

Bureau du 2 octobre 2024

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

Délégués présents :

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

Absents/excusés :

CHEssel Pascal, 3^{ème} Vice-président
BERTHIER Marie-Pierre, 4^{ème} Vice-présidente

Secrétaire de séance : Yannick TRABICHET

Nombre de délégués membres du Bureau : 11 délégués

Date de convocation : 25 septembre 2024

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

Préambule :

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

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

Objet :

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

Monsieur Joseph Déage, Vice-Président du SIAC expose :

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

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

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

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

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

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

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

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

Considérant les éléments d'analyse suivants :

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

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

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

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

- **Typologies d'habitat et densification**

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

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

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

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

- **Mobilité et intermodalité**

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

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

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

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

- **Environnement et armature écologique**

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

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

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

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

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

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

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

- **Paysage et valorisation du patrimoine**

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

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

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

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

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

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

Le secrétaire de séance,

Yannick TRABICHET



La Présidente,

Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2024 et affichage le / /2024

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.