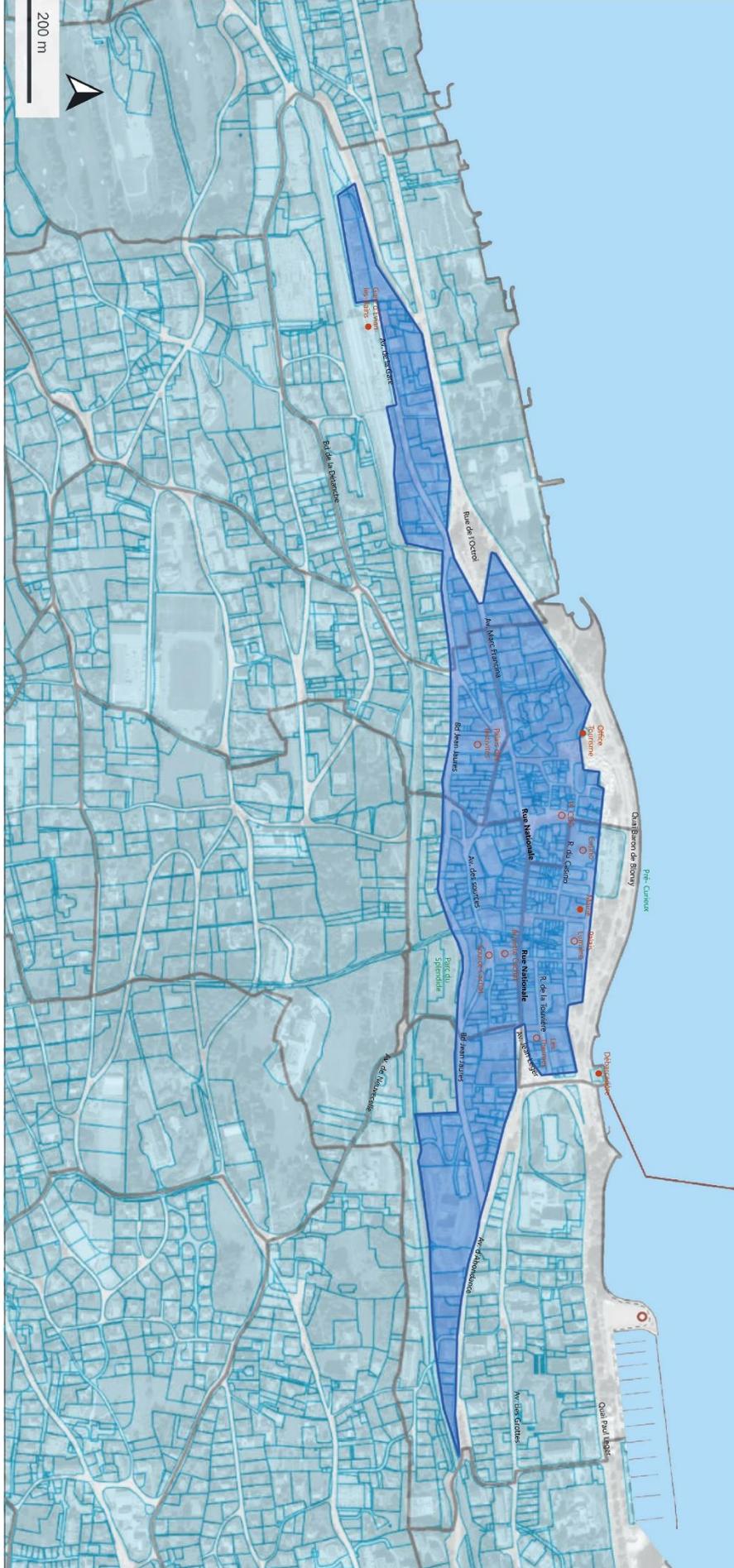


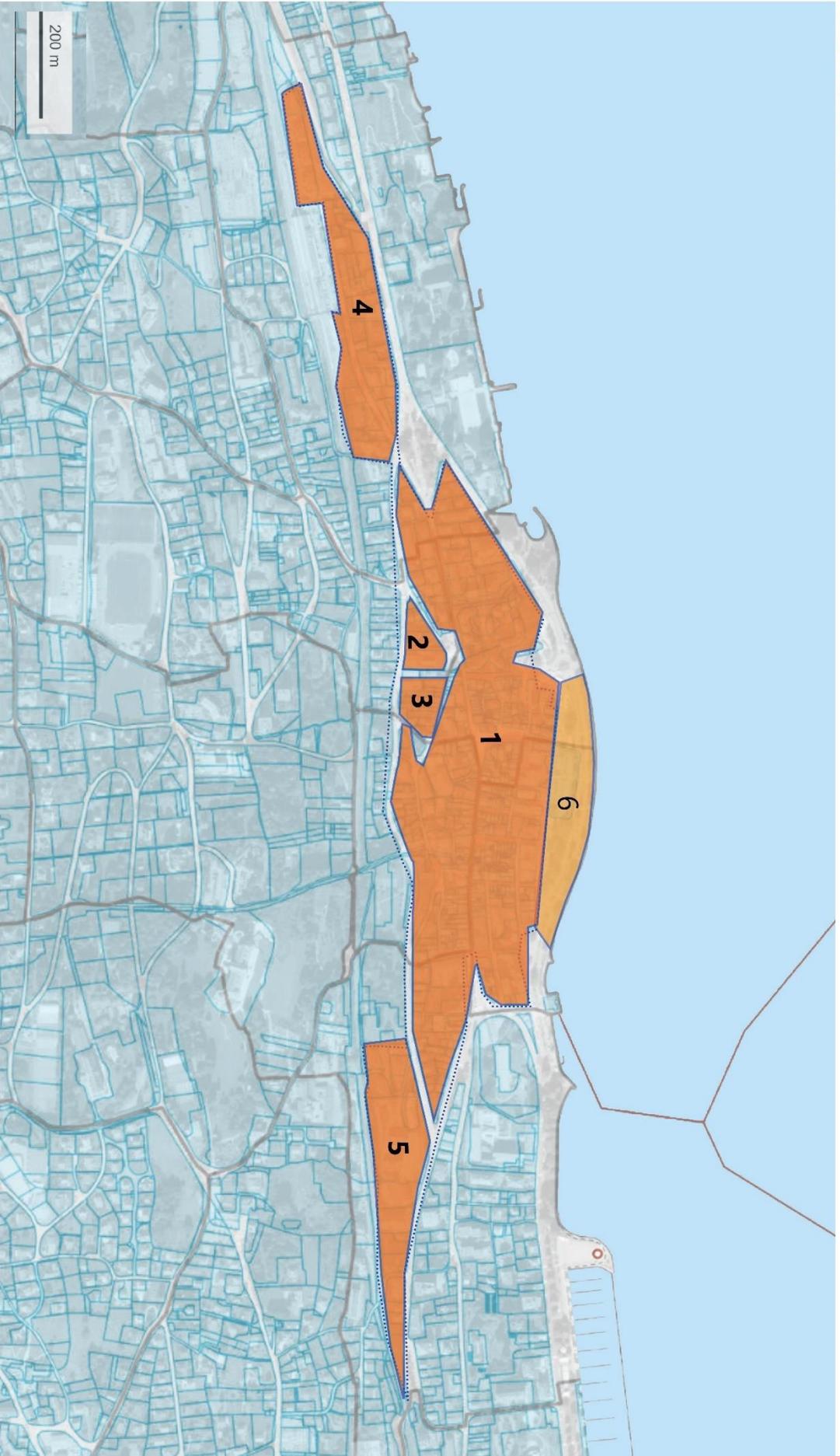


ANNEXE 2 / PERIMETRE ORT & 6 SECTEURS CIBLES



PERIMETRE ORT D'ÉVIAN-LES-BAINS / 336 m²

6 SECTEURS CIBLES

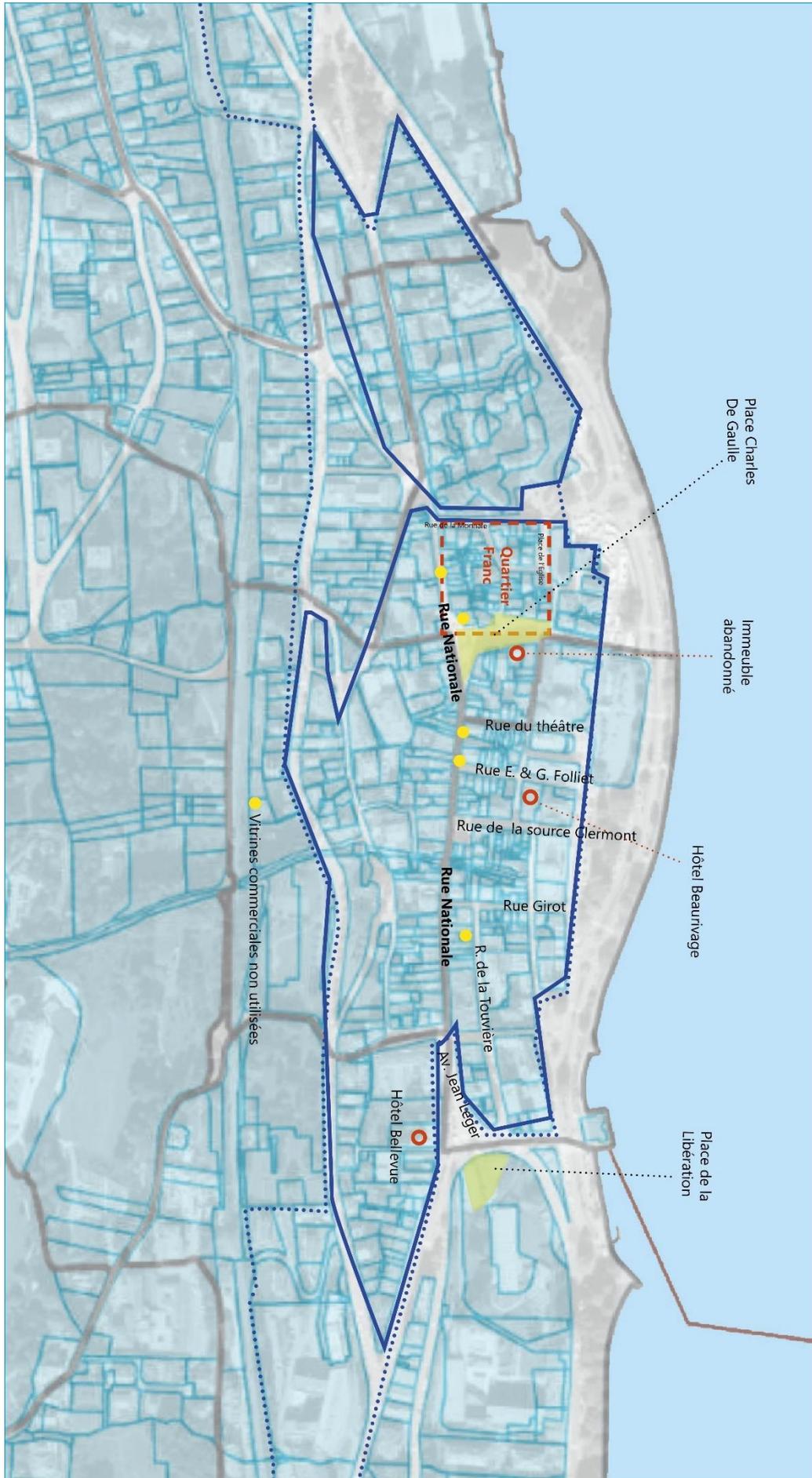


- 1 : CENTRE HISTORIQUE
- 2 : ILOT «COEUR» DE L'ORT
- 3 : ILOT COMMANDANT MADELEINE - JEAN JAURES

- 4 : OUEST - POLE GARE SNCF
- 5 : EST - ANCIEN HOPITAL CAMILLE BLANC
- 6 : FRONT DE LAC

Zonage sectoriel	Etat	Objectifs / enjeux
1 CENTRE HISTORIQUE Lutter contre la vétusté et la vacance du bâti Renforcer l'attractivité et qualité de vie en centre-ville Investir et connecter toutes les rues perpendiculaires à la rue Nationale Améliorer l'intégration des espaces végétalisés Proposer une refonte de l'organisation des espaces publics associée à une gestion du stationnement adaptée en faveur de la piétonisation et des mobilités douces Renforcer le lien entre le lac et le centre-ville pour en faire une véritable promenade urbaine Elargir la zone de chalandise Renforcer l'offre touristique Hôtelière		
Rue Nationale Rue Transversales : Rue du Theatre, Rue E. & G. Folliet, Rue de la source Clermont, Rue Girod	EC	Fermeture des circulations transversales et/ou mise en place de sens uniques de circulation Proposition de végétalisation en marge du permis de végétaliser
	AF	Réalisation d'un diagnostic de la qualité de l'habitat pour identifier les locaux et logements / vacants (dont vitrines commerciales non utilisées) Proposer un espace de stationnement en lien avec les besoins / usages
