

# Révision du Plan Local d'Urbanisme



**Livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**PLU approuvé le 3 février 2025**

# Le cadre réglementaire des OAP

Parties intégrantes du dispositif réglementaire du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal d'Evian-les-Bains.

Les OAP constituent un instrument de la mise en œuvre du projet communal d'Evian-les-Bains, elles traduisent les orientations préalablement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pouvant prendre la forme de dispositions écrites et/ou graphiques, elles indiquent les principes d'aménagement, exprimés sous formes d'orientation ; elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (et non de conformité).

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et qu'elles peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où

s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

# Sommaire

---

<u>Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles</u>	P4
<u>Les schémas des OAP sectorielles</u>	P16
<u>Les OAP thématiques</u>	P91
L'OAP Trame Verte, Bleue et Noire	P92
L'OAP Déplacements et Mobilités	P113
L'OAP Commerce et artisanat	P133
L'OAP Equipements Touristiques	P144
L'OAP Patrimoine	P154

---

# Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles



Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes (sauf indication contraire) dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

La commune d'Evian-les-Bains souhaite poursuivre et organiser son développement, Pour cela plusieurs espaces sont mobilisés au sein de la commune.

## 1. PHASAGE

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme ainsi que la loi Climat et Résilience d'août 2021, la commune d'Evian-les-Bains a établi un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones couvertes par les OAP.

L'échéancier, établi en complément des OAP, offre une meilleure visibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...) ;
- Les équipements et réseaux existants ou projetés ;

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon trois temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 12 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2025 ;
- Le moyen terme (MT), se situant à environ 6 ans à compter de 2025 ;
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 9 ans à compter de 2025.

Certaines OAP sont également conditionnées à la réalisation de phases préalables avant de pouvoir être réalisées (exemple : réalisation de la phase 1 avant la phase 2 et 3). L'échéancier et le conditionnement des OAP permettra d'échelonner dans le temps l'aménagement de la ville et de permettre l'adéquation des équipements et services en lien avec l'urbanisation de la ville.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

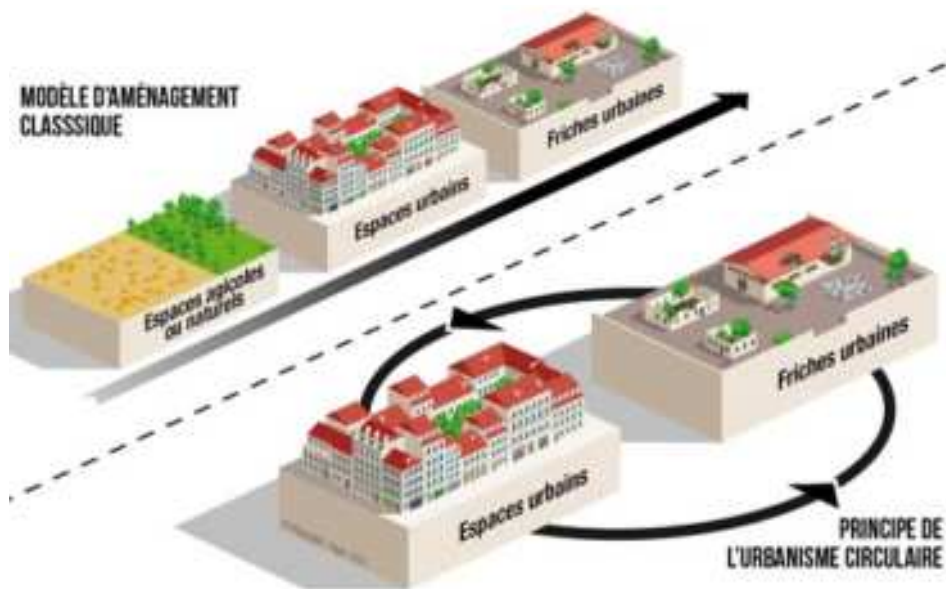
Numéro et Nom de l'OAP	Phasage envisagé	Conditionnement	Numéro de page
OAP 1.1 - Entrée ouest second front	MT	OAP 2	19
OAP 1.2 - Entrée ouest second front	LT	OAP 1.1	19
OAP 2 - Entrée ouest premier front	CT	/	19
OAP 3 - Dupas porte ouest	/	/	22
OAP 4 - Octroi Avenue de la gare Nord	CT	/	24
OAP 5 – Octroi Avenue de la gare Sud	MT	OAP 4	26
OAP 6 – Avenue Larringes/ Détanche	MT	/	28
OAP 7 – Boulevard Bennevay	MT	/	30
OAP 8.1 – Intersection Larringes/ Jaurès	CT	/	32
OAP 8.2 – Intersection Larringes/ Jaurès	MT	OAP 8.1	32
OAP 9 – Ilot des vallées	MT	OAP 10 et 8.1	34
OAP 10 – Palais des festivités Est	CT	/	37
OAP 11.1 – Avenue abondance Aval	CT	/	39

Numéro et Nom de l'OAP	Phasage envisagé	Conditionnement	Numéro de page
OAP 11.2 - Avenue d'abondance Amont	MT	OAP 11.1	39
OAP 12 – Grottes Est	CT	/	42
OAP 13 – Grandes rives ancien camping	CT	/	44
OAP 21 – Secteur Thony	CT	/	48
OAP 22 – Boulevard de Publier Sud	CT	/	50
OAP 23 – Carrefour Gavot/ Publier/ Thony	CT	/	52
OAP 24 – Angle Ferrolianes/ Gavot	MT	OAP 22	54
OAP 25 – Secteur Thony	CT	/	56
OAP 26 – Secteur Thony	LT	OAP 29 / OAP 27.5/ OAP 27.1/ OAP 30.1	58
OAP 29 – Secteur de Thony	CT	/	65
OAP 27.1 – Secteur Thony	CT	/	70
OAP 27.2 – Secteur Thony	MT	OAP 27.1	70
OAP 27.3 – Secteur Thony	LT	OAP 29/ OAP 27.1 et 27.2/ OAP 27.5 et OAP 30	70

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Numéro et Nom de l'OAP	Phasage envisagé	Conditionnement	Numéro de page
OAP 27.4 – Secteur Thony	LT	OAP 29/ OAP 27.1, 27.2 et 27.5	71
OAP 27.5 – Secteur Thony	MT	OAP 29	71
OAP 28.1 – Secteur Thony	LT	OAP 29/ OAP 27.1/ OAP 27.5	72
OAP 28.2 – Secteur Thony	CT	/	72
OAP 30.1 – Secteur Thony	LT	OAP 29/ OAP 27.1 et 27.5	74
OAP 30.2 – Secteur Thony	CT	/	74
OAP 31 – Secteur Thony	CT	/	77
OAP 32 – Boulevard du royal	MT	/	79
OAP 33 – Secteur Thony	CT	/	81
OAP 34 – Impasse de Gavot	MT	/	83
OAP 35 – Route de la Corniche 1	MT	/	85
OAP 36 – Route de la Corniche 2	CT	/	87
OAP 41 – Clou Sud	CT	/	89

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES



## 2. LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES

Il s'agit de lutter contre les îlots de chaleur urbains, en prenant en compte dans la conception du bâti des principes d'isolation, de ventilation naturelle, de protection solaire et d'inertie thermique (orientation et position des aérations, revêtement, toiture ventilée et matériaux isolants, traitement végétalisé des abords des bâtis).

Ainsi, les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes. Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie horizontale, etc.). Ces dispositifs devront être intégrés au bâti et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés. Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées (intensive et non extensive). Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments. Les toitures végétalisées ne doivent pas être encombrées d'équipements techniques.

Les aménagements devront maintenir des éléments naturels ou paysagers existants : les éléments naturels existants devront être préservés au maximum au sein des futurs aménagements (arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés...). Ils devront intégrer la gestion des eaux pluviales : la gestion et l'infiltration à la parcelle par des noues, tranchées drainantes, bassins d'infiltration... sera intégrée dans chaque nouveau projet afin de gérer à la source les eaux pluviales. Et les aménagements devront maximiser la qualité écologique des espaces non bâtis mais également leur fonctionnalité pour le déplacement des espèces.

Les espaces libres seront composés de trois strates végétales d'essences locales. Par ailleurs les espaces de stationnement devront maximiser les espaces perméables.

Les aménagements devront intégrer les principes liés à la trame noire relative à l'éclairage public.

De manière générale les aménagements devront intégrer les orientations de l'OAP trame verte bleue et noire.



Exemple illustratif d'une architecture bioclimatique

Source : *Seuil architecture*



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 3. LES ESPACES DE CONVIVIALITÉ DE PROXIMITÉ

Les espaces de convivialité de proximité sont des espaces essentiels pour la vie collective d'un quartier et pour le cadre de vie des habitants. Il s'agit d'espaces de proximité (squares, placettes, aires de jeux, équipements sportifs, espaces paysagers de détente etc...) qui permettent aux habitants de se réunir collectivement et de profiter d'espaces complémentaires à leur logement pour d'autres usages (jouer, se reposer, se détendre, se balader, faire du sport, etc...).

### Principes d'aménagement à prendre en compte :

- Localiser et traiter les nouveaux espaces publics dans un esprit de continuité avec le contexte, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers...
- Dans le cadre des opérations d'aménagement, concevoir les espaces publics comme une partie intégrante du projet d'ensemble via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages afin de favoriser leur appropriation par les habitants et éviter la création d'espaces interstitiels ;
- De manière générale, traiter les espaces publics en adéquation avec le contexte du territoire :
  - Cohérence des matériaux,
  - En dehors des voies de circulation, utilisation réduite des surfaces enrobées et imperméabilisation limitée des sols,
  - Simplicité du mobilier urbain,
  - Entretien simple et peu coûteux,
  - Intégration de la biodiversité locale et végétalisation des lieux en privilégiant des essences locales

## 4. LA TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité**, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation**, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

## 5. LES DESSERTES ET ACCÈS

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant et existant**, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies** et limiter les impasses.

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

**Tout projet de création d'accès**, sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

L'adressage des nouvelles constructions devra se faire en priorité sur les axes existants de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes des secteurs urbanisés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

- **Les voiries seront hiérarchisées** en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elles seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

- **Les voies partagées** sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

## 6. L'INTÉGRATION DES MOBILITÉS DOUCES (VÉLOS, PIÉTONS, ETC...) DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence **avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants.** Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

- **Voirie avec trottoirs** : afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée etc...) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.

Modèles de voiries partagées



Exemple de voirie partagée avec matérialisation d'une bande piétonne



Exemple de voirie partagée avec ralentisseurs végétalisés



Exemples de cheminements et sentes piétonnes



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

- **Voiries partagées** : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.
- **Cheminements et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres.... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc...)

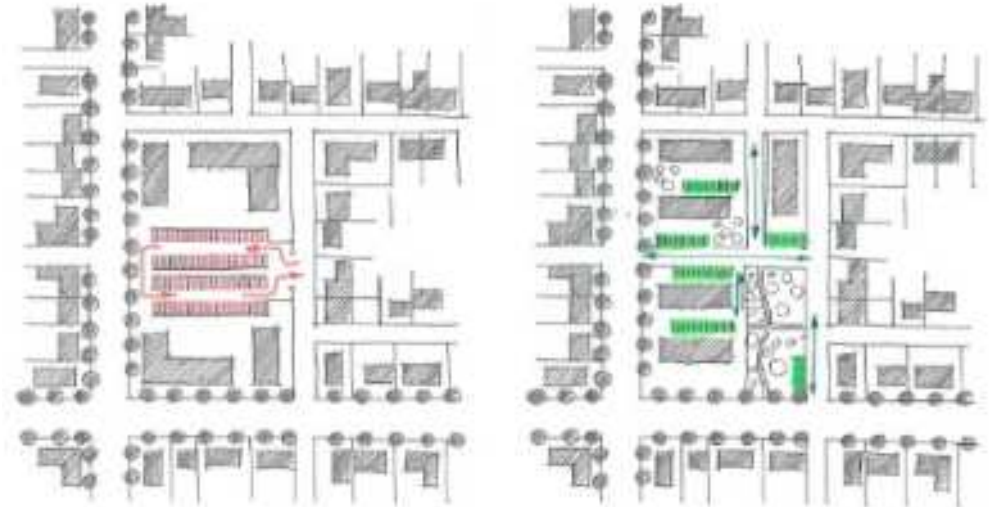
## 7. LE STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants (en lien avec les règles imposées au règlement écrit)** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont imposés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier- gazon par exemple). Les stationnements devront par ailleurs faire l'objet d'une végétalisation et d'aménagements paysagers.

### Schéma illustratif des bonnes pratiques à privilégier et des pratiques à éviter



#### A proscrire

Espaces verts résiduels, paysage peu qualitatif dominé par le stationnement

#### A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts

### Exemples d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 8. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE L'ÉROSION DES SOLS

Le projet permettra une **bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera à **étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets**. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits.

L'aménagement devra **limiter le ruissellement des eaux pluviales**. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte,...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère. La mise en place d'**aménagement de lutte contre l'érosion**, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, la mise en place de gouttières, de murs de soutènement, le maintien ou la création de terrassement paysagers et la démultiplication de la végétalisation des espaces en pente, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par stockage et/ou écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 9. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS ET LA CRÉATION DE CEINTURES VERTES

Des mesures d'intégration paysagère sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- la **préservation de la trame paysagère existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets ;
- l'**instauration d'espaces jardinés et paysagers** en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de continuer à faire de l'environnement et des paysages un atout pour le territoire, permettant de concilier protection, valorisation et aménagement qui constitue l'un des objectifs du PLU en matière de paysage et de cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations: lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc...

Les linéaires de plantation devront être composées d'essences locales. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

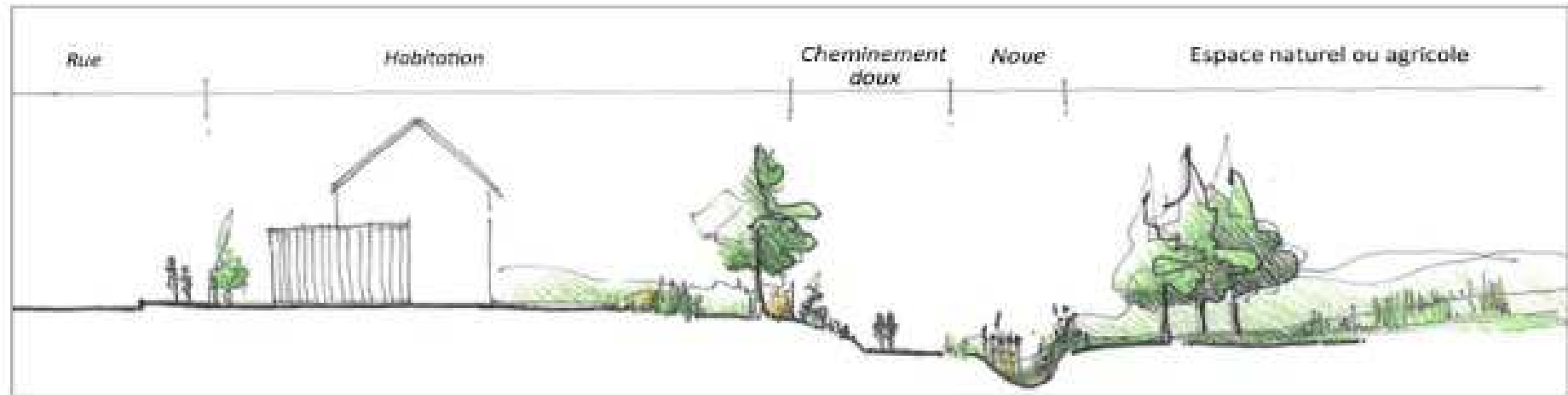


Schéma illustratif du principe de gestion des eaux pluviales et de création d'un espace de transition en frange naturelle ou agricole

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 10. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

Les vues marquantes et identitaires (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrées dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

## 11. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter les densités minimales fixées dans les OAP sectorielles.

Une diversité d'habitat est encouragée (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées). Les projets pourront proposer des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social, etc, qui favoriseront la mixité sociale.

Une diversité dans les tailles de parcelles sera recherchée lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

Au niveau des entrées de ville, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages et aux ambiances urbaines du territoire, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation, les formes urbaines et la qualité architecturale des constructions bordant les voies d'entrée de bourg. L'objectif est d'établir un cadre bâti de type "front bâti" (pouvant être continu ou discontinu, en retrait ou en alignement) qui structure l'entrée de ville et affirme le caractère urbain de la voie.

### Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes

- Maisons mitoyennes étagées dans la pente



- Maisons mitoyennes sur voie parallèle aux courbes de niveau



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 12. LA GESTION DES DECHETS

La réglementation française prévoit un certain nombre de précautions à prendre pour assurer une bonne gestion des déchets, en protégeant l'environnement et la santé humaine. Le terme de « gestion des déchets » englobe toute activité participant à l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final. Elle inclut notamment les activités de collecte, transport, négoce, courtage, et traitement – valorisation ou élimination – des déchets. L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). La plupart des sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte ou à se référer à l'un des emplacements déjà existants.

## 13. LE CHOIX DES MATERIAUX

Si chaque région avait autrefois son mode de construction et ses matériaux, on assiste aujourd'hui à Evian comme ailleurs à une uniformisation à l'échelle nationale. Les réflexions autour des pratiques écologiques de construction et la nécessité d'un retour à l'authenticité et l'attachement au lieu appellent aujourd'hui un recours aux matériaux issus d'un environnement proche, dans lequel ils s'insèrent et qui limite la consommation énergétique liée à leur déplacement. Ainsi, les aménagements devront intégrer le recours à des matériaux locaux et/ou bio-sourcés :

- Le bois, essentiellement l'épicéa issu de forêts proches, non traité et mis en œuvre sous toutes ses formes (en ossature, en bardage, en toiture, etc.), il prend de multiples teintes en fonction de l'exposition au soleil à aux intempéries ;
- La pierre, utilisée en toiture comme ardoise pour pallier l'absence de lauzes, dans les chaînes d'angles et les encadrements de façades ou enduites en façades. On compte aussi de nombreux calcaires, la présence de molasse, grès marneux gris bleuâtre ou verdâtre, très friable, et ponctuellement de granit du Mont-Blanc.

## 14. LES OBJECTIFS ENERGETIQUES

A l'échelle des opérations, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire et thermique. Un objectif de passivité des équipements structurants : bâtiments municipaux, lycée et gymnase doit être assuré. Les surfaces dédiées peuvent permettre de produire une part non négligeable des besoins des équipements. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments doit être en tête des exigences de conception.

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.



**Exemples illustratifs de gestion des déchets, de matériaux locaux et biosourcés et de mise en œuvre des objectifs énergétiques**

---

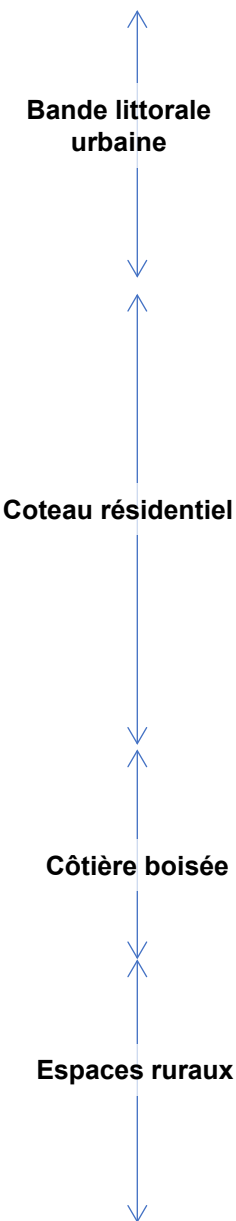
# Les schémas des OAP sectorielles



Les OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.



# LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



---



# La bande littorale urbanisée ou « ville basse »

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## ENTRÉE DE VILLE OUEST – PREMIER FRONT ET SECOND FRONT

Le secteur constitue une entrée de ville, à l'ouest d'Evian et limitrophe de Publier. Le site est entouré par l'avenue Anna Noailles et par des logements collectifs de grande taille en arrière-plan (R+4). L'environnement sonore bruyant aux abords de la D1005 ainsi que des accès difficiles entre les logements et l'axe routier contraignent le secteur. La partie haute de l'OAP est un site herbacé et boisé. Elle assure un cadre de vie agréable aux riverains. A l'inverse, le garage se trouvant à l'est du secteur est à l'abandon rend l'entrée de ville peu qualitative.

Superficie OAP 1 : 0,44 ha

Superficie OAP 2 : 0,39 ha

### OBJECTIF

Il s'agira de valoriser le patrimoine bâti remarquable et de requalifier les éléments bâtis dégradés ou peu qualitatifs. L'objectif sera d'arriver à Evian par un parc habité en créant une zone tampon pour atténuer les flux entrants et sortants tout en préservant le cadre naturel et paysager.



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

ENTRÉE DE VILLE OUEST – PREMIER FRONT ET  
SECOND FRONT



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## ENTRÉE DE VILLE OUEST – PREMIER FRONT ET SECOND FRONT

- Le déménagement et la restructuration du garage automobile existant permettra de renaturer le secteur ;
- L'atelier vacant existant devra pour sa part être requalifié tout en permettant la renaturation du secteur ;
- Le cadre naturel et végétal au nord de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'entrée de la commune ;
- Il sera également nécessaire de conserver certaines maisons de caractères (ciblées par une étoile) dans un souci de préservation du style architectural lié aux rives du Léman.
- En arrière-plan, le caractère naturel et végétal devra être conservé et valorisé. Toutefois, une densification du secteur par des formes d'habitat individuel pourra être réalisée, en prenant en compte les enjeux du secteur lié aux risques et au périmètre de captage des eaux potable.



### Premier front (OAP 2) :

- Programmation tertiaire uniquement
- Densité moyenne à respecter : 0,8 (Surface de Plancher/ tènement)
- Échéance : Court terme

### Second front (OAP 1) :

- Programmation logement : accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha soit 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) – Environ 5 à 6 logements Secteur 1 et environ 6 logements Secteur 2
- Échéance :
  - Secteur 1 : Conditionné à la réalisation de l'OAP 2 – Moyen terme
  - Secteur 2 : Conditionné à la réalisation de l'OAP 1 – secteur 1 = Long terme

#### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ★ Patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur
- 🌳 Espace boisé à conserver et valoriser

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ⬜ Périmètre de l'OAP
- Requalification du bâti
- Zone d'implantation privilégiée des constructions à répartir entre du pavillonnaire et du petit collectif
- ★ Restructuration de l'atelier
- ★ Requalification/ Restructuration/ Reconstruction

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## AVENUE DUPAS, LA PORTE OUEST

Le secteur « la porte » constitue une entrée de ville à l'ouest de la commune, le long du lac Léman. Desservi par la D1005, l'environnement sonore y est bruyant. Il est toutefois doté de cônes de vue remarquables donnant sur le Léman. Le site est entouré par plusieurs logements collectifs au sud, le parc Dollfus et des maisons en bord de lac au nord.

L'ensemble du bâti présent sur le site correspond à de l'habitat social groupé et une cellule commerciale en rez-de-chaussée.

Superficie OAP 3 : 0,12 ha

### OBJECTIF

Il s'agira d'impulser une nouvelle dynamique sur le linéaire aux caractéristiques architecturales qualitatives en protégeant les éléments identitaires du bâti existant et en requalifiant les pieds d'immeuble actifs pour redonner de la place aux modes actifs et végétaliser la rue pour une pratique plus agréable.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## AVENUE DUPAS, LA PORTE OUEST

- Le projet consiste à redynamiser l'offre commerciale en rez-de-chaussée en requalifiant les espaces dédiés à l'activité et en maintenant le principe de rez-de-chaussée commerçant ;
- La requalification du bâti se fera dans le respect de l'architecture existante et dans le maintien des identités des façades ;
- Le traitement de la voie permettra d'identifier les espaces publics, et de sécuriser la place des piétons et des vélos en entrée de ville. La nouvelle voie intégrera ainsi des dispositifs permettant les mobilités douces, en lien avec le passage de la Via Rhôna ;
- Des linéaires végétalisés seront implantés le long de la D1005 dans un souci d'amélioration du cadre urbain.
- L'aménagement devra prendre en compte les enjeux liés au périmètre de protection éloigné de captage des eaux potable.



