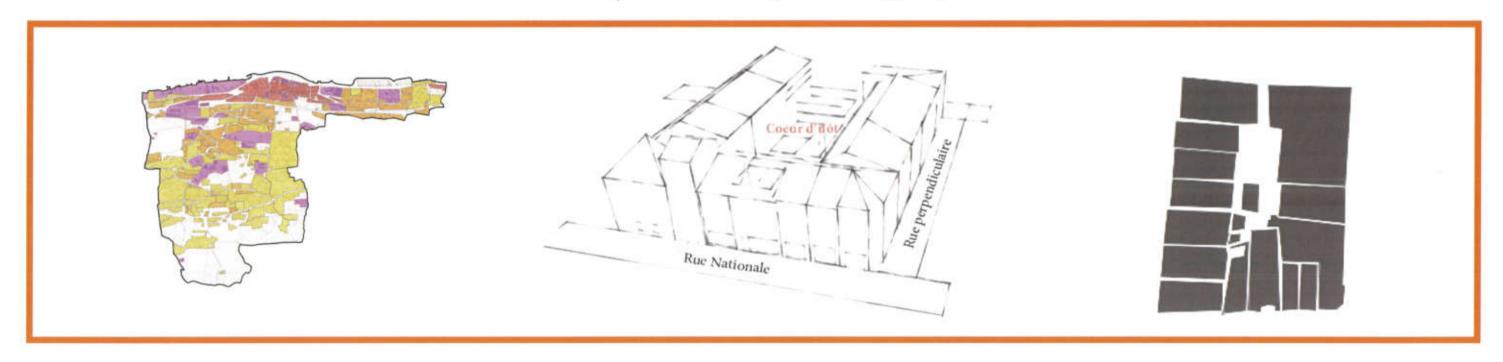
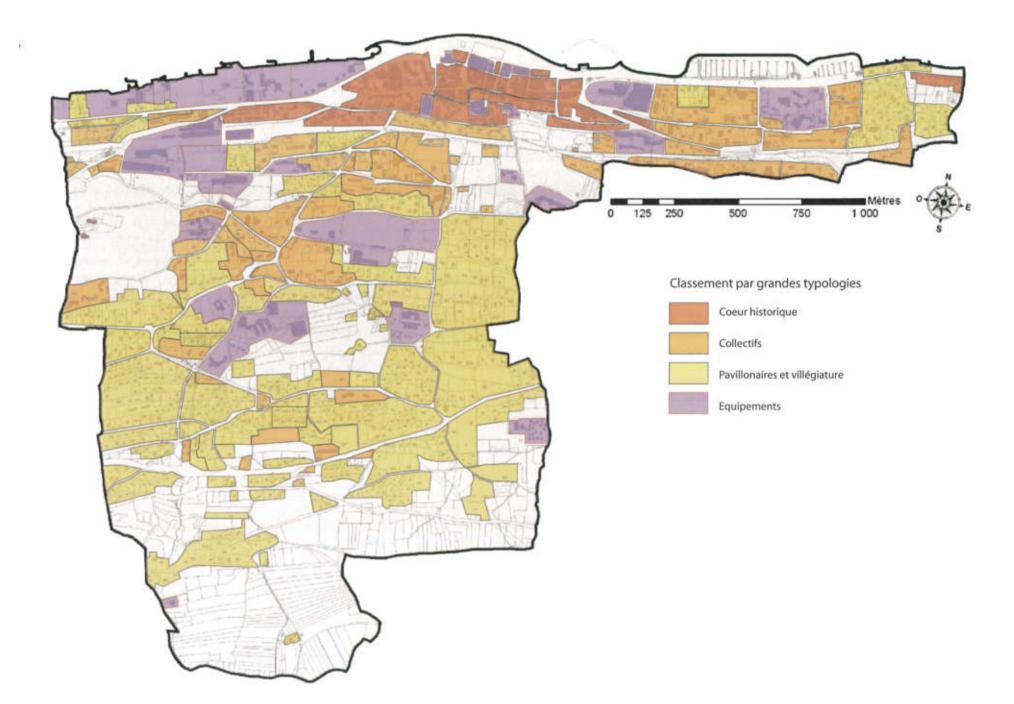
Ville d'Evian-Les-Bains

Rapport de présentation -Annexe-Analyse Morphologique



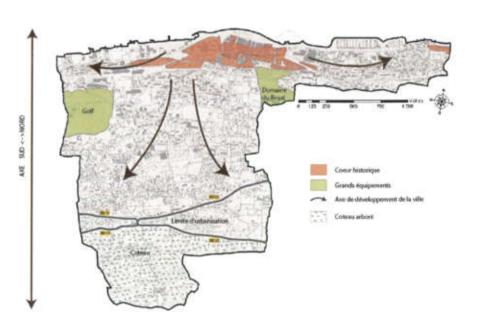
Procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme



La morphologie d'Evian dégage quatre grands ensembles typomorphologiques s'organisant autour d'une logique spatiale nord-sud :

- -> Un noyau historique et ses extentions latérales, limitées au sud par la ligne ferroviaire.
- -> A l'amont de la voie ferrée, une série de grands équipements (sites industriels, logements sociaux) forment l'essentiel de la deuxième logique spatiale.
- -> Le site du golf à l'ouest et le domaine du royal à l'est constituent un effet d'entonnoir entre lequel l'expansion s'est développé en suivant une logique périurbaine (équipements techniques, pavillonnaires).