Rue de la Touvière	AF	Réalisation d'une esquisse et proposition d'aménagements expérimentaux printemps/été 2023
Place de la libération, Rue Jean LeGER	AF	Inverser les ratios d'occupation de la voiture Etablir des sens de circulation unique Animer la zone concernée en s'appuyant des commerçants et d'autres outils (charte terrasse par ex.)
Place Charles de Gaulle	EC	Scène estivale "test" et projet d'aménagement type "jardin éphémères"
	AF	Favoriser l'appropriation de la place en améliorant les aménagements très minéraux avec une prise en compte des contraintes du Parking sous-terrain Assurer une animation régulière (événementielle) ainsi qu'un usage quotidien
Quartier Franc : rue de la monnaie, rue Bugnet, passage et place de l'église	EC	Esquisse globale (1,5M€) Entamer le tranche 1 d'aménagement courant 2023 Rue et passage de l'église (260 000 €)
	AF	Rénover, rafraichir et aménager les zones occupées commercialement Détecter et favoriser l'occupation des RDC inoccupés
Hôtel Bellevue	EC	Le mandataire actuel est prêt à intégrer les orientations de la ville dans le cahier des charges destiné au futur repreneur (préservation linéaire hôtellerie)
	AF	Mettre un terme à l'innoculation de presque 20 années Accompagner un éventuel repreneur pour une aménagement des espaces publics en lien avec la proximité du cinéma
Hôtel Beurivage	EC	Esquisse et proposition d'aménagements