Source : CAUE 74

### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE



Circulation automobile apaisée et mobilités douces encouragées par l'intégration de la Via Rhôna

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur



Végétaliser le rue

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'NAPP



Maintien en l'état des destinations des rez-de-chaussées (commerces, garages)

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OCTROI AVENUE DE LA GARE NORD

L'îlot situé au croisement de l'avenue de la Gare et de la départementale, à proximité du centre-ville. En rez-de-chaussée se trouve des commerces alimentaires et faibles hauteurs (R+1 à R+2) ainsi qu'une cellule commerciale est vacante. Nous notons un manque d'unité visuelle et un traitement peu qualitatif des devantures et de l'espace public.

Un espace conséquent est donné au piéton et au stationnement de courte durée.

Superficie OAP 4 : 0,26 ha

### OBJECTIF

L'îlot fera l'objet d'une requalification complète en repensant l'espace. Les stationnements publics et privés seront à optimiser du côté de l'avenue de la Gare. Il s'agira de recréer un îlot aux fonctionnalités mixte et redonner une unité de volumes pour inscrire l'ensemble dans une nouvelle dynamique commerciale et servicielle tout en préservant les cônes de vue sur le Léman.





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OCTROI AVENUE DE LA GARE NORD

- La requalification du site devra permettre l'implantation d'un volume bâti « haut » au cœur de la parcelle, tout en permettant la redynamisation de l'offre commerciale et tertiaire du secteur en implantant des activités en rez-de-chaussée des bâtiments créés

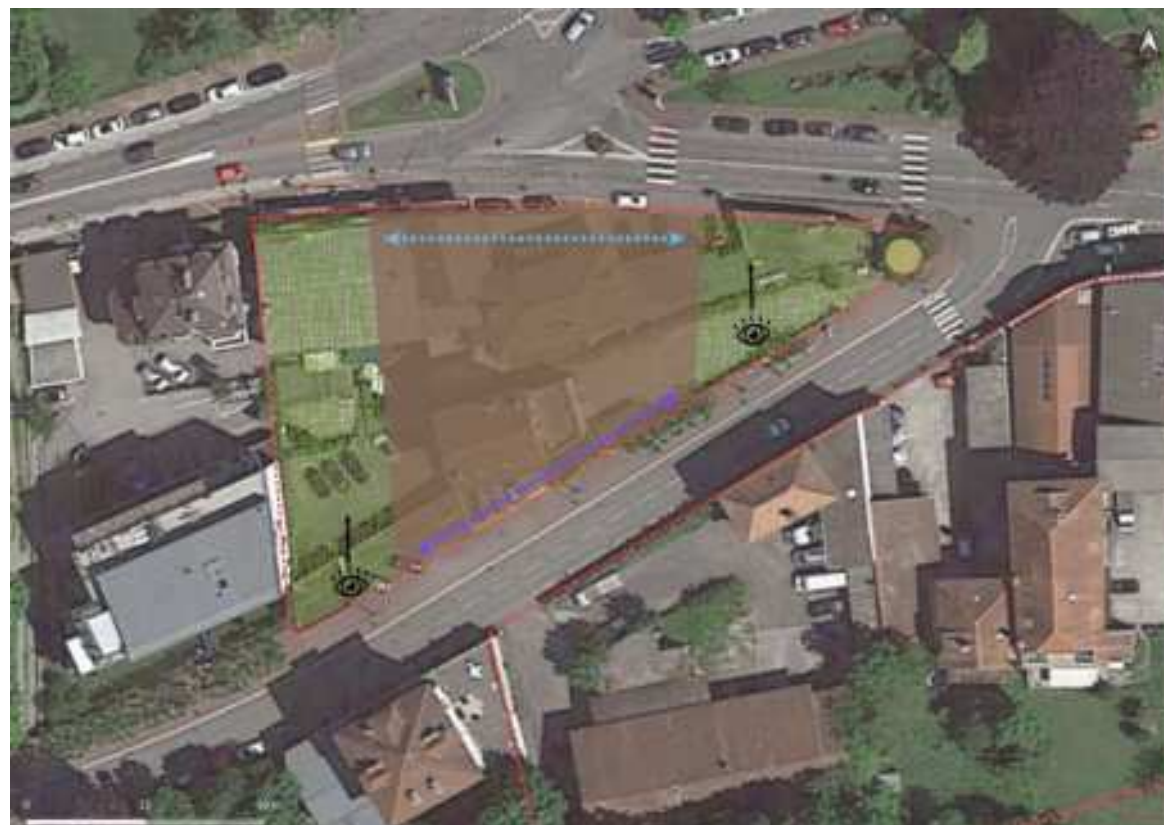
- Le front nord du site sera dédié aux commerces ;
- Le front sud du site sera dédié à l'artisanat ;
- Les étages de bâtiments seront dédiés à l'habitat ;

- Une attention particulière sera portée à la conservation des cônes de vue donnant sur les montagnes et le Léman ;
- Des espaces verts paysagers seront aménagés de part et d'autre du bâti ;
- La requalification du secteur devra permettre l'élargissement de l'Avenue de la Gare.

- Programmation logements moyenne à respecter :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »

- Densité moyenne à respecter : 145 logements/ha = 1 (Surface de Plancher/ tènement), soit environ 22 logements et 500 m<sup>2</sup> SP pour activité.

- Echéance : Court terme



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Cône de vue grand paysage à préserver
-  Création d'un cadre naturel et végétal
-  Arbre à préserver

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de TOAP
-  Zone d'implantation privilégiée des constructions de type collectif dense
-  Recréer une dynamique commerciale en rez-de-chaussée
-  Développer l'artisanat en rez-de-chaussée

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OCTROI AVENUE DE LA GARE SUD

Le secteur rue de la gare se trouve à proximité de la route départementale et le centre-ville. Proche des commerces, des équipements et de la gare il constitue un site stratégique entre la ville basse et la ville haute.

Le secteur est actuellement doté de plusieurs maisons et de quelques activités : une entreprise artisanale qui a cessé son activité (serrurerie), d'un garage automobile en activités en limite de voirie, un bâtiment en R+2 vacant et d'un parking semi enterré en toiture minérale. L'accès principal se fait par l'avenue de la Gare et le chemin de le Détanche.

L'OAP est, au nord, bordée par la voie ferrée. Une haie d'arbres en interface avec la voie ferrée permet de minimiser les nuisances sonores. Des fonds de jardins privés créés un cœur d'îlot vert d'intérêt écologique.

Superficie OAP 5 : 0,55 ha

### OBJECTIF

L'objectif est de recréer un îlot aux fonctionnalités mixtes en redonnant une unité des volumes tout en conservant les éléments identitaires existants. Il sera nécessaire d'inscrire l'ensemble dans une nouvelle dynamique commerciale et servicielle par la réhabilitation du bâti vieillissant de la rue de la Gare et de l'Avenue Anna de Noailles.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OCTROI AVENUE DE LA GARE SUD

- Le secteur central de l'OAP sera dédié à la création d'une opération d'habitat de type collectif ;
  - Le programme d'habitat devra rester cohérent avec l'architecture du bâti patrimonial de part et d'autre du secteur ;
  - La réhabilitation du garage Renault, à l'ouest de l'OAP, permettra d'accueillir de l'activité ;
  - Il s'agira de préserver la façade Renault, élément marquant et identitaire du site ;
  - Le maintien en l'état des fonds de jardin, créant une interface sonore et visuelle avec la voie ferrée, sera nécessaire à la préservation du cadre de vie ;
  - La cour existante devant les maisons sera maintenue et aménagée pour la rendre plus qualitative.
- 
- Programmation logements moyenne à respecter :
    - 25% de Logements locatifs sociaux
    - 25% de logements en accession sociale
    - 50% de logements en accession « libre »
  - Densité moyenne à respecter : 115 logements/ha = 0,8 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 28 logements
  - Échéance : Conditionné à la réalisation de l'OAP 4 – Moyen terme



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur



Préservation du cadre naturel et paysager

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



Zone dédiée à l'habitat



Maintien et aménagement d'une cour



Zone dédiée à l'activité, avec préservation de la façade Renault

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## AVENUE DE LARRINGES/ DETANCHE

Le secteur constitue une limite entre la ville basse et la ville haute. Il se trouve à proximité de polarités structurantes : gare, école de la Détanche, supermarché, etc. Nous notons également la proximité du secteur avec un arrêt de transport en commun. Les maisons sont orientées dans le sens de la pente et permettent les percées visuelles sur le lac Léman. Le cœur d'îlot vert présente un intérêt écologique à préserver. Une certaine unité des formes urbaines, majoritairement dédiées à l'habitat individuel est observable, à l'exception d'une construction à toit plat, la plupart des constructions ont deux pans.

Par ailleurs, deux nouvelles opérations d'habitat collectif à l'ouest viennent densifier le site.

Superficie OAP 6 : 1,25 ha

### OBJECTIF

Il s'agira d'accompagner la densification du secteur et protéger l'organisation bâtie du site, vectrice d'identité paysagère caractéristique d'Evian.





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## AVENUE DE LARRINGES/ DETANCHE




- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement ;
  - Est autorisé, la construction de logements collectifs en harmonie avec les caractéristiques du site, sa pente et son environnement. L'aménagement du site pourra proposer l'implantation de deux volumes de constructions ;
  - La nouvelle voie de desserte devra recevoir un aménagement paysager de qualité. La voie pourrait être doublée d'alignement d'arbres ou de haies champêtres ;
  - Afin de maintenir la qualité de vie du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente et permettant de préserver les ouvertures visuelles en direction du lac Léman depuis les habitations situées au-dessus du secteur de projet ;
  - Les murs de soutènement, caractéristiques du plateau de Gavot et des rives du lac seront à préserver ;
  - Le maintien et le renforcement d'une lisière végétale le long de la voie ferrée permettra de garantir un cadre de vie agréable aux riverains en limitant les pollutions visuelles et sonores.
- 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 ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe d'accès voirie

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur
-  Perspectives visuelles sur le lac à conserver
-  Protection du cadre naturel et végétal, interface avec la voie ferrée

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAAP
-  Zone d'implantation privilégiée de 2 constructions (pavillons, intermédiaires)
-  Immeuble en cours de construction

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## BOULEVARD DU BENNEVY

- Ilot comptant de nombreux logements sociaux
- Hôtel Oasis 3 étoiles, vue panoramique sur le Léman, stationnement de l'autre côté de la chaussée
- Proximité avec plusieurs arrêts de transports en commun et avec la gare, services et équipements de la Détañche, avec le centre-ville par le chemin des Roses
- Architecture identitaire
- Trame végétale boisée significative
- Voie d'accès à proximité peu qualitative (matériaux, emplacement, insertion paysagère) : à éviter.

Superficie OAP 7 : 0,67 ha

### OBJECTIF

Accompagner l'insertion paysagère, architecturale et urbaine du projet de logement.



## BOULEVARD DU BENNEVY

- En fond de parcelle, la construction de logements collectifs est autorisée sous réserve de l'harmonie avec les caractéristiques du site, sa pente et son environnement ;
- Les habitations situées le long du boulevard du Bennevy seront conservées de manière à préserver le front bâti existant ;
- L'accès aux futurs logements collectifs se fera via le réaménagement de la voie d'accès depuis le boulevard du Bennevy ;
- Afin de maintenir la qualité de vie du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente et permettant de préserver les ouvertures visuelles en direction du lac Léman depuis les habitations situées au-dessus du secteur de projet ;
- Les emplacements de stationnement de la future construction seront assurés en dent creuse.
- L'activité hôtelière existante sur le secteur sera maintenue et préservée.



- Programmation logements moyenne à respecter :
  - 25% de logements en accession sociale
  - 75% de logements en accession « libre »

- Densité moyenne à respecter : 85 logements/ha = 0,6 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 9 logements

- Échéance : Moyen terme

### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

↔ Principe de voie de desserte à créer

> Principe d'accès visuel

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

★ Patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▭ Périmètre de l'ONAP

■ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type petits collectifs

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## INTERSECTION LARRINGES/ JAURES

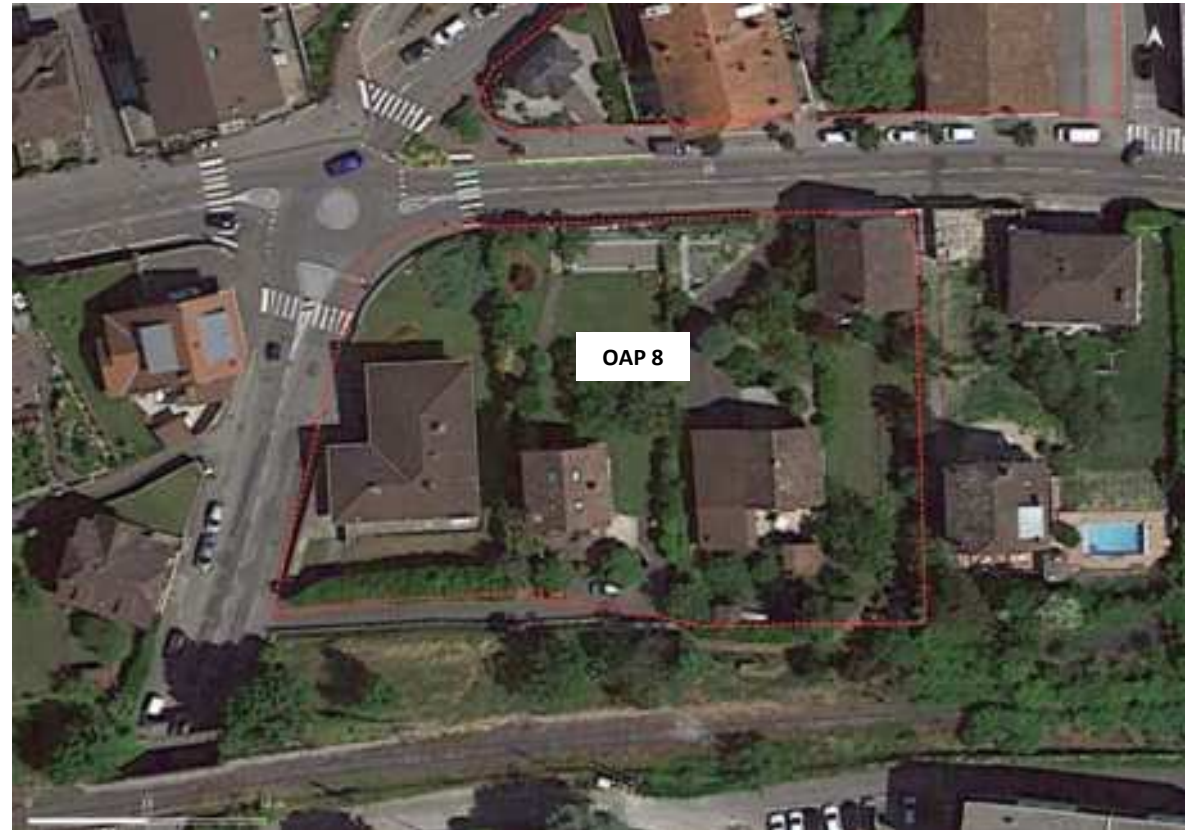
Le secteur se trouve à proximité du cœur de ville d'Evian et des équipements scolaires, des commerces et des services. L'îlot présente une certaine mixité fonctionnelle avec l'implantation de trois habitations et d'un équipement de santé : le Centre Médico Psychologique Infantile.

Les bâtiments sont construits dans le sens de la pente et garde une certaine distance par rapport à la voirie à l'exception de la maison la plus à l'est. Les formes bâties ne proposent pas de caractéristiques architecturales particulières, sauf une habitation qui réinterprète le chalet suisse. Plusieurs murs de soutènement en pierre patrimoniaux renforcent les terrains en pente. Le front végétalisé (jardins privés) et les différents linéaires boisés à l'arrière de l'îlot qui constitue un intérêt écologique et phonique à préserver.

Superficie OAP 8 : 0,3 ha

### OBJECTIF

Orienter la mutation du secteur en augmentant la densité bâtie.





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## INTERSECTION LARRINGES/ JAURES

- Afin de maintenir la qualité paysagère du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente et permettant de préserver des cônes de vue vers le Lac ;
- Il s'agira également de développer des petites activités type commerce en RDC de la nouvelle opération pour conserver la mixité fonctionnelle du secteur ;
- L'opération d'aménagement devra permettre de reconcevoir le carrefour giratoire à l'angle Ouest du site, dans l'objectif d'agrandir le giratoire existant et ainsi d'améliorer et de sécuriser la circulation ;
- La création d'une lisière végétale le long de la nouvelle voie de desserte garantira un cadre de vie agréable ;
- La composition urbaine et l'implantation des constructions devront profiter au maximum des points de vue donnant sur le lac Léman.
- Programmation logements moyenne à respecter :
  - 50% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 25% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 115 logements/ha = 0,8 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 10 logements Secteur 1 et environ 23 logements Secteur 2
- Échéance :
  - Secteur 1 : Court terme
  - Secteur 2 : Conditionné à la réalisation de l'OAP 8 – secteur 1 = Moyen terme



### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie
- /// Emplacement dédié à la création d'un giratoire

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisière à préserver
- Muret à protéger

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des constructions de type petit collectif dense pouvant accueillir des activités et commerces en rez-de-chaussée

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## ÎLOT VALLÉES

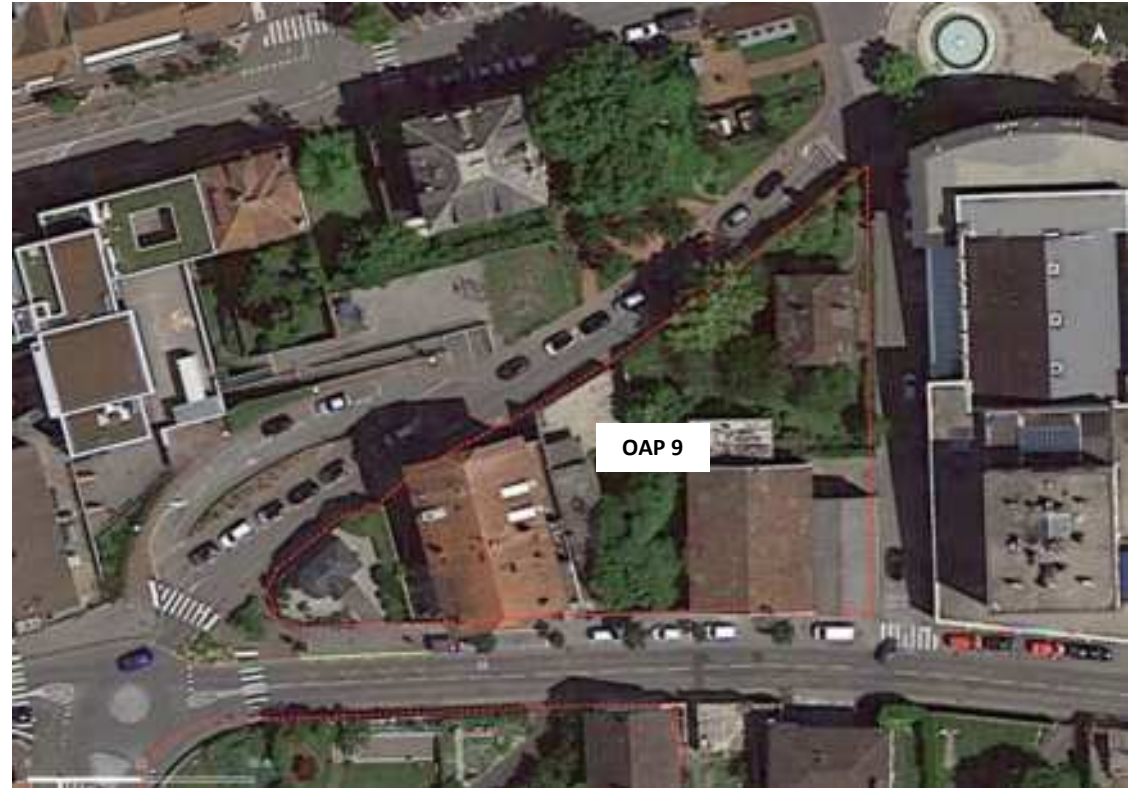
L'OAP est adjacente du palais des festivités. Ce palais constitue un ensemble réalisé par Maurice Novarina et représente un patrimoine Haut Savoyard du 20<sup>ème</sup> siècle qui rend le secteur stratégique. Le site se trouve proche du cœur de ville d'Evian. La présence de quelques maisons anciennes et de jardins boisés rendent le secteur agréable. Il sera nécessaire de revaloriser un ancien garage non qualitatif sur l'avenue des vallées.

Rue du Palais, la forte pente et l'effet de socle à l'alignement permettent des percées visuelles sur le grand paysage (lac ou toits de la ville ancienne).