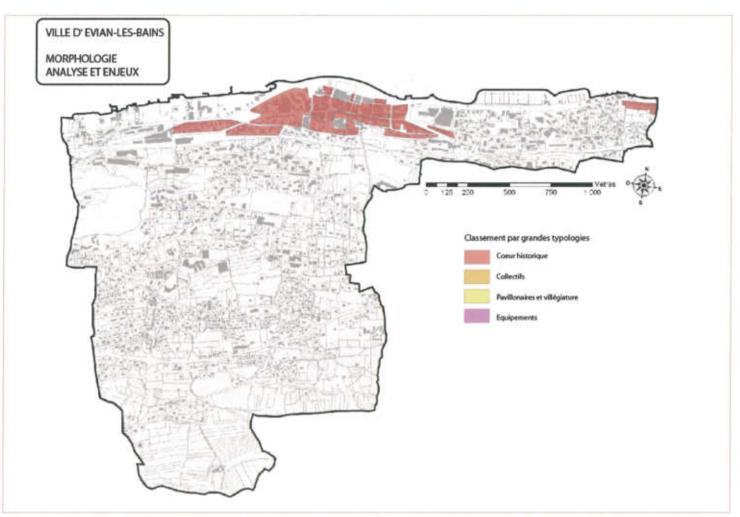
Le gradient de densité diminue ainsi du nord au sud. Les différentes logiques d'organisations spatiales accentuées par des phénomènes de coupures et une topographie de coteau privent ces entités d'une véritable logique d'ensemble.

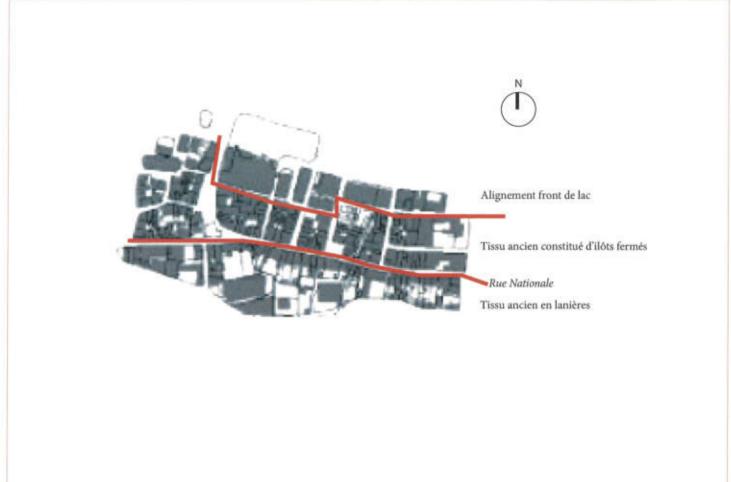




Symbole renvoyant à la densité du secteur étudié

Analyse morphologique Coeur historique





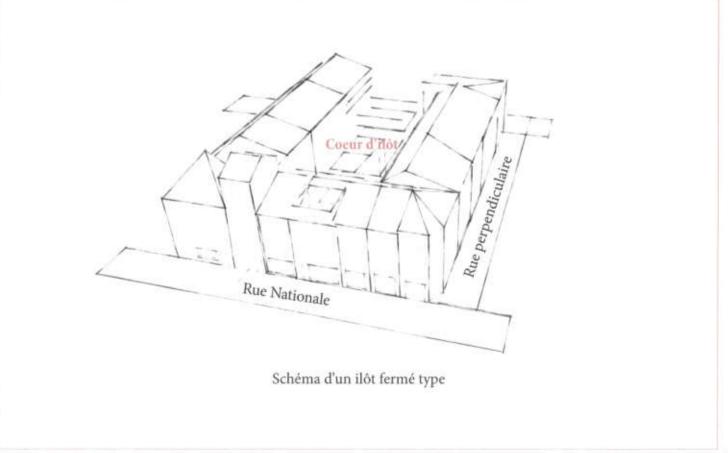
L'ancien bourg médiéval représente le cœur historique de la commune. La rue Nationale, ancienne voie de transit (ancienne section de la route de Paris à Milan), aujourd'hui piétonne, constitue le principal axe commercial de la ville.

L'urbanisation correspond à des formes anciennes répondant à deux types de logique d'implantation et de parcellaires :

- > Principe de l'îlot fermé entre rue Nationale, rue du Casino et du Port au Nord. [1]
- > Parcellaire en lanières perpendiculaire à la rue Nationale suivant le tracé de l'ancienne enceinte au sud [2].