	AF	Trouver des outils pour acheter l'immeuble abandonné Réaménager les espaces autour de la Villa Lumière Développer une nouvelle offre de stationnement en sous-terrain

1 - CENTRE HISTORIQUE



1 Rue de l'Eglise : immeuble sous arrêté de péril inhabité depuis 4 ans



Immeuble abandonnée place CDG



Exemple rue de la Touvière



Hôtel Belle vue : désaffecté depuis plus de 10 ans



Rue de la Monnaie : nombreuses vitrines commercial vacantes/abandonnées



Exemple rue de la Touvière



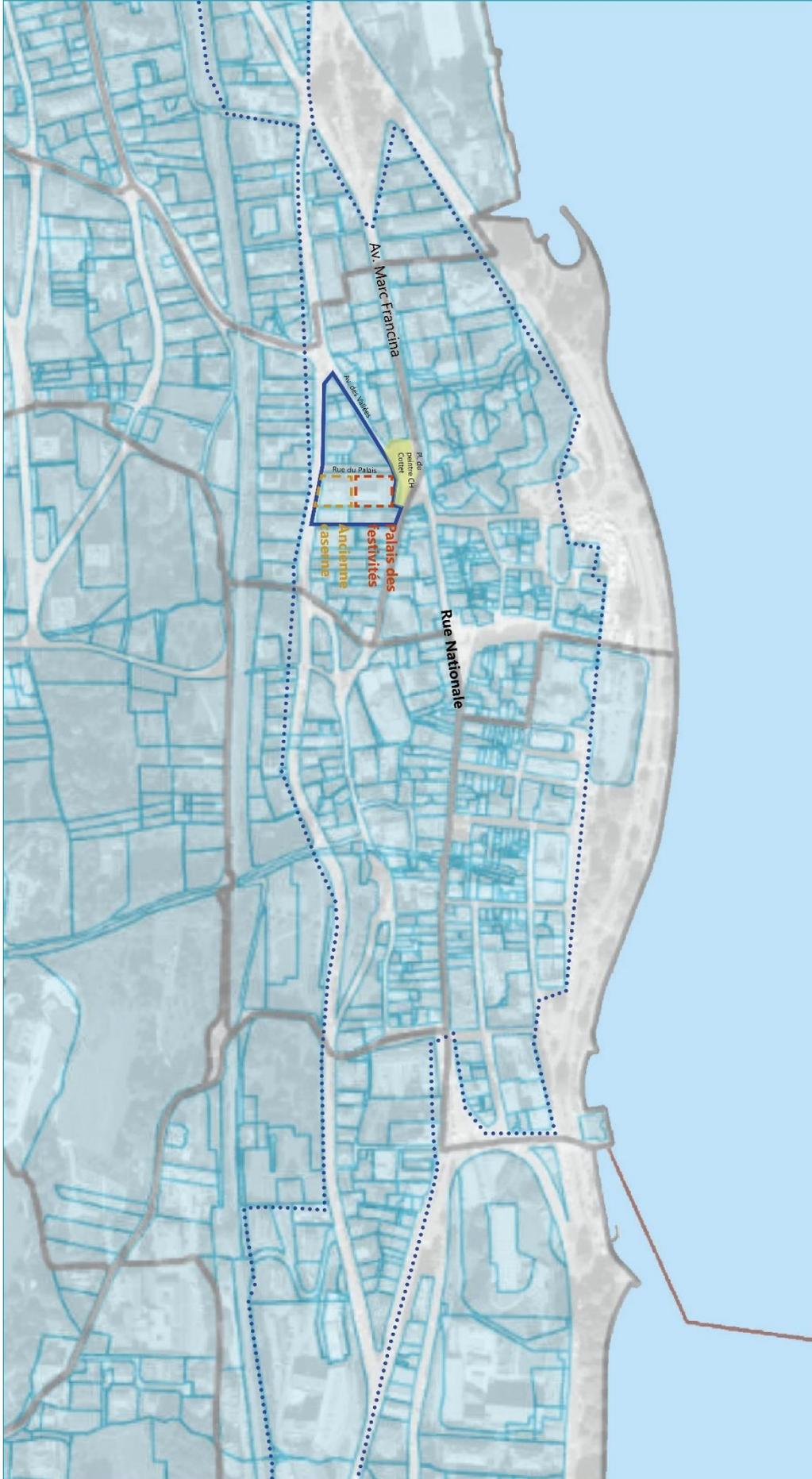
2
ILOT "COEUR" DE L'ORT
Maîtriser la recomposition urbaine complète de l'îlot
Profiter de la proximité spatiale de l'îlot en plein centre-ville et en faire un "connecteur"
Elaborer un projet pour la jeunesse en lien avec le projet global du conservatoire
Introduire des projets de renaturation / d'adaptation au changement climatique par la lutte contre les îlots de chaleurs

Ancienne caserne des pompiers & Palais des festivités	EC	1ère faisabilité réalisée (par la SAMOP)
	AF	Réhabiliter l'ancienne caserne et réaliser un équipement structurant renforçant l'attractivité centre-ville Réaliser un autre diagnostic de faisabilité Rénover les 800 m ² de logements abandonnés et créer des logements communaux Rénover et améliorer l'attractivité du Palais des festivités réservé aux congrès comme lieu de centralité associatif
Partie Ouest de l'îlot	EC	Révision du PLU & rédaction des Orientation d'Aménagement et de Programmation
	AF	Proposer des outils de maîtrise et de planification en lien avec la revision du PLU

