du secteur intéressé.

Aussi, l'illégalité d'un classement en zone naturelle d'une parcelle est établie lorsque celle-ci, par sa localisation et ses caractéristiques, n'aurait pas vocation à être protégée au sens des dispositions sus-rappelées.

Au cas présent,

En premier lieu, et pour votre parfaite information, il convient de produire le plan de division foncière pour constater que ces parcelles ont été divisées en trois lots distincts qui ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme :

De ce fait, il importe de rappeler que Monsieur ROMSOM s'est vu délivrer une décision de non-opposition à déclaration préalable en date du 10 juillet 2020 concernant la division en vue de construire ainsi que le détachement du lot n°3 destiné à la construction d'un bâtiment individuel à usage d'habitation **(PJ n°2).**

En effet, un permis de construire avait été obtenu sur le lot n°3 mais le compromis de vente n'a pas pu aboutir en raison d'un manque de financement de l'acquéreur. Il convient d'ajouter qu'une nouvelle demande de permis de construire a été déposée pour ce lot n°3 en date du 17 octobre 2024 **(PJ n°3).**

Il est également important de souligner que cette autorisation d'urbanisme, et plus précisément la déclaration préalable délivré en date du 10 juillet 2020, a été prorogée d'une année, à compter du 17 juillet 2023, par un arrêté daté du 28 avril 2023, de sorte qu'une autorisation d'urbanisme est toujours valable sur le lot n°3 **(PJ n°4).**

Cependant, le classement des parcelles cadastrées à la section AT n°882 et 883 en zone naturelle au titre du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête

publique pose de sérieuses difficultés. En effet, ce classement rendrait impossible tout aménagement du chemin d'accès au lot n°3 ayant pour conséquence d'enclaver ce lot alors même que celui-ci fait actuellement l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Concernant le lot n°2, vendu en 2021, il est à noter que les travaux de construction n'ont pas encore débuté. De ce fait, la classement contesté empêcherait tout aménagement futur sur ce lot, alors que celui-ci est situé dans un secteur urbanisé de la commune, sans qu'aucune qualité paysagère ou environnementale ne justifie un tel classement en zone naturelle.

Quant au lot n°1, un refus de permis de construire a été opposé par arrêté du 18 septembre 2023, décision actuellement contestée devant la juridiction administrative (PJ n°8).

Par ailleurs, bien que la desserte d'une parcelle ne constitue pas en soi un critère déterminant pour le classement en zone naturelle, il convient de souligner que les parcelles appartenant à Monsieur ROMSOM sont desservies par l'ensemble des réseaux démontrant ainsi qu'elles sont implantées dans un secteur largement urbanisé de la Commune D'EVIAN.

En effet, le réseau d'eaux usées est situé au droit des parcelles appartenant à Monsieur ROMSOM, comme en atteste le document graphique joint dans le livret des Annexes et Servitudes au Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique :

Réseau eaux usées

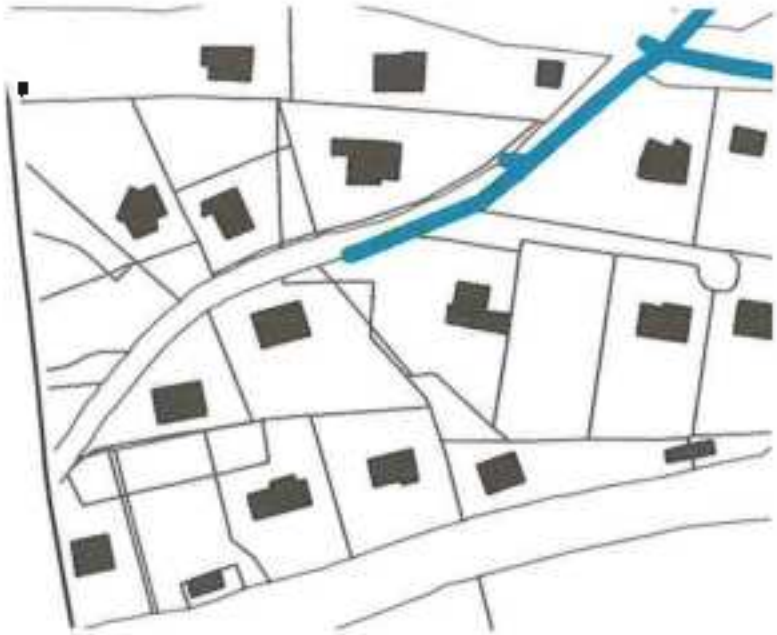
(Page 161 de l'annexe)

De plus, les parcelles sont également desservies par un réseau d'eaux pluviales :

Réseau eaux pluviales

(Page 159 de l'annexe)

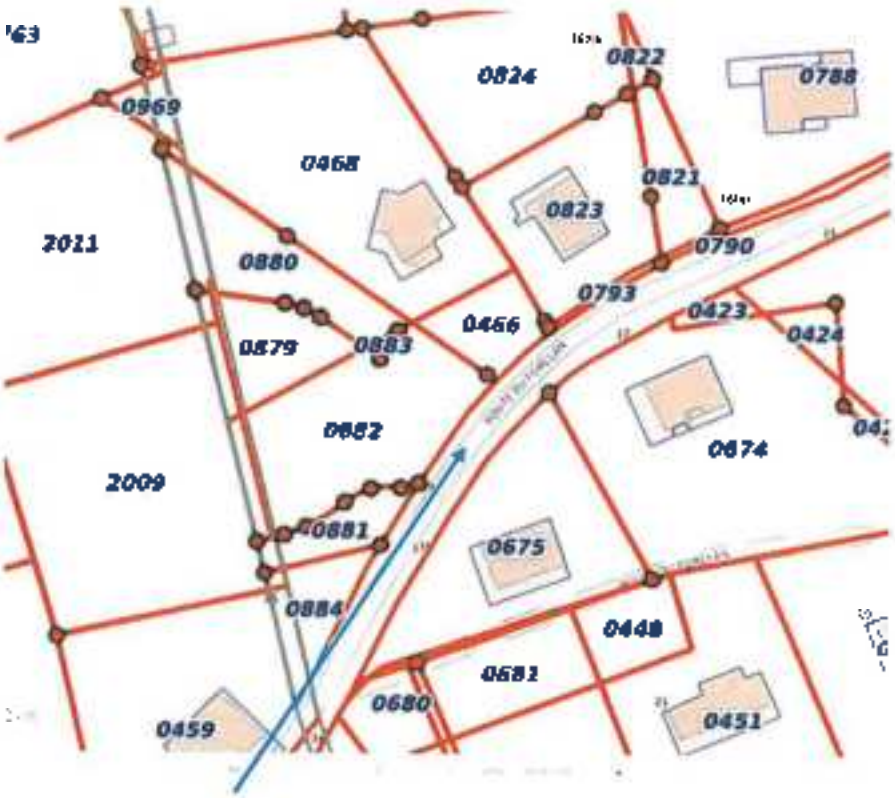
Aussi, il ressort clairement du document graphique du livret des Annexes et Servitudes que le réseau d'eau potable se situe à proximité des parcelles dont Monsieur ROMSOM est propriétaire :



Réseau eaux pluviales

(Page 76 de l'annexe)

De plus, il est nécessaire d'ajouter que les parcelles concernées bénéficient d'un accès via la Route du Forclan, desservant plusieurs propriétés environnantes :



Il est essentiel d'insister sur le fait que l'ensemble des travaux de viabilisation ont été déjà réalisés dès 2012 par Monsieur ROMSOM. En effet, en date du 14 mars 2012, Monsieur ROMSOM a demandé la délivrance d'un certificat de non-contestation de travaux **(PJ n°8).**

Ainsi, ces travaux ont été contrôlés et validés par la Commune d'EVIAN et PUBLIER comme le démontre l'attestation de non-contestation de conformité en date du 21 mai 2012 **(PJ n°6).**

Il convient également de noter que le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ne mentionne aucune protection particulière liée aux qualités paysagères des parcelles concernées. Ces dernières ne sont soumises à aucune prescription spécifique, ce qui démontre qu'elles n'ont pas vocation à être préservées au sens de l'article L. 151-24 du Code de l'Urbanisme, rendant ainsi ce classement en zone naturelle injustifié.

En effet, il est constant que ces parcelles sont intégrées dans une zone urbanisée de la Commune d'EVIAN avec la présence d'un très grand nombre de maisons d'habitation individuelles à proximité immédiate comme en atteste les photographies ci-dessous :

Parcelles appartenant à Monsieur ROMSOM.

D'autant plus qu'un nouveau permis de construire a été délivré sur la parcelle cadastrée à la section AT n°434, située à moins de 80 mètres de la propriété de Monsieur ROMSOM :


Aurélie Raoult
PERMIS DE CONSTRUIRE
CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

De plus, il est également possible de constater qu'une nouvelle construction est édifiée sur la parcelle cadastrée à la section AT n°820 comme en témoigne les photographies ci-dessous :

Il ressort clairement de ces photographies que les parcelles de Monsieur ROMSOM s'inscrivent dans un secteur résidentiel comportant de très nombreuses maisons d'habitations et dans lequel l'urbanisation continue de se développer de manière importante.

Aussi, il est possible de constater que les parcelles appartenant à Monsieur ROMSOM se situent à proximité immédiate de la Route départementale D11, ce qui témoigne d'une faible qualité paysagère, incompatible avec la nécessité de protection invoquée par le classement en zone naturelle :

De ce fait, leur localisation stratégique au sein d'une urbanisation particulièrement dense et organisée imposait leur maintien en zone urbaine, leurs caractéristiques intrinsèques ne justifiant que le classement en zone urbaine, puisque ne répondant pas à la vocation d'une zone naturelle eu égard à l'ensemble des éléments développés ci-avant.

Ce classement apparaît également en contradiction avec les objectifs inscrits au PADD au Plan Local d'Urbanisme arrêté qui visent, au contraire, à promouvoir un renouvellement urbain harmonieux.

En effet, l'objectif 1.1 du PADD vise à promouvoir le renouvellement urbain en élaborant un accompagnement de la densification urbaine. Il est notamment inscrit qu'il sera nécessaire *« d'accompagner une intensification urbaine au sein de secteurs identifiés proches d'une desserte en transports en commun et des liaisons douces »* ou encore de *« mettre en place une densification progressive des espaces depuis les Rives du Lac Léman jusqu'à la partie haute d'Evian les Bains, tout en permettant la structuration d'une centralité haute et un cœur de vie fédérateur sur le secteur de Thary »*.

Les parcelles concernées ne se situent pas dans la limite sud à l'urbanisation, de sorte qu'elles sont nécessairement intégrées dans la partie haute de la Commune d'EVIAN pour laquelle le PADD mentionne qu'il sera important de mettre en place une densification progressive des espaces fonciers :

Fixer une limite sud à l'urbanisation

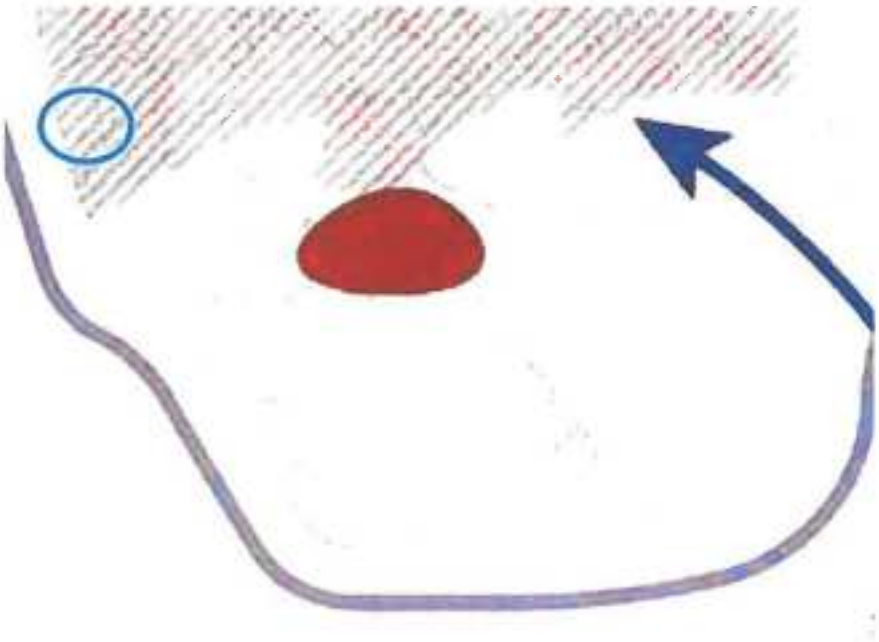
(Page 16 PADD)

De plus, le document graphique joint au PADD ne mentionne aucunement les parcelles de Monsieur ROMSOM comme étant situées dans une zone à préserver compte tenu des espaces naturels identifiés :

Préserver les espaces naturels

(Page 18 PADD)

Au contraire, les parcelles sont identifiées par le PADD comme étant intégrées dans une zone pour laquelle il est nécessaire de *« rééquilibrer l'offre de logement en favorisant l'accession à la propriété et le logement abordable »* :



Rééquilibrer l'offre de logements en favorisant l'accession à la propriété et le logement abordable, maintenir les coupures des formes urbaines pour préserver la qualité paysagère

Ainsi, le classement en zone naturelle, tel qu'envisagé, contrevient non seulement aux objectifs inscrits au PADD, mais aussi à la réalité topographique du secteur dans lequel les parcelles de Monsieur ROMSOM sont implantées, et pour cela le classement envisagé au PLU arrêté est entaché d'illégalités.

Monsieur Jacobus ROMSOM entendait vous présenter ces observations dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

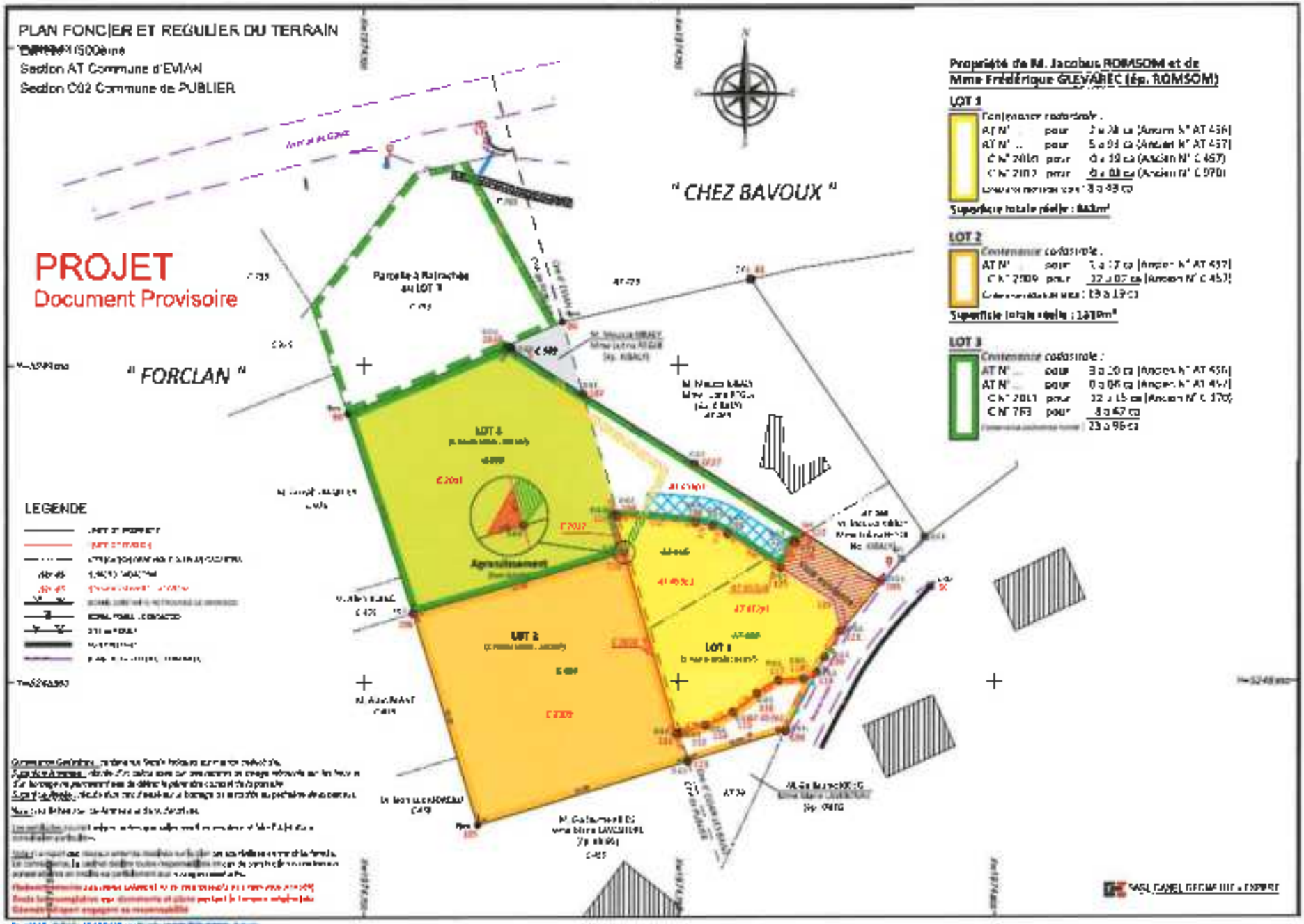
Pièces jointes :

1- Division foncière du 4 juin 2020
2- Déclaration préalable en date du 10 juillet 2020
3- Dépôt de permis de construire en date du 17 octobre 2024
4- Arrête du 24 avril 2023 prorogeant la déclaration préalable délivré le 10 juillet 2020
5- Demande de certificat de non-contestation de conformité du 14 mars 2012
6- Attestation de non-contestation de conformité en date du 17 avril 2012
7- Règlement graphique de la Commune de PUBLIER
8- Dossier de permis de construire sur le lot n°1

Etat Parcellaire - Section AT

Numéros Divisés				LOT 1				LOT 2				LOT 3				En Cadastre (m²)
N°	AT 456	pour	5 a 32	N°		pour	2 a 28					N°		pour	3 a 10	6m²
N°	AT 457	pour	7 a 03	N°		pour	5 a 93	N°		pour	1 a 17	N°		pour	0 a 06	13m²
N°	C 457	pour	12 a 34	N°	2010	pour	0 a 19	N°	2009	pour	12 a 02					-13m²
N°	C 970	pour	10 a 88	N°	2012	pour	0 a 03					N°	2011	pour	12 a 15	130m²
Total			35 a 57									N°	C 763	pour	8 a 67	
Cne Evian : D.A. N°				Cont. Cadastrale Totale:			8 a 43	Cont. Cadastrale Totale:			13 a 19	Cont. Cadastrale Totale:			23 a 96	
Cne Publier : D.A. N° 3569D				Sup. Réelle Totale:			843 m²	Sup. Réelle Totale:			1319m²					

Créé le 04/06/2020 par —	Edité le 15/10/20 par Cedric JACQUIER	Modifié le 02/10/20 par CJACQUIER


PLAN FONCIER ET REGULIER DU TERRAIN
Section AT Commune d'EVIAN
Section C02 Commune de PUBLIER
PROJET
Document Provisoire
" CHEZ BAVOUX "
" FORCLAN "
Parcelle à Rétrocéder au LOT 3
LOT 1
LOT 2
LOT 3
Propriété de M. Jacobus ROMSOM et de Mme Frédérique GLEVAREC (épx. ROMSOM)
LOT 1
LOT 2
LOT 3
LEGENDE

SERVITUDES

1) Servitude de passage tous usages (y compris tous réseaux) à créer :

Fonds Servant : *N° 457p1* **(LOT 1)**
Fonds Dominant : *N°s 457p3, 456p3, 2011* **(LOT 3)**
et *N° 763*

2) Servitude de cours commune de 4m de largeur à créer :

Fonds Servant : *N°s 457p3, 456p3* **(LOT 3)**
Fonds Dominant : *N°s 456p1, 457p1* **(LOT 1)**

3) Servitude de tréfonds pour passage de canalisation à créer :

Fonds Servant : *N° 2011* **(LOT 3)**
Fonds Dominant : *N°s 457p2, 2009* **(LOT 2)**

4) Servitude de tréfonds pour passage de canalisation de 1m de largeur à créer :

Fonds Servant : *N° 2012, 456p1* **(LOT 1)**
Fonds Dominant : *N°s 457p2, 2009* **(LOT 2)**

5) Servitude de tréfonds pour passage de canalisation de 1m de largeur à créer :

Fonds Servant : *N° 456p3, 2011* **(LOT 3)**
Fonds Dominant : *N°s 456p1, 457p1, 2010, 2012* **(LOT 1)**
N°s 457p2, 2009 **(LOT 2)**

6) Servitude de tréfonds pour passage de canalisation de 1m de largeur à créer :

Fonds Servant : *N° 763*
Fonds Dominant : *N°s 456p1, 457p1, 2010, 2012* **(LOT 1)**
N°s 457p2, 2009 **(LOT 2)**

7) Servitude de tréfonds pour passage de canalisation de 1m de largeur existante :

Fonds Servant : *N° 763*
Fonds Dominant : *N°s 969, 468 et 466*

(Suivant Acte de Servitude établi par Maître FUMEX, notaire à EVIAN-les-Bains le 28 Octobre 1996)

8) Servitude de tréfonds pour passage de canalisation existante :

Fonds Servant : *N° 989*
Fonds Dominant : *N°s 456p1, 457p1, 2010, 2012* **(LOT 1)**
N°s 457p2, 2009 **(LOT 2)**
N°s 456p3, 457p3, 2011 **(LOT 3)**
N° 763

(Suivant Acte de Servitude établi par Maître FUMEX, notaire à EVIAN-les-Bains le 28 Octobre 1996)

DECLARATION PREALABLE
(autorisation délivrée par le Maire
au nom de la Commune)

DECLARATION PREALABLE	Dossier :
Déposée le 10/06/2020	DP 074119 20 B0043
Par Monsieur ROMSON Jacobus chez CANEL GEOMETRE EXPERT	
Demeurant 1 avenue de Neuvecelle 74500 EVIAN-LES-BAINS	
Pour Lotissement - Division en vue de construire – Détachement d'un lot pour la construction de bâtiment individuel à usage d'habitation.	Surface de plancher créée : /
Terrain sis route de Forclan	
Références Cad. AT456, AT457	
Affichage en mairie du présent arrêté :	Du 13/07/2020 au 13/09/2020
Affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande :	Du 25/06/2020 au 13/07/2020

ARRÊTÉ n° 830/2020

LE MAIRE,

VU la DECLARATION PREALABLE susvisée ;
VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L 421-1, L 421-4, L 421-6, L 421-7,L 422-1, L 423-1, L 424-1, L 424-7, R 111-21 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 octobre 2017, modifié le 1er avril 2019 ;
VU la loi Littoral, notamment les articles L 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
VU le règlement de zone UD du P.L.U. de la Ville d'Evian ;
VU l'avis avec prescriptions des Services Techniques de la Ville en date du 8 juillet 2020 ;

DECIDE

Article 1 – Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Le lot créé ne pourra supporter qu'une construction de type maison individuelle.