Les enjeux:

- -> L'enjeu patrimonial de ce tissu est fort, il garde dans sa disposition la mémoire de la ville médiévale.
- -> Rédéfinition du partage entre espace public et espace privé
- -> Assurer l'équilibre actuel entre confort habitant et valorisation du patrimoine.
- -> Mettre en valeur et en relation les différents sites et monuments par un traitement qualitatif de l' espace public





Dans ce tissu, la forme prédominante est celle de l'ilôt fermé : bâtis mitoyens bordant l'espace public, cour de desserte ou de service en coeur d'ilôt.

Rénovation/réhabilitation inititive privée

Bâti actuellement désafecté.

La morphologie présente une grande régularité : Alignement de façades sur voie, sens de faîtage parallèle à celles-ci, hauteur moyenne en R+ 2 avec ouvrage ponctuel en toiture permettant un ou un demi-étage supplémentaire. Les façades sont simples, présentant parfois, quelques ornements (ferroneries ouvragées de garde-corps, corniches).

Les constructions sont jouxtantes, étroites et profondes. Les immeubles comportent en moyenne deux ou trois travées.

-> L'enjeu patrimonial de ce tissu est fort, il garde dans sa disposition la mémoire de la ville médiévale.

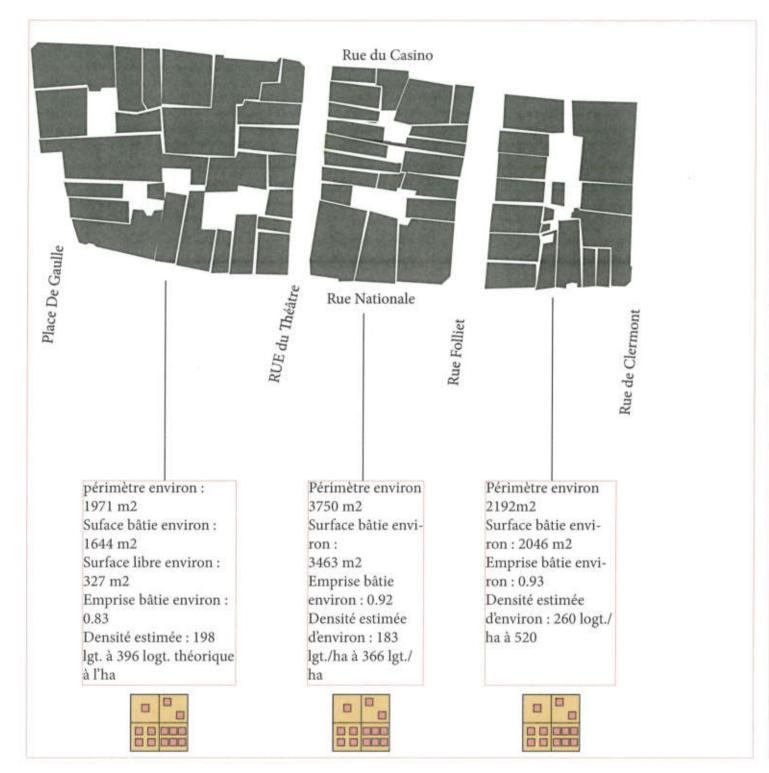


Densité:

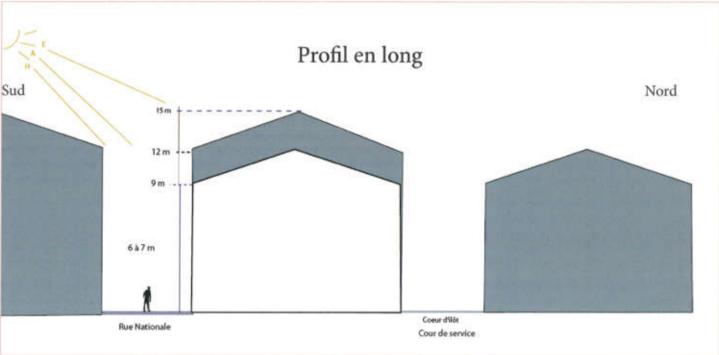
Densité moyenne d'environ 250 à 350 logements à l'hectare