3
ILOT COMMANDANT MADELAINE - JEAN JAURES
Identifier les bâtis fragiles, insalubre et vacants (ex : n°27 avenue du Commandant Madelaine dégradé / vétuste / dangereux)
Maîtriser la recomposition urbaine de l'îlot
Résorber / interroger le devenir les locaux d'activité présents

4
OUEST - POLE GARE SNCF
Améliorer la qualité d'entrée de ville Ouest et lien avec l'hyper centre-ville
Renforcer la proximité avec le quartier des Sources
Maîtriser la recomposition urbaine de l'îlot
Rénover les hébergements vétustes et précaires en aval de la gare ainsi que l'Hôtel "Relais des voyageurs" vétustes et détournés

Gare, Hôtel "Le Relais des voyageurs" & commerces attenants (La Croustillante, koko suhsi...)	EC	Des parcelles en activité sont en vente avec préservation pour l'heure des exploitants actuels (La Croustillante / Koko Sushi etc.)
	AF	Via une convention-cadre Ville/CC-PEVA/SNCF/Region AURA : réaliser un diagnostic du pôle gare, établir une étude programmatique des aménagements et fonctionnements des espaces extérieurs, définir la stratégie et les besoins sur l'offre en stationnement, les liens intermodaux et plan de mobilité active, le réseau de transport en commun... Proposer des outils de maîtrise dans le cadre de la révision du PLU Proposer l'aménagement du pôle intermodale de la gare en tant que centre d'affaire en lien avec la présence de la gare Renforcer la mixité sociale et l'activité commerciale en RDC tout en favorisant une mixité résidentielle Engager les premières réflexions de décarbonation / logistique du Dernier Km.
Garage Renault, entreprise serrurerie	EC	Révision du PLU en cours + rédaction des OAP
	AF	Résorber les logements précaires et insalubres Renforcer l'attractivité des commerces existants et/ou aider la mutation des entreprises en place (serrurerie)



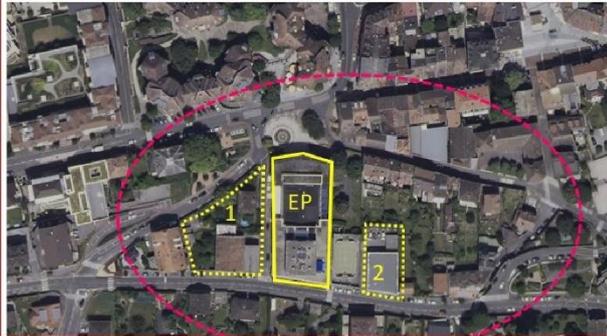
2 - ILOT « COEUR » DE L'ORT

POURQUOI L'ETUDE AUJOURD'HUI ?

2 projets simultanés ont été proposés à la commune d'Évian sur les tènements (1) et (2) représentés ci-dessous,

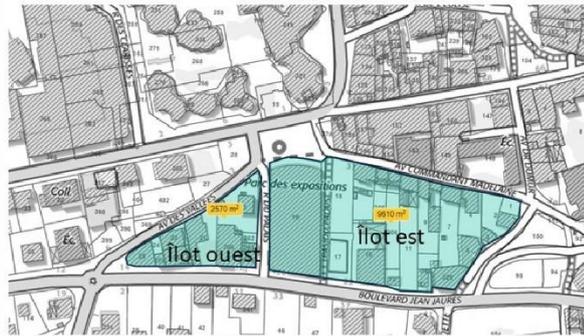
Ils encadrent un édifice public (EP), le palais des festivités (en usage) groupé avec la caserne des pompiers (dont une évolution est prévue). L'ensemble a été conçu par Maurice Novarina, architecte essentiel du patrimoine haut savoyard du 20^{ème} siècle.

La différence d'approche de ces 2 projets pose question et présente l'opportunité de s'interroger sur l'évolution de ce quartier et les formes urbaines adaptées à sa densification



Le périmètre de l'étude est proposé sur les deux îlots nommés pour l'étude « îlot ouest » et « îlot est », issus d'un grand îlot original et séparés en deux par la création de la rue du Palais concomitante de la construction du palais des festivités.

La compréhension des caractéristiques de cet ensemble, suppose d'analyser également son rapport au tissu urbain environnant (îlots en vis-à-vis, voies, rapport au territoire à plus grande échelle, etc.).



ESPACES LIBRES ET ESPACES BÂTIS / ATOUTS PAYSAGERS ET ARCHITECTURAUX

Indications PLU

- Secteur UAH du PLU (intérêt patrimonial urbain et paysager)
- ★ Édifice repéré pour son intérêt patrimonial
- Secteur d'intérêt écologique inconstructible

Éléments d'analyse complémentaires

- ★ Édifice d'intérêt patrimonial et urbain
- ★ Parcelle d'intérêt paysager (cônes de vue)
- ★ Bâtiment d'intérêt mais dont la démolition peut être envisagée au regard de l'enjeu urbain (cf. page suivante)
- Têtes d'îlot à revaloriser (enjeu urbain)



LÉGENDE

Emprises bâties anciennes conservées et démolies

- Emprises bâties antérieures à 1861 et conservées
- Emprises bâties antérieures à 1921 et conservées
- Emprises bâties avant 1861, conservées en 1921 et démolies depuis
- Emprises bâties en 1921 et démolies depuis