Fait à Evian

Le 10 juillet 2020,

Josiane LEL,
Maire.

Rue de la Source de Cachat - CS 82098 - 74502 Evian cedex
T. 04 50 83 10 00 | courrier@ville-evian.fr | www.ville-evian.fr

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat en date du 10/07/2020 dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif de Grenoble d'un recours contentieux. Il peut également saisir l'auteur de l'acte d'un recours gracieux en portant à sa connaissance tous éléments susceptibles de modifier son appréciation du projet.

Durée de validité de la déclaration préalable : Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n° 2014-1661 en date du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours :
- dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Lorsque le projet porte sur une construction, le bénéficiaire doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Déclaration préalable
Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

cerfa
N° 13702*08

- Vous divisez un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire :
  - en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ;
  - sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.
- Vous réalisez une division foncière dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

D P 074 119 20 B0043
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 10 06 2020 Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National

1 - Identité du déclarant

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2ème, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☑
Nom : BOMSOM Prénom : Jacobus

Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :
Représentant de la personne morale Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : Prénom :

2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 1 Voie : Avenue de Neuvecelle
Lieu-dit : Chez CANEL GEOMETRE EXPERT Localité : EVIAN-les-Bains
Code postal : 7 4 5 0 0 BP : Cedex : Pays :
Téléphone : Indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐
Nom : Prénom :
OU raison sociale :
Adresse : Numéro : Voie :
Lieu-dit : Localité :
Code postal : BP : Cedex : Pays :
Téléphone : Indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Pour les déclarations portant sur une construction ou des travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13703.
Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13404.

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : ..... @ .....

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

3 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie : Route du Forclan

Lieu-dit : Chez Bevoux Localité : EVIAN-les-Bains

Code postal : 7 4 5 0 0 BP : ___ Cedex : ___

Références cadastrales[1] : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4)

Préfixe : ___ Section : A T Numéro : ___

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : LOT A BATIR : 620m²

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain Oui ☐ Non ☐

Si oui, à quelle date a-t-il été délivré ? .....

Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

4 - Le projet

☑ Division en vue de construire

☐ Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

5- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(informations complémentaires)

☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

☐ se situe dans les abords d'un monument historique

6- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour Voirie et Réseaux, indiquez les coordonnées du propriétaire, s'il est différent du déclarant

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : ..... Prénom : .....

OU raison sociale : .....

Adresse : Numéro : ..... Voie : .....

Lieu-dit : ..... Localité : .....

Code postal : ___ BP : ___ Cedex : ___ Pays : .....

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

7 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable (vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous en avez l'autorisation ou un mandat du ou des propriétaires ou si vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique). Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

À EVIAN-les-Bains .....

Le : 08 Juin 2020 .....

CANEL GEOMETRE EXPERT
La Majestic - 1, avenue de Neuvecelle
74500 EVIAN-LES-BAINS
JACQUIER

Signature du (des) déclarant(s)

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
Vous devrez produire :
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : AT Numéro : 0456
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 5 a.32

Préfixe : Section : AT Numéro : 0467
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 7 a.03

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...)[1].
Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R.423-2a) du code de l'urbanisme].
En outre, deux ou cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1 et DP10, doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [Art. A.441-8 du code de l'urbanisme].

	Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
☑	DP1. **Un plan de situation du** terrain (Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
☑	DP9. **Un plan sommaire des lieux indiquant** les bâtiments de toute nature existant sur le terrain (Art. R. 441-10 b) du code de l'urbanisme) A fournir uniquement s'il existe des bâtiments sur le terrain.	1 exemplaire par dossier
☑	DP10. **Un plan coté dans les** trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées (Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme).	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires

Si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés :

☐	DP 10-1. **L'attestation de l'accord du lotisseur** (Art. R. 442-21 b) du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier

[1] Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

ville EVIAN

AVIS DES SERVICES TECHNIQUES

Avis ☒ favorable ☐ défavorable ☒ avec réserves

DECLARATION PREALABLE *DP 074119 20 B0043*	*Déposé en Mairie le :* 10/06/2020
PAR	*Nom, Prénom* ROMSON Jacobus chez CANEL GEOMETRE EXPERT
HABITANT A	*Adresse du Pétitionnaire* 1 avenue de Neuvecelle - 74500 EVIAN-LES-BAINS
POUR UN PROJET	*Adresse du Terrain* N° *Voirie* *route de Fareton* - 74500 EVIAN-LES-BAINS
SITUE A	*Références Cadastrales :* AT456, AT457

Pièce annexée à mon arrêté n° 030/2020 du 10 juillet 2020
D.P. n° 074.119.20.B.0043
Évian-les-Bains
Jocelyne LEL,
Maire.

AVIS SUR LES EQUIPEMENTS DESSERVANT LE TERRAIN

I - VOIRIE

☒ LE TERRAIN EST DESSERVI PAR UNE VOIE ☐ Départementale ☒ Communale ☐ Privée	☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI PAR UNE VOIE
Largeur de la voie 3,6 m — Nature du revêtement enrobés N° de voie : 20	☐ La commune réalisera la desserte nécessaire — AVANT LE :
APPRECIATION DE LA DESSERTE PAR RAPPORT AUX BESOINS ENGENDRES ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise	☐ La commune n'est pas en mesure de préciser dans quel délai la desserte sera assurée
Y-A-T-IL UN PLAN D'ALIGNEMENT ? ☐ OUI ☒ Non	☐ La commune n'a pas l'intention de réaliser la voie
Si oui : Joindre un extrait du plan d'alignement permettant d'apprécier l'emprise nécessaire sur la ou les parcelle(s) concernée(s)	
Y-A-T-IL DES PROBLEMES D'ACCES ? LESQUELS ? cf avis	

2 - RESEAU D'EAUX PLUVIALES

☒ LE TERRAIN EST DESSERVI PAR UN RESEAU D'EAUX PLUVIALES ☒ Public ☐ Privé	☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI PAR UN RESEAU D'EAUX PLUVIALES ☐ Public ☐ Privé
ADAPTATION DU RESEAU DES EAUX PLUVIALES PAR RAPPORT AU PROJET ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise	☐ La commune réalisera la desserte ☐ La commune fera réalisera la desserte par AVANT LE :

Y-A-T-IL DES PROBLEMES PARTICULIERS (raccordement, extension) ? LESQUELS

cf avis gestionnaire CD74

☐ La commune n'est pas en mesure de préciser dans quel délai la desserte sera assurée	☐ La commune ou le concessionnaire n'ont pas l'intention de réaliser le réseau public d'eaux pluviales

AVIS SUR LES MODALITES D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ENVISAGEES PAR LE DEMANDEUR

3 – RESEAU D'EAU POTABLE

☒ Le terrain est desservi par un réseau d'eau ☒ Publique ☐ Privée	☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI PAR UN RESEAU D'EAU
Diamètre des canalisations Ø 80	☐ La commune réalisera la desserte AVANT LE :
ADAPTATION DU RESEAU PAR RAPPORT AUX BESOINS ENGENDRES ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise	☐ La commune fera réaliser la desserte par un concessionnaire AVANT LE :

☐ La commune n'est pas en mesure de préciser dans quel délai la desserte sera assurée

☐ La commune ou le concessionnaire n'ont pas l'intention de réaliser le réseau

Y-A-T-IL DES PROBLEMES PARTICULIERS (raccordement, extension) ? LESQUELS

4 – RESEAU SECURITE INCENDIE

Les constructions peuvent-elles être desservies par un réseau assurant la lutte contre l'incendie ? ☒ Oui ☐ Non

5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

1. LA COMMUNE POURRA-T-ELLE ASSURER ?

La scolarité des enfants ? ☐ Oui ☐ Non

Le ramassage scolaire ☐ Oui ☐ Non

Y-A-T-IL DES PROBLEMES RELATIFS A D'AUTRES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ? LESQUELS ?

Evian le 08-07-2020

DP N° : 074.119.20 B 0043
Nom demandeur : ROMSON Jacobus
Adresse du terrain : 20 route de Forclan
Références cadastre : AT456, AT457
Nature de la construction : Division et accès

NOTE ANNEXEE A L'IMPRIME D'AVIS TECHNIQUE
DE LA VILLE D'EVIAN

VOIRIE

Le règlement de voirie communal doit être respecté. Aucun travaux sur domaine public ne doit être réalisé sans accord technique préalable des services techniques municipaux et sans arrêté de circulation.

Il appartient au demandeur d'aménager à ses frais l'accès à la propriété de telle façon que les eaux pluviales de la voirie ne s'écoulent pas directement dans la propriété ou inversement pour éviter tout déversement des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété vers la voirie (Grille, caniveau grille, forme de pente, etc.). l'ensemble des eaux de ruissellement devront être collectées et rejetées dans le réseau après tamponnage par rétention.

Le pétitionnaire devra veiller à ce que l'accès créé pour desservir le projet offre une visibilité suffisante sur la voie publique pour les véhicules sortant. Cette visibilité devra être adaptée à la vitesse autorisée sur la voirie concernée. L'aménagement de l'accès, de l'abaissement de trottoir et la remise en état du trottoir est à la charge du demandeur.

Il est créé deux accès, le demandeur devra démontrer que ceux-ci sont conformes en terme d'accessibilité et au vu des règles du PLU. A minima, il devra proposer un projet en ce sens.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement doit s'effectuer sur la conduite d'eau potable de diamètre 80 mm située route de Forclan. Le demandeur se mettra en relation avec le service des eaux en ce sens.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Le raccordement pourrait s'effectuer, après écrêtement par le bassin de rétention, sur le collecteur et le fossé longeant la route départementale sous réserve de l'accord du conseil départemental et sous réserve de l'accord des propriétaires des propriétés privées traversées.
Aucun raccordement sur la route de Forclan ne sera autorisé. Ceci impliquant un système de relevage.

Il est rappelé que l'obtention des servitudes de passage de l'ensemble des réseaux est la charge et de la responsabilité du pétitionnaire.

Evian le 08-07-2020

Il appartient au pétitionnaire d'étudier les modalités de construction et d'organisation de chantier, le présent avis porte uniquement sur les ouvrages projetés et non sur leur réalisation. Il appartient au demandeur d'organiser notamment son installation de chantier sur le tènement de l'opération, sans occupation du domaine public.

Pièces disponibles aux services techniques municipaux d'Evian
Règlement du service des eaux
Règlement de voirie
Règlement particulier d'assainissement de la communauté de communes.
Imprimé de demande de branchement d'eau potable
Imprimé de demande de branchement d'eaux usées

raf.r.c.burgess@wanadoo.fr

De: Mallory SIERRA <m.sierra@vivialys.com>
Envoyé: vendredi, 18 octobre 2024 11:18
À: raf.r.c.burg
Objet: TR: Accusé de réception électronique de votre demande numéro 1942.

Bonjour monsieur ROMSOM,

Veuillez trouver ci-dessous l'accusé d'enregistrement concernant le dépôt du permis effectué sur la commune de Publier.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

SIERRA Mallory
Technicien Bureau d'Etudes
07 63 58 95 98

Maisons Oxygène
14 avenue du Pré de Challes
74940 Annecy-Le-Vieux
Tél. : 04 50 01 21 21

----Message d'origine----
De : noreply@operis.fr <noreply@operis.fr> Envoyé : Jeudi 17 octobre 2024 17:56 À : Mallory SIERRA <m.sierra@vivialys.com> Objet : Accusé de réception électronique de votre demande numéro 1942.

Madame, Monsieur,

Vous avez saisi par voie électronique une demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes sur la commune de PUBLIER le 17/10/2024. Cette demande est désormais référencée sous le numéro PC 74218 24 A0045 et reçue en mairie le 17/10/2024.

Le présent accusé de réception (que nous vous invitons à conserver) atteste de la réception de votre saisine par l'administration compétente et vous informe des prochaines étapes de la procédure. Cela ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment des pièces à fournir. Pour tout renseignement concernant votre dossier, vous pouvez contacter le service compétent par téléphone au 04.50.70.82.14 ou par messagerie électronique à urbanisme@ville-publier.fr.

Le délai d'instruction de votre dossier est de 2 mois à compter de la date de réception par la collectivité et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

Toutefois, dans le mois qui suit la réception de votre dossier, l'administration peut vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...).

09050

REÇU LE 0 6 MAI 2023

EXTRAIT DU REGISTE DES ARRÊTES DU MAIRE

Arrêté n° 526/2023
accordant la prorogation d'une déclaration préalable
prononcée par le maire au nom de la commune

Objet :

Dossier n° DP 074119 20 B0043-P01
Date de dépôt : 14/04/2023
Demandeur : Monsieur Jacobus ROMSON.
chez CANEL GEOMETRE EXPERT
Pour : Lotissement – Division en vue de construire – Détachement d'un lot pour la construction d'un bâtiment individuel à usage d'habitation – Prorogation.
Adresse terrain : Route de Forclan à Evian-Les-Bains (74500)
Références cadastrales : AT456, AT457
Affichage en mairie du présent arrêté : Du 02/05/2023 au 02/07/2023

Le maire d'Evian,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Evian-Les-Bains approuvé le 23 octobre 2017, modifié le 1er avril 2019 et mis en révision le 6 juillet 2020 ;

Vu la déclaration préalable délivrée le 10 juillet 2020 par arrêté n° 830/2020 sous le n° 074.119.20.B.0043 et notifiée le 17 juillet 2020 ;

Vu la demande de prorogation en date du 14 avril 2023, reçue en mairie le 14 avril 2023 et formulée par Monsieur Jacobus ROMSON chez CANEL GEOMETRE EXPERT ;

Place de la Porte de Clermont CS 80098 74502 Evian cedex | T. 04 50 83 15 00 | courriel@ville-evian.fr | www.ville-evian.fr

ARRÊTE :

La déclaration préalable délivrée le 10 juillet 2020 par arrêté n° 830/2020 sous le n° 074.119.20.B.0043, notifiée le 17 juillet 2020 est prorogé d'une année à compter du 17 juillet 2023.

Fait le 28 avril 2023,

Josiane LEL
Maire

MAIRIE D'ÉVIAN-LES-BAINS
HAUTE-SAVOIE

La présente décision est transmise au représentant de l'état en date du 28 avril 2023 dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

ROMSON Jacobus
30, rue Nationale
74500 EVIAN-les-BAINS

Monsieur le Directeur
Service Urbanisme
Mairie d'EVIAN

EVIAN, le 14 mars 2012

Objet : DP 074119108 0046
Demande de certificat de non contestation de travaux

Monsieur,

J'ai obtenu le 31 mai 2010 une DP référencée en objet.

La totalité des travaux de viabilité a été exécutée :

- Accès en tout-venant et 0/25
- Prise en charge sur le réseau communal d'EVIAN réalisée par le Service des Eaux de la Ville avec chambre pour mise en place des compteurs
- Réseau EDF pour la globalité des 3 lots (1 lot sur EVIAN et 2 lots sur PUBLIER) – *voir attestation jointe*
- Réseau d'eaux usées – *voir attestation jointe*
- Réseaux France Télécom avec les regards interfaces en attente sur chaque lot
- Réseau d'eaux pluviales conformément aux instructions données par les Services Techniques de la Ville d'EVIAN, à savoir :
    - Canalisation PVC de diamètre 200 avec regards
    - Raccordement de cette canalisation sur une tranchée filtrante de 22 mètres linéaires parallèle aux courbes de niveaux
    - Tranchée étant constituée d'un drain enrobé de graviers secs
    - Chaque construction devra au moment des travaux, après délivrance des PC, effectuer un puits perdu individuel, le trop plein sera raccordé à ce réseau

De ce fait, je souhaiterais obtenir l'attestation correspondante.

Dans cette attente, je vous prie, Monsieur le Directeur, de croire à l'expression de mes sentiments distingués.

Jacobus ROMSON

Ville d'Evian
LA BEAUTÉ NATURELLE

6

ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE CONFORMITE

Le maire de la commune d'**EVIAN-les-Bains**

VU la déclaration préalable n° **074.119.10.B.0046**
déposée le **04-05-2010**
par **Monsieur Jacques ROMSON**

VU l'arrêté n° **491/2010** en date du **31-05-2010**

VU la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux relative **à la création d'un lot à bâtir.**
Sis **Chez Bavoux à EVIAN LES BAINS (74500)**
reçue en mairie le **12-03-2012**

VU le récolement effectué le **11-04-2012** par les services municipaux

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 462-1 et suivants et R 462-1 et suivants

ATTESTE

Ne pas contester la conformité des travaux avec la déclaration préalable mentionnée ci-dessus.

Le 17 avril 2012

Marc FRANCINA.
Maire d'Evian,
Député de la Haute-Savoie

MAIRIE D'EVIAN
Rue de Clermont - BP 98
74502 EVIAN-LES-BAINS Cedex
Téléphone 04 50 83 10 00
Télécopie 04 50 83 10 03
www.ville-evian.fr

Ville d'Evian
LA BEAUTÉ NATURELLE

Le 17 avril 2012,

Monsieur Jacques ROMSON

30 rue Nationale

74500 EVIAN LES BAINS

BORDEREAU D'ENVOI

Lettre recommandée avec accusé de réception

OBJET :

Déclaration Préalable : D.P. 074.119.10.B.0046
Demandeur : ROMSON Jacques

PIECE JOINTE :

- Attestation de non contestation de conformité

Vous en souhaitant bonne réception,

Marc FRANCINA,
Maire d'Evian,
Député de la Haute-Savoie

MAIRIE D'EVIAN
Rue de Clermont - BP 98
74502 EVIAN-LES-BAINS Cedex
Téléphone 04 50 83 10 00
Télécopie 04 50 83 10 03
www.ville-evian.fr

Légende

DEPARTEMENT DE LA
HAUTE-SAVOIE

Publier

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document graphique
Plan de zonage

Planche "Territoire"
1/2500

VPDA

EXTRAIT DU REGISTE DES ARRÊTES DU MAIRE

Arrêté n° 1127/2023
refusant un permis de construire
au nom de la commune d'Evian-Les-Bains

Objet :

Dossier n° PC 074119 23 0 0009
Date de dépôt : 05/05/2023
Complété les : 24/07/2023 et 07/09/2023
Demandeur : MAISONS OXYGENE SARL
Représentée par : Monsieur Grégoire MARRANT
Pour : Construction d'une maison individuelle.
Surface de plancher créée : 105,98 m²
Adresse terrain : 20 route du Forclan à Evian-Les-Bains (74500)
Références cadastrales : AT456-AT457
Affichage en mairie du présent arrêté : Du 19/09/2023 au 19/11/2023
Affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande : 10/05/2023 au 18/09/2023

Le maire d'Evian,

Vu la demande de permis de construire présentée le 5 mai 2023 pour la construction d'une maison individuelle déposée par la SARL MAISONS OXYGENE, représentée par Monsieur Grégoire MARRANT demeurant 14 avenue du Pré de Challes – Parc des Glaisins à ANNECY (74940) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle,
- sur un terrain situé 20 route du Forclan à Evian-Les-Bains (74500) – Références cadastrales : AT456-AT457, d'une superficie de 843,00 m²,
- pour une surface de plancher créée de 105,98 m² ;

Vu la demande de pièces manquantes en date du 30 juin 2023 ;

Vu les pièces complémentaires et modifiées déposées en dates des 24 juillet 2023 et 7 septembre 2023 ;

Rue source de Clermont CS 80098 74502 Evian cedex | T. 04 50 83 70 00 | courrier@ville-evian.fr | www.ville-evian.fr

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Evian-Les-Bains approuvé le 23 octobre 2017, modifié le 1er avril 2019 et mis en révision le 6 juillet 2020 ;

Vu le règlement de zone UD du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Evian-Les-Bains

Vu les articles L 146-1 et suivants du code de l'urbanisme (loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) ;

Vu la déclaration préalable n° 074.119.20.B.0043 concernant le détachement d'un lot à bâtir pour la construction de bâtiment individuel à usage d'habitation délivrée par arrêté n° 830/2020 en date du 10 juillet 2020 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes Pays d'Evian – Vallée d'Abondance en date du 2 juin 2023 ;

Vu l'avis DEFAVORABLE des Services Techniques de la Ville en date du 12 septembre 2023 ;

Vu l'avis avec prescriptions d'ENEDIS – DR Alpes établit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 KVA monophasé en date du 2 juin 2023 ;

Vu l'avis de la Société Anonyme des Eaux Minérales d'Evian – Service Projets Ressources en Eau en date du 16 juin 2023 ;

Vu la consultation des Services Techniques de la Commune de Publier en date du 16 juin 2023 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle ;

CONSIDERANT, d'une part, que le projet vient s'implanter sur le coteau, sur une parcelle présentant une forte déclivité ;

CONSIDERANT que les aménagements extérieurs (terrasse et place de stationnement) entraînent des mouvements de terrain importants et la création de talus d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Evian dispose dans son article UD 11.2 relatif à l'implantation et au volume que « Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel » ;

CONSIDERANT, d'autre part, que le projet est desservi par un accès débouchant sur la route du Forclan et devant desservir également un futur projet situé en contrebas ;

CONSIDERANT qu'une étude des plans fait ressortir une pente de la voie d'accès à 18 % ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Evian dispose dans son article UD 3.1 relatif aux dispositions concernant les accès que « Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique » ;

CONSIDERANT l'avis DEFAVORABLE émis pour les Services Techniques de la ville quant à la pente de l'accès créé ;

CONSIDERANT, par conséquent, que le permis de construire doit être refusé puisqu'il ne répond pas à plusieurs articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville ;

ARRÊTE :

Article 1 : Le permis de construire est REFUSE.