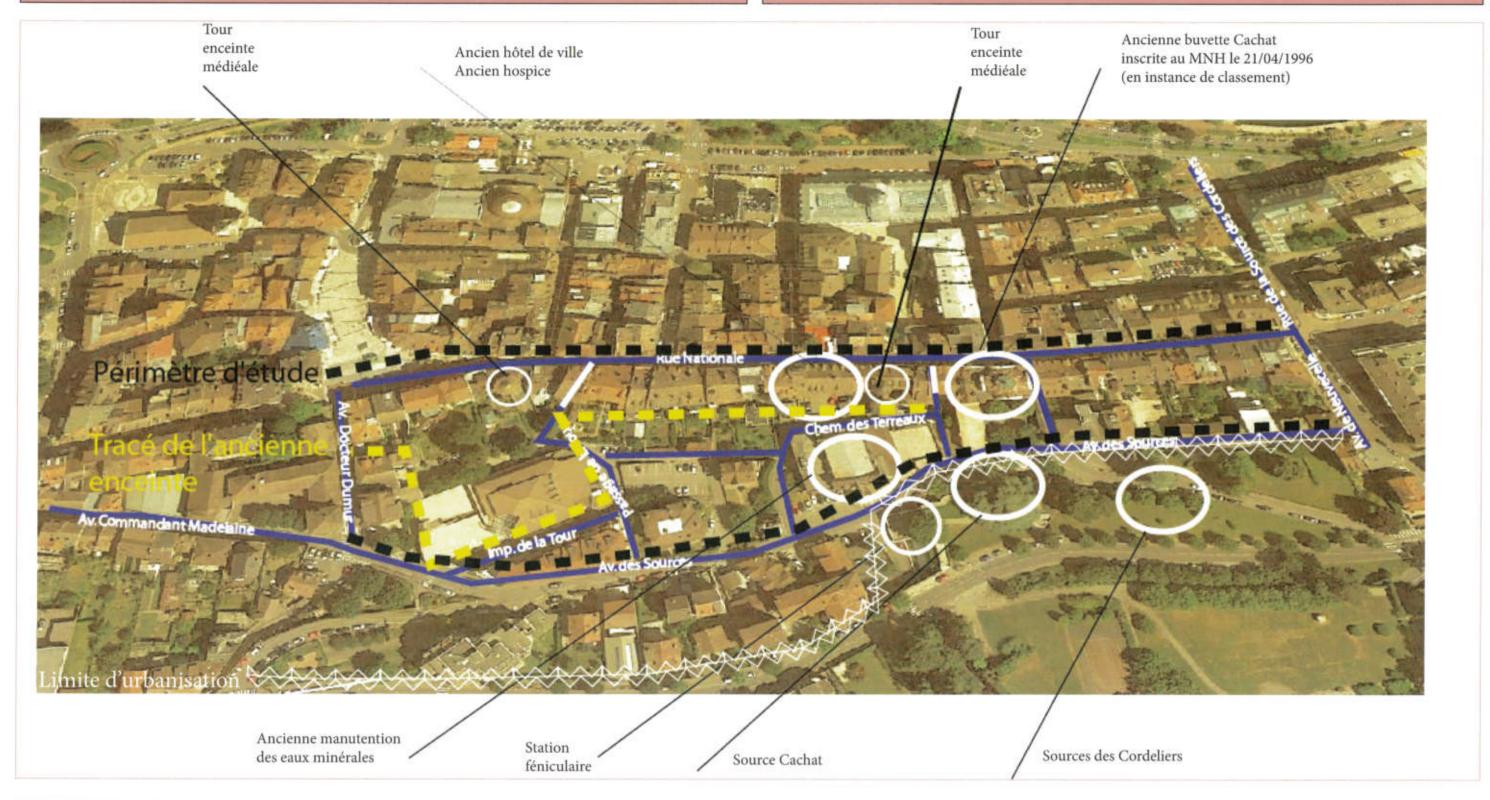
 Opérations de rénovation urbaine ; Le Missivia : 350 lgt./ha Le Sainte Catherine: 267 lgt/ha Amédée V

: 404 lgt./ha









Un ensemble de parcelles en lanières perpendiculaires aux voies et entourées de chaque côté par celles-ci. Ce parcellaire supporte un bâti jointif, les façades nobles s'alignent sur la rue Nationale, les arrière-cours sont disposées côté sud.

L'ensemble constitue une frange urbanisée disposée sur l'emplacement de l'ancienne enceinte et prise entre deux espaces publics aux enjeux patrimoniaux majeurs.

Un périmètre gardant en mémoire les différentes phases d'évolution de la ville : Tracé de l'enceinte sud du bourg médiéval, ancien emplacement du château, premières sources thermales.

De nombreux bâtiments et sites où se trouvent inscrits la mémoire de la commune. Un tissu bâti mitoyen offrant de part et d'autres des enchaînements de grande qualité et englobant un bâti patrimonial.

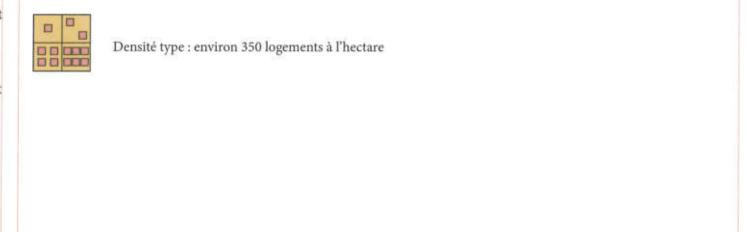
Un alignement de façades «nobles» côté rue Nationale, une série d'arrière - cours et jardins offrant des respirations végétales côté Sud.