SURFACES



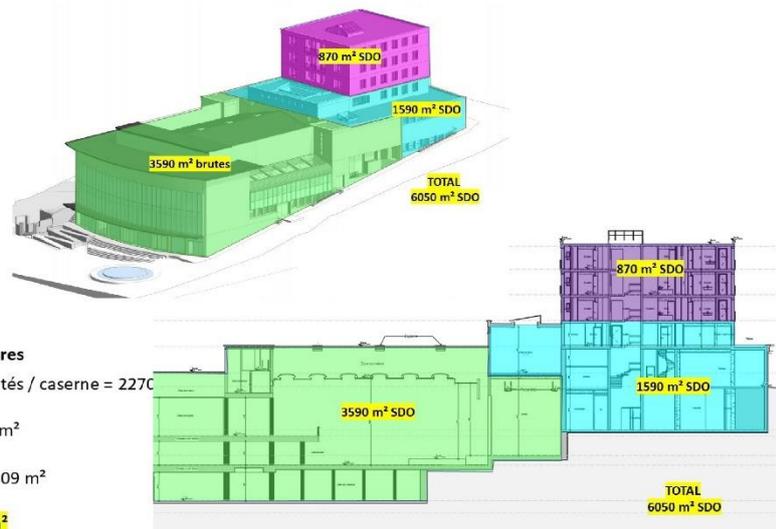
Emprises foncières

Palais des festivités / caserne = 2270 m²

City stade = 519 m²

Jardin public = 809 m²

TOTAL = 3598 m²



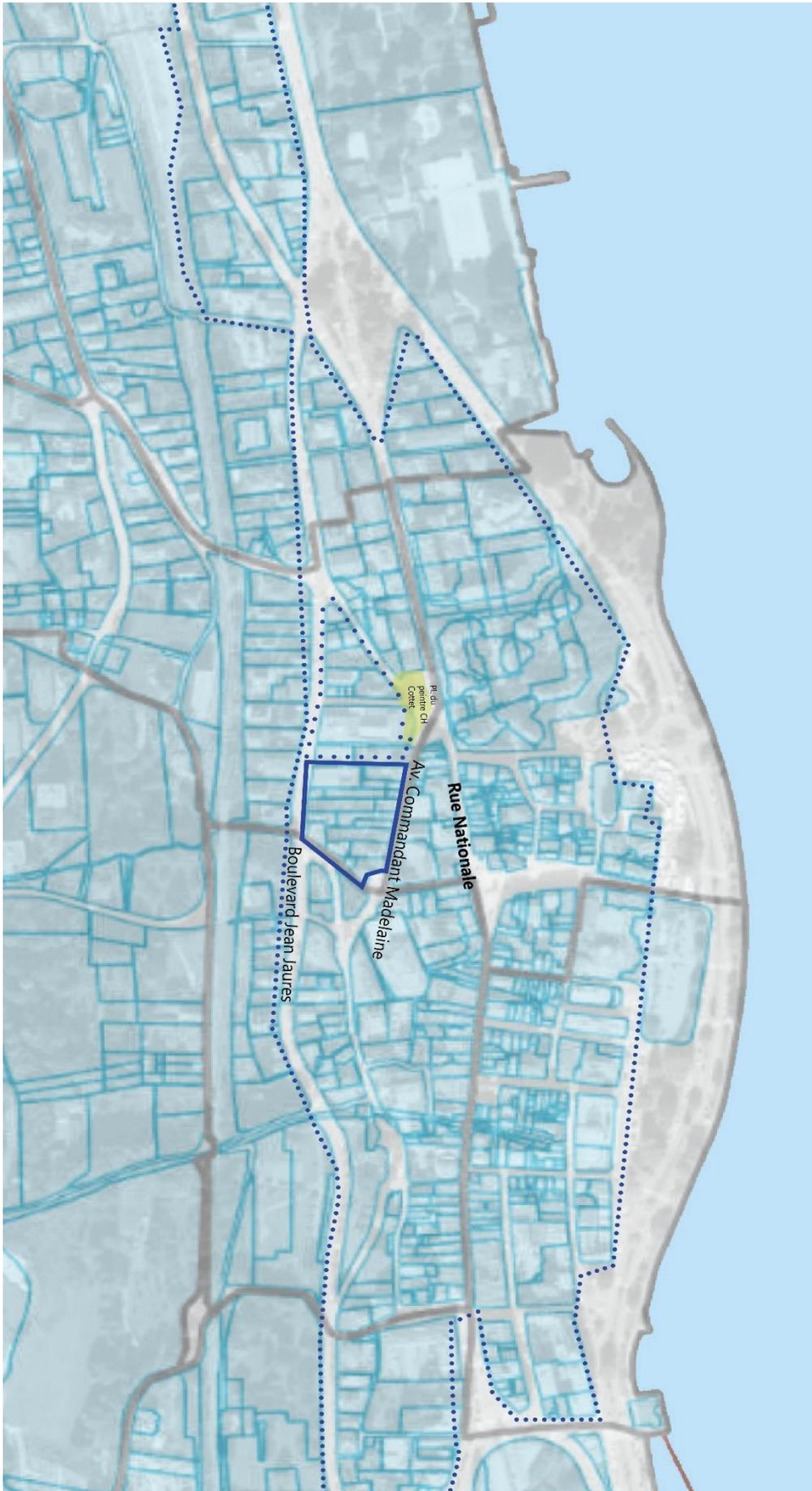
PROPOSITION DE PRECONISTATIONS POUR L'ENSEMBLE DE L'ILOT



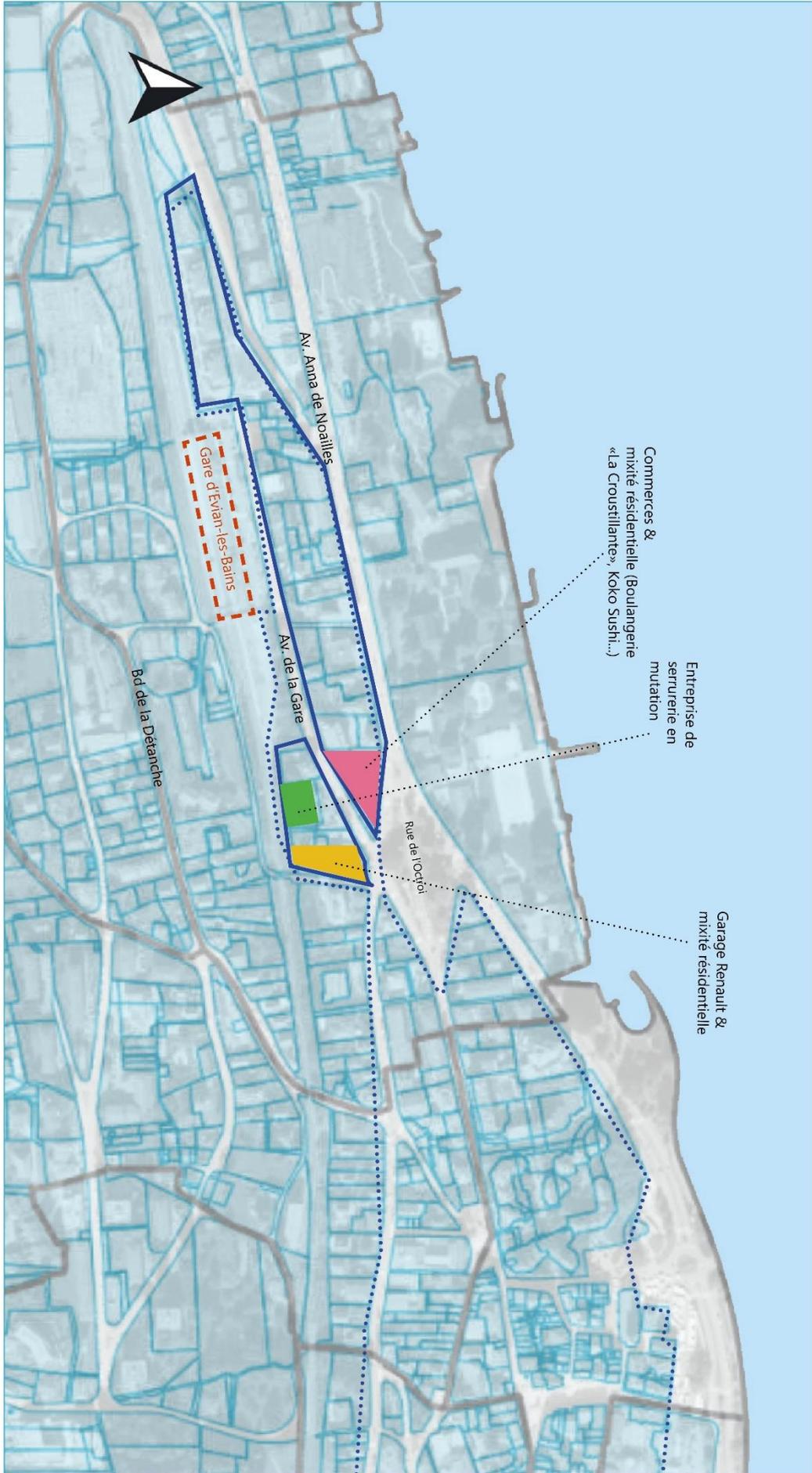
- Bâti ancien à conserver
- Espaces libres à préserver
- Murs de soutènement et/ou principe de jardin en balcon à préserver
- Bâti existant avec effet de socle à conserver comme référence
- Bâti existant en retrait par rapport à la rue et orienté suivant les sens de pentes
- Têtes d'îlot à revaloriser
- Sens de pente : orientation du bâti et du faîtage le cas échéant
- Perspectives et porosités à préserver ou créer, à l'alignement : clôture transparente sur mur bahut à l'alignement à revaloriser / reconduire partiellement
- Bâti à concevoir hauteur limitée au « socle » de référence (trait continu : partie alignée sur voie)
- Bâti à concevoir suivant typologie des plots
- Bâti à concevoir en continuité du pignon du bâti ancien