Fait le 18 septembre 2023,

Josiane LEI,
Maire,

MAIRIE D'EVIAN-LES-BAINS
HAUTE-SAVOIE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat en date du 18/09/2023 dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivant la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

ville Evian

AVIS DES SERVICES TECHNIQUES

Avis favorable ☒ défavorable ☐ avec réserves

PERMIS DE CONSTRUIRE *PC 074119 23 00009*	*Déposé en Mairie le :* 05/05/2023 – 24/07/2023
PAR	*Nom, Prénom* MAISONS OXYGENE représenté par M. MARTANT Grégoire
HABITANT A	*Adresse du Pétitionnaire* 14 avenue du Pré de Challes – 74940 ANNECY
POUR UN PROJET	*Adresse du Terrain* *N° Voirie* *Route du Forclan* - 74500 EVIAN-LES-BAINS
SITUE A	*Références Cadastrales : AT 456-457*

PC n° 074.119.23.0 0009
Document annexé à mon arrêté
N° T127/2023
Du 18 septembre 2023,
Evian-les-Bains,
Josiane LEI,
Maire.

MAIRIE D'EVIAN-LES-BAINS HAUTE SAVOIE

AVIS SUR LES EQUIPEMENTS DESSERVANT LE TERRAIN

I - VOIRIE

☐ LE TERRAIN EST DESSERVI PAR UNE VOIE ☐ Départementale ☒ Communale ☐ Privée	☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI PAR UNE VOIE
Largeur de la voie 4,5 m — Nature du revêtement enrobés	☐ La commune réalisera la desserte nécessaire — AVANT LE :
N° de voirie : 20 route du Forclan	
APPRECIATION DE LA DESSERTE PAR RAPPORT AUX BESOINS ENGENDRES ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise	☐ La commune n'est pas en mesure de préciser dans quel délai la desserte sera assurée
Y-A-T-IL UN PLAN D'ALIGNEMENT ? ☐ OUI ☐ Non	☐ La commune n'a pas l'intention de réaliser la voie
Si oui : joindre un extrait du plan d'alignement permettant d'apprécier l'emprise nécessaire sur la ou les parcelle(s) concernée(s)	
Y-A-T-IL DES PROBLEMES D'ACCES ? LESQUELS ? cf avis	

Evian le 12-09-2023

PC N° : 074.119.23 B 0009 – Pièces complémentaires
Nom demandeur : Maison oxygène
Représentée par M. MARRANT Grégoire
Adresse du terrain : 20 rte de Forclaz
Références cadastre : AT879 – 882 – 889
Nature de la construction : Villa

NOTE ANNEXEE A L'IMPRIME D'AVIS TECHNIQUE
DE LA VILLE D'EVIAN

VOIRIE

Le règlement de voirie communal doit être respecté. Aucuns travaux sur domaine public ne doivent être réalisé sans accord technique préalable des services techniques municipaux et sans arrêté de circulation.

Il appartient au demandeur d'aménager à ses frais l'accès à la propriété de telle façon que les eaux pluviales de la voirie ne s'écoulent pas directement dans la propriété ou inversement pour éviter tout déversement des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété vers la voirie (Grille, caniveau grille, forme de pente, etc.). L'ensemble des eaux de ruissellement devront être collectées et rejetées dans le réseau.

Le pétitionnaire devra veiller à ce que l'accès créé pour desservir le projet offre une visibilité suffisante sur la voie publique pour les véhicules sortant. Cette visibilité devra être adaptée à la vitesse autorisée sur la voirie concernée. L'aménagement de l'accès et la remise en état est à la charge du demandeur.

Les éléments fournis au PC initial concernant le raccordement à la voirie existante ne sont pas conformes aux dispositions du PLU, la pente de l'accès créée a été ramené à 5% sur les 5 premiers mètres. Or après cette mise en conformité, la pente résiduelle qui dessert le lot 3 est estimée, selon le peu de données disponibles sur le plan masse, à environ [redacted] %.

En détail, nous avons, à l'axe de la voirie projetée :

Une altitude amont de 627.00, en supposant un dévers important de 5 %, depuis le point TF=627.15
Une altitude avale interpolée entre les tampons EU existant, de 621,5
Soit une dénivelée de 5,50, pour un linéaire de 30 ml, soit une pente estimée de 18 %.

La commune ne peut valider cette pente trop importante qui ne sera pas praticable en pratique, l'ensemble du projet doit être repensé.

L'avis est défavorable.

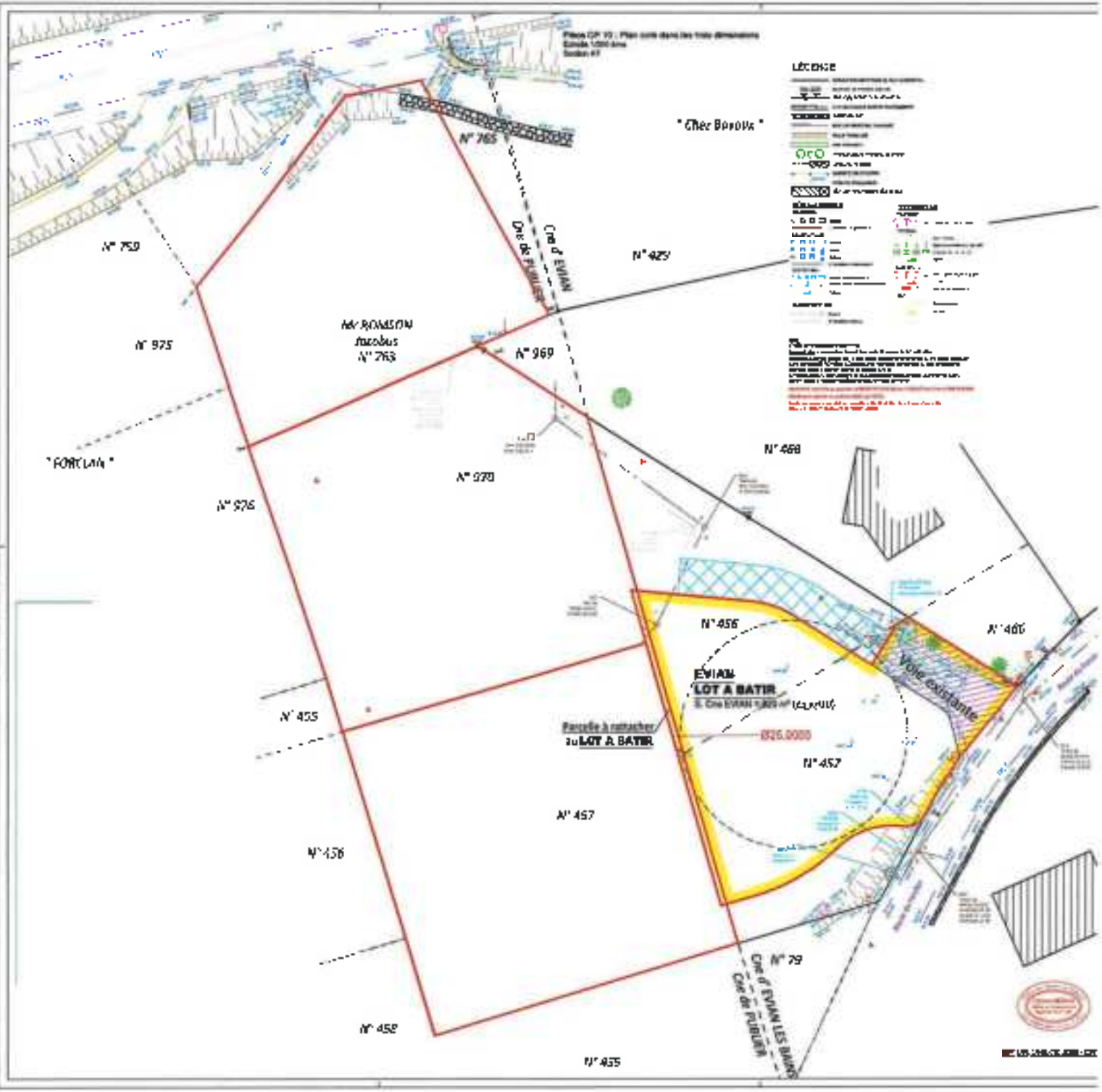
Dossier N° : [illegible]

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de ÉVIAN-LES-BAINS - Lieu-dit " Chez Bérolle "

Propriété de M. Jacques ROMASON

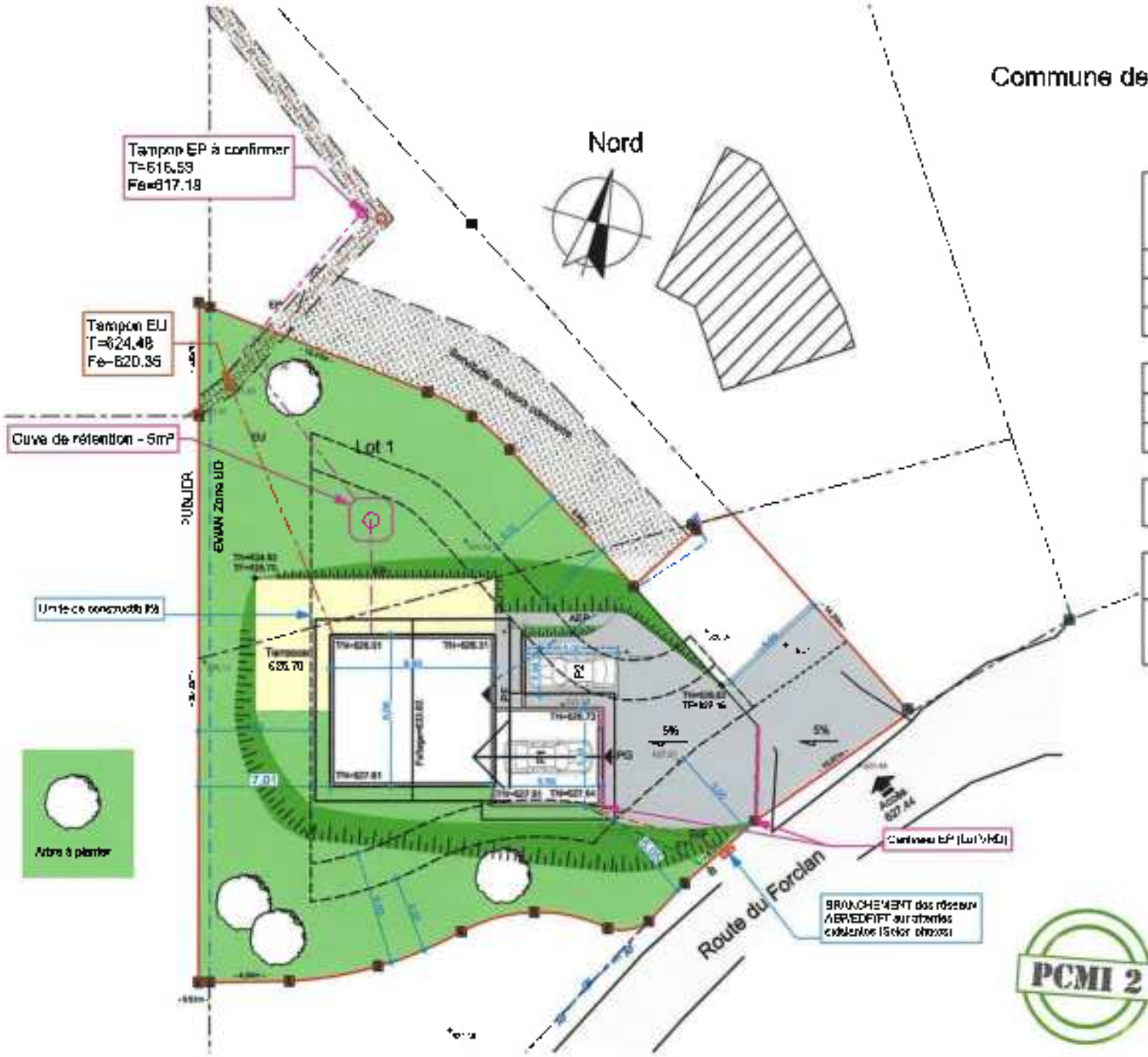
DECLARATION PREALABLE



Maisons Oxygène

Commune de EVIAN-LES-BAINS (74500)

07/09/2023



Accès = 627.44
Garage = 626.90
Rez de jardin = 625.87

Superficie en Zone UD = 821 m²

Superficie Public = 22 m²

Superficie totale = 843m²

Hauteur de la construction = 7.45 m

Ht égoût / TN = 3.83m

Surface plancher = 105.98 m²

Emprise au sol = 100.83 m²
soit 12% de la superficie du terrain

Espaces verts = 687m²
soit 85% de la surface totale

Espaces pleine terre = 533m²
soit 78% de la surface Espaces Verts

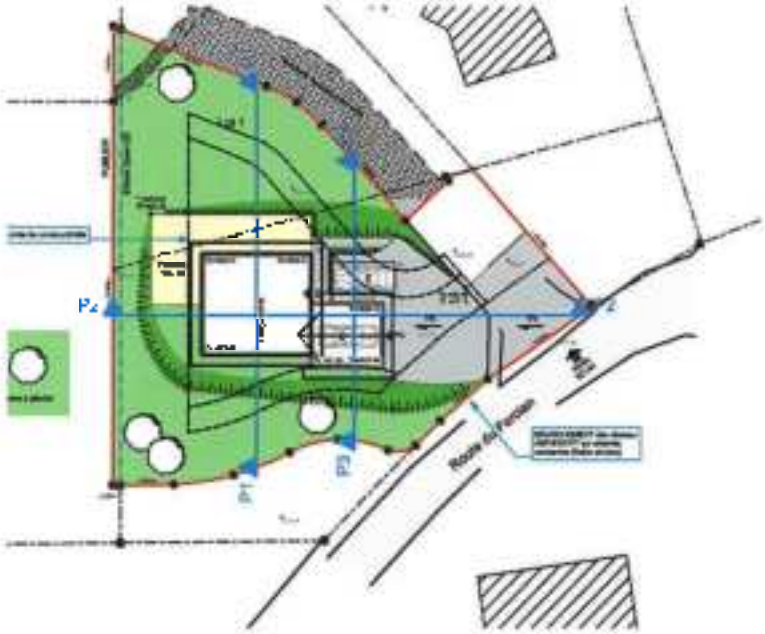
Plan de masse - 1:200

Page 112 sur 133

Maisons Oxygène

Commune de EVIAN-LES-BAINS (74500)

07/09/2023



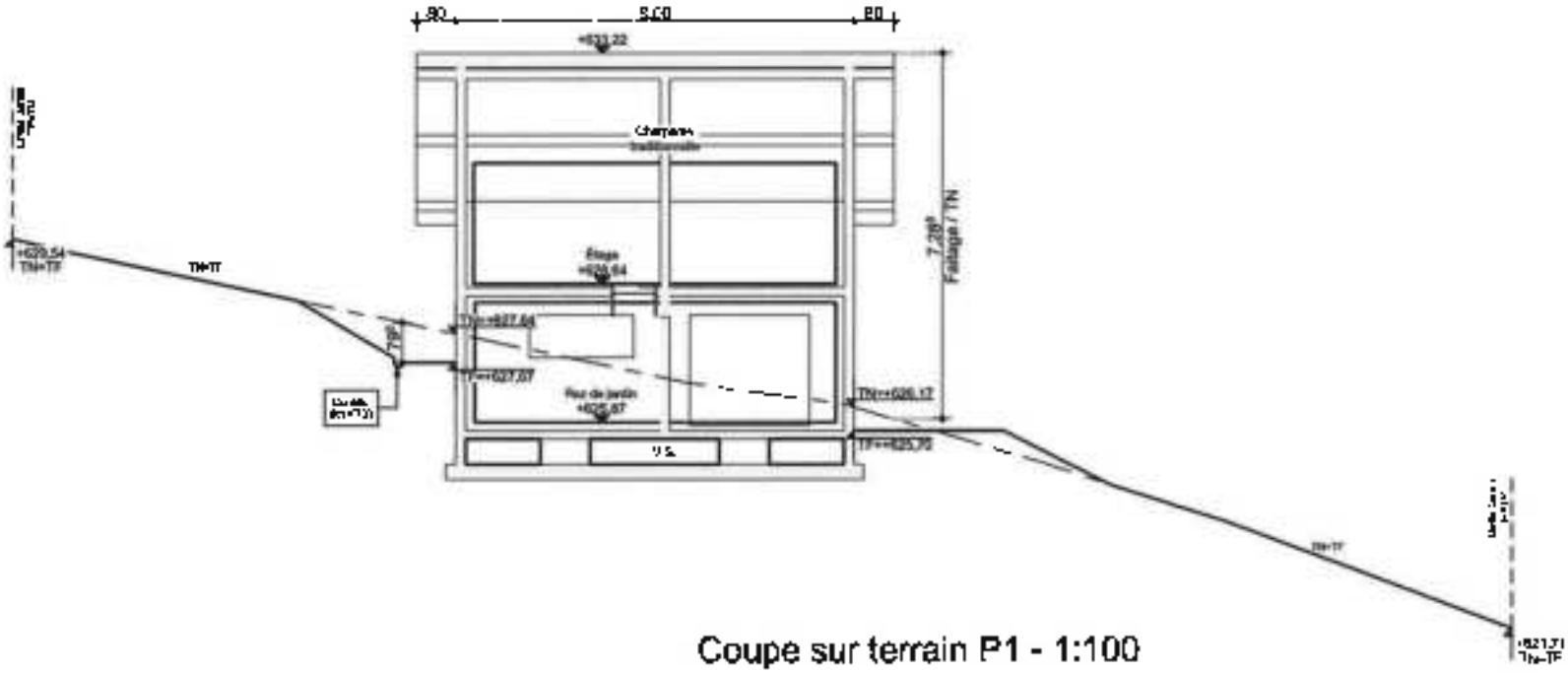
lan masse - Profil
1:400

Accès = 627.44 **Garage = 626.90** **Rez de jardin = 625.87**
Superficie en Zone UD = 821 m²
Superficie Publier = 22 m²
Superficie totale = 843m²

Hauteur de la construction = 7.45 m
Ht. égoût / TN = 3,83m
Surface plancher = 106.99 m²

Emprise au sol = 100.83 m² soit 12% de la superficie du terrain

Espaces verts = 687m² soit 85% de la surface totale
Espaces pleine terre = 533m² soit 78% de la surface Espaces Verts



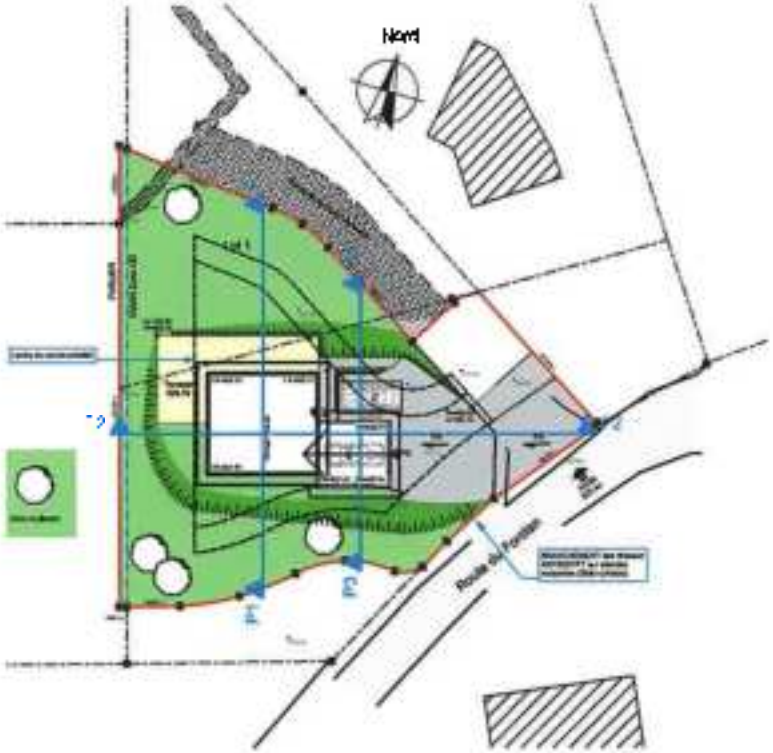
Coupe sur terrain P1 - 1:100

PCMI 3

Maisons Oxygène

Commune de EVIAN-LES-BAINS (74500)