Superficie OAP 9 : 0,25 ha

### OBJECTIF

La présence du palais des festivités invite à maintenir la vocation hôtelière et touristique du secteur en préservant une cohérence d'ensemble et en valorisant les aménités écologiques déjà existantes.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## ÎLOT VALLÉES

- La transformation de l'ancien garage en habitation permettra la densification douce du secteur. La hauteur des bâtis devra être limitée au « socle » de référence.
  - La tête d'îlot fera l'objet d'une revalorisation végétale et écologique ;
  - Le programme d'habitat devra rester cohérent avec l'architecture du bâti patrimonial de part et d'autre du secteur ;
  - Le maintien en l'état des jardins et des arbres sera nécessaire à la préservation du cadre de vie ;
  - Il conviendra de préserver des percées visuelles vers le Léman et les montagnes.
- 
- Programmation logements moyenne à respecter :
    - 50% de Logements locatifs sociaux
    - 25% de logements en accession sociale
    - 25% de logements en accession « libre »
  - Densité moyenne à respecter : 115 logements/ha = 0,8 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 30 logements
  - Échéance : Conditionné à la réalisation des OAP 10 et OAP 8.1 – Moyen terme



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Percées visuelles sur le grand paysage à valoriser



Muret à préserver et mettre en valeur



Conservier les jardins

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



Projet global, densification douce et réhabilitation du bâti



Ménager un retrait de 2 mètres par rapport aux voies



Requalification du secteur avec une possible démolition de la construction existante



Tête d'îlot à revaloriser tout en préservant la vue traversante

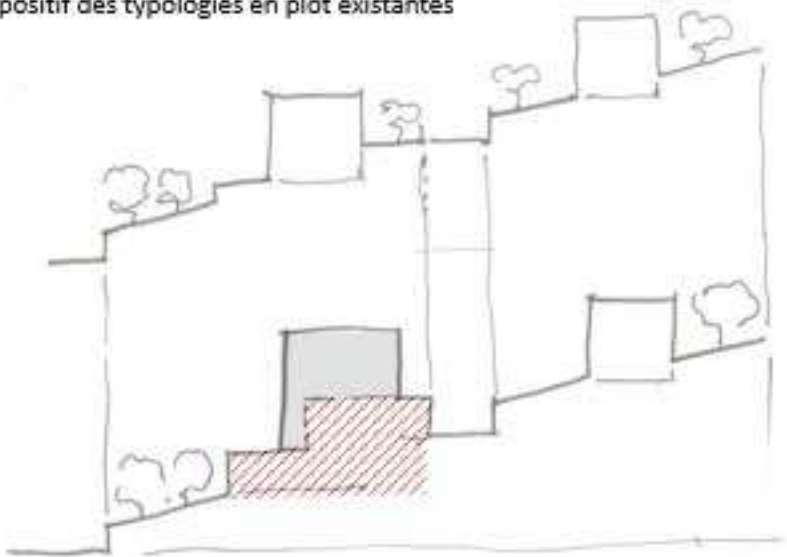
# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## ÎLOT VALLÉES

La typologie de « plot sur socle » se décline en fonction de chaque contexte, la représentation simplifiée sur plan précédent peut être déclinée « à l'infini » :

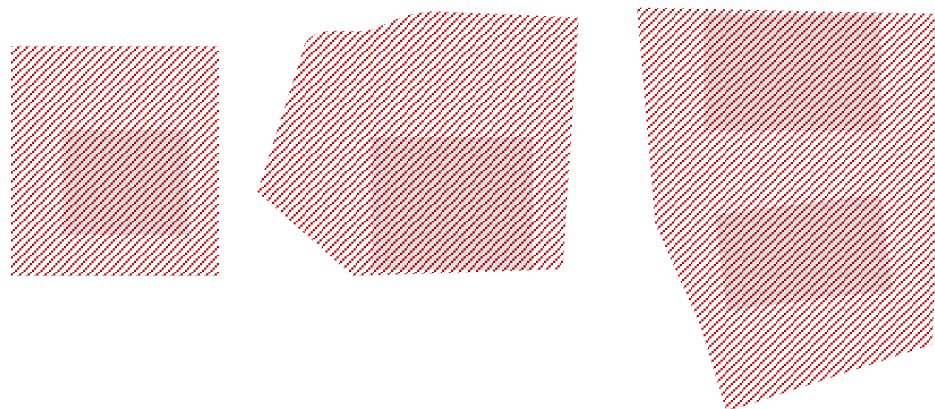
- Les socles peuvent comporter des hauteurs différentes, étagées dans la pente, ils doivent être implantés **à l'alignement** sur rue, ils peuvent être interrompus, leurs hauteurs sont définies en fonction des murs de soutènement en amont du boulevard Jean Jaurès et sur la rue du Palais, leur implantation est libre sur la parcelle pour ménager au mieux les espaces de terrain non bâti ;
- Les plots sont de géométrie simple et lisse, ils peuvent être jumelés ou scindés, ils peuvent être alignés sur le socle, sauf sur le boulevard Jean Jaurès où ils doivent présenter un retrait d'au moins 2,5m

Dispositif des typologies en plot existantes



Densification dans le respect de la typologie initiale par « plot sur socle »

Exemples de dispositions possibles en plan



Source : CAUE 74

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## PALAIS DES FESTIVITES EST

L'OAP « Caserne » constitue un secteur agréable avec la présence d'un îlot vert de jardins privés en balcon et de plusieurs pavillons présentant une certaine qualité urbaine, paysagère et architecturale caractéristiques du paysage d'Evian. De plus, les percées visuelles sur le grand paysage (lac ou toits de la ville ancienne) permises par les voies d'accès et les clôtures de faible hauteur caractérise la transition entre la vieille ville et les secteurs d'habitation plus récents.

Il reste sur le secteur un garage qui fera l'objet d'une réhabilitation. Le site se trouvant proche du centre-ville, il représente un lieu stratégique à maîtriser pour le développement d'Evian.

Superficie OAP 10 : 0,5 ha

### OBJECTIF

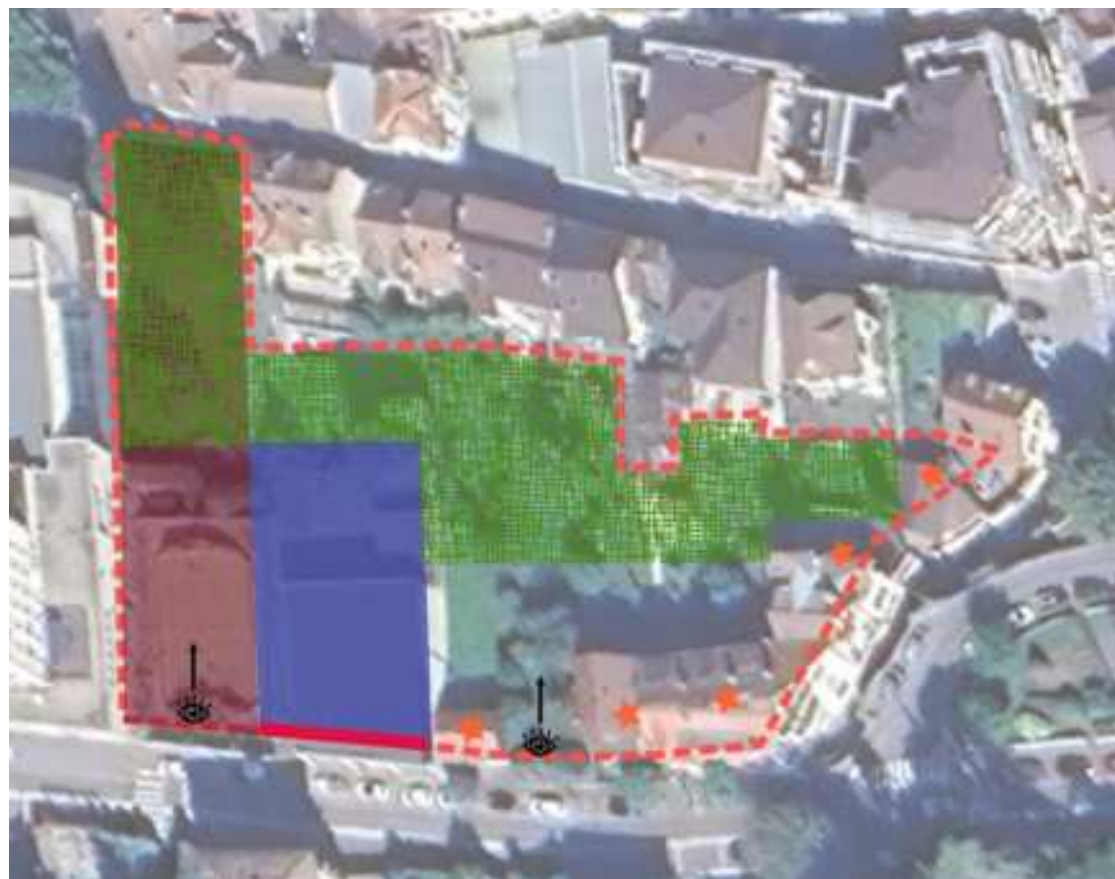
Il s'agit ainsi de préserver le caractère historique du hameau en gardant en l'état les maisons et les fonds de jardins. Il sera nécessaire d'envisager la réhabilitation du garage pour mieux valoriser le secteur.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## PALAIS DES FESTIVITES EST

- Le secteur fera l'objet d'une création de parking souterrain et d'un parking en R+4 maximum ;
- Une attention particulière sera portée sur la végétalisation du secteur. Une intégration paysagère et architecturale des parkings à l'environnement sera requise ;
- Le maintien en l'état des fonds de jardin sera nécessaire à la préservation du cadre de vie ;
- L'angle du chemin de la Guinguette et de la rue du Capitaine Madelaine fera l'objet d'une revalorisation ;
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, l'ensemble des percées visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agréable et ouvert.
- Échéance : Court terme



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur



Préservation des jardins et du cadre paysager



Percée visuelle sur le grand paysage à préserver

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OPAP



Futur parking en R+4



Futur parking souterrain



Sauvegarde de la façade du garage Savoy

# 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 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.

Superficie OAP 11 : 0,68 ha

### OBJECTIF

Il s'agira d'améliorer l'arrivée à Evian depuis le coteau par la mise en valeur des éléments bâtis et paysagers d'intérêt et la maîtrise de la densification.



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## AVENUE D'ABONDANCE





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## AVENUE D'ABONDANCE

- Afin de maintenir la qualité paysagère du site, il conviendra de proposer une opération, en vue de remplacer les deux maisons à l'est, s'intégrant dans la pente ;
- Il s'agira également de réhabiliter l'espace vacant en bord de route sur la partie centrale du site par une opération de logements collectifs. La partie ouest du site privilégiera l'implantation de deux bâtiments principaux suivant les principes d'emplacements matérialisés sur le plan ;
- Privilégier des murs de soutènement, caractéristiques des rives du lac, le long de l'avenue d'abondance ;
- Le maintien et le renforcement d'une lisière végétale le long de la voie ferrée, à l'arrière du secteur, permettra de garantir un cadre de vie agréable.
- Programmation logements moyenne à respecter :
  - 25% de logements en accession sociale
  - 75% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter :
  - Secteur 1 : 145 logements/ha = 1,1 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 53 logements
  - Secteur 2 : 145 logements/ha = 0,8 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 17 logements
- Échéance :
  - Secteur 1 : Court terme
  - Secteur 2 : Conditionné à la réalisation de l'OAP 11 secteur 1 – Moyen terme



### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- Création d'un gratoire et d'une nouvelle voie
- Principe de voie de desserte à créer

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Valorisation d'un espace paysager le long de l'ancienne voie ferrée au sud

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre d'implantation privilégiée des constructions de type collectifs
- Emplacement privilégiée des constructions (2 bâtiments principaux)

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## GROTTEES EST

Le secteur des grottes est constitué un secteur d'habitat à l'est de la commune. Il se trouve à proximité des services, commerces, équipements de la partie basse d'Evian. Il est également proche du port. De nombreuses villas au style régionaliste d'intérêt patrimonial caractérisent le site. Des constructions récentes dont le faitage ne s'oriente pas dans le sens de la pente viennent dénaturer le site.

L'accès au site s'effectue par un accès unique : l'avenue des Grottes. Le secteur possède un arrêt de transport en commun. L'OAP est composée de plusieurs jardins privés et d'une lisère végétale ceinturant l'îlot préservant la cadre de vie.

Superficie OAP 12 : 1,67 ha

### OBJECTIF

L'objectif est ainsi de préserver le caractère historique du hameau et de structurer une mutation douce du secteur, respectueuse du patrimoine bâti et paysager existant.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## GROTTE EST

- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement ;
- Seront autorisées de manière limitée la construction de maisons individuelles ou jumelées ;
- Une attention particulière sera portée à la préservation du cadre de vie par l'apport d'aménités paysagères pour toutes les nouvelles opérations ;
- La ceinture verte entourant l'îlot sera à renforcer pour garantir la qualité de vie des habitants.



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Ilot de verdure et de nature à préserver.



Patrimoine bâti à conserver et mettre en valeur

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



Mutation douce et respectueuse du patrimoine écologique et bâti

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## GRANDES RIVES, ANCIEN CAMPING

Le secteur se trouve en cœur d'îlot et proche du lac Léman. La quasi-totalité du site est recouvert de végétation et d'arbres remarquables. La présence du ruisseau de Forchez constitue une importante valeur paysagère et environnementale.

Superficie OAP 13 : 1,25 ha

### OBJECTIF

Il s'agira de préserver le caractère historique patrimonial du secteur et de le transformer en espace public. L'implantation de bâti sur la partie détachée au sud nécessitera de structurer le projet de façon respectueuse du patrimoine bâti et paysager.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## GRANDES RIVES, ANCIEN CAMPING

- Le sud du secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement, seront autorisées la construction de deux maisons individuelles et/ou jumelées afin de préserver le caractère du site ;
- Ces logements seront desservis par la rue de Maraiche ;
- Une attention particulière sera portée à la préservation du cadre de vie par l'apport d'aménités paysagères pour les nouvelles opérations ;
- L'espace central permettra l'aménagement d'un jardin public dans lequel un cheminement piéton devra être créé pour relier l'avenue des Grottes et le parking existant à l'avenue de Maraiche.
- Le cadre végétal et visuel est à maintenir en préservant les arbres remarquables et le ruisseau du Forchez ;
- Programmation logements à respecter :
  - 100% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 5 logements
- Échéance : Court terme



### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE



Principe de voie de desserte



Principe de liaison douce à créer entre le parking de l'avenue des Grottes et l'avenue de Maraiche

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Espace collectif paysager à créer / ordre public à protéger

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'ONAP



Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel

---



# Coteau résidentiel

# LOCALISATION DES OAP DU SECTEUR THONY

Le secteur Thony couvre une partie centrale de la commune d'Evian. Se situant sur la partie haute de la ville, le site profite de nombreux points de vue majestueux sur le lac Léman.

Concentrant un grand nombre d'équipements (groupe scolaire, stade, etc.) et de commerces, le secteur Thony est surtout un quartier d'habitation agréable à vivre. Proche du secteur du Golf, le site possède de fortes aménités paysagères et une grande qualité de vie. Par ailleurs, ce secteur voit sa démographique augmenter; et les aménagements actuels n'absorbent pas suffisamment les flux associés. Les structures permettant les mobilités douces sont peu qualitatives et le secteur manque d'espaces publics.

## OBJECTIFS

Il a été calculé un potentiel de densification sur 6,9 ha net pour une production de plus de 500 logements sur l'ensemble du site. La majorité des logements seront construits dans les secteurs de projets ayant fait l'objet d'une étude fine de l'espace et des potentialités. Ainsi, le secteur profite d'une réflexion d'ensemble pour limiter l'impact de la densification en assurant une transition douce en termes de densité urbaine et de mobilité entre les quartiers pour permettre une intégration qualitative et sécurisée des futures opérations.

Il sera nécessaire de promouvoir les déplacements doux en maîtrisant les flux et en les sécurisant, de créer des espaces publics agréables et de renforcer l'offre commerciale et de services.

L'objectif est ainsi de renforcer le secteur comme une centralité de proximité dans un rayon de 5 minutes à pied en créant un cœur de vie pour les habitants de la ville haute.



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 21



Superficie OAP 21 : 4,6 ha





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OAP Thony – OAP 21

- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement ;
- Une partie de fonds de jardins ciblés seront sanctuarisés pour préserver le cadre de vie du secteur ;
- Seront ainsi autorisées les constructions à faible densité ;
- 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'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux liés au périmètre de protection éloigné de captage des eaux potable.**
- Programmation logements moyenne à respecter **pour les secteurs de densification douce** :
  - 100% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 9 logements
- Échéance : Court terme



### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



Faible densification par subdivision parcellaire

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Préservation du paysage et valorisation des espaces verts



Sanctuarisation de la végétation existante

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## BOULEVARD DE PUBLIER SUD

- Secteur Thony : mi-pentes, objectif globale de création d'un cœur de village sur la ville haute
- Proximité avec pôle d'équipement des Verdannes : le collège, le gymnase, l'EPHAD + clinique vétérinaire
- Croisement du boulevard de Publier, avenue De Gavot, Avenue de Thony et route du Monastère
- Proximité avec arrêt de bus
- Mutation importante du secteur pavillonnaire diffus : constructions de logements collectifs, habitations individuelles récente à toiture plate, programmes de lotissements
- Pas de constructions d'intérêt architectural particulier sur le secteur exceptée un bâtiment de caractère à réhabiliter (maison de la Reconstruction)
- Vues panoramiques sur le Léman et sur les montagnes depuis l'espace public
- Trame végétale importante : jardins et boisements
- Traitement des clôtures peu qualitatif : essence unique, grillage, matériaux de synthèse et teinte voyantes, portail sans rapport avec la clôture



Superficie OAP 22 : 1,6 ha






# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## BOULEVARD DE PUBLIER SUD

- Le projet de l'OAP vise à préserver et renforcer l'identité pavillonnaire de ce quartier par la protection des fonds des habitations et fonds de jardins ;
  - L'amélioration de l'habitat (isolation par exemple), voire la démolition puis reconstruction sont autorisées. Le caractère du quartier se doit toutefois d'être préservé et non dénaturé dans les opérations de requalification ;
  - En cas de renouvellement urbain, les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris ;
  - Les interventions sur ce secteur veilleront à s'inscrire dans le respect de la trame naturelle préexistante (existence de jardins généreux, végétation de haute tige...).
  - Une densification douce est possible sur les parcelles/ tènements libres de constructions.
  - L'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux liés au périmètre de protection éloigné de captage des eaux potable.
- 
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 6 logements
  - Programmation logements moyenne à respecter :
    - 100% en accession « libre »
  - Échéance : Court terme



### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'habitat pavillonnaire (habitations et jardins) à préserver
-  Secteur de densification douce

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## CARREFOUR AVENUE GAVOT/ BOULEVARD DE PUBLIER

- Secteur Thony : mi-pentes, objectif globale de création d'un cœur de village sur la ville haute
- Proximité avec pôle d'équipement des Verdannes : le collège, le gymnase, l'EPHAD + clinique vétérinaire
- Croisement du boulevard de Publier, avenue De Gavot, Avenue de Thony et route du Monastère
- Proximité avec arrêt de bus
- Mutation importante du secteur pavillonnaire diffus : constructions de logements collectifs, habitations individuelles récente à toiture plate, programmes de lotissements
- Pas de constructions d'intérêt architectural particulier sur le secteur exceptée une bâtisse de caractère à réhabiliter (maison de la Reconstruction)
- Vues panoramiques sur le Léman et sur les montagnes depuis l'espace public
- Trame végétale importante : jardins et boisements
- Traitement des clôtures peu qualitatif : essence unique, grillage, matériaux de synthèse et teinte voyantes, portail sans rapport avec la clôture



Superficie OAP 23 : 0,6 ha



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## CARREFOUR AVENUE GAVOT/ BOULEVARD DE PUBLIER

- Le secteur est destiné au développement de l'activité tertiaire, déjà implanté à travers le cabinet dentaire ainsi que le cabinet vétérinaire ;
- Seront autorisées les extensions nécessaires à l'activité des deux cabinets installés, de même que les aménagements nécessaires (stationnement, accès...) ;
- Les vues panoramiques sur le lac Léman et les montagnes seront préservées depuis l'espace public ;
- La Maison de la Reconstruction sera préservée, et sa réhabilitation, encouragée.
- L'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux liés au périmètre de protection éloigné de captage des eaux potable.

- Échéance : Court terme



### ENVIRONNEMENT/ PAYSAGE/ CONTEXTE



Patrimoine bâti à conserver et mettre en valeur



Activités tertiaires existantes (Dentiste/ Vétérinaire)

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS/ AMÉNAGEMENTS



Périmètre de l'OAP



Zone de développement d'activités tertiaires et d'extension du cabinet dentaire et vétérinaire



Principe d'implantation des zones de stationnement

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## ANGLE FERROLIANES/ GAVOT

- Secteur Thony : mi-pentes, objectif globale de création d'un cœur de village sur la ville haute
- Proximité avec pôle d'équipement des Verdannes : le collège, le gymnase, l'EPHAD + clinique vétérinaire
- Croisement du boulevard de Publier, avenue De Gavot, Avenue de Thony et route du Monastère
- Proximité avec arrêt de bus
- Mutation importante du secteur pavillonnaire diffus : constructions de logements collectifs, habitations individuelles récente à toiture plate, programmes de lotissements
- Pas de constructions d'intérêt architectural particulier sur le secteur exceptée un bâtisse de caractère à réhabiliter (maison de la Reconstruction)
- Vues panoramiques sur le Léman et sur les montagnes depuis l'espace public
- Trame végétale importante : jardins et boisements
- Traitement des clôtures peu qualitatif : essence unique, grillage, matériaux de synthèse et teinte voyantes, portail sans rapport avec la clôture



Superficie OAP 24 : 0,9 ha

### OBJECTIF

Cadrer et accompagner les projets en cours et à venir en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère



## ANGLE FERROLIANES/ GAVOT

- Le secteur fera l'objet d'un maintien de ses caractéristiques urbaines existantes, avec une implantation uniquement possible de pavillons ;
- La partie Ouest de l'OAP sera mobilisée dans le cadre d'une opération d'ensemble visa à la création d'environ 9 logements. À cette fin :
  - La programmation suivante sera respectée : environ 50% de logements à Bail Réel Solidaire, et environ 50% de logements en accession libre ;
  - Un accès aux différents pavillons sera aménagé depuis l'avenue de Thony ;
- La partie Est de l'OAP pourra également faire l'objet d'une mutation, toujours dans le respect des formes urbaines pavillonnaires propres au secteur ;
- Les vues panoramiques sur le lac Léman et les montagnes seront préservées ;
- L'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux liés au périmètre de protection éloigné de captage des eaux potable.



### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ↔ Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie à créer

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ⋮ Périmètre de l'OAP
- Zone de renouvellement urbain axé sur la construction de formes urbaines uniquement pavillonnaires dans le cadre d'un projet d'ensemble
- Possible mutation, tout en conservant une forme urbaine pavillonnaire

- 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 23 logements
- Échéance : Conditionné à la réalisation de l'OAP 22 – Moyen terme

## LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

### OAP Thony – OAP 25



Superficie OAP 25 : 3,0 ha



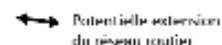
# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OAP Thony – OAP 25

- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement ;
  - Une partie du secteur fera l'objet d'une sanctuarisation totale afin de préserver le cadre de vie et la qualité écologique du site ;
  - Seront ainsi autorisées les constructions de faible densité ;
  - Seront également autorisées les constructions à forte densité sur la parcelle ciblée comme telle ;
  - Pour l'ensemble du secteur il s'agira d'axer les efforts de préservation via l'amélioration des aménités écologiques et du grand paysage.
- 
- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony OAP 25) **pour les secteurs de densification faible :**
    - 100% de logements en accession « libre »
  - Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 10 logements
  - Échéance : Court terme





### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE





Potentielle extension du réseau routier

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Préservation du paysage et valorisation des espaces verts
-  Sanctuarisation de la végétation existante

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'UMP
-  Faible densification par subdivision parcellaire

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 26



Superficie OAP 26 : 3,3 ha






# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OAP Thony – OAP 26



- Le secteur fera l'objet d'une sanctuarisation totale de l'ensemble du monastère et de son parc ;
- Les constructions individuelles existantes pourront muter vers des constructions intermédiaires et/ou des petits collectifs et se devront d'intégrer des espaces publics et de parkings ;
- La maison contemporaine en bordure sud/ est du site devra être préservée dans l'aménagement du site.
- L'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux liés au périmètre de protection éloigné de captage des eaux potable.**
- Densité moyenne à respecter : 60 logements/ha = 0,4 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 43 logements
- Projet d'ensemble, ne peut être réalisé sans l'espace public dont la position exacte est à définir
- Échéance : Conditionné à la réalisation des OAP secteurs OAP 29/ CR 27.5/ CR 27.1/ 30.1 – Long terme
- Programmation logements moyenne à respecter **pour les secteurs de densification douce** :
  - 25% de locatif social
  - 25% de logements en accession « sociale »
  - 50% de logements en accession « libre »



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Secteur bâti à préserver et valoriser ainsi que les espaces verts.
-  Sanctuarisation du monastère et de son parc
-  Patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur

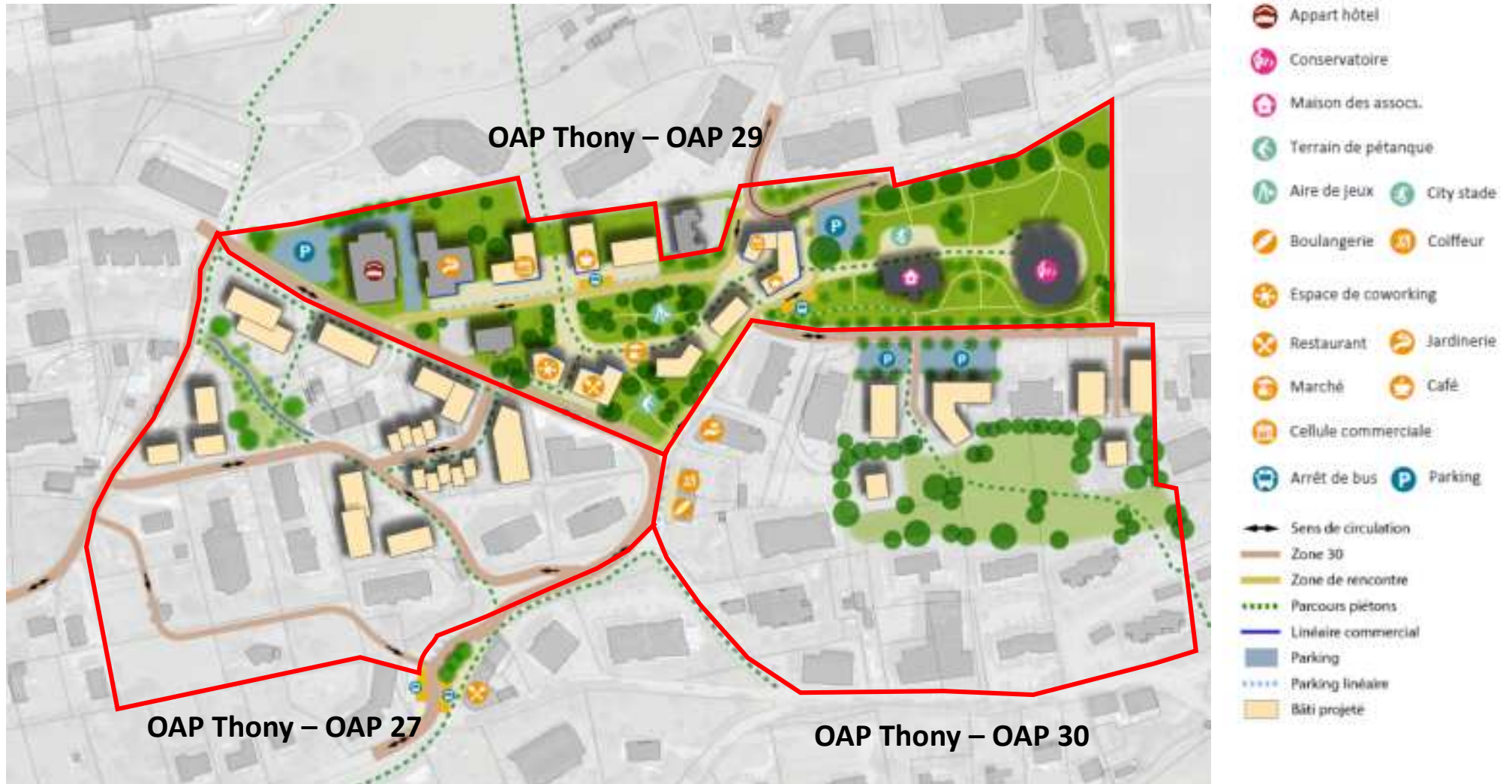
### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation privilégiée des constructions intermédiaires et/ou petits collectifs.
-  Zone d'implantation privilégiée pour les espaces publics et les parkings

# LOCALISATION DES OAP DU SECTEUR THONY

OAP Thony – OAP 27 / OAP 29 / OAP 30 – Principes d'aménagement potentiels

*Le schéma suivant constitue un principe d'aménagement. Ainsi, les localisations illustrées le sont à titre indicatif, et pourront être modulées en fonction des projets.*



## OAP Thony - OAP 27 / OAP 29 / OAP 30

### Les grands principes d'aménagement

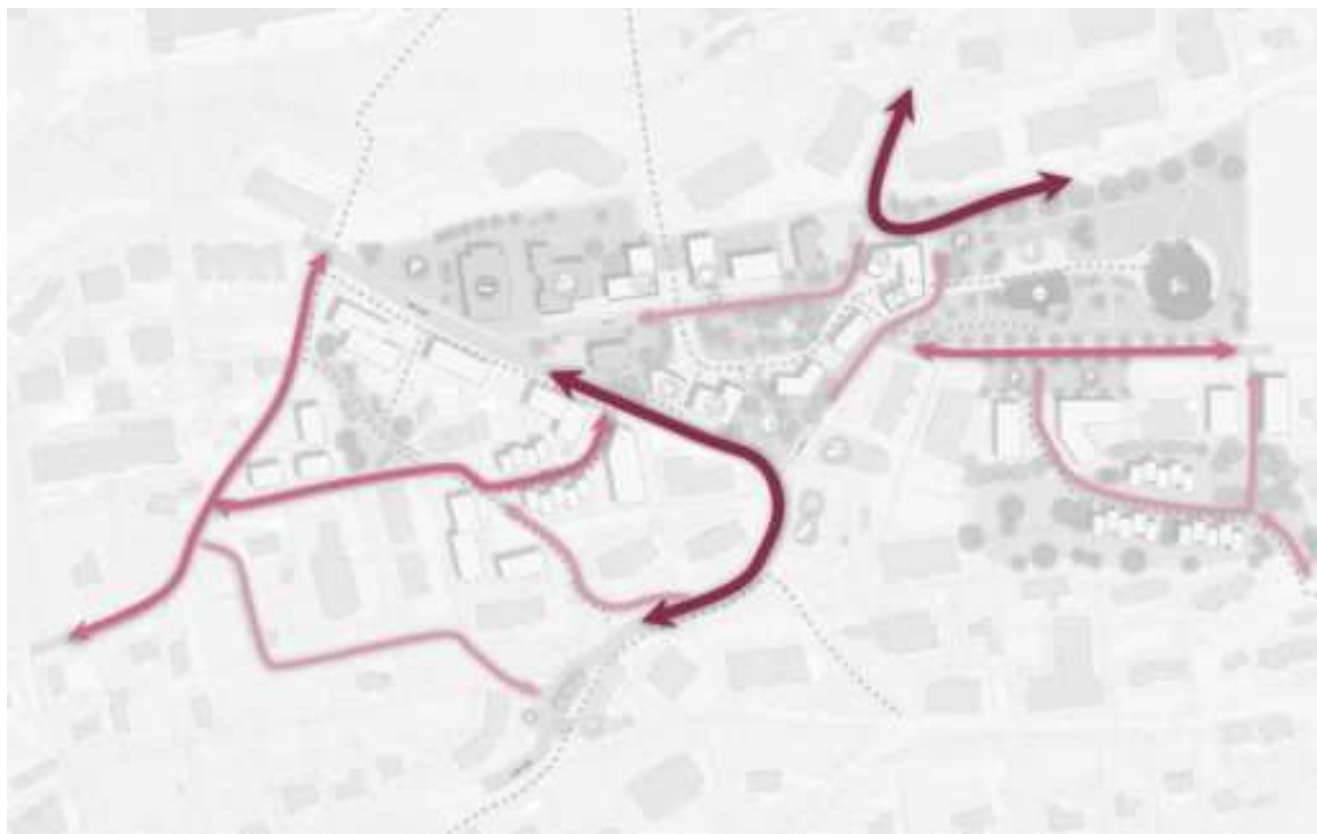
- Le secteur fera l'objet d'une densification intermédiaire/forte du cœur de vie qui comprend dans son périmètre :
  - Environ 1 000 m<sup>2</sup> de sauvegarde de surface commerciale existante
  - Environ **1 000 m<sup>2</sup>** de nouvelle surface active en RDC (commerces, activités de services, artisanat, ...) avec mise en place d'un comité de commercialisation avec la commune
  - Environ **100 logements** en R+3 en moyenne (à adapter selon la topographie)
  - Environ **100 places** de parking (intégrant une relocalisation partielle des places de la maison des associations et du conservatoire pour redonner de la place au parc urbain)
  - **une offre hôtelière (20 chambres)**
  - **la création de nouveaux espaces urbains publics**
- Afin de préserver au maximum le paysage, les vues et accompagner l'intégration architecturale et paysagère de la densification, il faudra créer des linéaires d'arbres le long des axes routiers pour rendre le secteur plus agréable ;
- Il sera nécessaire de conforter l'offre commerciale du secteur en créant de nouveaux espaces dédiés ;
- Il s'agira également de conforter les mobilités douces en créant des axes dédiés ;
- Un zonage 30 et/ou une zone de rencontre seront imposées sur certaines routes ciblées pour sécuriser les déplacements et réduire la pollution sonore.

### Principes complémentaires appliqués au secteur

- Ce secteur doit constituer un cœur de centralité de proximité sur la ville haute, ces derniers devront respecter des principes d'aménagement à Haute Qualité Environnementale, économique et sociale, tendant ainsi vers les engagements de type EcoQuartier.
- Ainsi les secteurs visés devront contribuer à :
  - Concevoir un projet prenant en compte les besoins de tous et les particularités du territoire ;
  - Favoriser le renouvellement urbain, à s'appuyer sur l'existant tout en limitant l'artificialisation des ressources ;
  - Mettre en place une densité désirable et cohérente avec le contexte en lien avec les densités moyennes évoqués ci-avant ;
  - Favoriser le vivre-ensemble pour réaliser un quartier pour tous où les aménagements publics seront présents et de qualitatifs afin de renforcer les liens sociaux et la vie de quartier ;
  - Assurer une insertion urbaine et paysagère de qualité avec les quartiers environnants ;
  - Privilégier la réversibilité, la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants, les constructions légères et la réduction des terrassements ;
  - L'utilisation des matériaux locaux biosourcés, géosourcés et/ou le réemploi pour les projets de construction et d'aménagement ;
  - Penser l'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT) : mutualisation de ressources avec d'autres acteurs du territoire et à identifier les savoir-faire locaux et les filières du territoire pour réduire les impacts liés aux transports par exemple ;
  - Aménager l'espace public au bénéfice des mobilités durables et actives ;
  - Prévoir les équipements nécessaires aux changements de pratiques (stationnements vélos, ...) ;
  - Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques tout en développant la production d'énergies renouvelables et de récupération ;
  - Assurer une gestion durable des eaux pluviales et permettant la réduction de la consommation d'eau.

OAP Thony - OAP 27 / OAP 29 / OAP 30

### Une restructuration des mobilités au service d'une centralité en faveur du piéton



Un **plan de circulation recalibré** pour assurer la desserte des opérations récentes et à venir tout en limitant la surcharge du réseau routier actuel.

Des nouvelles voies secondaires ou tertiaires permettent de **redistribuer les îlots résidentiels** depuis les voies principales.

Un **maillage piéton et cyclable** renforcé à travers le quartier.

OAP Thony - OAP 27 / OAP 29 / OAP 30

## Une centralité qui s'organise sur un plateau plat, dévoilant des points de vue multiples vers le lac



Bénéficiant d'un plateau Est-Ouest, des espaces publics viennent rythmer la déambulation piétonne à travers cette nouvelle centralité.

Une alternance entre espaces paysagers et placettes se met en place, ponctuée par des percées visuelles fortes vers le Lac.

OAP Thony - OAP 27 / OAP 29 / OAP 30

**Un séquençage urbain entre équipements, services, commerces, espaces publics et paysager, autour et au sein duquel l'habitat s'intègre et rayonne.**



Les équipements, commerces et services existants sont valorisés et intégrés au nouveau coeur urbain. Ils marquent des séquences et proposent des qualités urbaines variées entre les équipements culturels et sportifs dans un écrin de verdure, et les commerces et espaces publics variés qui génèrent de la vie au pied des nouveaux ensembles résidentiels.



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 29



## Zoom sur le secteur de projet – Proposition d'aménagement



Superficie OAP 29 : 3,2 ha

Superficie OAP 27 : 3,5 ha

Superficie OAP 30 : 4,0 ha

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

OAP Thony – OAP 29



## CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ↔ Potentielle extension du réseau routier
- ↔ Potentielle liaison douce

## ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Préservation des bâtiments/ volumes existants, du paysage et valorisation des espaces verts. Les destinations des bâtiments existants peuvent toutefois évoluer
- Création d'un linéaire végétal
- Protection des arbres existant
- ▤ Renforcer des espaces verts

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périimètre de l'OAP
- ▨ Densification forte (100lgs/ha)
- Parkings
- Linéaire commercial à créer/ maintenir

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OAP Thony – OAP 29



- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 1 Nord/ 1 Sud) :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 86 logements/ha = 0,6 (Surface de Plancher/ tènement)
- Échéance : Court terme
- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 1 Ville) :
  - 50% de Logements locatifs sociaux
  - 50% de logements en accession sociale
- Densité moyenne à respecter : 115 logements/ha = 0,8 (Surface de Plancher/ tènement)
- Échéance : Court terme

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 27



## Zoom sur le secteur de projet - Proposition d'aménagement



# SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

OAP Thony – OAP 27



## CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ↔ Potentielle extension du réseau routier
- ↔ Potentielle liaisons douces

## ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Préservation des bâtiments/ volumes existants, du paysage et valorisation des espaces verts. Les destinations des bâtiments existants peuvent toutefois évoluer
- Création d'un linéaire végétal

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périimètre de l'OAP
- ▨ Densification forte
- ▨ Densification intermédiaire
- ▨ Densification des plusieurs petits collectifs/ ou logements intermédiaires
- ┌ Front bâti

*L'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux liés au périmètre de protection éloigné de captage des eaux potable.*

## OAP Thony – OAP 27



- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 27.1 et 27.2) :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 65 logements/ha = 0,45 (Surface de Plancher/ tènement) soit 24 logements environ Secteur 27.1 et 15 logements environ Secteur 27.2
- Échéance :
  - Secteur 27.1 : Court terme
  - Secteur 27.2 : Conditionné à la réalisation de l'OAP secteur 27.1 – Moyen terme

- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 27.3) :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 65 logements/ha = 0,45 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 8 logements
- Échéance :
  - Conditionné à la réalisation des OAP 29/ OAP 27.1 et 27.2/ OAP 27.5 et OAP 30 – Long terme

## OAP Thony – OAP 27



- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 27.4) :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 65 logements/ha = 0,45 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 18 logements
- Échéance :
  - Conditionné à la réalisation des OAP des secteurs OAP 29/ OAP 27.1, OAP 27.2 et OAP 27.5 – Long terme



- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 27.5) :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 65 logements/ha = 0,45 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 51 logements
- Échéance :
  - Conditionné à la réalisation de l'OAP secteur 29 – Moyen terme

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 28



Superficie OAP 28 : 3,9 ha







# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OAP Thony – OAP 28

- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement ;
- Seront ainsi autorisées les constructions individuelles/jumelées sur les parcelles ciblées comme telles ;
- Seront également autorisées les constructions à forte densité sur la parcelle ciblée comme telle ;
- Pour l'ensemble du secteur il s'agira d'axer les efforts de préservation via l'amélioration des aménités écologiques et du grand paysage.
- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 28.1) **pour les secteurs de densification forte** :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 65 logements/ha = 0,45 (Surface de Plancher/ tènement) soit 21 logements
- Échéance : Conditionné à la réalisation des OAP – OAP 29/ CR 27.1/ 27.5 – Long terme
- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony 28.2) **pour les secteurs de densification faible** :
  - 100% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 16 logements
- Échéance : Court terme



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Préservation du paysage et valorisation des espaces verts.
-  Préservation du linéaire végétal

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Densification faible
-  Densification forte

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 30



## Zoom sur le secteur de projet – Proposition d'aménagement



# SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT


OAP Thony – OAP 30




## CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

 Parkings

## ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Préservation des bâtiments/ volumes existants, du paysage et valorisation des espaces verts. Les destinations des bâtiments existants peuvent toutefois évoluer

 Création d'un linéaire végétal

 Renforcer des espaces verts

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

 Périmètre de l'OAP

 Densification forte (100lgts/ha)

 Densification faible

## OAP Thony – OAP 30

- Programmation logements moyenne à respecter **pour les secteurs de densification forte** :
  - 25% de Logements locatifs sociaux
  - 25% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 65 logements/ha = 0,45 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 26 logements
- Échéance :
  - Conditionné à la réalisation des OAP des secteurs OAP 29 / OAP 27.1 et 27.5 – Moyen terme
- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony OAP 30.2) pour les secteurs de densification faible :
  - 100% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 3 à 4 logements
- Échéance :
  - Court terme



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 31



Superficie OAP 31 : 1,9 ha


# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OAP Thony – OAP 31


- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement ;
- Seront ainsi autorisées les constructions à densification intermédiaire ;
- Pour l'ensemble du secteur il s'agira d'axer les efforts de préservation via l'amélioration des aménités écologiques et du grand paysage.
- Programmation logements moyenne à respecter (Secteur Thony OAP 31) **pour les secteurs de densification douce :**
  - 100% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 23 logements
- Échéance : Court terme




### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Préservation du paysage et valorisation des espaces verts

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

 Périmètre de l'OAP

 Densification douce

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

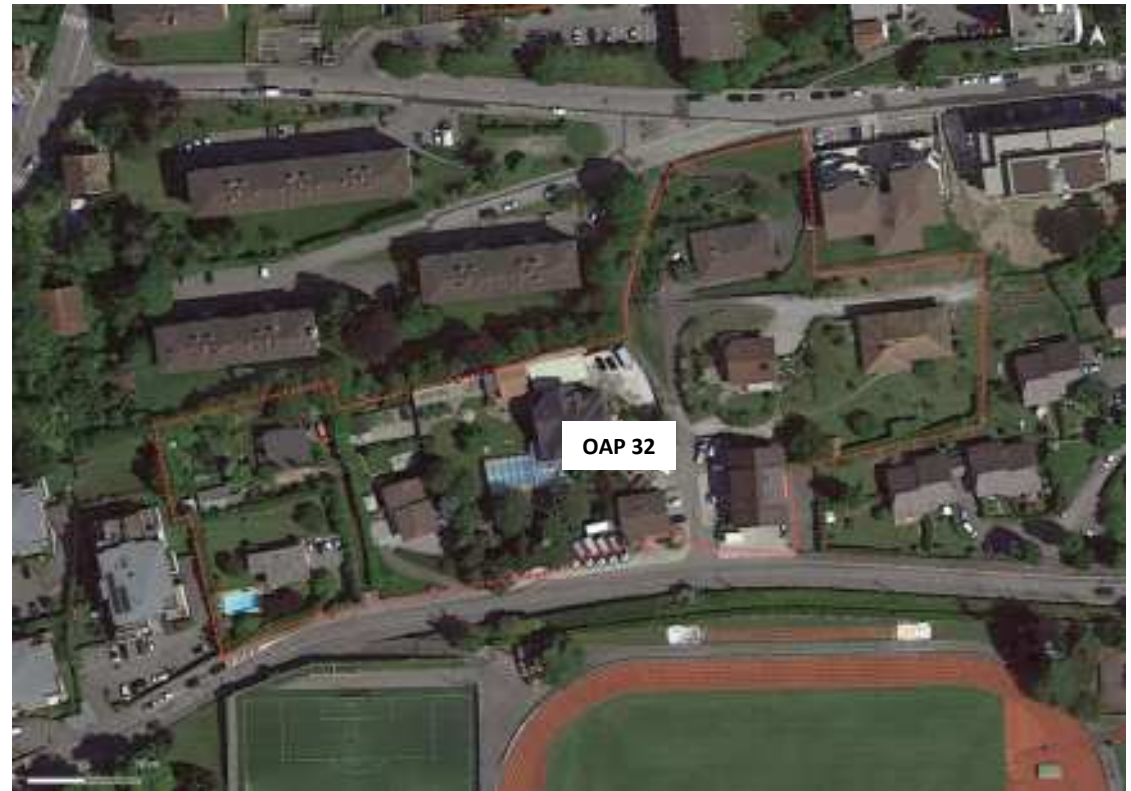
## BOULEVARD DU ROYAL

- Coteau résidentiel : paysage urbain en diffus avec forte présence du végétal sous forme de boisements
- Formes urbaines : villas récentes et constructions neuves à toit plat, implantations qui ne respectent pas toujours le sens de la pente qui n'ont pas d'intérêt architectural particulier exceptée une habitation
- Présence d'une entreprise artisanale du bâtiment et du stationnement de ses véhicules
- Cohabitation avec logements collectifs sociaux fortement représentés sur le secteur
- A proximité du pôle d'équipement sportif et culturel
- A proximité d'un arrêt de transport en commun
- Ouvertures paysagères sur le Léman bouchée par des haies (mono-essence)

Superficie OAP 32 : 1,39 ha

### OBJECTIF

Cadrer le projet global, accompagner son insertion paysagère, urbaine et architecturale



## BOULEVARD DU ROYAL

- La zone pavillonnaire située en partie Ouest de l'OAP sera à préserver.
  - La partie Est de l'OAP est destinée à accueillir de petits collectifs intégrés dans leur environnement, dans un objectif de densification tolérable du secteur.
  - Le passage existant permettant de relier l'avenue des Mémises et le boulevard du Royal sera préservé.
  - La création d'une lisière végétale le long sur la partie Est de l'OAP permettra de réaliser une transition entre les petits collectifs et les pavillons alentours et ainsi garantir un cadre de vie agréable.
- Programmation logements moyenne à respecter :
    - 50% de logements en accession sociale
    - 50% de logements en accession « libre »
  - Densité moyenne à respecter : 65 logements/ha = 0,45 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 42 logements
  - Échéance : Moyen terme



### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe de voie de desserte à créer
- Principe d'accès principal

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière en interbase avec le tissu urbain alentour à constituer

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type petit collectif
- Zone pavillonnaire à préserver



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## OAP Thony – OAP 33



Superficie OAP 33 : 2,6 ha

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## OAP Thony – OAP 33

- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement, seront ainsi autorisées les constructions de faible densité ;
- Afin de maintenir la qualité de vie du site, il conviendra de proposer des opérations s'intégrant dans la pente tout en préservant la vue sur le lac Léman ;
- Les parties à urbaniser du site étant aujourd'hui « nu », il conviendra de proposer une arborisation de qualité permettant de compenser l'urbanisation du site ;
- Une coulée verte généreuse, d'environ 3,5m de largeur, sera aménagée en bordure Sud de l'OAP, de manière à ménager une transition les services techniques de la commune.
- Programmation logements moyenne à respecter **pour les secteurs de densification douce** :
  - 100% de logements en accession « libre »
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = 0,18 (Surface de Plancher/ tènement) soit environ 13 logements
- Échéance : Court terme



### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Prévention du paysage et valorisation des espaces verts



Aménagement d'une coulée verte

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



Faible densification par subdivision parcelaire

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## IMPASSE AVENUE DE GAVOT

Le site se trouve dans un secteur fortement pentu. Les constructions composant l'îlot ne présentent pas de valeur architecturale particulière. Pour autant, la présence du végétale sur la parcelle est très marquée. Une lisière boisée crée une zone tampon dans ce secteur pavillonnaire. L'accès du secteur s'effectue par la rue de Gavot.

Nous observons la présence en contre-bas de deux nouvelles opérations de collectifs.

Superficie OAP 34 : 0,6 ha

### OBJECTIF

Cadrer et accompagner les projets en cours et à venir en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## 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 ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- 🌳 Préservation des arbres et du cadre paysager
- ★ Maison à conserver

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ⬜ Périmètre de FOAP
- 🟠 Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel/jumelé

# 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.

Superficie OAP 35 : 1,7 ha

### OBJECTIF

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



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## 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 voirie

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▤ Préservation des arbres et du cadre paysager
- ★ Maisons à conserver

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAAP
- Zone d'implantation des constructions de type petit collectif et logement intermédiaire

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## ROUTE DE LA CORNICHE 2

Le secteur s'inscrit dans un périmètre en mutation. La construction de plusieurs collectifs à proximité modifie l'environnement immédiat du site.

Toutefois, la forte présence du végétale constitue un intérêt écologique marqué et à préserver.

L'accès du site se fait par la route de la Corniche et est également possible par l'avenue de Dent d'Oche. Il se trouve à proximité d'un arrêt de transport en commun.