PREMIERE APPROCHE FINANCIERE

	PDF	SMAC/caserne	Tour logts/bureaux ?
Surfaces SDO	Existant : 3590 m ² Roof Top : 400m ²	Existant : 1590 m ² Neuf : 500 m ²	Existant : 870 m ²
Réhabilitation légère 1100€ HT / m ² SDO	3 950 000 € HT		
Réhabilitation lourde 2100 € HT / m ² SDO		3 390 000€ HT	1 827 000 € HT
Extension / neuf 2500€ HT / m ² SDO	1 000 000€ HT	1 250 000€ HT	<i>Roof top alternative dernier niveau existant?</i>
TOTAL	4 950 000€ HT	4 640 000€ HT	1 827 000 € HT
Coûts de maintenance 25 à 30€ HT / m ² / an	90 000 à 110 000€ HT par an	40 000 à 50 000€ HT par an	20 000 à 25 000€ HT par an



3 - ILOT COMMANDANT MADELAINE - JEAN JAURES



4 - OUEST - POLE GARE SNCF

Commerces & mixité résidentielle (Boulangerie « La Croustillante », Koko Sushi...)
Entreprise de serrurerie en mutation

Garage Renault & mixité résidentielle



Hôtel « Relais » vétuste, détourné hébergement précaire



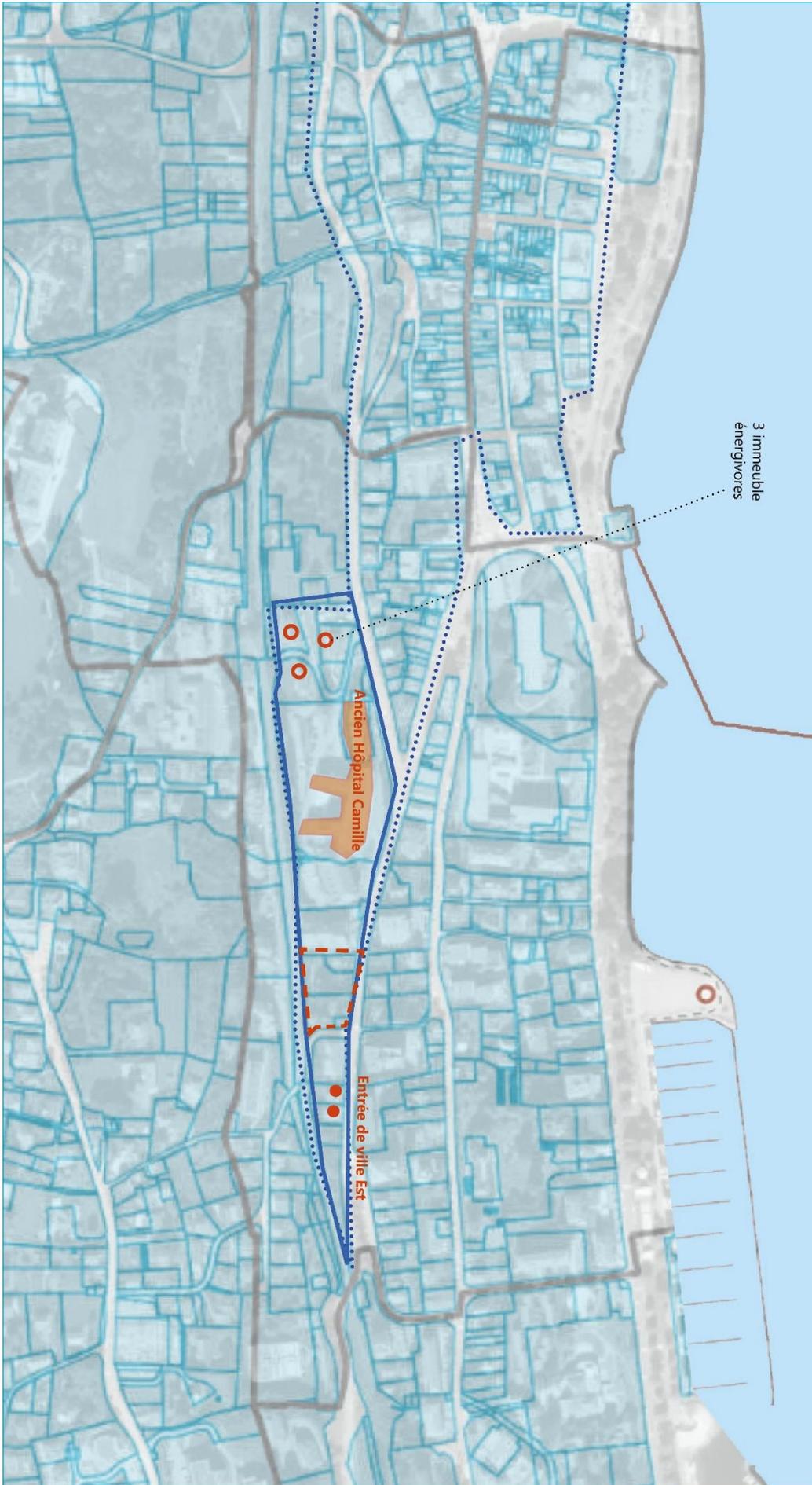
Hébergement vétuste en aval gare avec dans le prolongement ancienne usine de la gare