07/09/2023



Plan masse - Profil
1:400

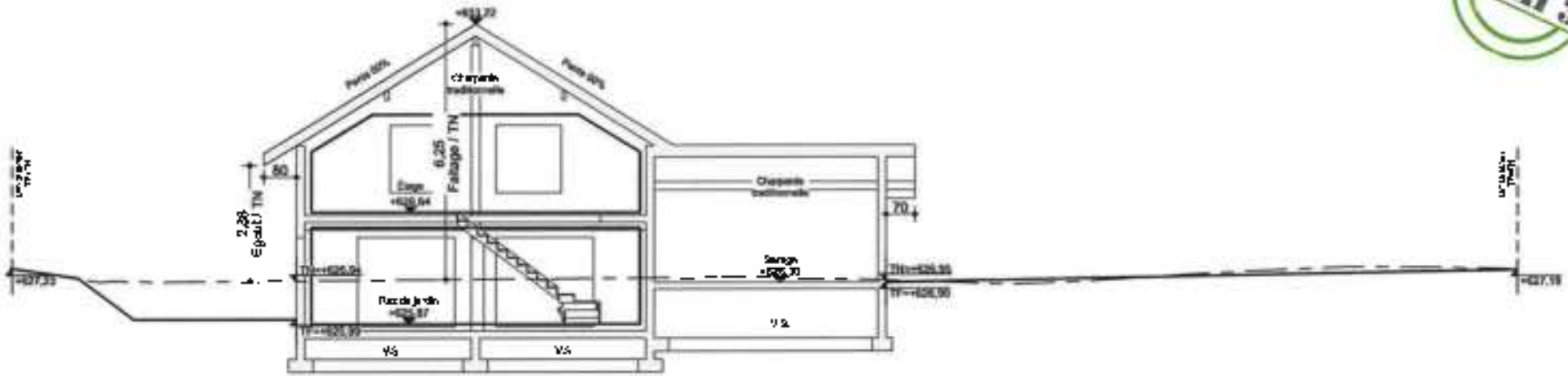
Accès = 627.44 **Garage = 626.90** **Rez de jardin = 625.87**
Superficie en Zone UD = 821 m²
Superficie Publier = 22 m²
Superficie totale = 843m²

Hauteur de la construction = 7.45 m
Ht. égout / TN = 3.83m
Surface plancher = 105.98 m²

Emprise au sol = 100.83 m² soit 12% de la superficie du terrain

Espaces verts = 687m² soit 85% de la surface totale
Espaces pleine terre = 623m² soit 78% de la surface Espaces Verts

PCMI 3

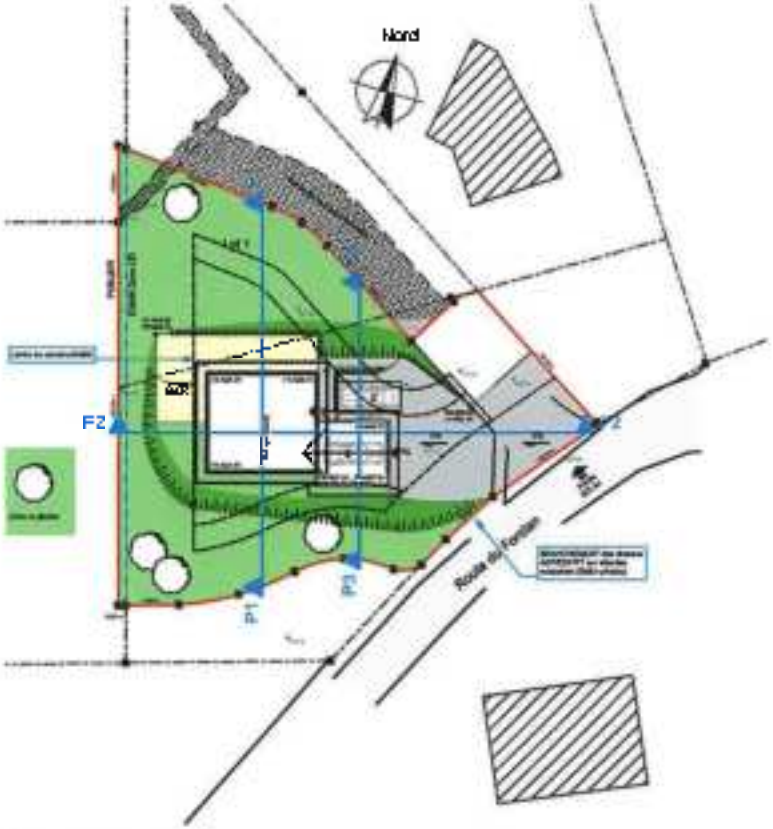


Coupe sur terrain P2 - 1:100

Maisons Oxygène

Commune de EVIAN-LES-BAINS (74500)

07/09/2023



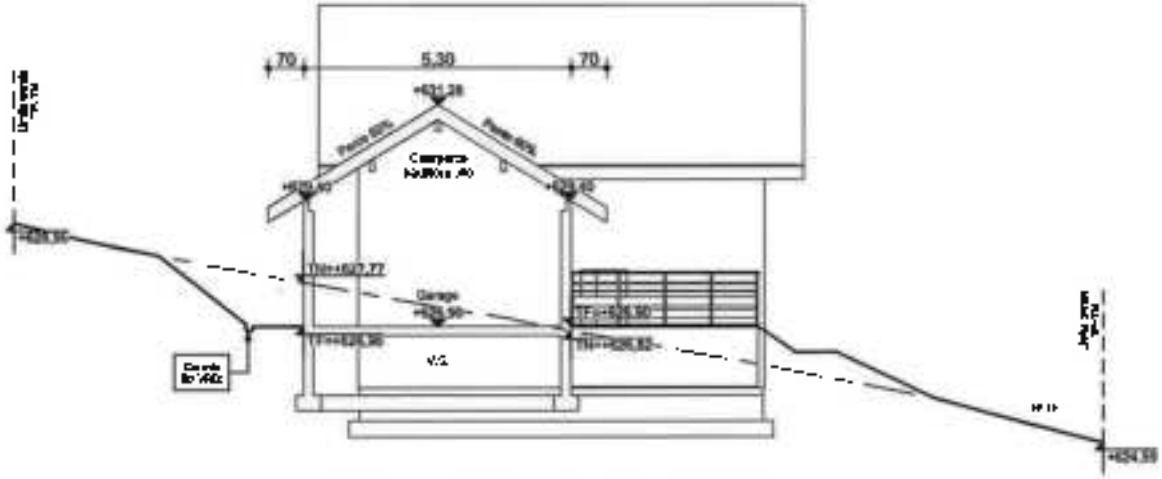
Plan masse - Profil
1:400

Accès = 627.44 Garage = 626.90 Rez de jardin = 625.87
Superficie en Zone UD = 821 m²
Superficie Publier = 22 m²
Superficie totale = 843m²

Hauteur de la construction = 7.45 m
Ht. égoût / TN = 3.83m
Surface plancher = 105.98 m²

Emprise au sol = 100.83 m² soit 12% de la superficie du terrain

Espaces verts = 687m² soit 85% de la surface totale
Espaces pleine terre = 539m² soit 78% de la surface Espaces Verts



Coupe sur terrain P3 - 1:100

Contribution n°21 (Web)

Proposée par NAKACHE Benjamin

Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 18h00

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à notre échange du 31/10/ dernier je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint nos observations et propositions.

Vous remerciant par avance pour la considération que vous porterez à ce document,

Sincères salutations,

BN

2 documents associés
contribution_21_Web_1.pdf
contribution_21_Web_2.pdf

Transmission par
Registre dématérialisé sécurisé

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
2 rue de la Source de Clermont
74500 EVIAN-LES-BAINS

Affaire suivie par :
Benjamin NAKACHE
04 50 08 31 90

Annecy, le 7 novembre 2024

N/Réf : 1898-EVIAN « Abondance »

Objet : **Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville d'Evian**
Enquête publique ouverte du 7 octobre au 8 novembre 2024
Transmission d'observations et propositions sur le registre dématérialisé sécurisé

P.J. : « Révision PLU Evian - Observations TERACTEM »

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville d'Evian, une enquête publique est ouverte du 7 octobre au 8 novembre 2024.

La société TERACTEM travaille actuellement sur un projet immobilier concerné par le secteur 1 de l'OAP n°26.

C'est dans ce contexte, et après avoir consulté le dossier de révision générale du PLU, que TERACTEM entend faire part de ses observations et propositions.

Vous trouverez ci-joint la synthèse de nos observations.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Par délégation
Benjamin NAKACHE
Chef de Projet

Signé par :
07-11-2024 | 17:45 CET
DocuSigned by:
Benjamin NAKACHE
9B0064EE3DC6462...

Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville d'Evian

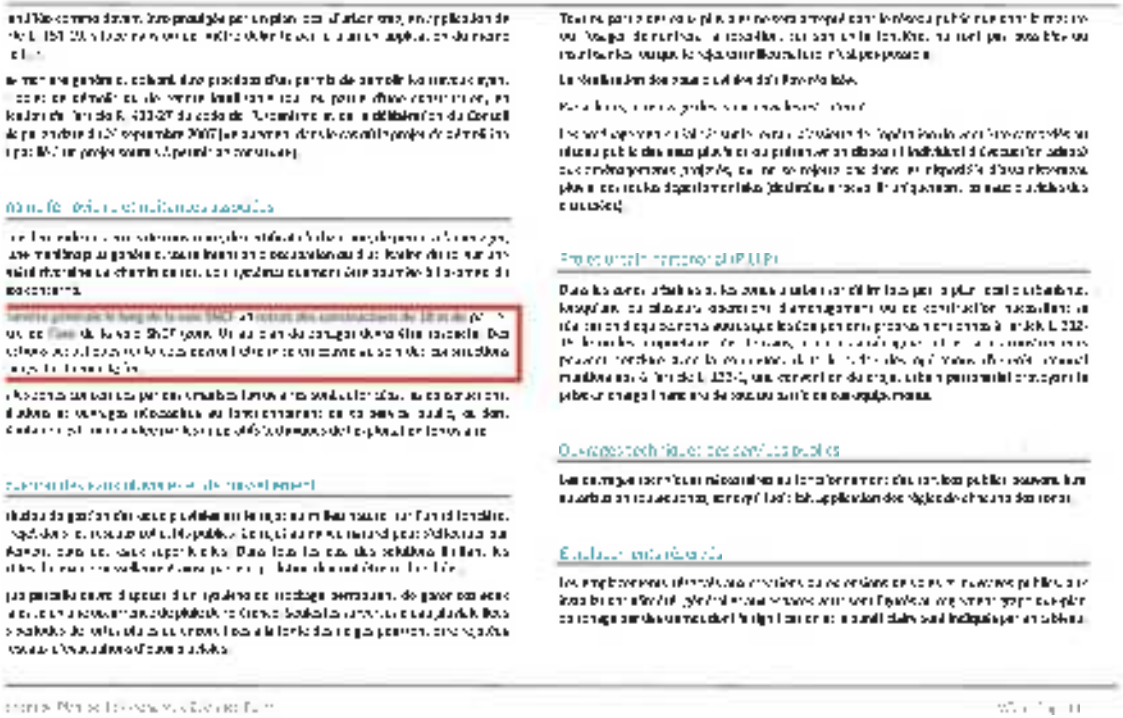
Enquête publique du 7 octobre au 8 novembre 2024

Observations formulées par TERACTEM

OBSERVATIONS SUR REVISION PLU

4-2-Règlement écrit

TEXTE DU PLU



Dispositions applicables à toutes les zones | Volet règlementaire

OBSERVATIONS FORMULÉES PAR TERACTEM

En page 10 du règlement écrit, il est indiqué:

« 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 oeuvre au sein des constructions riveraines du chemin de fer. »*

Ce retrait des constructions de 18m de de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée SNCF s'avère incompatible avec les objectifs poursuivis par le secteur 1 de l'OAP n°26 qui préconisent la réalisation d'environ 53 logements.

Afin d'éviter toute contradiction avec les objectifs fixés par l'OAP n°26, nous suggérons d'apporter une mesure spécifique en réduisant, uniquement pour l'OAP n°26, le retrait des constructions à **10m de l'axe de la voie ferrée SNCF.**

TEXTE DU PLU

Dispositions applicables aux zones urbaines : UB

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ité fonctionnelle et sociale

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible] des logements :

[illegible] pour tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m² de surface de plancher il est fixé les obligations de typologies suivantes :

- [illegible] de T2 (surface moyenne de 45m²) ;
- [illegible] de T3 (surface moyenne de 65 m²) ;
- [illegible] de T4 (surface moyenne de 85 m²) ;
- 5% de T5 et plus (surface moyenne de 100m²).

[illegible]

[illegible]

OBSERVATIONS FORMULÉES PAR TERACTEM

En page 42 du règlement écrit, il est indiqué:

«Par ailleurs, pour tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m² de Surface de plancher il est fixé les obligations de typologies suivantes :
- 30% de T2 (surface moyenne de 45m²) ;
- 45% de T3 (surface moyenne de 65 m²) ;
- 20% de T4 (surface moyenne de 85 m²) ;
- 5% de T5 et plus (surface moyenne de 100m²).»

Nous comprenons que l'esprit du PLU est de garantir un équilibre dans la typologie des logements en plafonnant la production des logements de type 2 et 3 afin de permettre la production d'un minimum de de logements de type 4 et 5.
Pour autant, il s'avère difficile d'atteindre aussi précisément les pourcentages et surfaces souhaités par le PLU. Aussi nous suggérons d'apporter les précisions suivantes:

-30% maximum de T2 (surface moyenne d'environ 45m²);
-45% maximum de T3 (surface moyenne d'environ 65m²);
-20% minimum de T4 (surface moyenne d'environ 85m²) ;
-5% minimum de T5 (surface moyenne d'environ 100m²).

TEXTE DU PLU

Dispositions applicables aux zones urbaines | UB

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

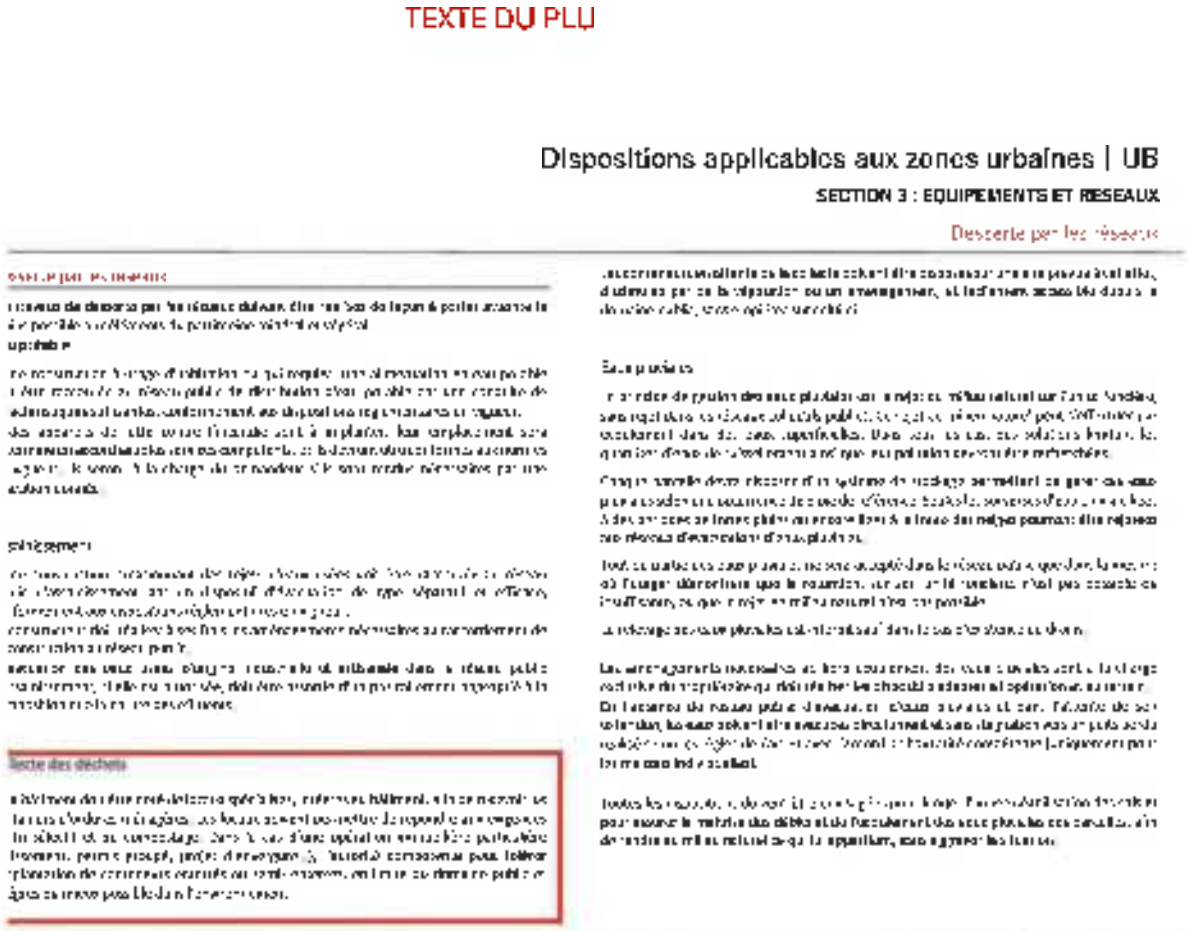
OBSERVATIONS FORMULÉES PAR TERACTEM

En page 55 du règlement écrit, il est indiqué:

« Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et ***doivent être situés en surface. Ces dernières devront être réalisées en limite du domaine public/ domaine privé et doivent faire l'objet d'une restitution dans le domaine public.*** *»*

S'agissant du secteur 1 de l'OAP n°26, la réalisation de places de stationnement en surface, en limite de l'Avenue d'Abondance, serait de nature à générer des problématiques de sécurité routière. Nous suggérons d'apporter une mesure spécifique, uniquement pour l'OAP n°26, en précisant que les places visiteurs pourront se situer dans le volume des constructions sans restitution dans le domaine public.

TEXTE DU PLU



Dispositions applicables aux zones urbaines | UB

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les réseaux

OBSERVATIONS FORMULÉES PAR TERACTEM

En page 59 du règlement écrit, il est indiqué:

« Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Pour des raisons de sécurité et de configuration des lieux (notamment topographique), nous suggérons d'apporter une mesure spécifique, uniquement pour l'OAP n°26, en précisant que la gestion des ordures ménagères pourra se faire par un point d'apport volontaire voisin dès lors que celui-ci est situé à proximité immédiate de l'OAP n°26 et que son dimensionnement le permet.

OBSERVATIONS SUR REVISION PLU

3-LIVRET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

TEXTE DU PLU

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

AVENUE D'ABONDANCE

Le secteur constitue une entrée de ville à l'est d'Evian. Le site est majoritairement dédié à l'habitat collectif en groupe. Le site est composé de plusieurs villas d'intérêt patrimonial, d'un bâtiment vacant peu qualitatif, d'un immeuble collectif et d'un mur de soutènement en pierre. Une trame verte de jardins privés et d'espaces boisés d'intérêt environnemental et paysager préserve le cadre de vie du secteur. L'accès au site s'effectue par deux entrées, au nord et au sud.

OBJECTIF

L'objet d'améliorer l'entrée à Evian exprime le souhait par la mise en valeur des éléments bâtis et paysagers d'intérêt et le maintien de la densification.

OBSERVATIONS FORMULÉES PAR TERACTEM

En page 39 du LIVRET OAP, il est indiqué:

« Le secteur constitue une entrée de ville à l'est d'Evian. Le site est majoritairement dédié à l'habitat collectif et groupé. Le site est composé ***de plusieurs villas d'intérêt patrimonial,*** *d'un bâtiment vacant peu qualitatif, d'un immeuble collectif et d'un mur de soutènement en pierre.*
Une trame verte de jardins privés et d'espaces boisés d'intérêt
environnemental et paysager préserve le cadre de vie du secteur. L'accès au site s'effectue par deux entrées, au nord et au sud.»

Nous suggérons de retirer la référence à des villas d'intérêt patrimonial dans la mesure où aucune d'entre elles n'est référencée comme telle dans le document intitulé « fiches patrimoines ».

TEXTE DU PLU

PRINCIPES APPLICABLES À TOUTE AUTORISATION D'URBANISME

OBSERVATIONS FORMULÉES PAR TERACTEM

En page 99 du LIVRET OAP figure un schéma d'implantation des bâtiments.

Dans l'OAP n°26, il est souhaité un accès depuis l'avenue d'Abondance en aval mais une implantation d'un des bâtiments en recul.
Afin de limiter les terrassements et l'impact sur le terrain, tout en accédant à l'ensemble des logements, il nous paraît donc nécessaire d'avoir un niveau inférieur proche de l'avenue d'Abondance, décalé par rapport aux niveaux supérieurs.
Cette implantation permettrait également de limiter l'impact visuel de la construction dans son environnement en s'implantant au plus proche du terrain naturel. La construction s'inscrirait alors dans son contexte, avec une lecture architecturale plus réduite, donnant un sentiment de hauteur limitée et non de massivité.

Nous suggérons donc d'insérer, uniquement pour l'OAP N°26, la possibilité de s'inscrire dans le schéma actuellement marqué par une croix rouge, dans la mesure où la pente du terrain est supérieure à 20%

Contribution n°22 (Web)

Proposée par DUCREUX Philippe
(ducreuxmp@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 19h20
Adresse postale : 4 Chemin du Georgillet 74500 EVIAN LES BAINS

La tourelle notée sur la fiche N°79 du document 4.5-Fiches-patrimoines-revA_2 ne fait pas partie de cette parcelle mais de la parcelle 74 qui devraient être traitée seule ou être rattachée à la Fiche N°91 car elle fait partie de la même propriété.