Superficie OAP 36 : 0,8 ha

### OBJECTIF

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



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## ROUTE DE LA CORNICHE 2

- Le secteur fera l'objet d'une mutation douce et respectueuse de l'environnement, seront autorisées les constructions de maisons jumelées ;
  - Afin de maintenir la qualité de vie du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente et permettant de préserver les ouvertures visuelles en direction du lac ;
  - La conservation et le renforcement de la lisière végétale sera nécessaire au maintien du cadre de vie ;
  - La nouvelle voie de desserte devra recevoir un aménagement paysager de qualité. La voie pourrait être doublée d'alignement d'arbres ou de haies champêtres.
  - L'accès au site se fera via la route de la Corniche et devra proposer un bouclage avec la route de Saint-Thomas.
- 
- Programmation logements moyenne à respecter :
    - 25% de logements locatifs sociaux
    - 25% 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 24 logements
  - Échéance : Court terme



### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- Principe de voie de desserte à créer
- Principe d'accès voirie

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisières boisées à préserver
- Maison à conserver dans l'aménagement

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de FOAP
- Zone d'implantation des constructions de type habitat jumelé



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS OAP

## CLOU SUD

L'OAP Clou Sud se trouve en interface entre un secteur pavillonnaire et la résidence touristique des « Chalets d'Evian ».

Cette parcelle d'environ 5900 m<sup>2</sup> constitue un ténement foncier résiduel pour la construction de logements de type pavillonnaire sur les hauts d'Evian.

Le secteur est desservi par l'impasse du Tir aux Pigeons.

Superficie OAP 41 : 0,59 ha

### OBJECTIF

Cadrer le projet global, accompagner son insertion paysagère, urbaine et architecturale



## CLOU SUD

- Le site vise à accueillir des constructions de types pavillonnaires selon la réglementation UP.
- Une voie d'accès sera créée depuis l'impasse du Tir aux Pigeons
- La création d'une lisière végétale de part et d'autre de l'opération permettra de réaliser une transition entre les constructions avoisinant le site et de maintenir un cadre naturel et paysager ouverts vers les espaces naturels à proximité.
- Les cônes de vues par rapport aux constructions existantes à l'amont seront à étudier.
- Densité moyenne à respecter : 25 logements/ha = soit environ 15 logements
- Échéance : Court terme
- Programmation logements moyenne à respecter :
  - 50% de logements en accession sociale
  - 50% de logements en accession « libre »



---

# Les OAP Thématiques



---

# OAP Trame Verte, Bleue et Noire



L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement et identifiées au L151-6-2 du Code de l'Urbanisme (CU) : l'OAP doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Celle-ci s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal et est opposable dans un rapport de compatibilité. Par sa souplesse, l'OAP pose des principes d'actions avec une marge de manœuvre.

Les dispositions peuvent contenir des objectifs et orientations croisant la mise en œuvre de la TVB, la préservation et le confortement de la végétation, le paysage, les déplacements actifs, les équipements touristiques, la gestion alternative des eaux pluviales, la protection contre les inondations...

## LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

La trame verte et bleue est une politique publique initiée en 2007 et introduite dans le code de l'environnement en 2009 afin de réduire la fragmentation des habitats naturels et semi-naturels et de mieux prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement du territoire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité, espaces où la biodiversité est la plus riche, et de corridors, voies de déplacement pour les espèces entre les réservoirs.

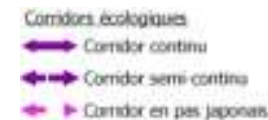
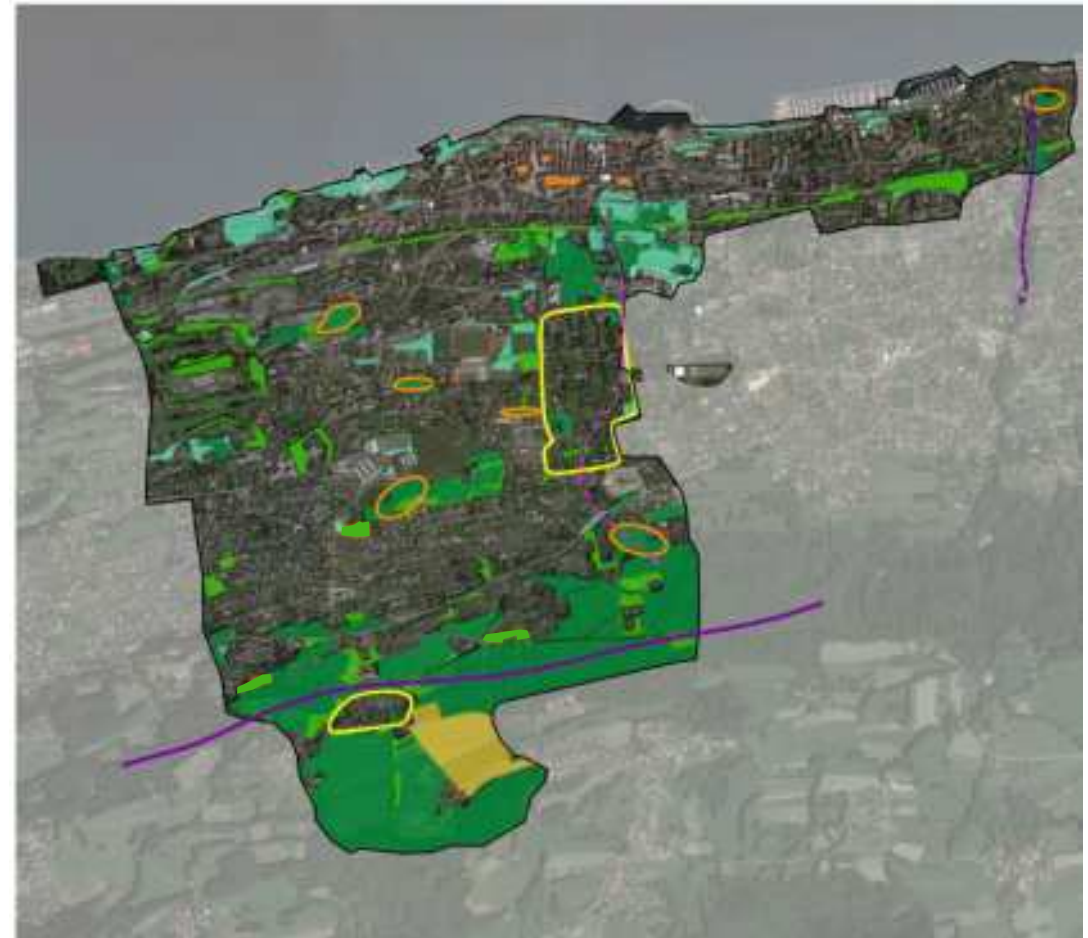
La notion de trame noire s'ajoute à celle de la trame verte et bleue afin de lutter contre la pollution lumineuse et de favoriser le déplacement de la biodiversité nocturne. Celle-ci doit être constituée de réservoirs et de corridors caractérisés par la qualité de l'obscurité nocturne.

La préservation des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité contribue au maintien des services rendus par les écosystèmes : épuration des eaux, fertilité des sols, pollinisation, prévention des inondations, régulation des crues, amélioration du cadre de vie... Elle contribue à l'amélioration de la qualité et la diversité des paysages. Elle peut également favoriser l'innovation et la dynamique économique d'un territoire. L'ensemble de ses bienfaits bénéficie à la qualité de vie et à l'attractivité des territoires.

## LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

### CONFORTER ET RESTAURER LES TRAMES ÉCOLOGIQUES

- Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques identifiées en augmentant la perméabilité et la qualité de la trame verte urbaine (préconisations sur la perméabilité des clôtures, les haies diversifiées, la végétalisation de l'espace public, l'utilisation d'essences locales végétales...) et en créant de nouveaux espaces verts (part d'espaces végétalisés imposée dans chaque opération...).
- Maintenir et développer la trame en pas japonais sur les espaces les plus urbanisés (préservation des éléments végétalisés et des cœurs d'îlots urbains, mise en place de toits végétalisés...).
- Préserver les paysages et l'environnement nocturnes par une meilleure adaptation de l'éclairage artificiel la nuit notamment sur la partie basse de la ville.
- Préserver la continuité des sols et le maintien de leurs fonctions (support de biodiversité, infiltration des eaux de pluie...) via la désimperméabilisation et la renaturation des sols et la délimitation de l'emprise de pleine terre (DEPT) dans les projets d'aménagements.
- Identifier des passages de mobilité douce non imperméabilisés au sein des nouveaux aménagements afin de concilier leur développement et la préservation des trames écologiques.
- Définir une OAP thématique Trame verte afin de préserver les éléments la constituant (milieux naturels, cœurs d'îlots, arbres, aménagements perméables, etc.)



# PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE

---

## ZONES HUMIDES

Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.

Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

La couverture végétale existante en bordure des zones humides devra être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur des zones humides, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation (espèces locales non exotiques et non invasives de type : Aulne, Frêne, Saule Pourpre, Roseau, Massette...).

La lutte contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes sera intégrée dans la gestion des espaces sur l'ensemble de la commune. De plus, les espèces végétales introduites sur le territoire seront réglementées à l'aide de l'article L.151-18 afin d'interdire les EEE végétales (voir annexe). Cette prescription est mise en place sur l'ensemble des zonages afin d'éviter la création de nouveaux foyers et leur prolifération.

## COURS D'EAU

Le long des cours d'eau identifiés sur la carte suivante, à l'exception des deux ruisseaux traversant l'hyper centre entre Jean Jaurès et le lac, le caractère naturel des berges devra être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.

Dans la mesure des possibilités, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

Un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non est imposé et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non, à l'exception des deux ruisseaux traversant l'hyper centre entre Jean Jaurès et le lac. L'objectif étant la réouverture des cours d'eau à ciel ouvert, l'adaptation des busages existants (remplacement par des dalots, ponts...) et la reconquête des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau.

La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau devra être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation (espèces locales non exotiques et non invasives de type : Aulne, Frêne, Saule Pourpre, Roseau, Massette...).

Seul l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer) et perméable.

# POUR LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES, RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET ZONES AGRICOLES IDENTIFIÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

## COURS D'EAU

Afin de préserver au maximum la trame verte et bleue communale, les aménagements sur ces espaces supports de la trame verte et bleue sont interdits (à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole pour les zones agricoles).

En cas d'implantation d'un nouvel aménagement à l'interface d'un corridor ou d'un réservoir de biodiversité, une attention particulière devra être portée à la localisation des zones aménagées. Ces dernières devront être orientées de façon à maintenir au mieux les continuités à l'intérieur et à l'extérieur de la zone (disposition parallèle des bâtiments...). Le projet prévoira également de prolonger au maximum la trame verte et bleue à son échelle via un prolongement végétal linéaire ou en pas japonais.

En cas d'implantation d'un projet à l'interface avec les milieux naturels et agricoles, le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces environnants devra se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu situé à proximité. Une transition douce végétalisée devra être aménagée de façon diversifiée et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux. La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage et de limiter les conflits d'usages avec les activités agricoles.

L'ensemble des principes d'aménagement développés dans la partie suivante devront également être intégrés aux projets d'aménagement situés sur ou à l'interface d'un corridor ou d'un réservoir de biodiversité.



Figure 1 : Implantation des bâtiments permettant un prolongement végétal linéaire (image supérieure) et en pas japonais (image inférieure) (Source : ADEUS)



# PRINCIPES APPLICABLES À TOUTE AUTORISATION D'URBANISME

Prise en compte de la topographie dans un projet : la topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

Maintien des éléments naturels ou paysagers existants : les éléments naturels existants devront être préservés au maximum au sein des futurs aménagements (arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés...),

Gestion des eaux pluviales : la gestion et l'infiltration à la parcelle par des noues, tranchées drainantes, bassins d'infiltration... sera intégrée dans chaque nouveau projet afin de gérer à la source les eaux pluviales,

Aménagement des espaces non bâtis : afin de maximiser la qualité écologique des espaces non bâtis mais également leur fonctionnalité pour le déplacement des espèces, l'ensemble des dispositions suivantes devront être prise en compte.

Les clôtures et les murs

Les clôtures et les murs représentent les obstacles physiques principaux pour la faune en milieu urbain et rural. Ils entravent le déplacement de la faune et contribuent à la fragmentation des habitats. La question est particulièrement sensible dans une zone considérée comme « Corridor », mais elle se pose également dans les zones urbaines denses car la faune y est tout de même présente. Il est pour cela important de prendre en compte la perméabilité des clôtures lors de nouveaux aménagements et de réfléchir à un programme d'actions pour adapter celles déjà existantes. La perméabilité d'une clôture dépendra de plusieurs facteurs :

- Sa hauteur totale,
- La présence ou non d'un espace entre le sol et le bas de la clôture,
- La nature de l'obstacle (longueur...) et la présence d'ouvertures.

Les nouveaux aménagements devront :

- Privilégier la mise en place d'une haie champêtre d'essences locales à la place d'une clôture,
- Construire des clôtures perméables à la faune telles que ci-dessous ou des clôtures comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m.



Deux exemples de végétation perméable à la petite faune

Figure 2 : Exemples de clôtures perméables à la faune

Afin de participer à l'amélioration des continuités écologiques, le reste du territoire communal devra :

- Créer des passages au ras du sol, sous les portails (voir exemples ci-dessous) ou à travers les grillages en coupant des mailles (au minimum 15x15cm, 30x30cm idéalement) tous les 100m à 200m.



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (voir habitats d'oiseaux) et de mamm.

Figure 3 : Exemples d'aménagement de passages en faveur de la faune dans les clôtures/murs

- Faire pousser de la végétation sur les murs et grillages pour permettre l'escalade de certaines espèces.
- Supprimer les fils barbelés inutiles et surélever le fil le plus bas à 30cm lorsqu'ils se révèlent indispensables.

## La végétalisation

L'ensemble des plantations et des ensemencements réalisés devront être conduits à l'aide de **plants et de semis indigènes**, si possible issus de la filière labellisée « **végétal local** » dans la mesure des disponibilités techniques (voir palette végétale en annexe). En cas d'indisponibilité ou de quantités insuffisantes, des **plants d'essences adaptées à la région biogéographique** seront utilisés (pas d'essences horticoles ou hybridées ou originaires d'autre région biogéographique).

Les espaces libres seront composés de **trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) composées d'essences locales**. Afin d'aller plus loin, la mise en place d'**aménagements favorables à l'accueil de la faune** est également encouragée (tas de bois mort, muret de pierre sèche, plante grimpante...) sur ces espaces. Plus particulièrement, les haies devront être **multi-strates, diversifiées et composées d'essences locales**.

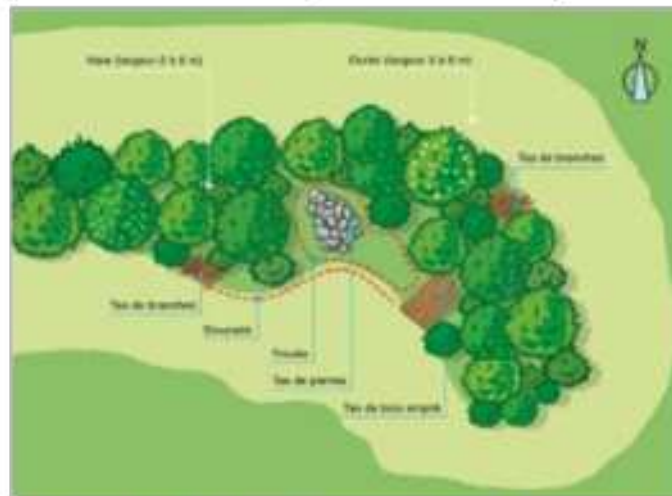


Figure 4 : Exemple d'aménagement de haie diversifiée (Source : Charte environnementale communale, Commune de Veyrier)

La mise en place d'une gestion différenciée sur ces espaces végétalisés sera à privilégier afin de favoriser la biodiversité.

# PRINCIPES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Augmentation de la nature en ville grâce aux aménagements urbains : Tout projet en extension ou en renouvellement urbain devra permettre d'améliorer la qualité des espaces de nature et de la biodiversité de la commune via l'augmentation de la part du végétal dans le projet, la création d'îlots verts, la réalisation d'aménagements végétalisés sur les toits ou les murs, la renaturation d'une rivière, le choix qualitatif des essences végétales...

Maintien et création d'éléments naturels ou paysagers : les éléments naturels existants devront être préservés au maximum (arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés...) et les opérations devront permettre la création d'éléments végétalisés diversifiés (espaces verts, mares, haies...),

Aménagements végétalisés accompagnant la voirie : la voie principale de desserte de l'opération sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). De manière générale, les espaces publics (bords de route ou de chemin, rond-point, accompagnements de parking ou de bâtiment...) seront végétalisés et gérés de manière extensive. L'aménagement de prairies fleuries, de plantes vivaces mellifères ou encore de haies arbustives sera privilégié sur ces petits espaces. L'augmentation de la richesse écologique de ces espaces de petites tailles peut permettre de reconstituer une trame en pas japonais intéressante pour la faune volante notamment.



Figure 6 : Exemple d'aménagements végétalisés de la voirie (Source : Ville de Boe, Ville de Luisant, Ville de Bruxelles)



Figure 5 : Amélioration de la qualité de la nature en ville lors de la réalisation de projet (Source : ADEUS)

# PRINCIPES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

---

- Diminuer au maximum l'emprise des surfaces artificialisées : l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols lors de l'opération doit être limité au maximum en regroupant les bâtiments, en utilisant au mieux les surfaces (toits végétalisés, parkings ou cheminements non imperméabilisés...) ... à fixer un seuil d'emprise de pleine terre dans règlement. Les créations ou réfections de voiries et les stationnements devront être majoritairement perméables et végétalisés dans le respect des règles fixés au règlement écrit (à l'exception des cheminements et stationnements PMR et/ou pour impossibilité technique).
- Aménagement des espaces non bâtis : afin de maximiser la qualité écologique des espaces non bâtis mais également leur fonctionnalité pour le déplacement des espèces, l'ensemble des dispositions suivantes devront être prise en compte :
  - Identifier des passages de mobilité douce pouvant être intégrés à la TVB : Au sein des nouveaux aménagements, le développement des mobilités douces devra être conciliée avec la préservation des trames écologiques. Afin de créer une trame mixte à la fois mobilité douce/trame verte, il sera essentiel de :
  - Maintenir un substrat non imperméabilisé (tout en prenant en compte le confort des usagers, notamment l'accessibilité aux PMR) et n'impactant pas la continuité des sols,
  - Maintenir des abords végétalisés et à minima des bandes enherbées (minimum 1m de chaque côté) en bord de chemin, gérés de manière extensive,
  - Ne pas clôturer les abords des cheminements.
  - Intégrer des aménagements et des micro-habitats favorisant la biodiversité au sein des projets (nichoirs, ...),
  - Éviter la prolifération des espèces exotiques envahissantes sur l'ensemble de la commune : Les actions en faveur du traitement des espèces invasives seront poursuivies et développées jusqu'à éradication. Le traitement des bords de route et des cours d'eau effectué par les gestionnaires et propriétaires devra suivre les préconisations d'usage pour éviter la prolifération de ces espèces.
  - En outre, il sera interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toute espèce considérée comme exotique envahissante (voir annexe). Les essences locales et endémiques sont à privilégier sur l'ensemble de la commune.

# PRÉSERVER ET RESTAURER LA TRAME NOIRE COMMUNALE

Le SDAL de la commune est à ce jour limité, les zones identifiées en trame noire sont insuffisantes et ne correspondent pas à la TVB cartographiée plus haut. Plusieurs mesures envisagées dans le SDAL vont également à l'inverse des mesures de protections et de réduction de la pollution lumineuse en faveur de la trame noire : la froideur des lumières, la hauteur des installations lumineuses, l'exposition à la lumière du patrimoine naturel, l'extinction des lumières à minuit au lieu de 23 heures.

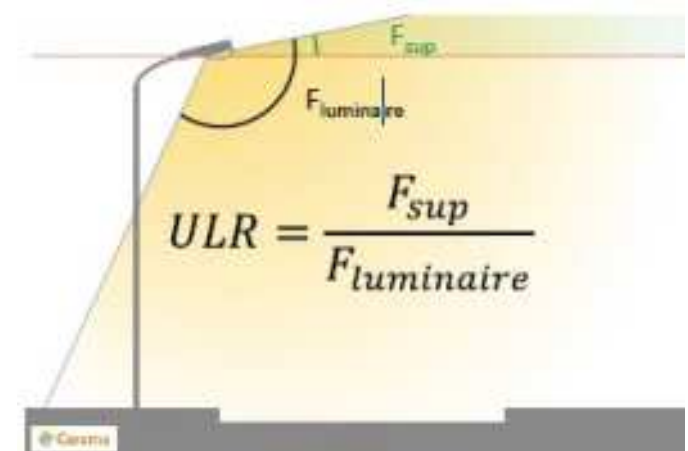
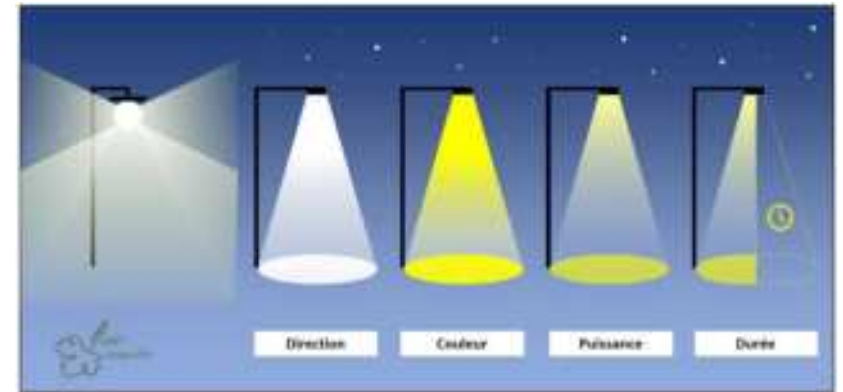
Il est nécessaire de mettre en place des recommandations sur l'ensemble de la commune avec des actions supplémentaires pour les zones trame noire. Les différents leviers suivants devront être mis en place afin de diminuer la pollution lumineuse des éclairages (publics et privés) sur la commune. Ils pourront notamment être intégrés directement dans tout nouveau projet d'aménagement/réhabilitation.

Les zones à enjeux trame noire nécessitant une préservation/restauration de la qualité de l'environnement nocturne renforcée sont : les réservoirs de biodiversité primaire et secondaire, les corridors écologiques, les espaces verts supports de biodiversité urbaine et les zones urbaine à fort potentiel écologique (voir carte TVB).

## DIRECTION – SUPPRIMER LES ÉMISSIONS DE LUMIÈRE EN DIRECTION DU CIEL ET DES MILIEUX NATURELS

Éclairer juste, implique de bien orienter la lumière vers la zone à éclairer, en évitant toute déperdition vers le ciel au-dessus de l'horizontale, contribuant à la formation du halo lumineux et vers les milieux naturels situés à proximité. Un éclairage mal orienté peut aussi être intrusif (lampadaires à hauteur de fenêtre, projecteurs, dont la lumière pénètre à l'intérieur des habitations) avec des effets possibles de perturbation du sommeil, d'éblouissement, de perte d'intimité. L'orientation au-dessus de l'horizontale est exprimée en ULOR ou ULR.

L'utilisation de lampadaires qui dirigent la lumière vers le bas (en dessous de l'horizontal) et uniquement sur le lieu qui doit être éclairé =  $ULOR < 1\%$  sera privilégiée. La présence d'un capot afin de masquer l'ampoule pourra être ajouté sur des éclairages existants afin d'éviter la diffusion de lumière vers le ciel, vers les milieux naturels ou vers la façade des installations.