Une typologie à «double faces», (façade noble, façade de service) offrant chacune de grandes qualités patrimoniales et architecturales accompagnant des édifices et des sites d'intérêt majeur.

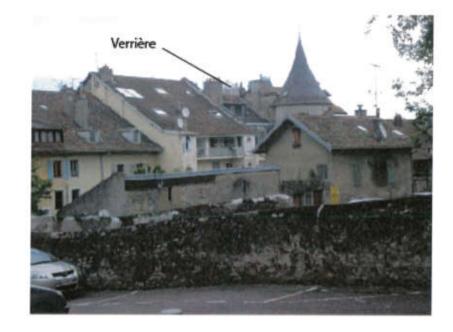
Une articulation particulière entre espaces publics et espaces d'usages privatifs ou communs à l'immeuble : Côté rue Nationale : un alignement de façades sur voie, côté Sud, un dispositif d'arrière-cour permettant un apport d'ensoleillement, un confort de l'habitant ainsi que des respirations végétales dans le tissu ancien.

Enjeux:

- -> Assurer l'équilibre actuel entre confort habitant et valorisation du patrimoine.
- -> Mettre en valeur et en relation les différents sites et monuments par un traitement qualitatif de l'espace public

















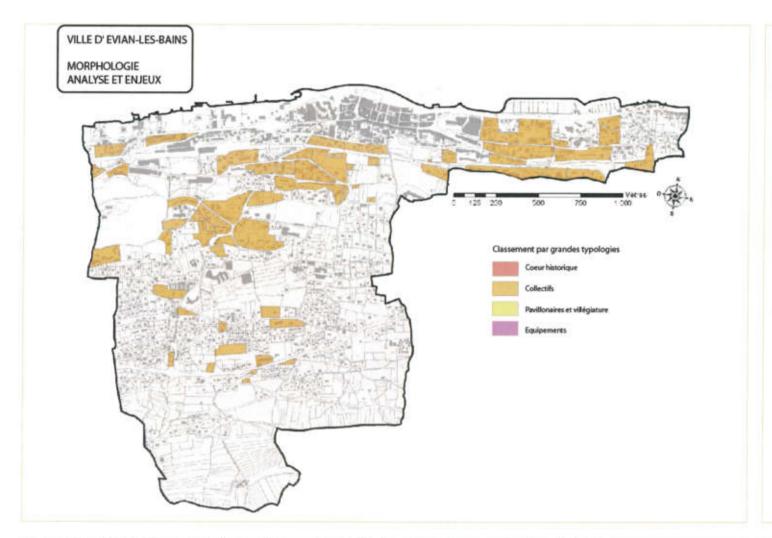


Vue côté Sud : Des séquences marquées une grande divertsité d'éléments : coursives, renfoncements, décrochés, éléments en saillis (clochetons, tours, nombreux ouvrages en toiture) confèrent du rythme à l'ensemble. Des enchaînements de bâtiments, d'édifices bien perceptibles du fait des dégagements opérés par les cours et jardins.

Des jardins privatifs constituant des respirations vertes dans le tissu dense du centre d'Evian.

Enjeu:

-> Un ensemble à mettre en valeur par un traitement qualitatif de l'espace urbain.



La première frange (front de lac) accueille une densité forte même dans ses extensions latérales.

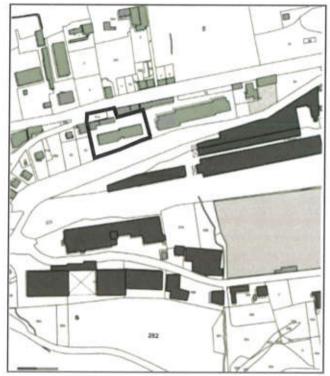
La 2ème tranche : La gare, le quartier de la Détanche et ses disponibilités foncières représentent un secteur en devenir avec des possibilités de développements importants.

3ème frange : après le dernier secteur, on assiste à une densification du tissu existant à majorité pavillonnaire avec l'implantation de collectifs. L'enjeu est de gérer cette densité et trouver un équilibre entre résidence permanente et secondaire. La commune devrait tendre à la création de véritables quartiers autour du collège et de la gare et mieux les relier à l'ensemble de la ville.

Enjeux:

- -> Le quartier de la Détanche et du collège possède un potentiel fort d'aménagement et de centralité
- -> Permettre et gérer la densité dans le tissu periurbain

Le «Sonnet du Lac» Zone UB





Immeuble de logements en R+5 disposé en milieu de parcelle.

Surface terrain d'assiette : 3011 m2

Emprise au sol bâtiment de logements : 688.78 m2

Emprise au sol bâtiment + annexes : 0.30

Stationnements en annexe et pied d'immeuble sur partie privative.