5 EST - ANCIEN HOPITAL CAMILLE BLANC <i>(dispense de CDAC non impactante, projets - maîtrise déjà en cours)</i> Améliorer la qualité de l'entrée de ville Est Renforcer la mixité sociale et les activités commerciales (et "industrielles") Lutter contre la précarité énergétique		
Ancien hôpital Camille Blanc (MGEN & résidences seniors)	AF	Identifier la vacance et définir les objectifs MGEN Accompagner l'évolution du site qui a été détourné de son caractère initial de résidence pour senior (sans offre de stationnement)
Immeubles (x3) collectifs vétustes et énergivores	AF	Rénover les collectifs vétustes et identifier les outils à mobiliser pour un réaménagement
Avenue Abondance	EC	Préemption de 4000 m ² et convention en cours avec l'améageur public TERACTION
	AF	Récupérer la maîtrise foncières Accompagner la recomposition urbaine de l'entrée de ville en lien avec l'étude menée par le CAUE (schéma d'intention sur volumétrie) Identifier les besoins en équipement publics tels que l'offre en stationnement et cellules d'activité

6 FRONT DE LAC <i>Hors périmètre mais concourant à la stratégie globale de revitalisation du centre-ville PVD</i> Requalification de 5 ha de linéaire Renforcer l'attractivité et la dynamique des quais et équipements associés (port plaisance, Casino, thermes) Tourner la ville davantage vers le lac Federer les acteurs associatifs et sportifs Renforcer le rôle des quais comme locomotive économique ainsi que l'image comme station touristique internationale de premier plan Améliorer la qualité des espaces publics Assurer la gestion du stationnement et mise en place d'une offre adaptée en faveur de la piétonisation des espaces publics		
Aménagements paysagers	EC	Esquisse globale arrêtée Planification des travaux en lien avec la capacité budgétaire de la ville
	AF	Réaliser un projet d'aménagement paysager de l'ensemble des quais et le planifier
Base nautique	EC	Recrutement d'un collaborateur et directeur de "pôle lac Evian" Centraliser l'offre centrale nautique en s'appuyant sur toutes les associations en place
	AF	Recruter un collaborateur Labéliser la ville "France station Nautique"
Casino	EC	Projet d'esplanade du Casino achevé en 2023 (livraison automne 2024) Report du projet de parking pour cause de capacité budgétaire
	AF	En lien avec la DSP, engager de lourds travaux de rénovation
Thermes d'Evian	EC	Diagnostic et sourcing
	AF	Rénover et mettre en valeur le patrimoine Prouvé Préparer la fin de la DSP avec le délégataire actuel et proposer un projet en lien avec l'attractivité économique et touristique des espaces publics (en inversant les ratios d'occupation de la voiture)

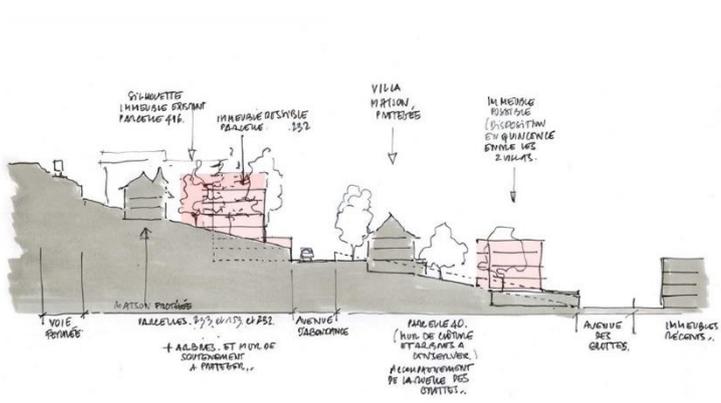
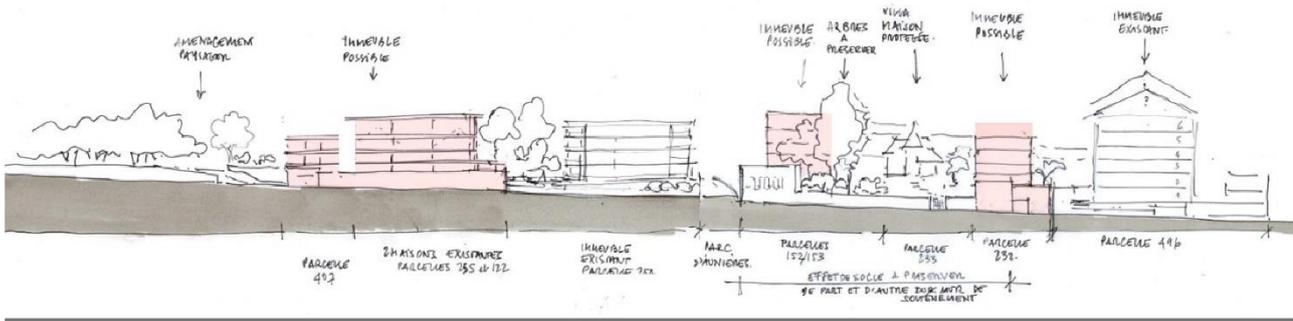
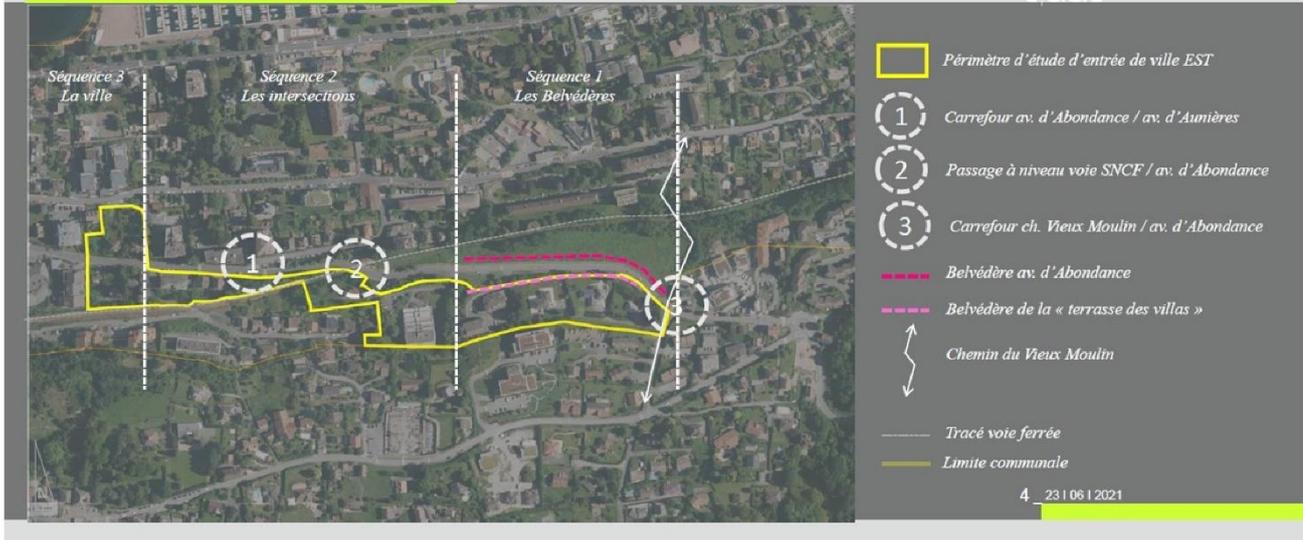
Légende : EC En cours
AF A faire