# PRÉSERVER ET RESTAURER LA TRAME NOIRE COMMUNALE

## COULEUR – PRIVILÉGIER LES COULEURS DE LUMIÈRE LES MOINS IMPACTANTES POUR LA BIODIVERSITÉ

La lumière est caractérisée par un spectre d'émission, perçu comme une « couleur » résultante d'une somme d'émissions énergétiques à différentes longueurs d'onde (mesurées en nanomètres - nm), et fortement influencée par sa composante dominante. Le spectre d'émission se représente sous la forme d'une distribution spectrale correspondant à la quantité d'énergie émise à chaque longueur d'onde par la source lumineuse.

En fonction d'une émission plus importante dans les courtes (domaine du violet/bleu) ou les grandes longueurs d'ondes (domaine du rouge), le ressenti de la lumière blanche est d'aspect froid (bleuté) ou chaud (orangé) : cette notion est caractérisée par la température de couleur (mesurée en Kelvin, illustration suivante).

Il convient de privilégier les ampoules à tonalités chaudes et de s'assurer qu'il n'y a pas d'émission dans l'ultraviolet pour le respect de la faune nocturne. Une température de couleur inférieure ou égale à 2700 K (2400 K sur et à proximité des secteurs à enjeux : réservoirs de biodiversité et corridors) sera mise en place.

Les lampes à sodium haute pression ou les LED ambrées sont les plus adaptées pour préserver la biodiversité.



Technologie	Spectre du rayonnement	Impact sur la biodiversité animale
LED ambrée (spectre étroit)		
Sodium Basse Pression (SBP) <small>▲ plus commercialisée</small>		
Sodium Haute Pression (SHP)		
LED blanche classique		
Iodure Métallique (IM)		
Vapeur de Mercure (VM)		

# PRÉSERVER ET RESTAURER LA TRAME NOIRE COMMUNALE

## PUISSANCE – LIMITER LA PUISSANCE ET L'INTENSITÉ DE LA LUMIÈRE ÉMISE

Les niveaux d'éclairage peuvent être adaptés avec des systèmes de régulation-variation de puissance (centralisés à l'armoire ou installés au point lumineux, type ballast électronique). Ils permettent d'abaisser l'intensité lumineuse des lampes aux heures creuses de la nuit, sans que cela ne soit réellement perceptible par l'utilisateur. Ainsi, une réduction de la tension d'alimentation de la lampe de 26% (170V) permet de réduire de 45% sa puissance et donc le flux lumineux émis. Les matériels les plus évolués permettent également d'ajuster les niveaux d'éclairage dès l'allumage, pour pallier le surdimensionnement fréquent des installations.

Pour les éclairages ne pouvant faire l'objet d'extinction à horaires fixes ou de mise en place de déclencheurs, la diminution de l'intensité lumineuse des éclairages en cours de nuit sera mise en place grâce à des systèmes de régulation-variation de puissance.

## DURÉE – ADAPTER LA TEMPORALITÉ DE L'ÉCLAIRAGE AUX BESOIN RÉELS

L'éclairage peut être adapté en limitant les durées de fonctionnement au strict nécessaire (sécuritaire notamment). Afin d'éclairer seulement lorsque cela est indispensable, sera privilégiée :

La mise en place d'équipements de détection de présence/de mouvement,

L'extinction à des horaires fixes (hors horaires d'utilisation, 23h-5h...).

## AUTRES RECOMMANDATIONS – CHOISIR LA LOCALISATION DE L'ÉCLAIRAGE

Privilégier l'installation de l'éclairage sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments,

Limiter la hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade à 3 m,

Espacer les candélabres (minimum 50m de distance),

Aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.

Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses, ...) si elles ne sont pas situées en façade, ne devront être implantées que dans un rayon de 5 mètres autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.

Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 mètres à partir du bâtiment.

# PRÉSERVER ET RESTAURER LA TRAME NOIRE COMMUNALE

---

## Fonctionnement

L'ensemble de la commune sera éteinte de minuit à 05H sauf pour les RD, et le cœur de ville (entre le lac et le bd Jean Jaures inclus).  
Pour ces zones non éteintes, elles seront gradées de 70 % de minuit à 05H00.

Les armoires seront équipées d'une horloge connectée une l'hypervision afin de remonter les informations de consommation notamment.  
Ces horloges devront être compatibles avec un réseau LORA.

Les luminaires seront gérés au point lumineux uniquement pour le secteur du centre (entre le lac et Jean Jaures) et pour la future OAP de Tony.

Cas particulier des passages piétons :

- Suggestion de clignotant double face avec fonctionnement H24.



## CHARTÉ

# DE L'ARBRE DANS LA VILLE

La collectivité dans un souci de préservation des arbres dans la ville a mis en place une charte de l'arbre, qui vient ainsi être renforcée dans son application et son opposabilité par sa retranscription dans le PLU via les différents outils réglementaires mis en œuvre (Zonage, OAP, règlement écrit).

Les éléments qui suivent reprennent les principes et outils de protections mises en application par la présente charte.

## SOMMAIRE

EDITO

DÉFINITION DE L'ARBRE

- 1/ **La biologie de l'arbre**
- 2/ **Les nombreux services écosystémiques de l'arbre**
- 3/ **La vulnérabilité de l'arbre en milieu urbain**
- 4/ **La valeur de l'arbre**
- 5/ **La gestion quotidienne**
- 6/ **Le patrimoine arboré de la ville**

CONCLUSION



## ÉDITO

### Pourquoi une charte de l'arbre et un cahier de prescription ?

C'est avec une grande fierté que je vous présente aujourd'hui « la charte de l'arbre dans la ville », une démarche fondamentale en adéquation avec notre engagement soutenu envers les objectifs de développement durable définis par l'ONU.

Nous avons choisi de faire d'Evian une ville pilote du développement durable pour répondre aux défis à venir, en cohérence avec les objectifs portés également par la communauté de communes du pays d'Evian vallée d'Abondance.

L'urbanisme soutenable et la préservation de la biodiversité font partie des enjeux fondamentaux dans la lutte contre le réchauffement climatique, et des enjeux environnementaux et sociétaux forts intrinsèquement liés.

La crise climatique actuelle a accéléré notre prise de conscience : la nature en ville est essentielle à l'équilibre de la vie urbaine. Notre responsabilité d'élus, nous engage à veiller à la qualité de vie et la santé des citoyens. Nous devons assurer que l'espace urbain intègre les défis liés à l'adaptation au changement climatique. Sobriété énergétique, désimperméabilisation des sols, gestion de l'eau, végétalisation et accueil de la biodiversité en font partie.

Les arbres ne sont pas seulement des éléments décoratifs de notre paysage urbain. L'arbre en ville, qu'il soit sur le domaine public ou privé, est un bien d'intérêt général en raison des nombreux services qu'il nous rend : production d'oxygène, stockage du carbone, limitation de l'érosion et des inondations, rafraîchissement, biodiversité, qualités paysagères, sans oublier leur valeur sociale et culturelle.

Les arbres sont les gardiens de notre environnement et nos alliés indispensables dans la lutte contre le changement climatique.

Cependant, l'arbre est un être vivant fragile. Il est donc nécessaire de le protéger en lien avec les projets environnants. Le soin porté à ses abords ou l'altération de ses branches, du tronc, des racines et du sol peut avoir des conséquences irréversibles sur sa santé et sa pérennité.

Pour toutes ces raisons, nous devons protéger les arbres contre leur abattage, mais aussi contre les mauvaises pratiques d'élagage et de taille, et ainsi garantir l'espace vital nécessaire aux branches et aux systèmes racinaires.

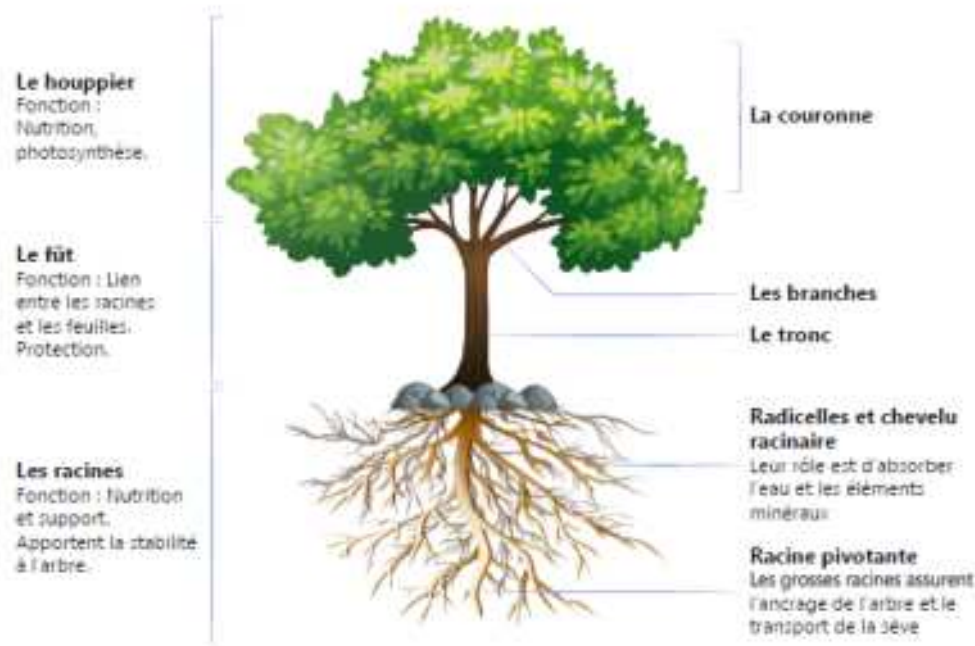
En adoptant cette charte, nous nous engageons à protéger, planter et promouvoir la valorisation de nos arbres, dans un souci de préservation de notre environnement et de notre bien-être commun.

Ensemble, faisons de notre ville un modèle de respect de la nature et de développement harmonieux. Merci pour votre soutien et votre engagement envers un avenir meilleur.

Josiane Leclaire, maire

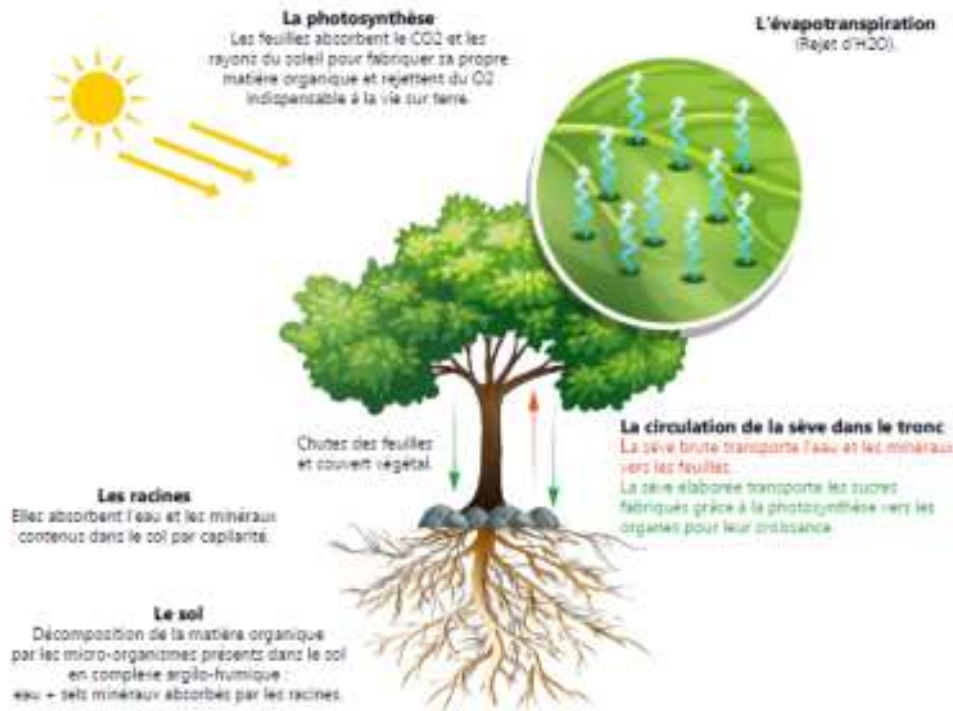
## DÉFINITION DE L'ARBRE

L'arbre est un être vivant qui interagit avec son milieu et offre des services écosystémiques pour le bien-être des humains.



# METTRE EN ŒUVRE LA CHARTE DE L'ARBRE DANS LA VILLE

## 1/ La biologie de l'arbre



## 2/ Les nombreux services écosystémiques\* de l'arbre

- **Les « biens » issus des écosystèmes** : nourriture, eau potable, énergie, médicaments, matériaux de construction, ...
- **Les services de « régulation »** : protection contre les crues, les glissements de terrain, les pics de température, les parasites, ...
- **Les services « culturels »** : loisirs, bien-être, enrichissement spirituel, développement cognitif et de l'imaginaire, ...

\* Les services écosystémiques sont les bénéfices ou avantages socio-économiques obtenus par l'être humain de son utilisation durable des fonctions écologiques des écosystèmes.

## Les services écosystémiques rendus par les arbres

Source : Les cahiers du CIBANA, L'arbre, l'espace de la ville



Les arbres font partie intégrante du réseau de corridors écologiques et aident à la préservation de la biodiversité. Ce sont des habitats pour de nombreuses espèces de mammifères, d'oiseaux, insectes et autres petits invertébrés et/ou source de nourriture pour d'autres tels que les pollinisateurs, les oiseaux et mammifères granivores ou frugivores. La trame arborée, en tant que structure paysagère, est une composante essentielle de la trame verte et bleue.



Ils sont sources de bien-être et favorisent le lien social.

# METTRE EN ŒUVRE LA CHARTE DE L'ARBRE DANS LA VILLE

L'arbre est une valeur forte qu'il faut préserver et protéger.

## 3/ La vulnérabilité de l'arbre en milieu urbain



Blessure provoquée par le choc répétitif de pare-chocs de voiture sur le tronc.

### Les pollutions

La pollution atmosphérique provoque un stress spécifique lié à chaque espèce, qui peut limiter la croissance de l'arbre, affaiblir son système immunitaire et provoquer des maladies voire la mort de l'arbre.

La pollution chimique d'origine humaine est souvent liée à l'industrie, à l'intensification de l'agriculture, à l'urbanisation, aux transports, à la mauvaise gestion des déchets et aux rejets d'eaux usées ou pluviales... Véhiculés par l'air et l'eau, les polluants qui s'infiltrent sous terre peuvent être de différentes natures : des métaux, des minéraux et des molécules organiques. Certaines substances issues des transports polluent le sol durablement. La pollution chimique des sols peut provoquer l'empoisonnement de l'arbre, elle a aussi un effet délétère sur les différents maillons des écosystèmes souterrains. Le sol abrite une quantité formidable de micro-organismes, d'insectes et d'invertébrés. Sans eux, impossible de maintenir des sols en bonne santé.

### Les contraintes liées au milieu urbain

Les sols dans lesquels ils sont plantés sont mal ou peu oxygénés donc moins riches en nutriments, ce qui peut entraîner une production de toxines néfastes pour l'arbre.

Les fosses de plantation sont souvent trop petites, le manque d'espace souterrain empêche un bon développement du système racinaire.

Le ramassage des feuilles mortes à l'automne ne permet pas la formation d'humus donc de matière organique qui enrichit le sol en minéraux, nutriments des végétaux.

Les réseaux enterrés sont des obstacles au bon développement des racines.



Par manque de place, les racines font éclater l'enrobé pour se développer.

### Les blessures involontaires

#### Les blessures racinaires

Les racines, bien qu'elles soient cachées, ont une importance fondamentale dans la vie de l'arbre : Les grosses racines ligneuses assurent l'ancrage de l'arbre au sol et le transport de la sève, les radicelles et les poils absorbants dont le diamètre ne dépasse guère 1 mm (associés aux mycorhizes) ont pour rôle d'absorber l'eau et les éléments minéraux qui composeront la sève brute. Les racines stockent une partie des réserves nutritives de l'arbre (sucres, amidon, composés azotés et lipidiques).

Où se répartit le système racinaire ? Les racines d'ancrage se répartissent dans un volume de sol dépendant de plusieurs paramètres : l'essence, la hauteur de l'arbre, le diamètre de son tronc, l'exposition au vent, la structure du sol et la profondeur exploitable.

#### Le compactage du sol par le passage de véhicules ou d'engins lourds

Le tassement et la compression des matériaux réduisent la porosité du sol, ce qui limite la percolation de l'eau et la capacité drainante du sol, limite les échanges gazeux et cause l'asphyxie racinaire.

#### Le remblaiement

L'épaisseur des matériaux déposés sur le sol éloigne la source d'air des racines et provoque également l'asphyxie racinaire. La nature des remblais a une influence, ils peuvent modifier l'acidité (pH) du sol.

#### La modification de l'alimentation en eau du sol

La réalisation de drainages à proximité de l'arbre ou la dérivation d'un fossé peuvent assécher le sol. Au contraire la dérivation d'eau à proximité de l'arbre peut aboutir à une saturation en eau et asphyxier le sol.

#### L'écorçage ou l'amputation des racines

La section ou l'écorçage du pourtour d'une racine stoppe l'alimentation en eau et en éléments minéraux irriguant le végétal. La coupe des racines d'ancrage réduit l'attache de l'arbre qui risque de basculer. Plus le diamètre des racines sectionnées est grand, plus les dégâts sont importants. Les plaies sur les racines coupées ou écorcées sont souvent colonisées par des champignons qui dégradent le bois. Les pathologies racinaires peuvent ainsi altérer gravement la physiologie et la résistance mécanique des arbres.

#### Le gel ou le dessèchement des racines

Le chevelu racinaire peut être desséché par le vent, le soleil ou gelé lorsqu'il est mis à nu et n'est plus protégé par le sol qui l'entoure naturellement.

**Ces différentes altérations du système racinaire provoquent l'affaiblissement et parfois la mort des arbres. Les végétaux déjà faibles et les sujets âgés sont, bien sûr, plus sensibles.**

### Les actes de malveillance inconscients ou volontaires :

Branches cassées, feuilles ou fleurs arrachées, gravures sur les arbres, écorce arrachée. Ce sont des actes volontaires mais souvent dus à la méconnaissance des conséquences qu'ils entraînent.



Même si la blessure provient d'un acte de malveillance, les risques pour l'arbre sont importants.

# METTRE EN ŒUVRE LA CHARTE DE L'ARBRE DANS LA VILLE

L'utilisation des troncs comme support d'affiches, pancartes ou autre, provoque des blessures importantes, porte d'entrée pour les parasites et/ou agents pathogènes susceptibles de provoquer des maladies parfois létales.



Les déjections canines à répétition provoquent des brûlures racinaires et à la base du tronc.



Suite à une blessure, l'arbre a développé une stratégie particulière d'isolement de la zone endommagée. Il développe sur le pourtour de la plaie un bourrelet cicatriciel issu de la prolifération des tissus. En plus de ce bourrelet, l'arbre met en place quatre barrières internes pour isoler les zones endommagées et empêcher la progression de pathogènes dans toutes les directions. La création de ce compartiment étanche s'appelle le compartimentage.



Ces différentes altérations du système racinaire provoquent l'affaiblissement et parfois la mort des arbres. Les végétaux déjà faibles et les sujets âgés sont, bien sûr, plus sensibles.

## 4/ La valeur de l'arbre

L'arbre joue un rôle très important dans tous les milieux.

Afin de faire prendre conscience de la valeur d'un arbre et d'inciter à sa préservation, il existe plusieurs outils pour calculer sa valeur et déterminer le coût des dommages et atteintes portés aux arbres.

L'outil qui a été choisi par la ville d'Evian est le barème de l'arbre, utilisé par les professionnels du paysage, de nombreuses collectivités en France et par certains conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

### Il permet d'évaluer la valeur intégrale de l'arbre > VIE

VIE (pour "valeur intégrale évaluée de l'arbre") permet l'évaluation monétaire de la valeur d'un arbre. Cette valeur est évaluée à partir de mesures et d'appréciations faites sur le terrain, complétées par des données de contexte déjà présentes dans l'outil. Elle est utilisée pour sensibiliser, éviter les altérations, et sanctionner en cas de dégradation.

### Mais aussi d'évaluer des dégâts causés à l'arbre > BED

En cas de dégâts occasionnés à un arbre, BED (pour "barème d'évaluation des dégâts" à l'arbre) permet la quantification du préjudice subi et le calcul d'un éventuel dédommagement. Le montant calculé correspond à une proportion de VIE et peut ensuite être réclamé à l'auteur des dégâts.

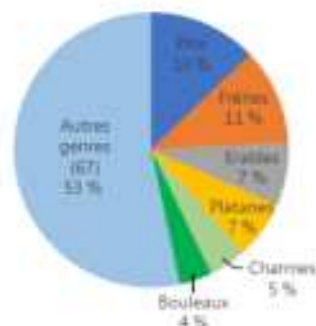
Ce barème se base sur plusieurs critères, notamment :

- Indice selon l'espèce et la variété basé sur un prix de référence;
- Indice selon l'état sanitaire et l'aspect esthétique;
- Indice selon la situation;
- Indice selon sa dimension.

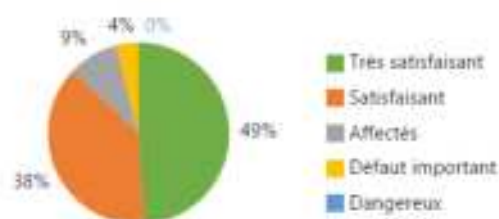
# METTRE EN ŒUVRE LA CHARTE DE L'ARBRE DANS LA VILLE

## Un patrimoine très varié

Pins	246	12,8 %
Frênes	214	11,2 %
Érables	145	7,6 %
Platanes	129	6,7 %
Charmes	89	4,6 %
Bouleaux	71	3,7 %
Autres genres (67)	1023	53,4 %
Total arbres	1917	



## Etat sanitaire du patrimoine arboré à Evian 2023



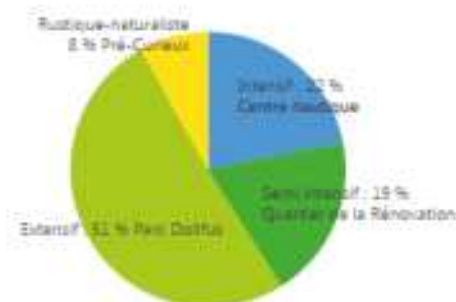
## Les espaces végétalisés

Surface totale commune		429 ha
Surface totale végétalisée	41,50%	178 ha
Dont		
Zones naturelles N	32,60%	140 ha
Espaces boisés	11,50%	49,6 ha
Zones perméables recensées en plus des zones N	8,80%	38 ha

## Plan de gestion différenciée

La ville a adopté la gestion différenciée naturellement depuis plusieurs années. Les espaces sont gérés différemment en fonction des usages et de la typologie des terrains. Par exemple, le centre nautique n'est pas entretenu de la même façon que le Pré-curieux : les exigences, les usages et le public étant différents. Les coûts d'entretien varient aussi considérablement selon les catégories d'entretien. Gestion différenciée rime néanmoins avec propreté. Les agents veillent au ramassage des déchets.

## Les surfaces gérées sont classées en quatre catégories



Réserver l'ensemble du patrimoine arboré de la ville d'Evian sur le Géoportail de la ville grâce au système « CartoEvian ». Lien : <https://vu.fr/rLs05>

## 5/ La gestion quotidienne

### Choix des espèces, taille et toilettage des arbres, rôle de la biodiversité autour de l'arbre et chaîne alimentaire.

Le patrimoine arboré de la ville est composé en majorité d'espèces locales, cependant quelques espèces sont exotiques en raison de l'histoire de la ville. La découverte de l'eau d'Evian et de ses bienfaits ont favorisé le thermalisme et l'installation de riches familles aristocratiques. De nombreuses villas de villégiatures ont été construites au cœur de parcs d'agrément ou de jardins botaniques. Au 19ème siècle, les jardins exotiques étaient très à la mode, d'où la présence de nombreux Cèdres du Liban ou de l'Atlas, de Ginkgo biloba, de liquidambar...