2 documents associés
contribution_22_Web_1.JPG
contribution_22_Web_2.PNG

FICHE N°79

Nom du bât.	Villa « Les Ancêtres »
Adresse	43 boulevard Jean Jaurès
Références cadastrales	SECTION AK parcelles N°105
Type de bâtiment	VILLA

ne fait pas partie de cette propriété

Environnement	Villa située sur [illegible] de la ville, boulevard Jean Jaurès sur un terrement grand et arboré
Architecture	Maison sur 3 niveaux + combles Villa caractéristique du style régionaliste, multiplication des éléments, complexité des formes et des volumes Présence d'une tourelle Composition dissymétrique des façades. Toiture principale mansardée avec ligne de bris et toiture 0.4 pan sur la tourelle.
Éléments remarquables	Éléments décoratifs, créés par le jeu des matériaux, des couleurs, des formes. Matériaux « pierre » bien présent sur la façade donnant une identité à la maison Balcons en saillie avec consoles à volutes et garde-corps bois Toiture avec lucarne « chien assis ». Consoles bois décoratives sur la tourelle.
Matériaux	Toiture tuile Murs maçonnerie Menuiseries bois
Clôtures	Muret en pierre + végétation Portail d'entrée en ferronnerie avec détails

FICHE N°91

Nom du bâti	« Villa Sans souci »
Adresse	« chemin de Georgelin »
Références cadastrales	BE 37-38 AX parcelles n° 15
Type de bâti initial	VILLA

Limite parcelle ..... Fonds à préserver

Environnement	Villa située chemin du Georgelin, cette ex-maison individuelle-individuel peu arrêtée.
Architecture	Maison sur 4 niveaux, au style éclectique inspiré du régionalisme Volume rectangulaire, Forme de toitures [illegible]
Éléments remarquables	Soubassement en pierre Modénature : chaînages d'angle encadrement de fenêtres Balcon en saillie du 1er étage [illegible] Bandeau sous les fenêtres du 2ème Corniche décorative sous le toit de toiture Lucarnes rampantes en toiture.
Matériaux	Toitures : Tuile Murs : maçonnerie Menuiseries : bois
Clôtures	Mur + portail

Contribution n°23 (Web)

Proposée par DUCREUX Philippe
(ducreuxmp@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 18h24
Adresse postale : 4 Chemin du Georgille 74500 EVIAN LES BAINS

FICHE N°91 4.5-Fiches-patrimoines-nevA_2
Le descriptif matériaux est à modifier dans ce sens :

Descriptif Matériaux : Menuiseries : bois, pvc et aluminium

1 document associé
contribution_23_Web_1.PNG

FICHE N°91

[illegible]	[illegible]
Adresse	[illegible]
Références cadastrales	SECTION AX parcelle n° 15
Type de bâti/Nature	VILLA

Limite parcelle ..... Fondée à préserver

Environnement	Villa située chemin du Georgiat, dans un environnement d'habitat individuel peu dense.
Architecture	[illegible]
Éléments remarquables	Soubassement en pierre Modénature : chaînage d'angle, encadrement de fenêtre Balcon en tôle sur les étages, en pétrole Sablière-corbelet sous modillon simple Corniche décorative bois sous toiture Jus de noue marquée en toiture
Matériaux	Toiture : Tuile Mur : maçonnerie Menuiserie : bois
Clôture	Mur + grillage

Contribution n°24 (Web)

Proposée par DUCREUX Philippe
(ducreuximp@yahoo.fr)
Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 18h32
Adresse postale : 4 Chemin du Georgillet 74500 EVIAN LES BAINS

Document 4.1-Reglement-graphique-revA

L'arbre mentionné sur la zone entourée de bleu sur la photo jointe a été abattu pour maladie en 2019 suivant la DP119198001 2.

1 document associé
contribution_24_Web_1.JPG


1/1
Nt
N
UEt
ER28
ER8
N
N

Contribution n°25 (Web)

Proposée par Bouquillon Benoit
(benoit.bouquillon@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 novembre 2024 à 22h34
Adresse postale : 11 Route du club hippique 74500 Evian-Les Bains

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

2 documents associés
contribution_25_Web_1.pdf
contribution_25_Web_2.pdf

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

Mardi 29 octobre 2024

LR avec AR N° : 1A 209 686 8573 6

Objet : enquête publique PLU
Ce courrier annule et remplace le courrier du 7 octobre 2017

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 à rénover)*.	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.

*(Le toit du garage a été enlevé pour des raisons de sécurité et les déchets contenant de l'amiante ont été éliminés de manière règlementaire par une entreprise agrée. Une autorisation d'urbanisme sera demandée ultérieurement.

La parcelle AO 46 est bâtie non cadastrée. Les bâtis étaient existants avant notre acquisition de la propriété (26 juin 2015). La construction du garage est antérieure au décret N° 96-1133 du 24/12/1996 relatif à l'interdiction d'amiante.

Pièce jointe : diagnostic amiante Quelicontrol du 16/12/2014

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 informent 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 6/12/2023.

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, cependant 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 Neuvecelle 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 oeuvre du SCoT du Chabais)
La gestion économe de l'espace visant la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers apparait comme l'enjeu déterminant de mise en oeuvre 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.

La loi Climat et résilience a défini un cadre juridique pour décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme. En effet, pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale (SRADDET1 pour la plupart des régions, ainsi qu'au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme SCoT, PLU.
Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'ENAF sont fixés par chacun des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, en compatibilité avec le document supra. Ces objectifs sont ensuite déclinés dans les zonages et leurs règles opposables. (page 7 et 10 du guide synthétique ZAN)

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 « le 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.*
L'édifice législatif et réglementaire étant stabilisé, les services de l'Etat sont invités à accompagner la mise en œuvre de la réforme. Les régions sont en particulier consultées sur le projet d'arrêté listant les projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) d'intérêt général majeur, dont la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sera mutualisée dans le cadre d'un forfait national.

La lecture de ces documents suscite les questions suivantes relatives à l'adéquation du règlement graphique Zonage N synthétisées dans la 3ème colonne du tableau ci-dessous.

Documents	**Situation de la parcelle AO N°46 au regard des documents communaux (Evian et Neuvecelle) et supra communaux**	**Adéquation du règlement graphique Zonage N**	**Code de l'urbanisme**
PADD : page 16	• Les cœurs d'îlots verts sont parfaitement 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 Neuvecelle règlement graphique	La parcelle AO N°46 est contiguë à la parcelle section AB N° 68 en zone urbaine Ucm lotissement des Matelrons Pièce jointe règlement graphique de Neuvecelle	La parcelle AO 46 est donc enclavée au milieu de parcelles en zone urbaine	
SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Chablais page 10 du	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	Article L131-4

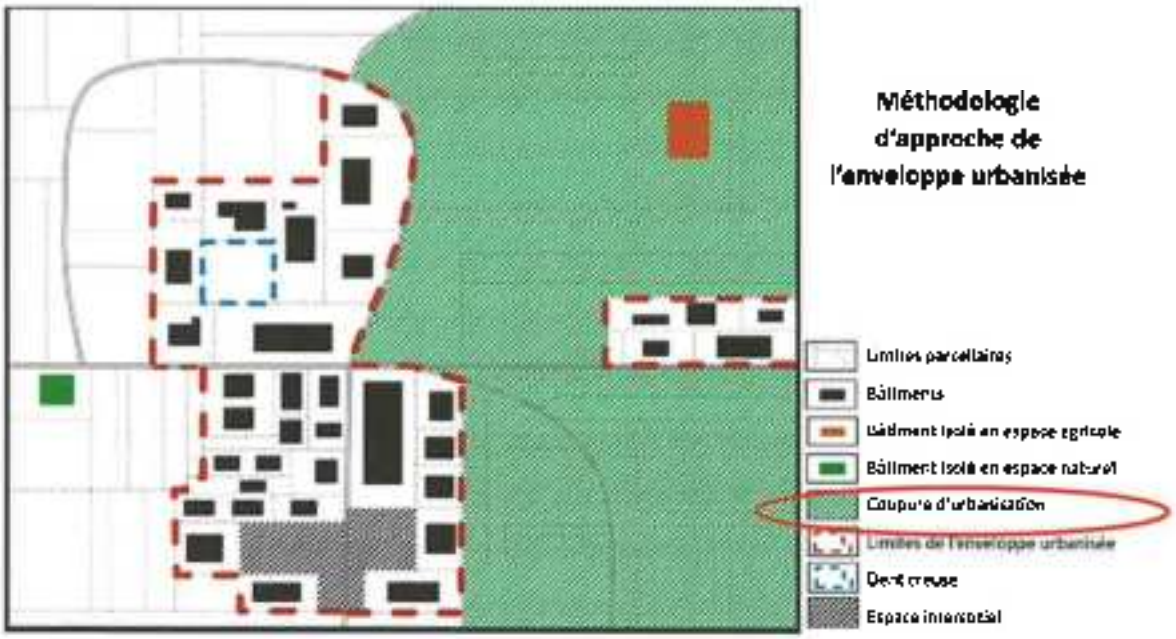
DOO DACC du SOT		« SCoT -compatible » tel que précisé dans le guide de mise en œuvre du SCoT pages 7 et 8. Le règlement contredit ici l'esprit et le principe du DOO du SCoT.	

la photographie aérienne de 2013 du SCoT présente des erreurs -les jardins sont des parcelles non mobilisables- (rapport de présentation du SCoT page 311)

Pièces jointes

- règlement graphique et PADD de Neuvecelle
- DOO DACC du SCoT du Chablais
- guide de mise en œuvre du SCoT

Zoom PADD (page 16)



La parcelle N° 46 n'a pas le caractère d'espace naturel

Cette parcelle est artificilisée (loi N°2021-1104 du 22 aout 2021).

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).

Conclusion

Nous contestons le zonage N de la parcelle AO N°46 pour les motifs exposés dans le tableau ci-dessus à savoir :

- Incohérence du règlement graphique avec le PADD (article L151-8 code de l'urbanisme)
- Incompatibilité du règlement graphique avec le SCoT. Le règlement contredit l'esprit et la principe du DOO du SCoT. (article L 131-4 code de l'urbanisme)
- La parcelle est artificialisée. (loi N°2021-1104 du 22 aout 2021 et décrêt du 27 novembre 2023) et n'a pas le caractère naturel, agricole, forestier.

Nous demandons le changement de zonage de la zone N à la zone UP1 pour les raisons suivantes,

1. la parcelle est bâtie non cadastrée.

2. Sur la carte en page 16 du PADD, les coeurs d'îlots verts sont parfaitement identifiés par la couleur verte. La parcelle AO 46 est de couleur blanche. La notion de nature en ville et la renaturation ne s'appliquent pas.

3. 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 Mateirons, 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-bâtis et abords des constructions visent à préserver l'esprit des Mateirons 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).

4. La constructibilité de la parcelle afin de réaliser un projet actuellement impossible.

5. La continuité de l'urbanisation ne fait aucun doute.
   - La parcelle AO N° 46 est contiguë à la parcelle section AB N°68 en zone urbaine UCm du lotissement des Mateirons.
   - La parcelle AO N°46 est située dans une zone N enclavée au milieu de zone urbanisées dans le règlement graphique arrêté.

   La redéfinition des limites actuelles du PLU en vigueur est SCoT-incompatible et le règlement graphique contredit ici l'esprit et le principe du DOO du SCoT. La prescription N°5 du SCoT s'applique à la limite des coupures d'urbanisation et ne s'applique pas en zone urbaine.

   LE PLU resserre l'enveloppe urbaine de manière contraire aux critères et à la méthodologique du SCoT.

   L'avis des services de l'état (direction départementale du territoire) en date du 04/10/2024, sur le projet de PLU arrêté , précise en page 19 :
   - *" 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 ... Il y aura peut-être lieu de reprendre la limite précise de l'enveloppe urbaine dans certains secteurs, dont la continuité avec l'urbanisation ne fait aucun doute."***

Evian-Les-Bains le 29 octobre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

Arrêté n° 332 / 2023

Objet : Alignement Avenue des Tours / Route du Club Hippique

REÇU LE 20 MARS 2023

Le maire d'Evian

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des collectivités locales ;
Vu la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'état ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment l'article L3111.1 ;
Vu le Code de l'Urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et suivants ;
VU le Règlement de voirie communale approuvé le 25 février 2003, relatif à la conservation du Domaine Public ;
Vu la demande d'arrêté d'alignement présentée par M. et Mme BOUQUILLON, né le 12/02/1962, demeurant Rue Ass Pois n°12, Boîte 22, BE-7500 Tournai, BELGIQUE, propriétaire des parcelles cadastrées AO n°46 & 47.

ARRÊTE :

Article 1 : Alignement - L'alignement de la voie susmentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est défini par la ligne matérialisant la limite fixée par le croquis matérialisant la limite de fait du domaine public annexé au présent arrêté

Article 2 : Responsabilité - Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 3 : Formalités d'urbanisme - Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le Code de l'urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et suivants. Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

Article 4 : Validité et renouvellement de l'arrêté, remise en état des lieux - Le présent arrêté court à compter du jour de sa délivrance et dans le cas où aucune modification des lieux n'interviendrait. A défaut, une nouvelle demande devra être effectuée.

Article 5 : Recours - La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans les deux mois à compter de sa notification.

Fait à Evian le 20 mars 2023

Josiane LEI
Maire

Notifié au bénéficiaire par courrier recommandé, à la date indiquée sur le bordereau

PROCÈS-VERBAL CONCOURANT À LA DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

PROCES VERBAL CONCOURANT A LA DELIMITATION DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES
DEMANDE D'ARRETE INDIVIDUEL D'ALIGNEMENT

Avenue des Tours
Route du Club Hippique

PROPRIETE DE M. et Mme Benoit BOUQUILLON

Cadastrée Commune de ÉVIAN-LES-BAINS (74500) - Lieu-Dit «11 route du Club Hippique» Section AO Parcelles N°46 et 47

Chapitre I – PARTIE NORMALISEE

A la requête de **M. et Mme Benoit BOUQUILLON**, propriétaire des parcelles ci-dessus désignées, je soussigné **Ivan SALIBA, Géomètre-Expert** au sein de la société **CANEL GEOMETRE-EXPERT** (N° OGE 89610) dont le siège social est situé à EVIAN-LES-BAINS (74500) inscrit au tableau du conseil régional de LYON sous le N° 04951, ai été chargé de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la Propriété de la Personne Publique affectée de la domanialité publique artificielle, en l'occurrence les Voiries Communales nommées « Avenue des Tours » et « Rue du Club Hippique » et non cadastrées.
Et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Personne publique

Propriétaire des voies nommées « Avenue des Tours » et « Rue du Club Hippique », sises Commune d'**ÉVIAN-LES-BAINS (74500)**, non cadastrées,

Propriétaires riverains concernés :

1) Monsieur Benoit Bruno Luc BOUQUILLON, né le 12/02/1962 à ARMENTIÈRES (59) et
2) Madame Corinne Danielle Jeanne FOURNIER, son épouse, née le 25/05/1954 à LILLE (59) Mariés
   Demeurant Rue As Pois n° 12, Boîte 22, BE-7500 TOURNAI, BELGIQUE
   Propriétaires de la parcelle cadastrée Commune de ÉVIAN-LES-BAINS (74) section AO n° 46
   Procès-verbal d'adjudication rédigé le 23/06/2015 par Me Yannick GARNIER notaire à THONON-LES-BAINS et publié au bureau des Hypothèques de THONON-LES-BAINS le 17/07/2015 sous le volume 2015 P n°4275
   Avec :
   Monsieur Benoit Bruno Luc BOUQUILLON, Propriétaire Indivis
   Madame Corinne Danielle Jeanne FOURNIER, Propriétaire Indivise

   Propriétaires de la parcelle cadastrée Commune de ÉVIAN-LES-BAINS (74) section AO n° 47
   Procès-verbal d'adjudication rédigé le 23/06/2015 par Me Yannick GARNIER notaire à THONON-LES-BAINS et publié au bureau des Hypothèques de THONON-LES-BAINS le 17/07/2015 sous le volume 2015 P n°4275
   Avec :
   Monsieur Benoit Bruno Luc BOUQUILLON, Propriétaire Indivis
   Madame Corinne Danielle Jeanne FOURNIER, Propriétaire Indivise.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir à la personne publique les éléments sur lui permettre :

- D'une part, de fixer de manière certaine les limites de propriété séparatives communes et/ou les points de limites communs,
- D'autre part, de constater la limite de fait, par décision unilatérale, correspondant à l'assiette de l'ouvrage routier, y compris ses annexes.

Entre :
Les voies Communales relevant de la domanialité publique artificielle nommées « **Avenue des Tours** » et « **Rue du Club Hippique** », sises Commune d'**ÉVIAN-LES-BAINS (74500)**, non cadastrées,

Et :
Les propriétés privées riveraines cadastrées **Section AO n° 46 et 47**.

Chapitre II : PARTIE NON NORMALISEE - EXPERTISE

Article 3 : Modalité de l'Opération

La présente opération est mise en œuvre afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien relevant de la domanialité publique artificielle
- de respecter les droits des propriétaires riverains, qu'ils soient publics ou privés
- de prévenir les contentieux, notamment par la méconnaissance de documents existants

3.1. Réunion

Afin de procéder sur les lieux à une réunion en date du 3 mars 2023 ont été régulièrement convoqués par courrier les propriétaires visés à l'article 1. **Mr Romain BIOLLEY Technicien-Géomètre, sous mon contrôle et ma responsabilité, mandaté et représentant Mr Ivan SALIBA Géomètre-Expert D.P.L.G.** a procédé à l'organisation de la réunion, en présence des parties.

3.2. Eléments Analysés

Eléments analysés pour la définition des limites

Les titres de propriété et en particulier :

- L'acte mentionné à l'article 1 mentionne « Procès-verbal d'adjudication rédigé le 23/06/2015 par Me Yannick GARNIER notaire à THONON-LES-BAINS et publié au bureau des hypothèques de THONON-LES-BAINS le 17/07/2015 sous le volume 2015 P n°4275 ».

Les documents présentés par la personne publique :

- Néant

Les documents présentés par les propriétaires riverains :

- Néant

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :

- Le plan cadastral à titre d'information -
- Le plan minute d'aménagement foncier.

Les parties présentes ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Les signes de possession et en particulier :

- Concernant l'Avenue des Tours : la présence d'une clôture avec portillon
- Concernant la Route du Club Hippique : la présence d'une clôture avec piliers d'entrée dans la propriété des parcelles 46 et 47

Les dires des parties repris ci-dessous :

- Néant

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

- Concernant l'Avenue des Tours : La limite de fait correspond à la clôture et aux piliers du portillon. Elle se superpose à la limite cadastrale.
- Concernant la Route du Club Hippique : la limite de fait correspond à la clôture, à un angle de pilier. Elle se superpose à la limite cadastrale.

Article 4 : Constat de la limite de fait

A l'issue du constat de l'assiette de l'ouvrage public existant, après avoir entendu l'avis des parties présentes, nous avons matérialisé le 3 mars 2023 en présence de la Personne Publique, la limite de fait du Domaine Public correspondant à l'assiette de l'ouvrage public, y compris ses annexes conformément à la réglementation.

La limite de fait correspond à la limite de propriété

- Les sommets et limites visés dans ce paragraphe ne deviendront exécutoires qu'après notification de l'arrêté par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et définitifs qu'à compter de l'expiration des délais de recours.

Article 9 : Clauses générales

L'arrêté d'Alignement Individuel est délivré à titre provisoire par le Gestionnaire de la Voirie au propriétaire qui en fait la demande. La délimitation du Domaine Public Routier ne peut résulter que d'un tableau de classement de la voirie, d'un plan d'alignement ayant fait l'objet d'une enquête d'utilité publique ou d'un plan d'acquisition établi par un Géomètre-Expert. En l'absence de ces documents, seule la limite de fait et ses accessoires officialise le Domaine Public de la voie communale.

Dans le cas d'une voie appartenant au domaine public, le présent procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté d'alignement individuel correspondant conformément à l'article L. 112-1 du code de la voirie routière.

Cet arrêté doit être pris par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien affecté de la domanialité publique.

Pour clore les opérations de délimitation de la propriété de la personne publique, l'arrêté et le présent procès-verbal devront être notifiées par la personne publique au Géomètre-Expert auteur des présentes ainsi qu'à tout propriétaire riverain concerné. Si la procédure n'est pas menée à son terme la personne publique devra en informer le Géomètre-Expert.

Dans le cas contraire, le présent procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté de délimitation de la propriété de la personne publique correspondant. Cet arrêté doit être rédigé par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien affecté de la domanialité publique. Pour clore les opérations de délimitation de la propriété des personnes publiques, l'arrêté et le présent procès-verbal devront être notifiés par la personne publique au Géomètre-Expert auteur des présentes ainsi qu'à tout propriétaire riverain concerné. Si la procédure n'est pas menée à son terme, la personne publique devra en informer le Géomètre-Expert.

Article 10 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de Géomètre-Expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,
- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès verbal, y compris sa partie graphique (plan et/ou croquis),
- la production du RFU (référentiel foncier unifié).

Production du RFU

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur général (RGF93, zone CC...), afin de permettre la visualisation des limites de propriété dans le portail www.geofoncier.fr.

Ne doivent pas être enregistrés dans le RFU les sommets et les limites de fait des ouvrages publics.

Article 11 : Protection des données

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de délimitation soit directement auprès des parties soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 1, du Géomètre-Expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrés les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.

Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en oeuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le Géomètre-Expert met en oeuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du Géomètre-Expert.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Règlement relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)

Pour exercer vos droits, merci d'adresser votre courrier à **M. Ivan SALIBA, société CANEL GEOMETRE-EXPERT** dont le siège social est situé à EVIAN-LES-BAINS (74500), ou par courriel à contact@canel-geometre.com. Merci de joindre la copie d'une pièce d'identité. Attention, si votre demande concerne les informations saisies dans le portail GEOFONCIER, toute demande devra être adressée directement au Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts.

Procès-verbal des opérations de délimitation faites à BONS-EN-CHABLAIS, le 06/03/2023.

Le Géomètre Expert soussigné auteur des présentes Ivan SALIBA

Ivan SALIBA
Diplômé par le Gouvernement

Cadre réservé à l'administration :

Document annexé à l'arrêté en date du ..../..../.....

- A l'issue de la présente analyse, après avoir entendu l'avis des parties présentes.

  - Concernant l'Avenue des Tours :
    Les repères nouveaux
    606 : angle de clôture
    609-610-611-612 : angles de piliers
    600 angle de clôture
    ont été reconnus.

La limite de fait est identifiée suivant la ligne (en bleu sur le plan) : **600-609-610-611-612-600**

  - Concernant la Route du Club Hippique :
    Les repères nouveaux
    603 : tirefond nouveau
    605 : borne ÓGE nouvelle
    ont été implantés
    Les repères existants
    601 : angle de pilier
    602 : angles de clôture
    604 : angle de pilier
    ont été reconnus.

La limite de fait est identifiée suivant la ligne (en bleu sur le plan) : **601-602-603-604-605**
Le plan du présent procès-verbal permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis ci-dessus.

Article 6 : Mesures permettant le rétablissement des limites
Définition détaillée des points d'appui, tableau des mesures de rattachement et/ou tableau des coordonnées destinées à définir géométriquement les limites et permettre leur rétablissement ultérieur

Numéro du point	Nature	X	Y	Observations
310	Angle de pilier	1976129.15	6249793.29	
373	Angle de pilier	1976054.26	6249806.75	
321	Angle de clôture	1976085.49	6249807.06	
307	Angle de clôture	1976069.20	6249757.63	
700	Clou d'arpentage nouveau	1976101.12	6249754.78	
701	Clou d'arpentage nouveau	1976124.80	6249819.53	
702	Clou d'arpentage nouveau	1976125.81	6249819.79	
10003	Clou d'arpentage existant	1976085.30	6249812.07	

Note : les coordonnées et cotes de repérage pour la position des limites et des sommets de rattachements sont portées au plan régulier de bornage avec une précision locale centimétrique /Rattachement planimétrique LAMBERT 93 – CC49

Article 7 : Régularisation foncière

La présente délimitation a permis de mettre en évidence **la concordance** entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public. **Aucune régularisation foncière n'est à prévoir.**

Article 8 : Observations complémentaires

Néant

Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères

Le géomètre-expert remettra en place les bornes ou repères disparus définissant la limite de propriété dont le rétablissement est sans équivoque et sans aucune interprétation des documents ou mesures existants.
Ces bornes ou repères préalablement définis dans le présent procès-verbal seront rétablis sous réserve d'avoir été confirmés :

- soit par l'arrêté auquel il est destiné en cas de concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public,
- soit par l'acte translatif authentique, notarié ou administratif en cas de discordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public.

Le géomètre expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement des dites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera certificat. Ce certificat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document. Ce certificat sera notifié à la personne publique et aux propriétaires riverains.

Commune de EVIAN-LES-BAINS

Propriété M. et Mme BOUQUILLON Benoit et Corinne

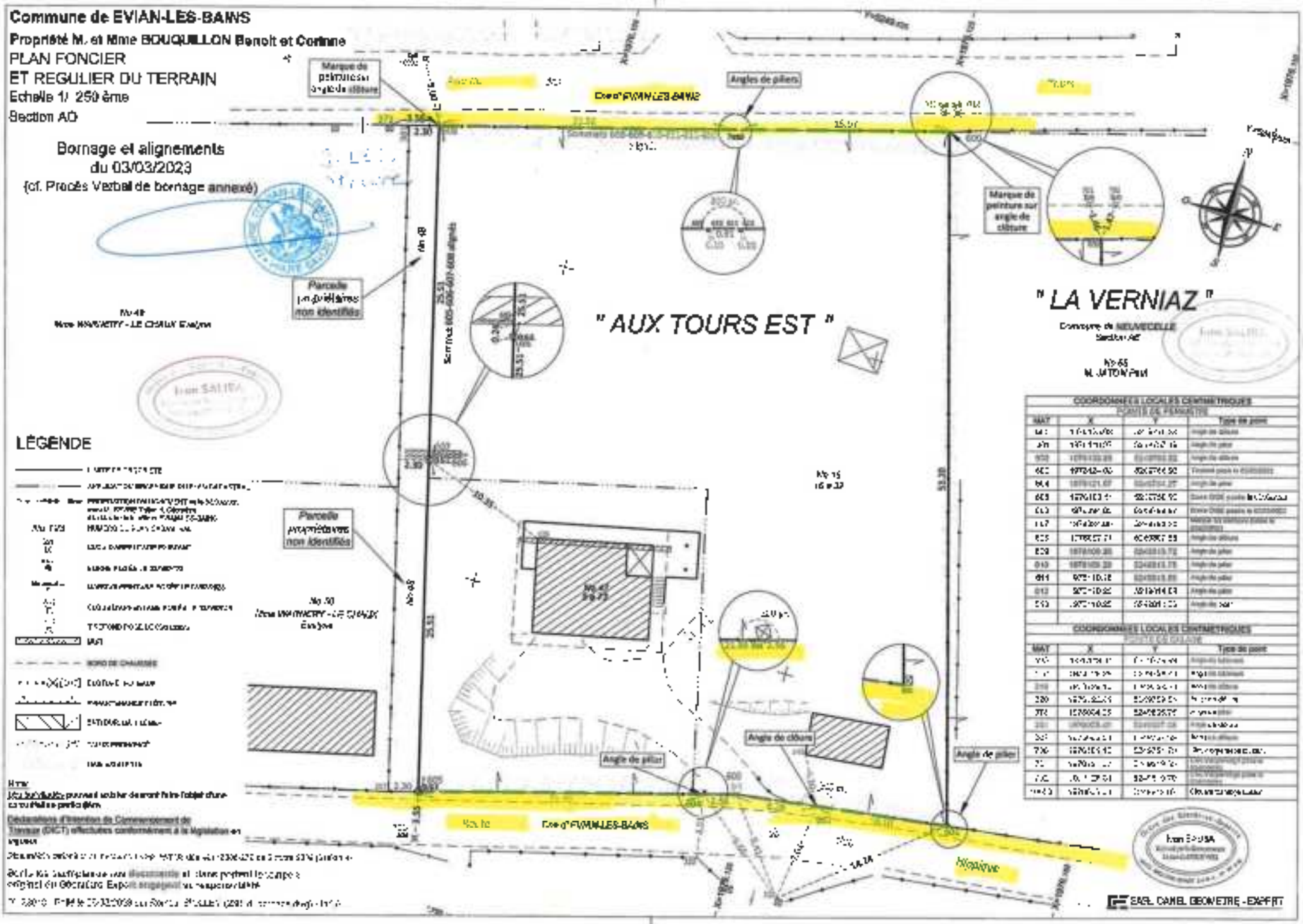
PLAN FONCIER

ET REGULIER DU TERRAIN

Echelle 1/ 250 ème

Section AO

Bornage et alignements
du 03/03/2023
(cf. Procès Verbal de bornage annexé)



COORDONNEES LOCALES CARTMETRIQUES			
POINTS DE PERMANENCE			
MAT	X	Y	Type de point
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

COORDONNEES LOCALES CARTMETRIQUES			
POINTS DE DETAIL			
MAT	X	Y	Type de point
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Contribution n°26 (Web)

Proposée par Guluddin René
(reneguidolin@gmail.com)
Déposée le vendredi 8 novembre 2024 à 09h59
Adresse postale : 1 Chemin des Marronniers 74600 Evian

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

Contribution n°27 (Web)

Proposée par LAURE Jocelyne
(jocelyne.laure@orange.fr)
Déposée le vendredi 8 novembre 2024 à 15h37
Adresse postale : 21 BOULEVARD JEAN JAURES 74500 EVIAN LES BAINS

Objet : révision du PLU. Evian-les_Bains

Je souhaite porter à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur les remarques suivantes relatives à l'OAP 23 secteur 2,
1. incohérence entre les délimitations de la zone 23.2 de la page 33
2. selon le descriptif : une habitation "réinterprète le chalet suisse". Or c'est un vrai chalet suisse, en madrier sur des fondations en pierres de Meillerie construit en 1936 qui mériterait de figurer dans les constructions remarquables. Ce chalet fait partie du paysage d'Evian les Bains depuis quasiment un siècle. Il figure également dans le périmètre de la vieille ville.

Je sollicite, en regard des délais de réalisation de cette OAP, la possibilité pour les propriétaires de réaliser leurs projets de rénovation, d'aménagement et d'agrandissement des biens existants.

En espérant que cette demande soit prise en compte, je vous prie de recevoir mes meilleures salutations.

Contribution n°28 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 8 novembre 2024 à 16h59

Tout d'abord bravo pour ce travail, j'imagine que ce n'est pas chose simple d'élaborer un PADD, PLU etc. Toutefois, et considérant le PLU d'abord comme un "projet politique structuré autour de 3 axes", il y a de nombreux aspects qui l'interpellent. Tant d'aspects que ma réponse ne peut être exhaustive, je vais donc me contenter d'une réponse en terme d'enjeu et une autre focalisée sur la dimension mobilité.

A) A propos de "Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux" :
Il y a aujourd'hui un vital enjeu sur les interactions entre les humains (et même avec les non humains). Notre modernité est complètement orientée vers la performance qui nous canalise dans une voie étroite et on appauvrit les interactions, alors que dans un monde robuste, il y a abondance d'interactions. Olivier Hamant dirait "Pour se réhumaniser, il faudrait multiplier les interactions avec les humains comme avec les non-humains. C'est l'idée d'une symbiose des êtres vivants, cela résonne avec la robustesse." Alors, un renouvellement urbain harmonieux (la façon d'urbaniser) qui n'affiche pas explicitement cela comme un enjeu est voué à ne rendre service qu'à la recherche de performance. Peut-être dois-je espérer trouver du concret en ce sens derrière le point "Renforcer les coeurs de vie", pour ce que ça veut dire et pèse face à l'injonction de "Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique" ! Et puis la mixité sociale, très bien, mais ça ne suffit de loin pas. Urbaniser a un potentiel bien plus large dans le développement ces interactions.

B) Aspects mobilité :
- je n'ai rien lu sur une systématique de réservation d'emprise pour pouvoir déployer les modes doux (trottoirs, pistes)
- il est fait par belle au vélo, à l'électrique, voiture y compris, mais la mobilité piétonne semble un enjeu de seconde catégorie
- rien lu non plus de systématique que soit considéré en priorité la conception des cheminements doux avant de poser les emprises des bâtiments, notamment avec la particularité de la ville d'être en pente (il serait judicieux d'avoir une systématique de tracer en zig et zag, et non "droit dans l'pente")
- quid d'imposer du stationnement vélo dans le futur bati (on impose du stationnement voiture, pourquoi pas vélo)
- rien vu sur une garantie de visibilité aux carrefours, car aujourd'hui de nombreuses constructions à ras la chaussée réduise la visibilité, notamment des piétons et des vélos
- au-delà des nuisances sonores de la ligne de train vers St-Gingolph, quid des axes routiers existantes comme l'avenue de l arringes
- finalement, on veut développer le stationnement pour voiture électrique (avec borne de recharge je suppose), mais quid de cette nuisance fonctionnelle et visuelle qui se développe de câbles électriques qui trainent dans les rues ou descendent des balcons pour charger son véhicule (parfois stationné sur le trottoir car câble trop court) -- à noter qu'il n'y pas que la nuisance visuelle en lien avec la publicité

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 4

Par courrier ou collectée par le commissaire enquêteur lors des cinq permanences.
Au nombre de 4, ces observations sont repérées ici par la lettre « L »

Annexe 25: Liste des courriers

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

o L1- Madame FEYTIE Régine

- **Du 24 au 30 octobre 2024**

L2- LEHMANN Gérard – Parcelle AB 223

- **Jeudi 31 octobre 2024**

o L3 – Monsieur COLLET Bernard (Terrain AN 0024)

- **Du 01 au 07 novembre 2024**

o L4 – Monsieur R. STUTZMANN (OAP16)

Annexe 26: Mémoire en réponse de la commune :

L1

Régine FEYTIE

32 bis avenue des Mémises

74500 EVIAN les BAINS

Le 9 octobre 2024

Objets : remarques sur le projet de PLU 2024

Très bonne idée les espaces de respiration et de vue sur le lac

Espaces verts publics ou privés

Evian doit être une ville, je pense cependant que l'on manque cruellement d'espaces verts publics dans le coteau résidentiel (entre le lac et les Tours). Ceci nous oblige, nous les grands parents à prendre la voiture pour aller aux jeux d'enfants au bord du lac. (cela engendre un problème de stationnement).
A proximité du Bennevy il y a un tout petit espace avec un jeu (en montant à gauche de l'avenue de Larringes. Quelle est votre ambition pour notre ville en termes de surface d'espaces verts par quartier ?

Concernant les espaces verts privés autour des immeubles, c'est très réduit. Notre immeuble (dans le Bennevy) 'La Perle du Lac' sur un terrain de 1500 m2 a une construction de 750 m2 au sol (50% d'espace vert). Ceci fait une bande de 5 m autour de l'immeuble et c'est inexploitable quand le terrain est pentu (comme toujours dans les coteaux). Impossible de mettre un banc, impossible de planter des arbres qui seraient trop près de l'immeuble
Quel est le % d'espace vert pour le prochain PLU ?

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

Quartier du Bennevy et boulevard du Royal

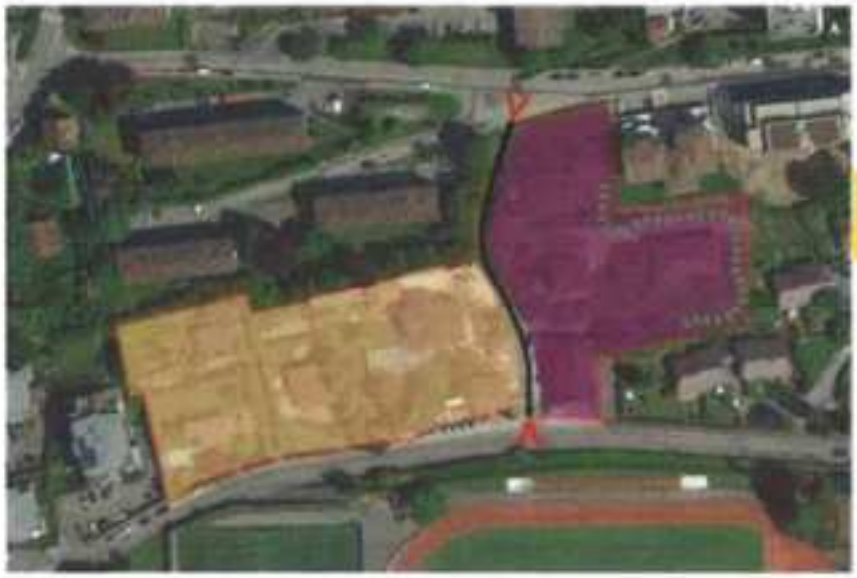
Page 48 du livret OAP

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

Démolition de 4 maisons pour faire 42 logements dans petits collectifs. (densité de 65 logements/ha)

Ce quartier est déjà bien chargé en immeubles (nombreux logements sociaux) (immeubles récents avec toits plats), il conviendrait de laisser un peu de respiration en préservant ces maisons.

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



Cordialement

Régine FEYTIE

06 03 85 39 98

L2

Mme et Mr Gérard LEHMANN
40 Bd de Publier
74500 Evian-les-Bains
tél : 04 50 75 46 87
Concerne : découpage de notre terrain
invalide demande fusion de parcelles

EVIAN, le 28/10/2024

Monsieur le commissaire enquêteur
Services techniques Mairie Evian
Route des noisetiers
74500 EVIAN les bains

Monsieur l'enquêteur public,

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

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

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

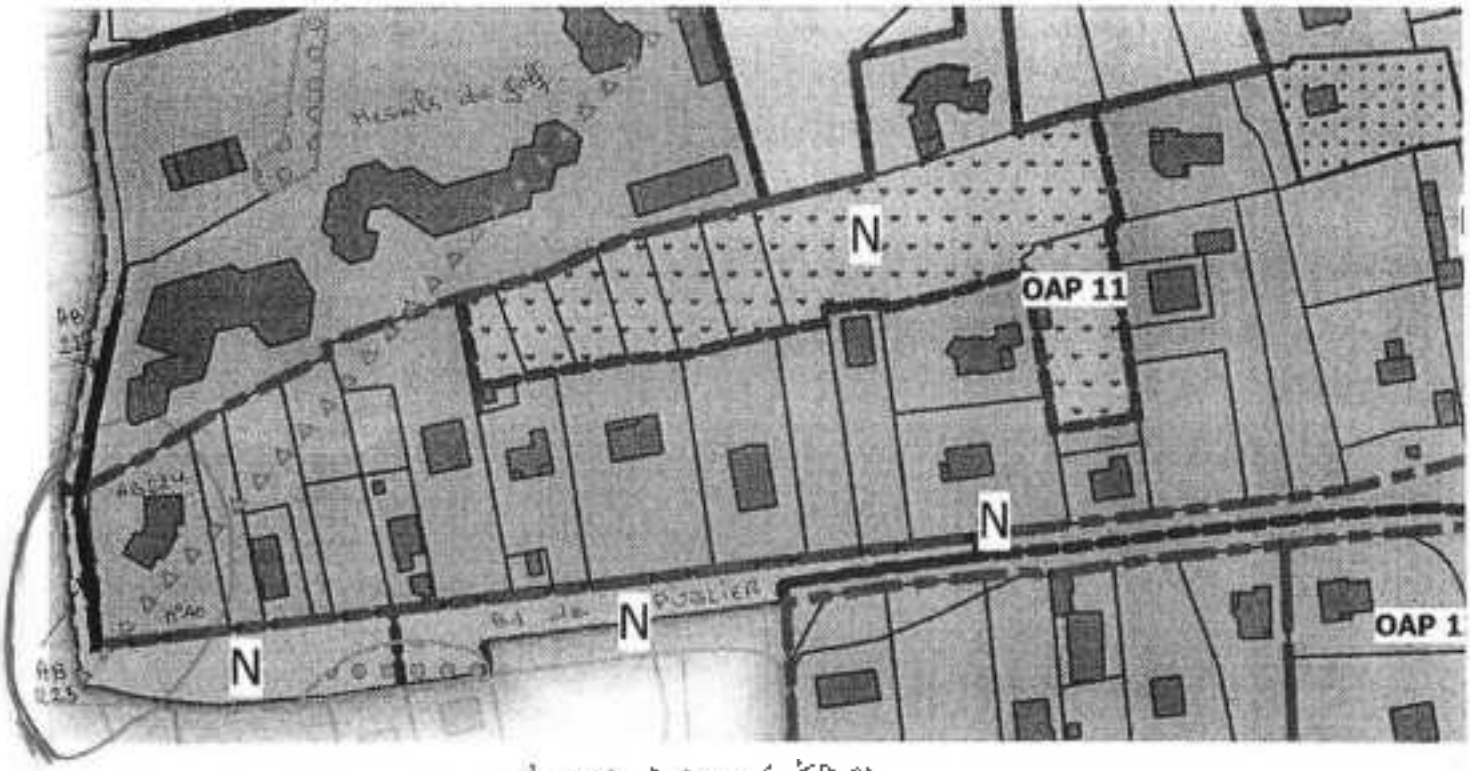
Je vous demande de prendre en considération ma démarche, en proposant de rectifier le plan du nouveau PLU ci-joint pour effacer la séparation arbitraire et illégale entre les parcelles AB 223 et 222 le long du chemin de Piccolay, notre propriété AB 224 allant jusqu'au ruisseau, reconnue par acte notarié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

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

Je vous prie, monsieur le commissaire enquêteur d'agréer mes meilleures salutations.