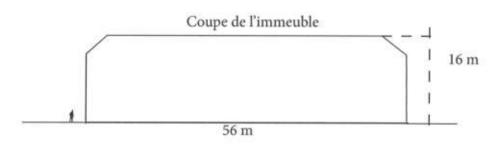
Le Sonnet du Lac : 36 logements dont 18 logements sociaux répartis comme suit :

- -> 12 F2
- -> 16 F3
- -> 8 F4
- -> 1 local commercial en annexe, Av. A. de Noailles

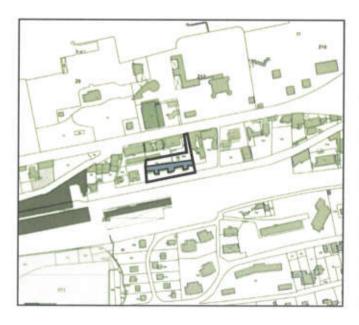
La faible épaisseur du bâti : 8 à 12 m. permet d'envisager des logements traversants.

Densité: 120 logements à l'hectare.





Le «Calliopée» Zone UB







Immeuble de logements en R+5 avec socle de stationnements.

Il est disposé, dans sa largeur, en milieu de parcelle, et latéralement d'une limite à l'autre.

Surface terrain d'assiette : 2 273 m2 Emprise bâtiment de logements : 688 m2

Emprise au sol: 0.30

Stationnements en pied d'immeuble en partie privative.

Le Calliopée : 37 logements répartis comme suit :

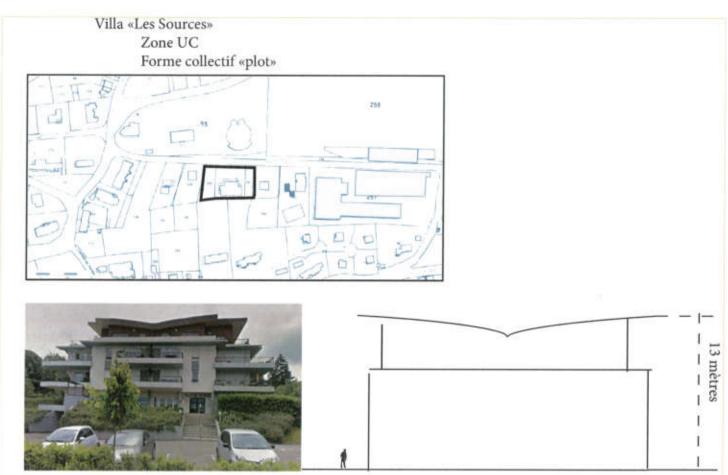
- -> 10 F2
- -> 19 F3
- -> 8 F4

Densité: 163 logements à l'hectare.



Analyse morphologique

Zone d'habitats collectifs : le collectif en plot et l'ilôt ouvert



Immeuble de logements en R+2+combles collectifs disposé en fond de parcelle.

Surface terrain d'assiette : 1 500 m2 Emprise au sol bâtiment : 0.30

Stationnements en annexe et pied d'immeuble sur partie privative.

Les Sources : 14 logements répartis comme suit :

- -> 6 F2
- -> 6 F3
- -> 2 F4
- -> Plusieurs locaux commerciaux en pieds d'immeubles

Densité : 86 logements à l'hectare.



Le quartier des «Marronniers» Zone UC Forme collectif «ilôt ouvert»









Le quartier des Marronniers est un ensemble d'ilôt ouvert. Il accueille des logements sociaux (la Léchère). Ce sont des bâtiments en R+4, composé de 5 bâtiments sur un ténement d'environ 6 600 m²

Surface terrain d'assiette : 6 600 m2

Emprise bâtiment hors circulation interne et stationnements extérieurs : 1 302 m²

Emprise au sol: 0.20

Stationnements en extérieur sur propriété privée et couverts en pied d'immeuble côté nord.

Les Marronniers : 50 logements .

Densité: 76 logements à l'hectare.



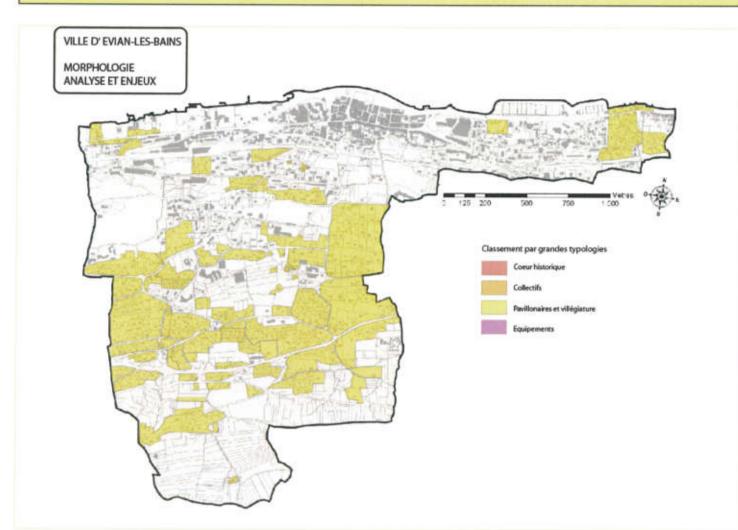
Ce quartier présente un intérêt particulier. Il possède des abords de qualité, il existe ainsi une porportion de végétal important. Les logements paraissent investis par leurs occupants, on observe une réelle activité concernant les parties privatives (balcons, pieds d'immeubles).