Ces arbres botaniques ne sont pas envahissants, ils se sont acclimatés voire naturalisés pour certains mais ne sont pas devenus invasifs.

Actuellement, la ville souhaite privilégier la plantation d'espèces locales adaptées aux milieux et au climat, tout en conservant son patrimoine arboré historique spécifique. Cependant, avec le changement climatique, certaines espèces locales ne seront plus adaptées et nous devons choisir des espèces résilientes face aux sécheresses et aux canicules de plus en plus fréquentes. Le choix d'espèces non indigènes mais adaptées au réchauffement climatique et non invasives peut-être une solution.

La taille des arbres et arbustes : Le service parcs et jardins tend à limiter les tailles « rigides » à quelques arbres d'alignement, et pratique une taille respectueuse du port naturel des espèces. Une équipe d'agents élagueur-arboristes grimpeurs passionnés se charge d'effectuer des tailles raisonnées. Cette technique préserve le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétique de l'arbre.

En cas de doute sur la santé d'un arbre, une expertise est menée par un expert indépendant et seuls les arbres malades ou dangereux sont supprimés et sont systématiquement remplacés.

## 6/ Le patrimoine arboré de la ville

L'arboretum de la ville, quelques arbres exceptionnels



Les marronniers d'Inde du quai promenade



Le hêtre pleureur du Pré-cunier

## CONCLUSION

La ville d'Evian souhaite protéger l'ensemble de son patrimoine végétal et vous invite à respecter les règles établies dans le cahier de prescriptions ci-après.

**Art.1 L'abattage ou la dégradation des arbres ou arbustes constituant des haies et protégés par les outils réglementaires cités à l'article 2 sont interdits.**

Sauf si, et seulement s'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique de l'arbre présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres.

**Art.2 Liste des arbres ou groupement d'arbres protégés juridiquement**

**1/** Les arbres d'alignement au titre de l'article L.350-3 du code de l'environnement.

Lien : <https://vu.fr/aog/V>

**2/** Les espaces boisés classés dits EBC définis dans le document graphique du PLU, au titre des articles L.113-01, L.113-2 et R.151-31-1° du code de l'urbanisme.

Lien : <https://vu.fr/PgwLj>

**3/** Les arbres identifiés en tant qu'élément du paysage et définis dans le document graphique du PLU, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Lien : <https://vu.fr/vVRPh>

**4/** Les arbres situés sur l'OAP TVB (Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Trame Verte et Bleue), au titre de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>. La trame verte et bleue étant définie dans les articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement<sup>2</sup>.

Lien<sup>1</sup> : <https://vu.fr/APZfr>

Lien<sup>2</sup> : <https://vu.fr/HXjJz>

**5/** Les arbres qui se situent aux abords de Monuments historiques dans un périmètre de 500m autour du monument, au titre des articles L. 621-32 du code du patrimoine.

Lien : <https://vu.fr/gsHpe>

**6/** Les arbres « monument naturel » ou situé sur un site classé au titre des articles L. 630-1 du code du patrimoine, des articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement, la loi du 2 mai 1930 et le décret d'application n°88-1134 du 15 décembre 1988.

Lien : <https://vu.fr/mvDQd>

**7/** Les espèces végétales protégées ou les arbres « habitats » d'espèces protégées. La destruction, l'altération, ou la dégradation « des habitats naturels ou des habitats d'espèces protégées sont interdites au titre de l'article Art. L.411-1 code de l'environnement.

Lien : <https://vu.fr/VcdS>

Dont les listes sont fixées dans les arrêtés suivants :

- Arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
- Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés.
- Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés
- Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés

# METTRE EN ŒUVRE LA CHARTE DE L'ARBRE DANS LA VILLE

## Art.3 Par conséquent, tout abattage d'arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

À défaut de déclaration préalable, tout abattage ou tout dégât causé à un arbre par un élagage non conforme ou par négligence, sera soumis à une indemnité calculée selon l'outil « le barème de l'arbre ».

Lien : <https://vu.fr/dpUgO>

## Art. 4 Lors de travaux d'aménagement le système racinaire des arbres doit être protégé.

Une fiche pratique élaborée par le conseil d'architecture et d'urbanisme de Seine-et-Marne (CAUE 77) sur la protection du système racinaire est disponible dans le lien ci-dessous.

Lien : <https://vu.fr/rKkI>

## Art. 5 Tous les arbres doivent être protégés des dégradations.

Le collet, le tronc et les branches doivent être préservés des blessures, de l'écorçage (outils de fauche, véhicule, animaux, ...) et des incrustations (vis, clous, ...)

Pour rappel, la pose de publicité et l'affichage sont interdits sur les arbres au titre de l'article L381-4 code de l'environnement.

Lien : <https://vu.fr/chGwT>

## Art. 6 La ville d'Evian encourage la plantation d'arbres et d'arbustes isolés ou constituant une haie.

Il est recommandé de planter des espèces locales, adaptés au sol et au climat. Cependant, certaines espèces non indigènes mais résistantes face au changement climatique sont acceptées à la stricte condition de ne pas être sur la liste des espèces exotiques envahissantes donnée à l'article 7 du présent cahier de prescription. Les haies monospécifiques, telles que les haies de thuyas ou de lauriers cerise ne sont plus souhaitées. Il est recommandé de planter des haies avec des espèces variées et d'origine locale. Des tutos sur la biodiversité sont disponible sur le site internet de la Communauté de Commune du Pays d'Evian Vallée d'Abondance.

Lien : <https://vu.fr/ljakQ>

De nombreux référentiels sur les végétaux d'origine locale sont disponible sur internet.

## Art 8 Les espèces interdites ou indésirable sur notre territoire

Il s'agit des espèces exotiques envahissantes présentes sur notre territoire ou sous surveillance, dont une liste non exhaustive est donnée en page suivante (liste non exhaustive de ces espèces).

Une espèce exotique envahissante est une espèce introduite par l'homme volontairement ou involontairement sur un territoire hors de son aire de répartition naturelle, et qui menace les écosystèmes, les habitats naturels ou les espèces locales.

La diffusion d'espèces exotiques envahissantes est l'une des causes majeures d'appauvrissement de la biodiversité. Les milieux insulaires sont particulièrement concernés. En lien avec ses engagements internationaux et européens, la France a mis en place un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes et leurs conséquences.

Pour plus de renseignements, veuillez consulter le site de l'Office Français de la Biodiversité (OFB)<sup>1</sup>.

Lien<sup>1</sup> : <https://vu.fr/j5vPk>

Cette liste étant en perpétuelle évolution, veuillez consulter le site officiel du centre de ressources<sup>2</sup>.

Lien<sup>2</sup> : <https://vu.fr/BQwlu>

- L'aillante glanduleux ou faux-verme du Japon – *Ailanthus altissima*
- Le robinier faux-acacia – *Robinia pseudoacacia*
- Le buddléia de David ou arbre aux papillons – *Buddleja davidi*
- Le sumac vinaigrier ou sumac de Virginie – *Rhus typhina*
- Le laurier cerise ou laurier palme – *Prunus laurocerasus*
- Les renouées asiatiques ou de l'Himalaya – *Reynoutria japonica*, *R. sachalensis* et *R. bohémica*
- L'ambrosie à feuille d'armoise – *Ambrosia artemisiifolia*
- Le solidago géant et du Canada – *Solidago gigantea* et *S. canadensis*
- La berce du Caucase – *Heracleum mantegazzianum*
- L'impatiante ou balsamine de l'Himalaya – *Impatiens glandulifera*
- L'érable negundo ou à feuilles de frêne – *Acer negundo*
- L'herbe de la pampa – *Cortaderia selkiana*
- Le raisin d'Amérique – *Phytolacca americana*

## Art 9 Les méthodes de plantation et d'entretien, et les périodes de taille

Des fiches pratiques élaborées par le conseil d'architecture et d'urbanisme de Seine-et-Marne (CAUE 77) sur les règles de plantation et d'élagage sont disponibles dans les liens ci-dessous :

Lien : <https://vu.fr/iOWP>

Lien : <https://vu.fr/OZSQr>

Lien CGU du CAUE77 : <https://vu.fr/thQ>

Ainsi que des conseils sur les périodes de tailles des arbres et arbustes, sur le site de la LPO Auvergne-Rhône-Alpes :

Lien : <https://vu.fr/AUUhZ>





---

# OAP Déplacements et mobilités



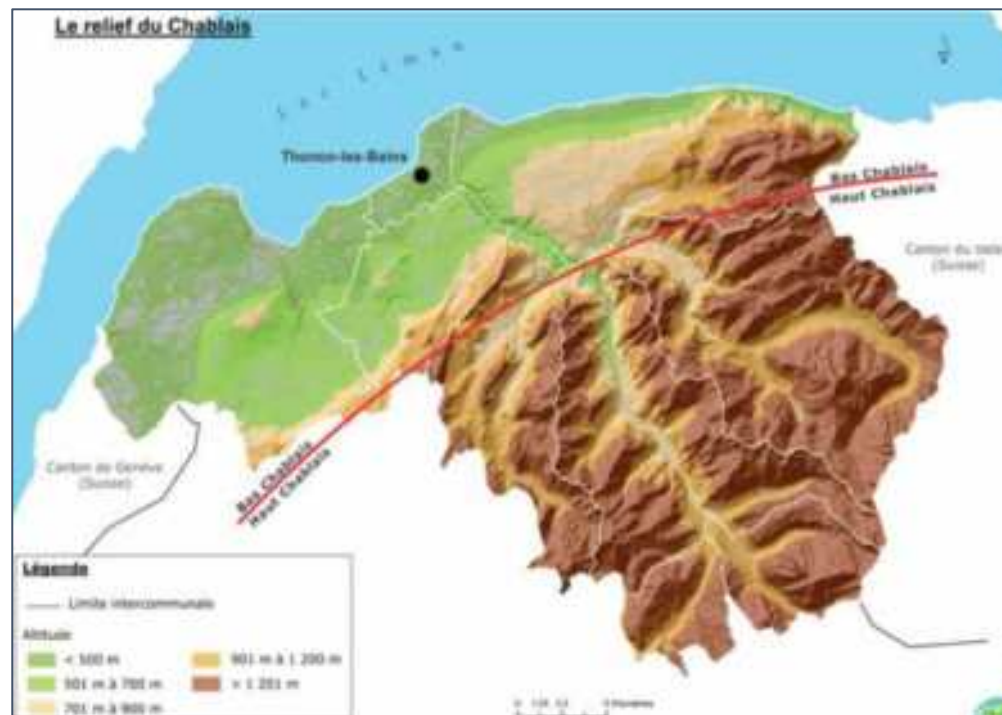
Les principes suivants ont pour objectif de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité du réseau viaire, d'aménagements en faveur des mobilités douces et sur la place accordée à l'automobile.

La présente OAP peut s'appliquer à l'ensemble du territoire communal.

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - CONTEXTE TERRITORIAL

## SITUATION TERRITORIALE

- Le Chablais est un **territoire enclavé**, au sein de plusieurs « **barrières** » **naturelles** (lac et montagnes) et **frontalières** (frontières avec les cantons de Genève, de Vaud et du Valais).
- Du point de vue des mobilités : le territoire subit une congestion croissante en période de pointe au niveau des principaux points durs routiers (carrefour de Douvaine, pont de la Dranse, traversées des bourgs sur la RD 1005, RD 903 et douanes de Saint-Gingolph), ce qui génère non seulement une augmentation des temps de parcours d'accès au territoire, mais aussi des nuisances liées au trafic dans les bourgs et villages traversés par les routes.
- En 2016, 86 % des déplacements en lien avec le Chablais sont internes au territoire, dont 21 % internes à la commune de Thonon-les-Bains.
- Les flux d'échange sont quant à eux principalement réalisés avec la commune de Genève (5% du total des déplacements), et le Canton de Vaud (2% du total des déplacements).
- La part modale des transports en commun reste faible sur les différentes origines-destinations, à l'exception des déplacements vers Lausanne et Genève (plus de 10, voire de 20% de part modale).



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - ORIENTATIONS TERRITORIALES A L'HORIZON 2035

## ORIENTATIONS GENERALES

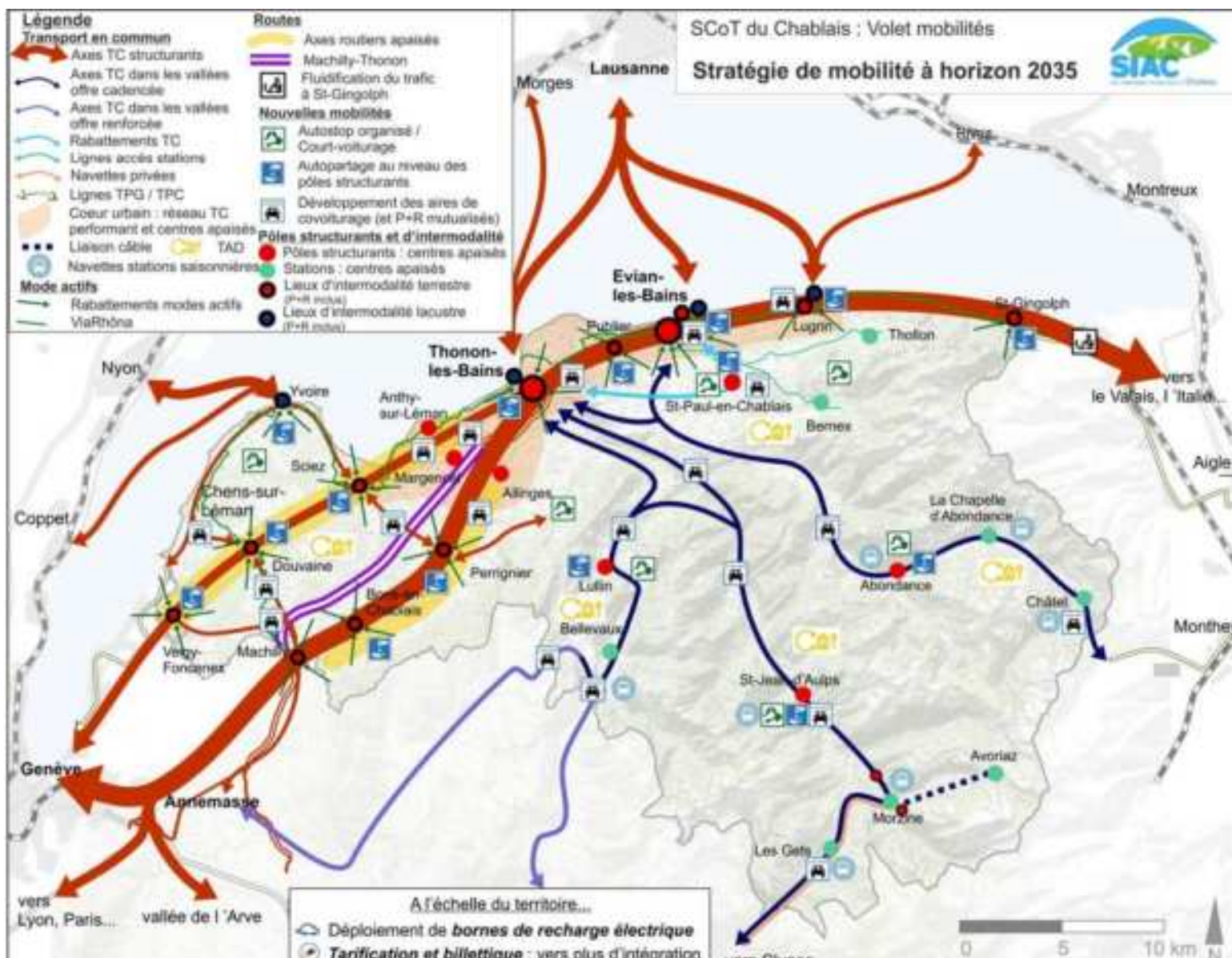
Une stratégie de mobilité à horizon 2035 à l'échelle du Chablais :

Le déploiement de la stratégie multimodale pour le Chablais consiste en une montée en puissance progressive des infrastructures et des services de mobilité et de transport.

En 2035, la réouverture de la ligne sud Léman entre Evian et Saint-Gingolph permettra d'envisager la desserte du tour complet du lac Léman par le rail. Les gares desservies seront devenues des pôles de rabattements multimodaux où la diversité et la qualité des services seront désormais des atouts pour l'intensification du recours aux transports en commun.

Toutes les infrastructures seront opérationnelles et structurantes :

- Montée en puissance des transports en commun dans les vallées, cadencés et opérationnels ;
- RER Sud Léman bouclé ;
- 5 liaisons lacustres opérationnelles.



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - ENJEUX DE HIERARCHISATION ET D'APAISEMENT

## CONTEXTE ET BESOIN

- Le passage des départementales dans le centre-ville de la commune soulève des enjeux de nuisances, de ruptures urbaines et d'accessibilité de tous les usagers ;
- Les réseaux de circulations douces sont encore peu nombreux à Evian et se localisent principalement dans le centre bourg. Le développement de nouveaux cheminements a fait l'objet de nombreuses réunions et des projets sont en cours.

## ENJEUX :

- Renforcer la place de la gare dans la ville et améliorer l'intermodalité pour développer l'utilisation du train dans les déplacements des habitants et des actifs de la région.
- Anticiper l'intégration du projet de réouverture de la ligne Evian/Gingolph.
- Continuer le travail de pacification des abords de la départementale (projet Via Rhona)
- Améliorer le stationnement des livraisons, des habitants et touristes tout en réduisant la place de la voiture dans l'espace public pour renforcer la convivialité en recourant à la stratégie du dernier kilomètre décarboné.
- Faciliter la venue des usagers par des modes de déplacements alternatifs à l'automobile : maillage de cheminements doux, navette centre-ville, etc.
- Favoriser le stationnement aux alentours de la gare pour favoriser le report modal des actifs de la commune.

- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture avec l'utilisation du train et les déplacements actifs (en particulier pour les flux internes) ou le covoiturage
- Repenser le stationnement dans le centre-ville pour favoriser les modes actifs et libérer l'espace.
- Encourager la mutualisation du stationnement dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- Créer des stationnements dédiés aux mobilités 0 Carbone (voiture électrique, stationnement vélo).

## APPLICABILITÉ

Les différents principes décrits ci-après devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux orientations figurants dans les OAP des secteurs qui en sont dotés et en compléments des aspects règlementaires dictés par le PLU (zonage/ règlement).

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - ENJEUX DE HIERARCHISATION ET D'APAISEMENT

---

## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains

*2.5 Améliorer les déplacements*

### Hiérarchiser et structurer le réseau routier

- Garantir des conditions satisfaisantes pour rejoindre la gare ferroviaire et lacustre : poursuivre l'amélioration de la desserte bus et des aménagements en faveur des modes de déplacements alternatifs (vélos, piétons).
- Poursuivre le réseau des « modes actifs », en anticipant des espaces réservés (sentes, voies cyclables) dans les projets futurs.
- Affirmer le lien entre la ville et le lac Léman, par le maintien voire le développement du réseau de cheminements et de perméabilités.
- Gérer le stationnement automobile selon l'usage et dans un souci d'insertion paysagère des aires de stationnement, définissant une réglementation adaptée.
- Intégrer des principes de stationnement vélo sur le domaine public et privé, à proximité des équipements.
- Optimiser les déplacements motorisés : compléter le maillage viaire à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain, en évitant la constitution de voies en impasse, afin de permettre une meilleure connexion entre les quartiers

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

---

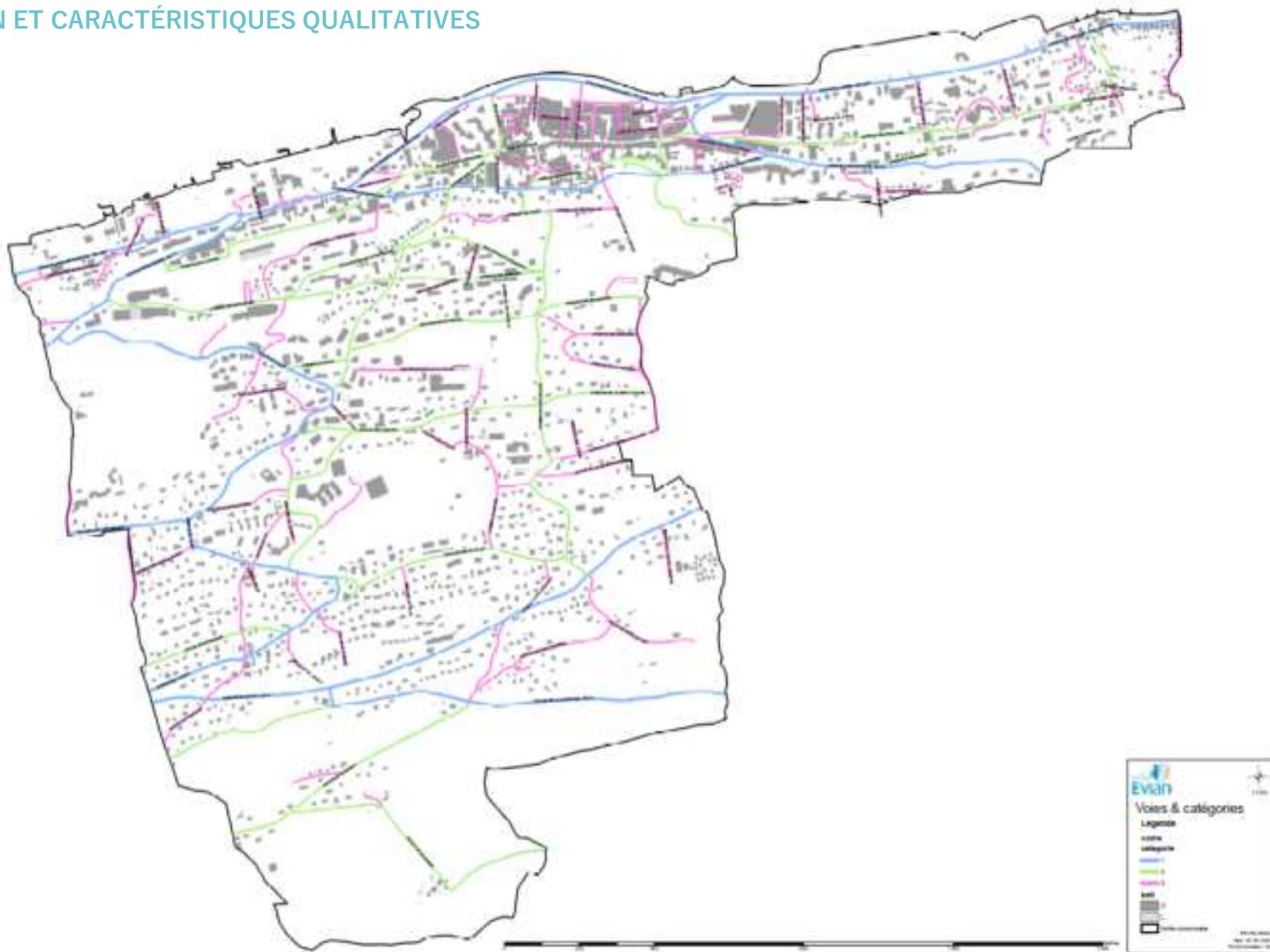
## HIERARCHISATION ET CARACTÉRISTIQUES QUALITATIVES

L'organisation de la trame viaire principale proposée par l'OAP s'appuie sur les objectifs du PADD visant à favoriser une meilleure hiérarchisation du réseau viaire et à assurer une place pour tous les modes de transports. Cette hiérarchisation pourra notamment permettre l'amélioration des conditions de déplacements, l'apaisement global des axes majeurs et la mise en sécurité des déplacements.