GL

Pj : plan de zone sur OAP 11



Plan zone OAP 11 mise à l'enquête publique 6 CC Sud

L3

M. et Mme Bernard COLLET
22, rue Pierre VALDO
69005 LYON
Bernardcollet69@gmail.com
TEL 06 08 77 71 02

MAIRIE D'EVIAN
Direction de l'Urbanisme
2 Rue de la Source de Clermont
74500 EVIAN LES BAINS

Tassin, le ~~06 décembre 2023~~
31 octobre 2024

Lettre recommandée avec AR

V/Réf : 2023D/11/ST/00149
Objet : Révision du PLU

Madame la Maire,

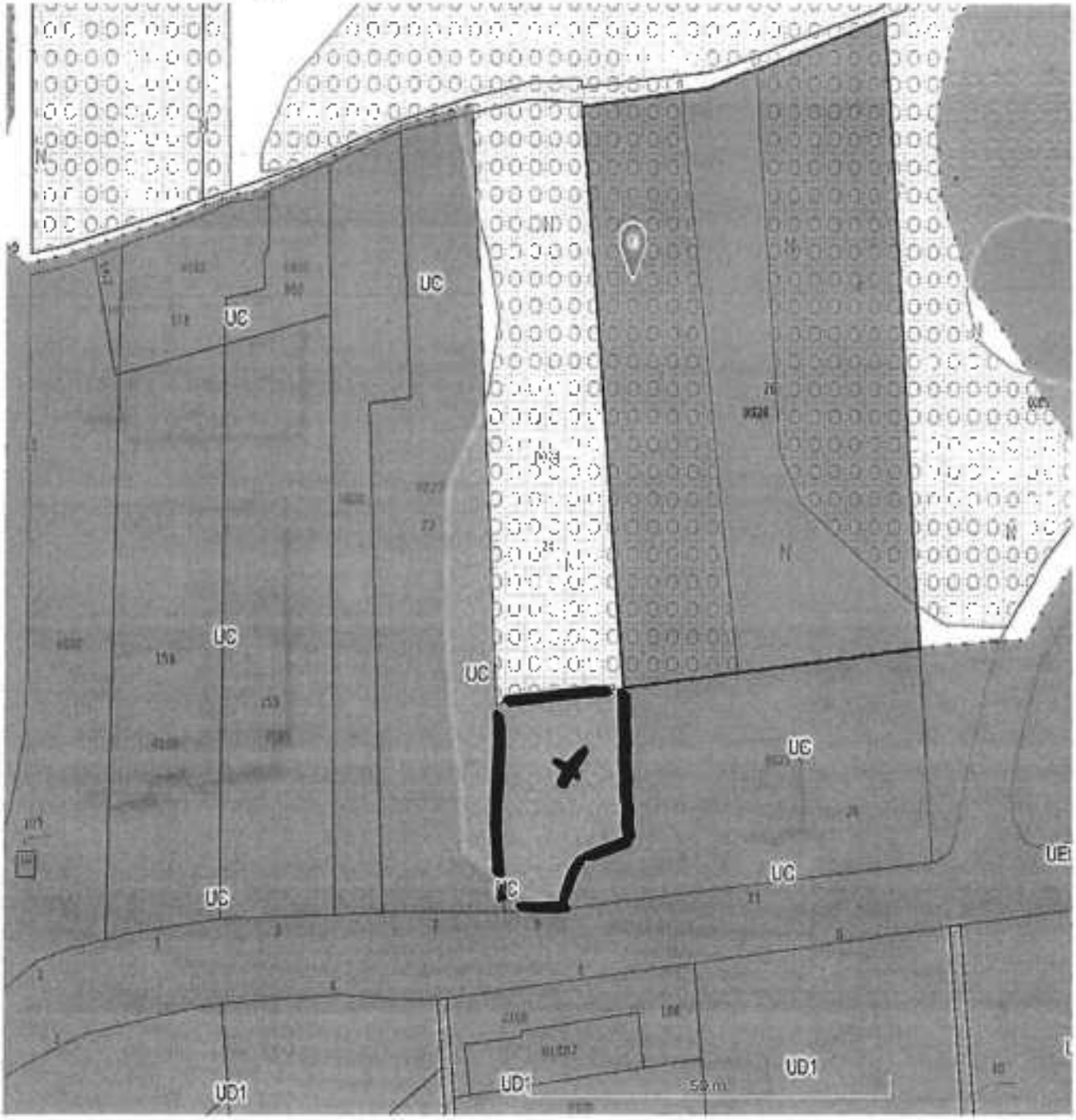
Suite à votre réponse du 14/11/23, dont nous vous remercions, et par laquelle vous nous informez de votre intention de passer la totalité des parcelles AN0023 et AN0024 en N, nous réitérons notre demande concernant notre parcelle AN0024, afin que la partie Sud reste comme actuellement en zone UC, sachant que les ¾ de notre terrain étant déjà classé en N.

Nous vous remercions, de toute l'attention que vous porterez à notre requête et nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

B COLLET

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

geoportail-urbanisme



→ enquête publique.

RAR. URBA 2/11

R . STUTZMANN
28 route de la Corniche
74500 EVIAN
09 64 43 30 97

Evian, le 4 novembre 2024

L4

LR avec AR

Madame le Maire d'Evian
Mairie d'Evian
74500 EVIAN

Madame,

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

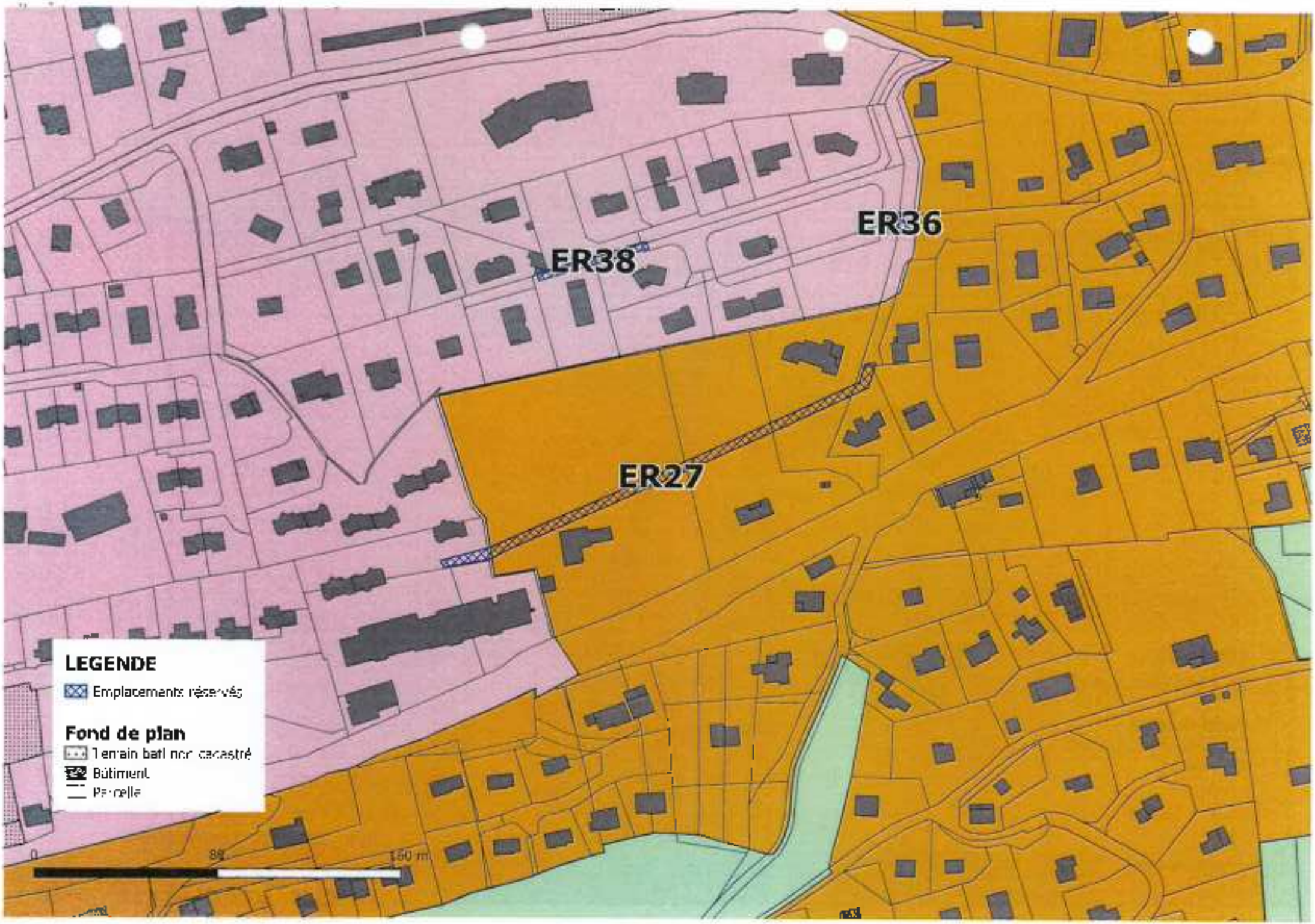
J'exprime donc mes plus entières réserves sur cette modification qui dénaturerait entièrement ma propriété sans que son utilité n'apparaisse clairement.

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

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

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

R.STUTZMANN


ER36
ER38
ER27
LEGENDE
Emplacements réservés
Fond de plan
Terrain bati non cadastré
Bâtiment
Parcelle
0
50
100 m

IMPASSE AVENUE DE GAVOT

- Une partie du secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement ;
- Afin de maintenir la qualité de vie du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente tout en préservant la vue sur le lac Léman ;
- L'accès au site et la voie de desserte devront recevoir un aménagement paysager de qualité ;
- La partie à urbaniser du site étant aujourd'hui « nu », il conviendra de proposer une arborisation de qualité permettant de compenser l'urbanisation du site, d'un point de vue paysager ;
- La partie Sud du site sera à conserver/ préserver afin de maintenir le cadre arborés et paysagers du site ;
- Il s'agira de créer une continuité écologique et végétale entre la parcelle à préserver et les nouvelles constructions.

- Programmation logements moyenne à respecter :
  - 50% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 40 logements/ha = 0,28 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 8 logements
- Échéance : Moyen terme

CONNEXIONS / SAILLIES VIAIRES

Principe de voie de desserte à créer

Principe d'accès voiture

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préservation des arbres et du cadre paysager

Maison à conserver

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Périmètre de 100m

Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel/jumelé

ROUTE DE LA CORNICHE 1

L'OAP de la Corniche se trouve en interface du coteau résidentiel et de la côte boisée. Des villas de caractères se situent dans son secteur.
Le végétal est très présent sur le site à travers des lisières boisées et des espaces enherbés privés. Les clôtures entourant le secteur sont peu qualitatives et ferment l'espace. Nous accédons au secteur par la route de la Corniche et par le boulevard du Clou.

OBJECTIF

L'objectif est de cadrer et accompagner les projets en cours et à venir en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

A- Des personnes publiques associées ou consultées

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de Rte, notamment en ce qui concerne le plan et la liste des servitudes, les éléments complémentaires apportés au règlement, ainsi que la prise en compte des adaptations des Espaces Boisés Classés et des Protections paysagères et corridors écologiques ;

- Réponse de la commune : cf tableau

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Ajouter en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (servitude I4)	La commune prend en compte la remarque et modifiera le recensement des servitudes ajouté en annexe du PLU.	Oui	Règlement graphique
Ajouter dans la liste des servitudes l'ensemble des informations relatives au gestionnaire de la servitude I4		Oui	Règlement graphique
Autoriser dans le règlement des zones Uc, Ux, UEe, UP, Ap, N et Nt les conditions nécessaires à l'exploitation, la construction, l'évolution des ouvrages du réseau public de transport d'électricité comme les lignes électrique HTB et les postes de transformation	La commune prend en compte la remarque et modifiera le règlement écrit en conséquence.	Oui	Règlement écrit, ajout dans chaque zone
Ajouter sur les documents graphiques, l'axe d'implantations d'ouvrages et que soient retranchés des EBC et des Protections paysagères et corridors écologiques les bandes de 2,50m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines et 20m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63000 volts notamment pour les lignes 63kV N0 1 Évian-Publier et 63kV N0 1 Allinges-Évian	La commune prend acte de la remarque et indique qu'elle n'effectuera pas de modifications des protections paysagères, corridors écologiques et EBC afin de préserver avant tout la qualité de ces espaces.	Non	Non

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de l'ARS, notamment l'ajout des deux captages, la prise en compte des nuisances environnementales et des sites pollués ainsi que des espèces végétales ;

  - Réponse de la commune : cf tableau

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Ajouter les périmètres de protection des captages de la Léchère et de Scionnex dans le règlement graphique	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Ajouter dans les OAP 31,30,29,2,3,4,7,10,11,12,13 et 14 un point de vigilance quant à leur proximité avec le périmètre de protection éloigné de captage de la Léchère	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP sectorielle pour y indiquer les éléments réglementaires demandés.	Oui	OAP
Mettre en adéquation l'urbanisation et les projets d'aménagement avec l'alimentation en eau portable tant au niveau quantitatif que qualitatif	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une réflexion avec la CCPEVA. La commune complétera en ajoutant les capacités de la station d'eau potable et des capacités d'assainissement.	Oui	

Prendre en compte les distances de retrait par rapport à la route et assurer une isolation acoustique renforcée des bâtiments concernés au sein des projets d'aménagement (notamment les OAP) et prendre en compte si nécessaire la vitesse de circulation et ou la mise en place de systèmes d'insonorisation supplémentaire	La commune prend en compte la remarque et veillera à sa bonne réalisation.	Oui	
Vérifier la compatibilité de certaines OAP qui sont concernées par un site CASIAS (pollution des sols) et l'usage envisagé en réalisant des études préalables afin de prévenir toute exposition dangereuse	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP et le règlement écrit en conséquence.	Oui	Règlement écrit / OAP
Revoir la liste des essences autorisées dans le règlement pour l'ensemble des zones notamment les espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telles que le bouleau, charme, noisetiers, aulne et frêne. Il est conseillé de retranscrire ces informations dans le règlement écrit	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les essences autorisées en lien avec la remarque formulée.	Oui	Règlement écrit / OAP

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de **CCI Haute-Savoie** notamment concernant les diverses OAP citées dans l'avis ;

- Réponse de la commune : cf tableau

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Mentionner dans le règlement de la zone UX que le foncier est dorénavant essentiellement dédié aux activités de production (ce qui exclut les nouvelles implantations de commerces et d'artisanat de détail)	La commune prend en compte la remarque.	Oui	Règlement écrit
Maîtrise immobilière des rez-de-chaussée commerciaux prévus dans l'OAP n°29 et n°23	La commune prend acte de la remarque et des suggestions évoquées.	Oui	Prescription à l'obtention du PA
Destiner le front nord de l'OAP n°22 non pas à des commerces mais à des activités (pour éviter de créer une nouvelle micro-polarité commerciale)	La commune prend acte de la remarque et des suggestions évoquées.	Pas de prise en compte, la boulangerie	Sans objet

		existante est au Nord et souhait de conserver comme tel	
Dédier les 1000m² supplémentaires (page 65) à des RDC "actifs" et pas seulement à du commerce au sens strict sur le secteur de l'OAP de Thony	La commune prend acte de la remarque et travaille actuellement sur des outils qu'il reste à définir.	Oui	Correction CDC de l'OAP secteur 1
Veiller à ne pas trop "étirer" le linéaire commercial mais plutôt à le conforter	La commune prend en compte la remarque.	Oui	OAP commerce et artisanat
Associer très étroitement les représentants des professionnels du tourisme dans le cadre de l'OAP "Équipements touristiques" pour leur permettre de conforter leur vocation touristique	La commune a d'ores et déjà travaillé étroitement avec les représentants des professionnels du tourisme dans le cadre du comité de direction de l'office de tourisme.	Oui	Sans objet
Réguler le développement des offres AirBnB et élargir la réflexion à la question des résidences secondaires	La commune travaille déjà sur cette thématique dans le cadre du comité de direction de l'office de tourisme.	Oui	Sans objet
Mentionner dans le PADD la problématique des terres inertes et de l'importance de prévoir et localiser des sites dédiés à leur stockage	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une réflexion avec la CCPEVA.	Oui	Sans objet

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de la **CDPENAF** notamment concernant les 7 secteurs cités dont les enveloppes urbaines qui seraient à resserrer, au reclassement de 3 secteurs en zone agricole et aux divers ajustements du règlement ;

- Réponse de la commune : cf réponse DDT

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux diverses demandes de la DDT dont certaines reprennent les demandes de la CDPENAF, de l'ARS et de la SNCF;

  - Réponse de la commune : cf tableau

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Procéder au resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti les secteurs suivants : - Secteur La Grotte aux Moines = 0,5ha - Secteur au Clou-Sud = 0,15ha - Secteur Thony Est - OAP 5 = 0,6 - Secteur aux Tours Ouest = 0,75ha - Hameau de Chonnay - Secteur Chez Bavoux - Secteur la Châtaigneraie	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune retirera les espaces mentionnées des espaces constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.	Oui	Règlement graphique
Reclasser en zone agricole sur le plan de zonage les secteurs suivants : - Secteur Chez Viollaz - Secteur Au Clou Sud - Secteur Aux Tours Ouest		Oui	Règlement graphique
Modifier le règlement des zones A et N comme indiqué dans le 3.2	La commune prend en compte la remarque et modifiera le règlement écrit des zones identifiées.	Oui	Règlement écrit
Prendre en compte les prescriptions relatives à la Loi Littoral	La commune prend en compte les prescriptions et modifiera les possibilités de construction en zone	Oui	Règlement écrit

	Nt.		
Compléter le rapport de présentation avec les corrections demandées et les justifications à apporter	La commune prend en compte la remarque et ajoutera les éléments du PLH pour justifier de la production LLS et de l'accession sociale.	Oui	Rapport de présentation
Modifier les règlements graphiques et écrit ainsi que les OAP comme demandé dans le paragraphe 4 - Documents réglementaires et OAP	La commune prend en compte la remarque et effectuera les modifications nécessaires notamment en lien avec les compléments sur zone UP et le CES variable.	Oui	Règlement graphique / OAP
Apporter les justifications et modifications demandées dans les paragraphes 7, 8 et 9	La commune prend en compte la remarque et ajoutera des compléments sur les capacités en eau et assainissement ainsi que sur la carte des servitudes.	Oui	Règlement écrit et graphique
SNCF :			
Prendre en compte dans les documents du PLU notamment relatifs aux SUP, la SUP T1 (à respecter le long de toutes les voies ferroviaires en service)	La commune prend en compte la remarque et modifiera les annexes du PLU.	Oui	Annexes
Veiller à ce que les règles relatives à la servitude T1 et à la végétation le long des voies soient bien intégrées	La commune prend en compte et veillera à ce que les suggestions formulées soient intégrées dans le document.	Oui	
Veiller à ce que le foncier ferroviaire soit classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics. De plus, il faudra veiller à la bonne prise en compte d'un retrait spécifique concernant l'implantation des constructions.	La bande de protection passera à 9 mètre de chaque côté à l'axe contre 18 mètre avec obligation protection bruit.	Oui	Règlement écrit / Règlement graphique

- Formuler les réponses aux questionnements de la commune de **NEUVECELLE** concernant notamment le réseau routier entre les deux communes ;
  - Réponse de la commune : cf tableau

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Inadéquation entre les potentiels d'habitats intermédiaires et d'activités en zone UC et l'OAP mobilité notamment en lien avec le trafic transfrontalier qui "va surcharger le réseau routier départemental" [...] "sans que des mesures de report efficaces n'aient été réellement prévues".	La commune prend acte de la remarque et indique que celle-ci est d'ores et déjà prise en compte par la création du secteur UP et abaissement de la densité sur les abords de la RD21 route de la cornique à 25 logts à l'ha	Oui	Règlement graphique et écrit

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux diverses demandes de la MRAe dont certaines reprennent les demandes de la CDPENAF, de l' ARS et de la DDT ;
  - Réponse de la commune : cf tableau

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Ajouter un tableau de concordance permettant d'identifier pour chaque OAP sectorielle les paginations du fascicule OAP et du rapport de présentation	La commune prend en compte la remarque et va modifier le document des OAP pour les ordonner, indiquer les numéros de pages et les secteurs de référence de la commune.	Oui	OAP
Préciser la superficie de chaque zone et sous-secteur du règlement graphique et de chaque OAP sectorielle	La commune prend en compte la remarque et ajoutera la superficie de chaque zone, sous-secteur et de chaque OAP sectorielle.	Oui	Règlement écrit / OAP
Quantifier et justifier la population supplémentaire prévue en 2040, ainsi que le desserrement des ménages et justifier l'objectif de production de logement d'ici 2040	La commune prend en compte la remarque et ajoutera les calculs et justificatifs pour l'objectif de production de logement d'ici 2040.	Oui	Rapport de présentation

Le dossier comprend des "cartes enjeux" (RP1a p.97-98) qui mentionnent "les communes voisines", il mérite d'être complété pour préciser en quoi celles-ci sont concernées et prises en compte dans le projet de PLU. Préciser comment les communes voisines sont prises en compte	La commune prend acte de la remarque et indique que le projet de PLU a été fait en lien avec les continuités bâties et écologiques des communes voisines notamment pour la commune de Neuvecelle. Concernant Publier, leur document est actuellement en cours de rédaction.	Non	
Rectifier le dispositif de suivi du PLU	La commune prend en compte la remarque et ajoutera dans son PLU une réflexion pluriannuelle et un suivi étroit du PLU.	Oui	Rapport de présentation
Présenter les deux bilans de consommations passée des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les périodes 2011-2021 et 2014-2024 en intégrant les données du SIG lié à l'observatoire de l'occupation des sols en Haute-Savoie	La commune prend en compte la remarque et ajoutera dans son PLU les deux bilans de consommations passée comme évoquée dans la remarque.	Oui	Rapport de présentation
Justifier que la consommation future sur la période 2021-2031 ne dépasse pas le plafond de 50% de la consommation passée sur la période 2011-2021, en prenant en compte toutes les consommations d'ENAF (OAP, ER, zonage U et AU) et toutes les parcelles impactées et pas seulement celles dont la superficie est supérieure à 2500m²	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune réduit les espaces mentionnées des espaces	Oui	Rapport de présentation
Compenser l'artificialisation des sols et en particulier son imperméabilisation par la désartificialisation de surfaces et leur renaturation			

	constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.		
Délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune retirera les espaces mentionnées des espaces constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.	Oui	Rapport de présentation / Règlement graphique
Compléter les documents cartographiques qui représentent la trame verte et bleue et les ER	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Analyser les incidences environnementales des ER (notamment les ER 12,28 et 29)	La commune prend acte de la remarque et indique que l'ER 12 concerne un secteur ne faisait pas l'objet d'une remarque particulière.		