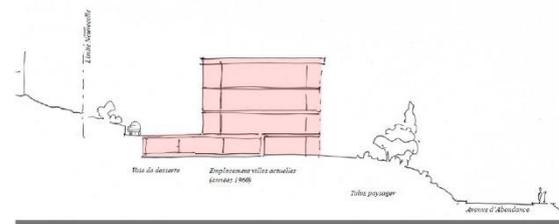
5 - EST - ANCIEN HOPITAL CAMILLE BLANC

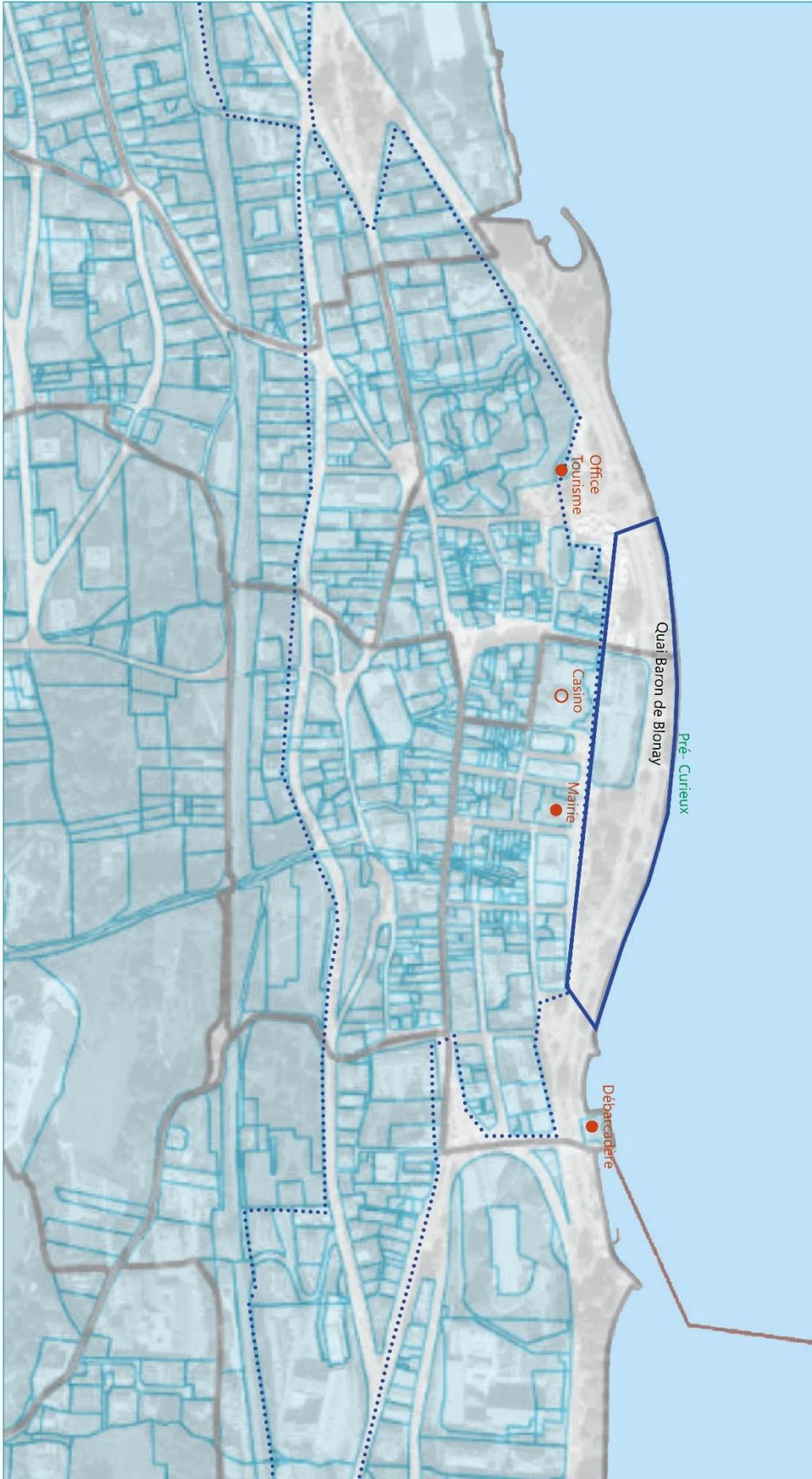
Etat des lieux_ en plan

74 Haute-Savoie
clauze



Ensemble de trois immeubles privés vêtustes (enveloppe thermique)





6 - FRONT DE LAC

Aménagement global AVP
Plan avant-projet d'ensemble 2020



L'aménagement des QUAIS
Le secteur EST de la Rue Folliet au giratoire des thermes



L'aménagement des QUAIS
Les abords du casino