Analyse morphologique

Les logements individuels de type pavillonnaires et de villégiature



La morphologie du tissu pavillonnaire dans la ville d'Evian-les-Bains se distingue en deux grandes catégories :

- > Un pavillonnaire patrimonial.

Cette typologie se retrouve dans le quartier des Maiteirons. C'est un véritable quartier jardin, où il sera difficile d'augmenter la densité. Son évolution parait figée. Ce quartier est issu de l'histoire patrimoniale avec une logique de villégiature. C'est un tissu que l'on retrouve dans la partie nord de la ville.

- > Un pavillonnaire plus récent.

Il possède un caractère évolutif. Les nouveaux dispositifs légaux (et notamment la loi ALUR) incitent à plus de densité pour ce type de tissu (lotissement...). Ce tissu appartient au périurbain, il suit une logique de développement urbain.Il a tendance à se développer vers et sur le coteau. Le quartier des Tours illustre bien ce phénomène et constitue un enjeu fort en terme de centralité urbaine de par sa position dans la ville et sa constitution.

Enjeux:

-> Les Mateirons : Un tissu patrimonial figé.

-> Le quartier des Tours possède un véritable potentiel de développement. Ce développement doit être accompagné par un dispositif urbain (cheminements, espaces publics...) de façon a faire «ville» et à contrebalancer la logique périurbaine actuelle.

Le quartier des «Mateirons» Un «lotissement parc»

Le quartier des Mateirons possède une architecture hécléctique et régionaliste. Il comporte de nombreux parcs donnant une valeur patrimoniale et environnementale forte à ce secteur. Le lotissement des Mateirons

Densité : 3 logements à l'hectare







Plan du lotissement en 1911



Le lotissement des Mateirons







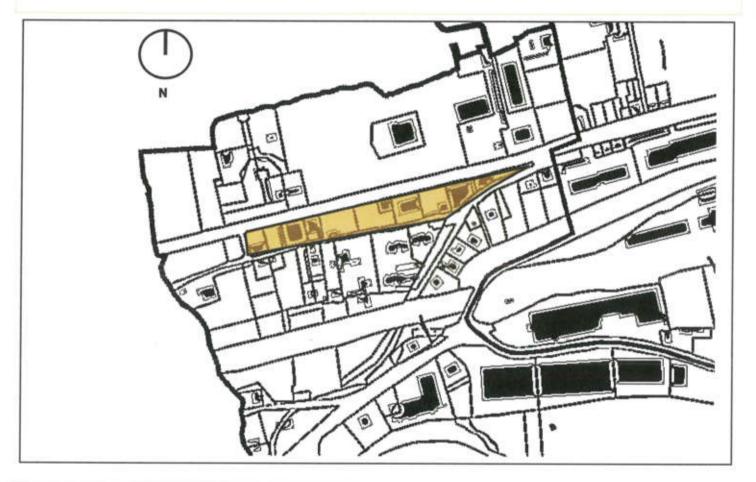
Photos du lotissement des Mateirons

Entrée de ville ouest

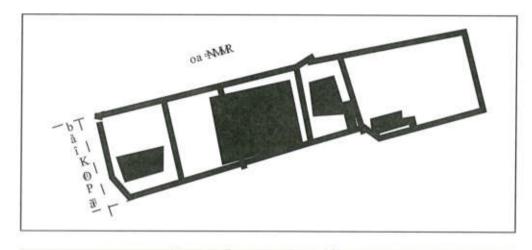
L'entrée d'Evian-les-Bains à l'ouest se caractérise par une bande pavillonnaire avec une mixité de fonctions : résidentielle, commerciale...

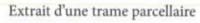
Plusieurs questionnements apparaissent : -> Est-ce un secteur en mutation ?

- -> Quel rapport établir avec la voie publique RD 1005 : nuisances, accès, sécurité... -> Quelle qualité attendue pour un effet d'entrée de ville ?

















Séquences de l'entrée de ville ouest

Analyse morphologique

Les logements individuels de type pavillonnaires et de villégiature

Le tissu pavillonnaire sur les Hauts d'Evian

La densité est actuellement faible dans un secteur géographique assez large. Le phénomène «Bimby» qui veut littéralement dire «construire dans mon jardin» encourage la densification de ces zones étendues. Cette philosophie est encouragée par la loi ALUR de février 2014. La loi concerne notamment les règles de majorités nécessaires à la division des lots de lotissements.