	Concernant l'ER 28, la commune indique qu'il s'agit de la renaturation d'un espace urbanisé. Concernant, l'ER 29, la commune indique qu'une étude environnementale sera réalisée par le conseil départementale préalable à la réalisation de ce projet.		
Conclure sur la présence ou non d'espèce protégée sur chaque secteurs d'aménagement prévu (Zonage, OAP, ER etc.). Lorsqu'une espèce protégée est constatée et susceptible d'être présente, conclure si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée devra être obtenue lors de la réalisation d'un projet, dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies	La commune prend en compte la remarque et indique que les analyses environnementales seront demandées, conditions à l'obtention d'un PC ou PA	Oui	Règlement écrit et dispositions générales des OAP
Définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modifier les OAP pour préserver la biodiversité	La commune prend acte de la remarque et indique qu'elle est prise en compte dans l'OAP trame verte, trame bleu, trame noire	Oui	OAP TVBN
Analyser les incidences environnementales de l'OAP "Équipements touristiques" et des nouveaux logements qu'elle prévoit sur le paysage, les milieux naturels et la biodiversité, l'assainissement, les risque de pollution des captages d'eau, les émissions de GES et de présenter les mesures prises dans le règlement ou les orientations pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser	La communique prend acte de la remarque et indique qu'il n'y aura pas de nouveaux logements au sein de cette OAP qui a pour but de préserver l'offre touristique existante.	Non	
Identifier sur un même document cartographique les périmètres de protection des captages d'eau potable de la Léchère et du Sclonnex et les OAP et ER et analyser les incidences de ces derniers ; par souci de lisibilité, faire de même avec un autre document cartographique avec les périmètres de protection d'eau minérale	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Quantifier le besoin supplémentaire de consommation d'eau portable induit par le PLU, en prenant en compte tous les usages (domestiques et non domestiques)	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une		

	réflexion avec la CCPEVA. La commune complétera en ajoutant les capacités de la station d'eau potable et des capacités d'assainissement.		
Reprendre le document cartographique intitulé "Analyse du zonage de la commune d'Évian" qui mentionne en légende "Secteurs affectés par les nuisances routières et ferroviaires", OAP et ER dans un format plus grand et plus lisible et y ajouter la représentation des secteurs affectés par les nuisances sonores ferroviaires sur la ligne Évian-Saint-Gingolph	La commune prend en compte la remarque et indique que le règlement graphique sera complété et subdivisé en un corpus de 4 documents graphiques permettant d'appréhender l'ensemble des éléments réglementaires.	Oui	Règlement graphique
Représenter sur d'autres documents cartographiques, pour chaque OAP sectorielle comprenant une production de logements, la ligne Évian-Saint-Gingolph, le retrait de 18m (règlement écrit) et le secteur affecté par les nuisances sonores ferroviaires (a priori 30m minimum) pour déterminer si les nouvelles constructions projetées seront situées ou non dans le fuseau sonore	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP sectorielle pour y indiquer les éléments réglementaires demandés.	Oui	OAP
Quantifier la population supplémentaire exposée aux nuisances sonores	La commune prend acte de la remarque et indique qu'il n'y aura pas de constructions nouvelles aux abords de la voie classée grande circulation	Oui	
Préciser comment les nuisances sonores seront prises en compte dans le règlement et dans les OAP	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera le règlement écrit avec des mesure de projection de bruit aux abords des voies classées et abords voie SNCF actuelle et future réouverture	Oui	Règlement écrit
Préciser pour les OAP habitat qui sont concernées par des sols potentiellement pollués si l'état des sols est compatible avec la destination projetée et si non de la reconsidérer	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les OAP et le règlement écrit en conséquence. De plus, elle	Oui	Règlement écrit / OAP

	rappelle qu'aucune OAP n'était placée sur un site BASOL (voir avis ARS et le site de recensement des sites et sols pollués). Concernant les sites CASIAS, elle rappelle qu'il sera nécessaire de vérifier la compatibilité du terrain avec l'usage envisagé en réalisant des études préalables lors de l'autorisation d'urbanisme délivrée à cet effet.		
Revoir la liste des essences autorisées dans le règlement pour l'ensemble des zones	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle modifiera les essences autorisées en lien avec la remarque formulée.	Oui	Règlement écrit / OAP
Analyser les incidences du PLU sur le développement du moustique -tigre et de définir des mesures de réduction ou d'évitement	La commune prend acte de la remarque et indique qu'il n'y a pas d'eau stagnantes, et uniquement deux zones humides sur la commune.	Oui	Règlement écrit
Engager une réflexion à l'échelle intercommunale pour localiser les sites potentiels pour accueillir, d'une part, une ou plusieurs plateformes de traitement de matériaux, d'autres part, une ou plusieurs Isdi et à définir un zonage adéquat pour ces sites au sein du ou des PLU concernées, après application de la séquence ERC	S'agissant d'une réflexion intercommunale à mener, la commune prendra acte de cette remarque dans le cadre d'une réflexion avec la COPEVA.	Oui	
Actualiser la liste des aléas naturels auxquels est exposées la commune en incluant l'aléa remontée de nappe, de compléter le dossier par un document cartographique représentant les aléas naturels et les secteurs d'aménagements (OAP, ER etc.) et d'analyser les incidences environnementales, en tenant compte des effets du changement climatique	La commune prend acte de la remarque et indique qu'elle n'est pas concernée par l'aléa remontée de nappe, le lac étant régulé par des accords internationaux.	Non	
Compléter le dossier sur une évaluation des incidences environnementale des travaux routiers et parkings prévus par le PLU	La commune prend acte de la remarque et indique que les travaux feront l'objet de prescriptions notamment quant aux impacts et incidences environnementale de ces	Non	

	derniers.		
Analyser la vulnérabilité du territoire au changement climatique en se basant sur le scénario de la TRACC, voire le scénario le plus pessimiste RCP 8,5 du GIEC	La commune prend en compte la remarque et indique qu'elle mentionnera le scénario évoqué dans son PLU.	Oui	Rapport de présentation
Compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU et préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050	La commune prend en compte la remarque et indiquera le bilan carbone du PLU.	Oui	Rapport de présentation

- Préciser les modifications qui seront apportées au projet définitif pour répondre aux demandes de **la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc** notamment concernant les reclassements en zone A de quelques parcellaires, reclassement en zone A de tènements agricoles exploités et les évolutions du règlement de la zone A ;
- Réponse de la commune : cf tableau

Points soulevés	Réponses	Prise en compte	Comment
Reclassement en zone A de quelques parcellaires sur le secteur "Aux Tours Ouest" et sur le secteur "Clou-Sud" permettant de resserrer l'enveloppe urbaine	La commune prend en compte la remarque et indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix	Oui	Règlement graphique
Reclassement en zone A de tènements agricoles exploités "Chez Viollaz" identifiés en zone N			Règlement graphique

	années précédentes. De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune retirera les espaces mentionnées des espaces constructibles conformément aux avis formulés par les services de l'État.		
Apporter des évolutions du règlement de la zone A	La commune prend en compte la remarque et effectuera les évolutions évoquées avec transformation de N et A des tènements identifiés et Ap en A avec dé-spécialisation du type d'agriculture (toute activité)	Oui	Règlement écrit

B- Du public

Observations formulées sur le registre,

- Répondre aux interrogations de **Madame Catherine BERTHIER (R1)** qui conteste l'OAP 5 concernant ses parcelles AE 384-261-381 ainsi que la route prévue à cet endroit

  Réponse de la commune : **La remarque est prise en compte, L'OAP 5.2 sera retirée** et les parcelle au centre seront déclassée en zone N selon les recommandations de la CDPENAF. Cela annihile les contraintes de voie d'accès pour désenclavement.
  La **parcelle AE0384 sera conservée en zone constructible** faible densité du PLU en supprimant la prescription relative à des éléments de paysage à protéger.

  Il est à noter que les parcelle AE 0440, AE 0150, AE0434 au nord (8mètres des construction existantes), AE0318 au nord (8mètres des construction existantes) seront classées en zone N et identifiées sur l'OAP TVBN en espace de biodiversité secondaire.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur BERTHIER Stéphane (R2)** qui conteste l'OAP 19 du projet de PLU et notamment la classification de son hôtel OASIS

  Réponse de la commune : **Cette remarque ne peut pas être prise en compte.** La commune a rédigé une OAP spécifique pour préserver l'offre hôtelière et touristique existante afin de garantir la poursuite de l'activité économique de ce secteur, représentant plus de 60% sur le territoire d'Evian. L'offre est diffuse sur le territoire de la commune et répond aux attentes des clients. Ces thématiques sont débattues au sein du comité directeur de l'office de tourisme tel que souligné par la CCI dans le retour d'avis.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur et Madame GILORMINI Patrick et Hélène (R3 et C2)** qui demandent à ce que leurs trois parcelles restent constructibles sachant que les deux parcelles 0127 et 0129 sont au lotissement Les MATEIRONS et la parcelle 0217 est au lotissement du Lac Léman
  A noter que la parcelle 0217 est indépendante du couloir écologique car ce dernier est coupé par la Route de St Thomas d'où une discontinuité et que cette parcelle est entourée de constructions et de route ou voies d'accès. Cette parcelle pourrait donc rester en zone UP constructible.

Réponse de la commune : **La commune prend en compte la remarque** et indique que la parcelle AO0217 fera l'objet d'un déclassement des prescriptions surfaciques. Toutefois, conformément aux ambitions et aux obligations de préservations des espaces notamment de ce secteur des Mateirons identifié au sein de l'évaluation environnementale, réalisée dans le cadre du PLU, comme une zone urbaine à fort potentiel écologique, cette remarque ne peut être prise en compte de manière favorable, l'action de la commune en matière d'urbanisme ne pouvant prendre uniquement en compte l'intérêt des particuliers plutôt que l'intérêt général.

En conséquence :
AO0217 : pas de protections paysagères, projet arrêté à corriger
AO129, AO0055, AO0275, AO0302, AO0303, AO0277 : conservation des protections paysagères

- Répondre aux interrogations de **Madame PERRET MUNOZ Jacqueline –(R4)** qui demande à ce que la parcelle **AB 0250 – OAP 11** reste constructible
  A noter que les services de l'Etat souhaitent que ces parcelles soient des jardins sanctuarisés

Réponse de la commune : La commune prend acte de la remarque mais indique que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il y est indiqué une trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. De plus, sur la période 2021-2031, le rythme de la consommation d'espaces doit se traduire par une réduction de la moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes.

De fait, pour répondre aux obligations légales, la commune doit délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti existant et reclasser certaines zones urbaines et à urbaniser en zone naturelle ou agricole. Ainsi, **cette remarque ne peut être prise en compte de manière favorable** conformément aux avis formulés par les services de l'État et au cadre réglementaire actuellement en vigueur.

La parcelle AB0250 représentant près de 7900 m² ainsi que les parcelles voisines à l'ouest AB 0123/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 défini.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur et Madame BOUQUILLON –(R5 et R5bis et C25)** qui demandent la conservation de la parcelle AO 046 en zone constructible UP1 et font la même demande pour leurs voisins quant à la parcelle AO 049 .
  A noter que ces parcelles jouxtent les terrains constructibles limitrophes coté commune de Neuvecelle, classés en Zone UCm, et font partie intégrante du lotissement des Mateirons et qu'elles méritent de rester en zone UP1
  A ce sujet le commissaire enquêteur déplore que le document graphique ne fasse pas apparaître le zonage des communes voisines ce qui faciliterait la compréhension et la continuité de l'urbanisation locale.

Réponse de la commune : **La commune prend en compte la remarque**. S'agissant que ces deux parcelles sont enclavées en zone UP1 pour Evian et UCM pour la commune de Neuvecelle, il est proposé que **les parcelles AO0046** et **AO0049 faisant l'objet d'un classement N soient reclassées en secteur UP1.** Cela représente + 3000 m² urbanisable sur le document arrêté et compensés par l'application des recommandations de la DDT/MRAE et CA.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur GAUTHIER et Madame LACHAVANNE –(R6)** qui demandent de pouvoir disposer de leurs parcelles 602-601-603-604-417 afin de les vendre pour pallier à leur problème familial d'handicape de leur fils et de leur mère;
  A noter qu'une attention particulière devrait être portée en cas de présentation d'un projet de vente et/ou de construction sur ces parcelles 602-601-603-604-417 (OAP 6.2) compte tenu du caractère familiale d'handicape que subit cette famille, soit sortir éventuellement ces terrains de l'OAP 6.2.
  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, optimisées et représentent près de 400 m² d'occupation au 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.

- Répondre aux interrogations de **Madame GRIVEL Jacqueline et Monsieur GOBBER Renato – (R7)** qui demandent que dans le règlement du PLU de la zone Ap, l'article concernant la réhabilitation de la grange existante sise parcelles 223, 244 et 248 soit repris à l'identique de celui inscrit initialement dans la zone N ;
  A noter que cette disposition permettrait d'éviter une ruine déplorable dans le paysage et dangereuse à court terme et qu'une erreur de « copier-coller » s'est glissée dans le règlement écrit de la zone N, texte qui pourrait ainsi être repris intégralement dans la zone Ap.

  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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur BAVOUX Laurent (R8)** qui demande que sa parcelle sise dans l'OAP 11 numéroté 123 reste constructible.
  A noter que les services de l'Etat souhaitent que ces parcelles soient des jardins sanctuarisés

  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 défini.

- Répondre aux interrogations **de Madame GATEPAILLE Catherine (DERUDDER) et Madame GRIVEL (R9 et R16)** qui demandent que la parcelle sise dans l'OAP 5.2 numéroté AE 151 reste constructible
  A noter que Madame GATEPAILLE a subi injustement de multiples problèmes juridiques et financiers au cours des dix dernières années pour obtenir la constructibilité de sa parcelle entièrement viabilisée et convoitée par un promoteur avant de pouvoir espérer la construction d'une maison.
  Cette parcelle pourrait obtenir un statut particulier au sein de l'OAP 5.2

  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 parcelle AE 0440, AE 0150, AE0434 au nord (8mètres des construction existantes), AE0318 au nord (8mètres des construction existantes) seront classées en zone N et identifiées sur l'OAP TVBN en espace de biodiversité secondaire.

- Répondre aux interrogations de **Madame CHRISTIN Yvette(R10)** qui demande que la parcelle 287 sise dans l'OAP 9 conserve une partie constructible et que la parcelle 12 permette la construction de deux maisons au minimum comme indiqué sur le règlement graphique proposé durant l'enquête publique.

A noter que la Chambre d'Agriculture ainsi que la DDT ont demandé le classement de ces tènements en zone A car exploité 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** (3030 m²) 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.**

- Répondre aux interrogations de **Monsieur JORDAN FILLION-BOCHATON) (R11)** qui demande que l'OAP18 puisse se réaliser sans tenir compte du garage existant et ce, dans un délai relativement court ;

Réponse de la commune : Le garage de l'entreprise de BTP doit nécessairement être pris en compte cependant un phasage permet dans un permet 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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur LAGRANGE Pierre (R12 et R19)** qui demande que les villas sises sur la parcelle AK 31, Chemin des Sources, soient classées remarquables ainsi que le jardin attenant qui possède des arbres à préserver.

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 publiques (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.

- Répondre aux interrogations de **Madame CHARVET (R13 et R20)** qui demande des précisions sur 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.

- Répondre aux interrogations de **Madame LAURE Jacqueline (R14) (Idem C27)** qui demande des précisions sur 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 et 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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur SOMNIER Jean Louis (R15 et C4)** qui demande qu'il soit ajouté dans le règlement écrit futur des précisions dans le chapitre de la zone UP ainsi que l'ajout d'un terrain pour la chaudière à bois en cas de déplacement de cette dernière suite aux actons 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.**

- Répondre aux interrogations de **Monsieur Claude FAVRE (R17, C14, C15, C16 et C 19)** et de **Madame PAUVERT (R18)** concernant le maintien du cahier des charges du Lotissement Les Mateirons (dans les pièces annexes du PLU) ainsi qu'un chapitre particulier soit créé dans le règlement écrit pour la zone UP1

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.

- **Répondre aux interrogations de Madame GLEIZE(R21)** concernant l'OAP 29 qui demande la création d'une porte de garage à la place d'une fenêtre pour réaliser un stationnement hors chaussée)
  A noter que cette réalisation permettrait de respecter l'OAP 29 qui précise « le maintien en l'état des destinations du rez de chaussée (commerces, garages...) et des identités des façades (portes de garages) » et permettrait la suppression d'un parking aérien qui nuit à la circulation des piétons et de la via Rhôna.

  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.

- **Répondre aux interrogations de Madame GOY Josiane et Monsieur HERBO Thierry (R22)** concernant 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.

- **Répondre aux interrogations de Madame POMMIES (R23)** concernant ses parcelles (Parcelles AR 383 et suivants)
  A noter que ces parcelles restent en zone N comme précédemment

  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.

- Répondre aux **interrogations de Monsieur NAKACHE (TERACTEM) et Madame THERY Céline (De Jong Architecture)(R24 et C21)** concernant l'OAP 26
  A noter que pour réaliser techniquement les programmes énoncés dans l'OAP 26, une réécriture des objectifs et du règlement est nécessaire selon les propositions formulées.

Réponses 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 devrons 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 prévoie 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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur et madame ROMSOM (R25 et C20)** concernant le classement en zone N de leur terrain
  A noter que les arguments développés sont à prendre en compte dans l'analyse du classement en zone N proposé qui parait erronée car cette parcelle jouxte les parcelles constructibles sises sur la commune limitrophe de ~~Neuvecelle~~ Publier et qu'elle devrait rester en zone Up

A ce sujet le commissaire enquêteur déplore que le document graphique ne fasse pas apparaître le zonage des communes voisines ce qui faciliterait la compréhension et la continuité de l'urbanisation locale.

Réponses 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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur BLANC Michel (R26)** concernant le classement de son terrain en zone UP

  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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur Georges GRENAT (R28)** concernant la constructibilité du terrain AK 106 sis 55, Rue Jean Jaurès situé en zone UB secteur Protection paysagère.
  A noter que le projet évoqué permet de conserver les espaces boisés existants avec même une re densification de ceux-ci et pourrait recevoir un avis favorable

  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.

- Répondre aux nombreuses interrogations de **Madame LANG et Monsieur GUILLARD (R29)**

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 défini 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, ma 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 coté en lien avec les enjeux de la loi Littoral.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur Christopher (Denis) MERCIER (R31)** concernant la constructibilité des parcelles AP 231,232 et 234 Secteur 3.1 « Aux tours Ouest »
  A noter que la Chambre d'Agriculture ainsi que la DDT et la CDPENAF ont demandé le classement de ce tènement en zone A car exploité en terrain agricole et qu'il contribuerait à renforcer l'effort en matière de réduction foncière.

  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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur et madame GIRARD-CLERC(R32)** concernant la constructibilité d'une partie de leur parcelle sise au Hameau de CHONNAY
  A noter que la DDT a demander 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) parait 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.

Observations formulées par courriers électroniques

- Répondre aux interrogations de **Monsieur GALLAIS Olivier (IMAPRIM) (C5)** qui demande que le terrain cadastré section AR n°251 ne soit pas classé en zone UP mais en zone UC et qu'une OAP sectorielle soit maintenue afin de maintenir les règles de l'OAP actuelle.
  A noter que la DDT demande la création d'une OAP spécifique sur cette parcelle pour encadrer la typologie des logements et leur accès

  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

- Répondre aux interrogations du **Collectif des propriétaires lotissement les sources (C9)** qui demande une révision concernant l'axe de desserte à créer sur l'OAP n° 16 du futur PLU

  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.

- Répondre aux interrogations de **Madame ALLONCLE Sandrine (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 Allonde.

  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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur MUDRY Géraud (C12)** concernant ses observations et préoccupations

  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.

- **Répondre aux interrogations de Monsieur JOCHUM Charles (C13)** concernant le classement de ses parcelles 171 et 160 Rue Saint 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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur JACQUES Laurent (C17)** concernant le classement des parcelles AR 292 sise 10 Impasse du Tir aux Pigeons, et AR 258, 260, 261, 39, 42 et 259 au lieudit Au clou Sud en Zone N
  A noter que la Chambre d'Agriculture ainsi que la DDT et la CDPENAF ont demandé le classement de ces tènements en zone A car exploités en terrain agricole ainsi que de rajouter la parcelle AK 292 située en continuité du terrain agricole homogène

  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.

- Répondre aux interrogations de **Monsieur DUCREUX Philippe (C22, C23 et C24)** concernant les fiches patrimoines et le règlement graphique
  A noter des erreurs à corriger

  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.

- **Répondre aux interrogations de Monsieur GUIDOUN (C26) concernant une erreur graphique au niveau de l'OAP 31**
  A noter erreur à corriger

  Réponse de la commune : Nous prenons acte des erreurs matérielles qui seront corrigée pour l'OAP 31.
  Le règlement graphique correspondra à la fiche OAP.

Observations formulées par courriers

- **Répondre aux interrogations de Madame FEYTIE (L1)** concernant l'espace vert du Bennevy, les espaces verts autour des immeubles, les toitures végétalisées, l'OAP 48 et le terrain de l'ancien hôtel des Mateirons.

  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 ténement de plus de 6000 m². La possibilité d'accession sociale permet un équilibre social du quartier.

- **Répondre aux interrogations de Monsieur LEHMANN (L2)** concernant ses parcelles AB 223et 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.

- **Répondre aux interrogations de Monsieur COLLET (L3)** concernant sa parcelle AN0024 qu'il souhaite voir rester en zone UC

  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 resserve de biodiversité secondaire de la trame verte. De plus, cette parcelle est couverte par un EBC préservant cet espace.

- **Répondre aux interrogations de Monsieur STUTZMANN (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.