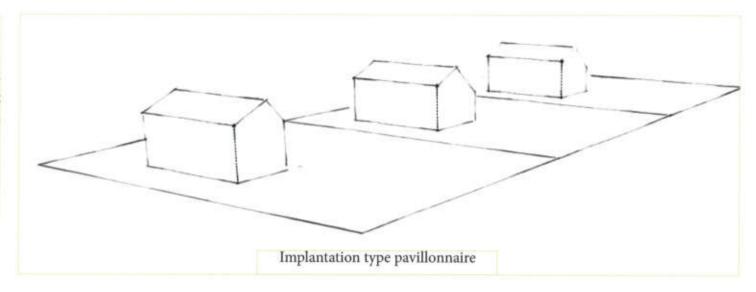
Emeu

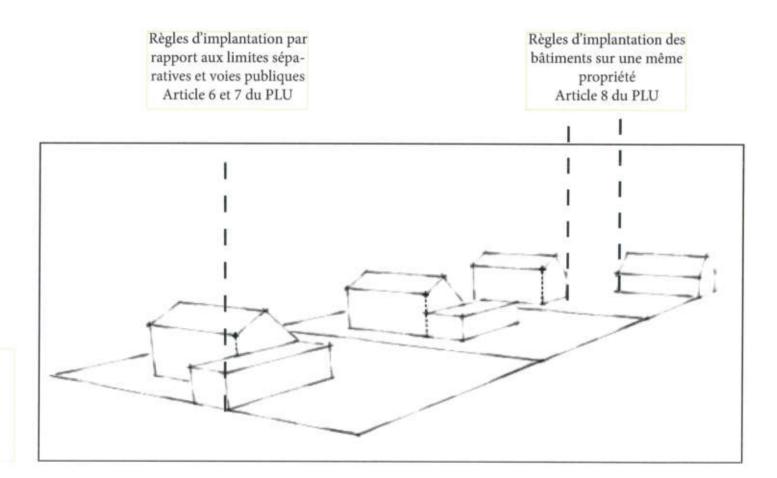
 Permettre une plus grande densité en encourageant les démarches «Bimby» et rendre cette denisté socialement acceptable en l'accompagnant d'aménités urbaines (cheminements, commerces, espaces publics...)

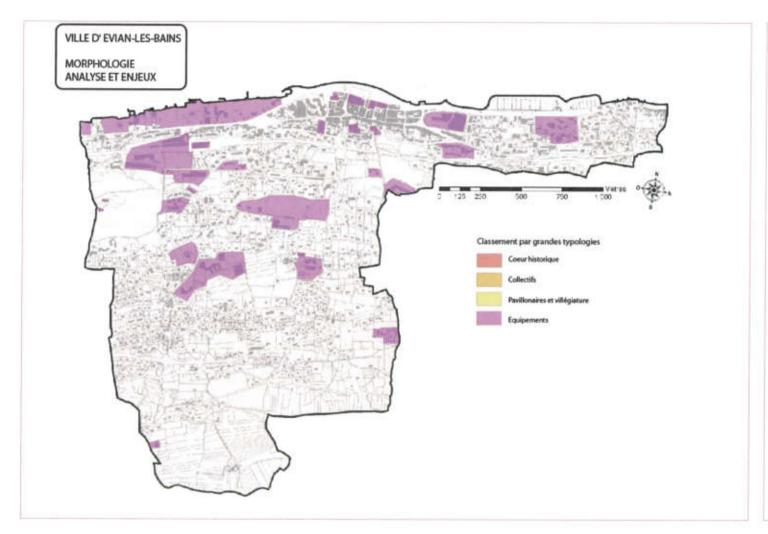


Densité : 6 logements à l'hectare













L' embarcadère

La gare d'Evian-les-Bains

Certains équiements peuvent structurer fortemant le développement urbain (gare, 'embarcadère...).

La gare peut ainsi constituer un vrai pôle du fait de sa situation dans un périmètre en développement.

L'embarcadère peut, quant à lui permettre une dynamisation du centre ancien et pose le problème de son accès à une échelle plus large (stationnements...).

L'importance et la quantité des grands équipements publics et touristiques créent une confusion entre la dimension réelle de la ville et sa perception. Il s'agit d'une problématique récurrente à toutes les villes touristiques et notamment thermales.

Ces différents équipements ont des implantations qui n'ont pas de liens entre eux. Ils respectent leur histoire et leur logique propre. A l'heure actuelle ils participent assez peu au développement urbain.

Enjeux:

- -> La qualité urbaine qui doit soutenir la vocation touristique
- -> La ville possède des pôles structurants en termes de développement urbain (gare, embarcadère)

Ces équipements respectent une répartition par fonction et par zone d'influence. Elle se retrouve dans le tableau suivant.

Equipements	Zone d'influence	Enjeux
Touristiques et hôtelliers	Régionale et internationale	Economique et patrimonial
Culturels	Locale à régional	Economique et patrimonial
Liés à la mobilité	Locale à régionale	Structuration urbaine
Commerciaux	Locale	Economique
Sportifs	Locale	
Educatifs	Locale	
Administratifs	Locale	