- Gabarit des voies :
  - Axes primaires : largeur de voie mini. 7 m (si double sens) + deux trottoirs de 1,8 (hors besoins pistes cyclables si exclusion)
  - Axes secondaires : largeur de voie mini. 6.5 m (si double sens) + deux trottoirs de 1.4
  - Axes tertiaires : largeur de voie mini. 5.5 m (si double sens) + deux trottoirs de 1.4 (en cas de sens unique, à minima 3.5 de voie + 3 mètres de voie verte)
  - Voies vertes : cyclables et maillage piétons
  - Voies lacustres et funiculaire
- Qualité paysagère de la voirie → réduction des nuisances (effet îlot de chaleur, imperméabilisation des sols)

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

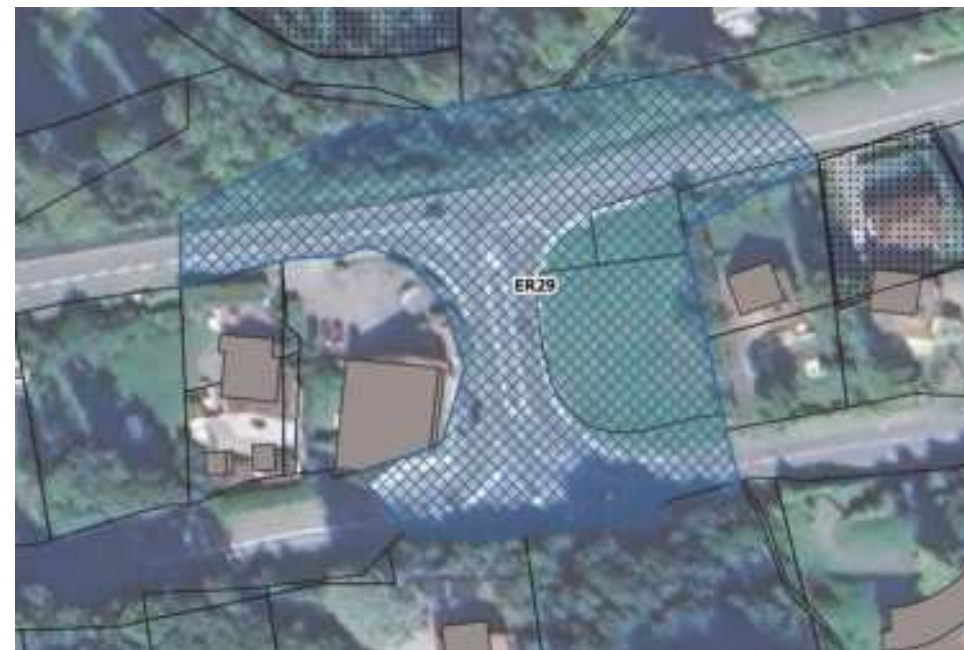
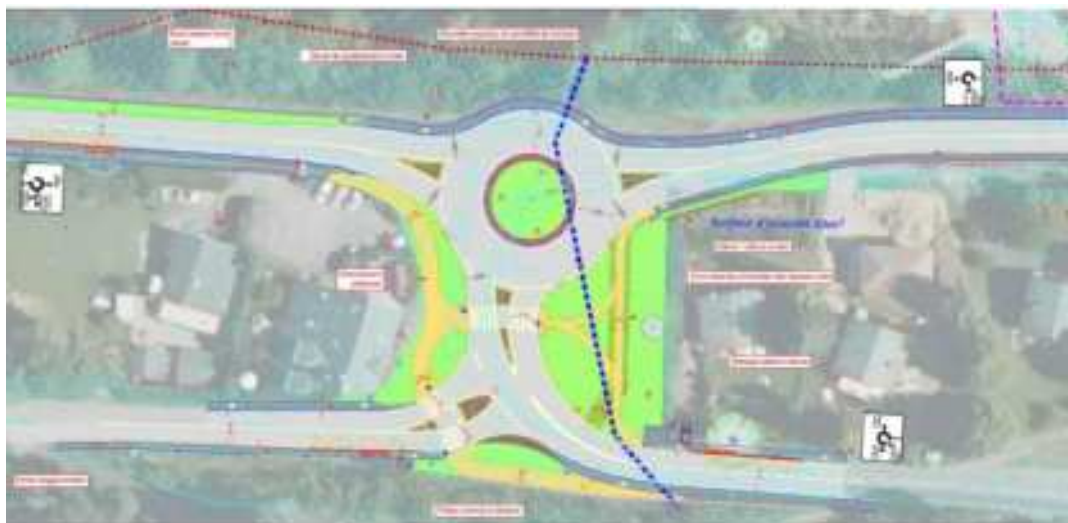
## HIERARCHISATION ET CARACTÉRISTIQUES QUALITATIVES



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

## LES PRINCIPAUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE CARREFOURS ET BORDS DE VOIES

### Principe d'aménagement du carrefour de l'X



*Emplacement réservé et photo-aérienne*



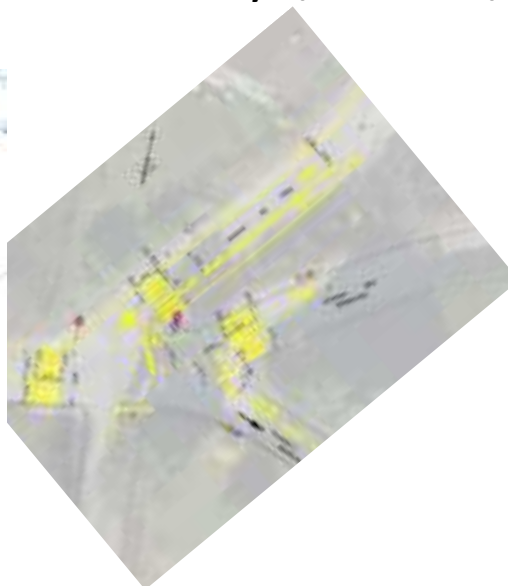
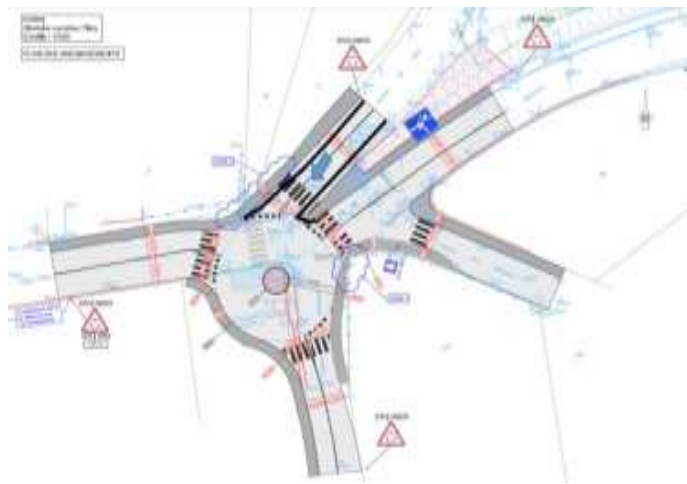
*Extrait du plan de zonage*



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

## LES PRINCIPAUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE CARREFOURS ET BORDS DE VOIES

### Principe d'aménagement du carrefour du boulevard du Royal / Noisetiers / Flery



*Emplacement réservé et photo-aérienne*



*Extrait du plan de zonage*

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE

## LES PRINCIPAUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE CARREFOURS ET BORDS DE VOIES

### Aménagement du carrefour route de Saint-Thomas / route de la Corniche



*Photo-aérienne du secteur*



*Extrait du plan d'aménagement*

## LES PRINCIPAUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE CARREFOURS ET BORDS DE VOIES

### Aménagement du carrefour Route du Tir au Pigeon/ route de la Corniche



*Photo-aérienne du secteur*



*Extrait du plan d'aménagement*

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

## LES PRINCIPAUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE CARREFOURS ET BORDS DE VOIES

### Aménagement du raccordement avenue d'Ausnière sur la RD21 Avenue d'Abondance



*Extrait du plan de zonage*



*Emplacement réservé et photo-aérienne*

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

---

## MOBILITES ACTIVES : LE MAILLAGE CYCLABLE ET PIÉTON

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR FAVORISER LES MODES ACTIFS

Réaliser l'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux via:

- La priorisation du développement des infrastructures cyclables et piétonnes sécurisées depuis les pôles multimodaux structurants vers les pôles générateurs de déplacements/ bassins de vie ;
- Le renforcement des aménagements cyclables et piétons afin d'assurer un maillage entre les différentes polarités de la commune (pôles multimodaux, cœur historique, etc.) ;
- L'implantation d'équipements :
  - Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons.
  - Pour les itinéraires piétons et cyclables, des principes de jalonnements devront être à généraliser sur toute la commune.

### PRINCIPES D'INSERTION PAYSAGERE

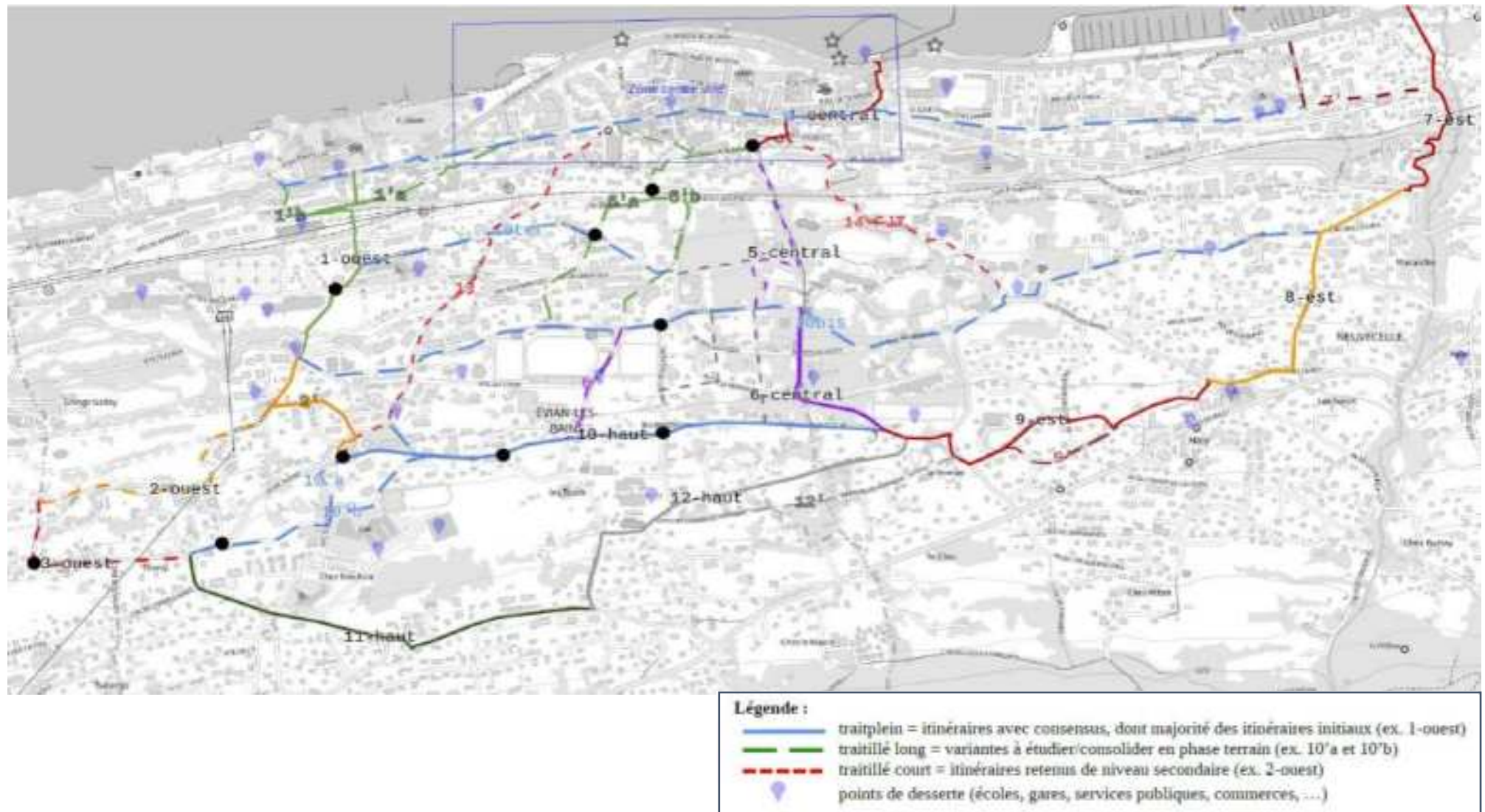
En lien avec l'OAP TVB, le développement des mobilités douces devra être concilié avec la préservation des trames écologiques. Afin de créer une trame mixte à la fois mobilité douce/trame verte, il sera essentiel de :

- Maintenir un substrat non imperméabilisé (tout en prenant en compte le confort des usagers, notamment l'accessibilité aux PMR) et n'impactant pas la continuité des sols,
- Maintenir des abords végétalisés et à minima des bandes enherbées (minimum 1m de chaque côté) en bord de chemin, gérés de manière extensive,
- Ne pas clôturer les abords des cheminements.

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

## MOBILITES ACTIVES : LE MAILLAGE CYCLABLE ET PIÉTON

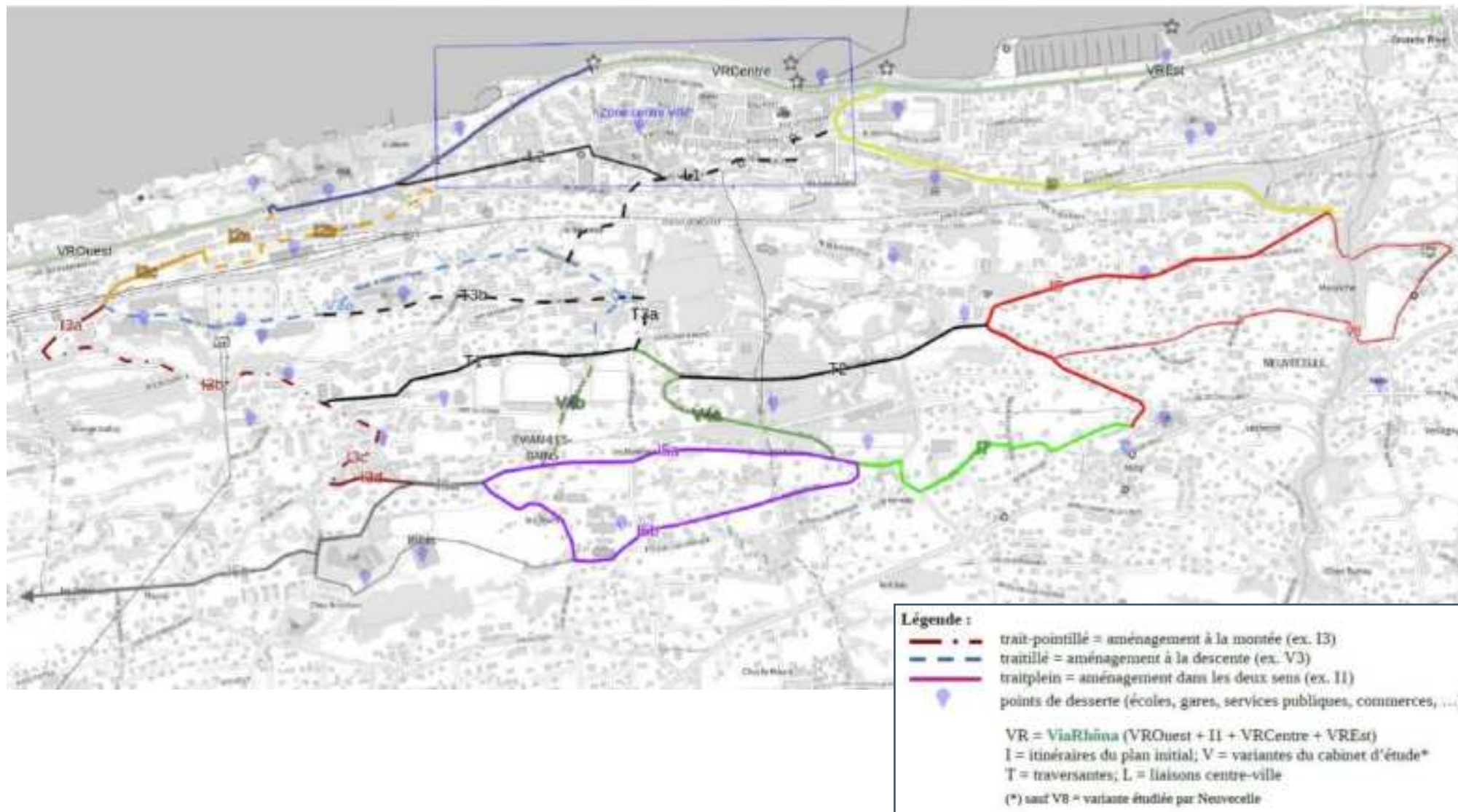
### MAILLAGE PIÉTON



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE

## MOBILITES ACTIVES : LE MAILLAGE CYCLABLE ET PIÉTON

### RÉSEAU CYCLABLE



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS OFFRE DE STATIONNEMENT

## LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE – RAPPEL DES CONDITIONS DE STATIONNEMENT EN VIGUEUR

**STATIONNEMENT SUR VOIRIE**

**3 zones**

- Zone rouge** (limitée à 3h), en hyper-centre, aux abords des Thermes et sur les quais-centre
- Zone orange** (limitée à 4h), dans le centre-ville
- Zone verte** (limitée à 3h)

Le stationnement sur voirie est gratuit la semaine avant 9h, entre 12h et 14h, après 19h, les dimanches et jours fériés.

**3 TYPES D'ABONNEMENTS**

Catégorie	Description	Tarif
POUR LES RÉSIDENTS (habitant en zone payante)	abonnement mensuel 24h/24 sur zone orange et verte.	TARIF MENSUEL 30 €, renouvelable
POUR LES ACTIFS (travaillant dans une zone de stationnement payant)	abonnement mensuel 24h/24 sur zone verte.	TARIF MENSUEL 30 €, renouvelable
POUR TOUS LES USAGERS (sans restriction, ni condition) sur zone verte uniquement	abonnement 7 jours consécutifs, disponible du 1 <sup>er</sup> mai au 30 octobre.	TARIF HEBDO-MADAIRE 30 €

**STATIONNEMENT EN SOUTERRAIN**

*Parkings de qualité, sous vidéosurveillance, accessibles 24h/24 et 7j/7.*

- 1 Parking du centre
- 2 Parc de l'Office de tourisme
- 3 Parking du Port
- 4 Parking Charles de Gaulle
- 5 Parking des Princesses



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS OFFRE DE STATIONNEMENT

## LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE - ENJEUX

- Développer et renforcer l'offre de stationnement
- Créer et conforter l'offre via notamment les projets structurants suivants



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS OFFRE DE STATIONNEMENT

3

## STADE NORD

Prise en compte des besoins en stationnement pour le stade et renforcement du corridor écologique : Parking végétalisé ancien hôtel des Mateirons



4

## STADE SUD



5

## SECTEUR JEAN JAURES – ABORD DU PALAIS DES FESTIVITES



# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS - PRINCIPES ET ORIENTATIONS

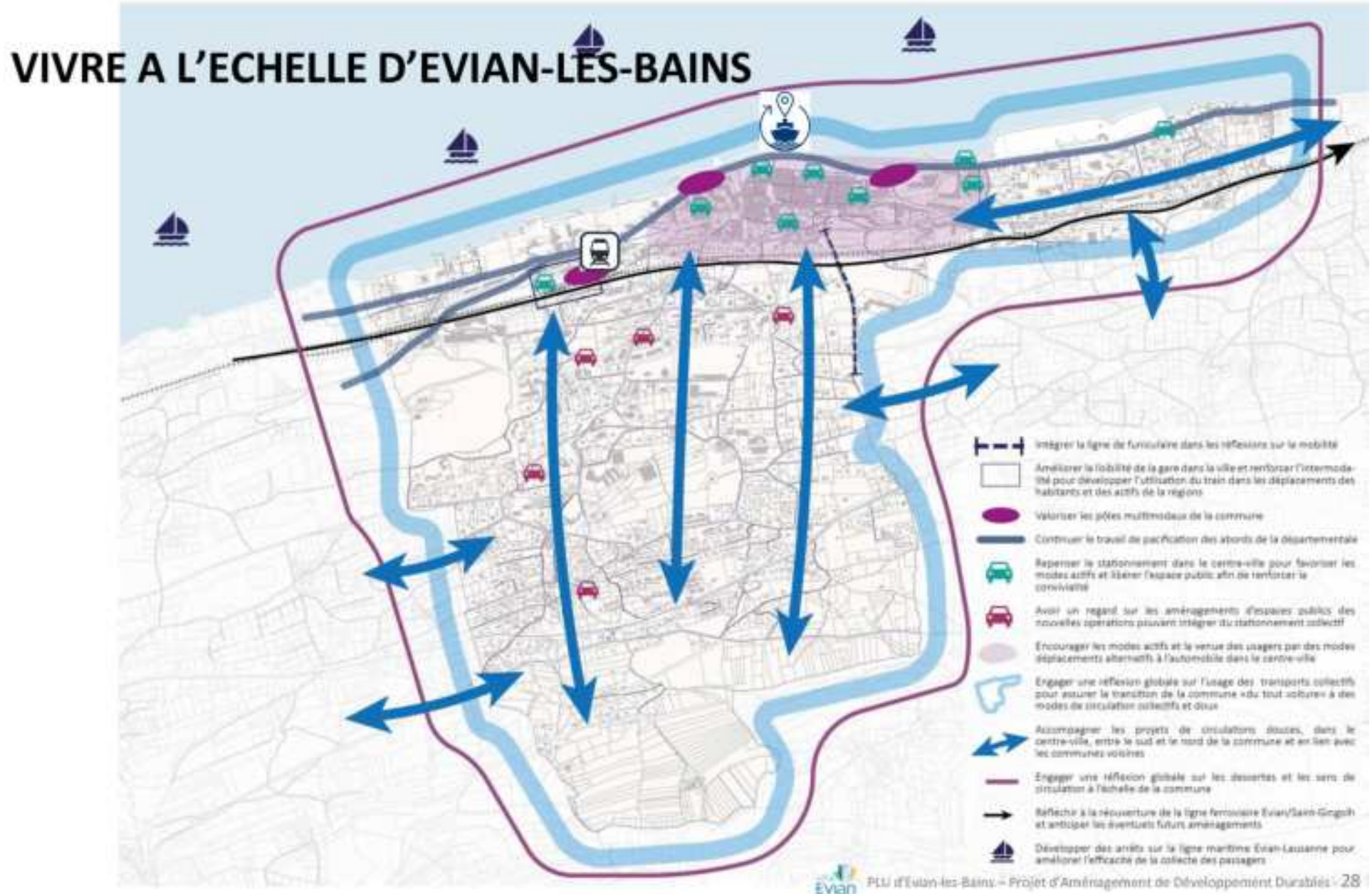
## INSERTION PAYSAGÈRE DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

- Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Ces derniers devront limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer un traitement qualitatif (plantations, matériaux locaux, ...).
- Les stationnements réalisés dans un volume bâti, tels que les garages devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans leur environnement. Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public. Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.
- Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage. La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront recherchées. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre

## APAISEMENT DU TRAFIC ROUTIER

- Pôle gare : conforter la vocation de « hub intermodal » par l'amélioration de l'accessibilité par les déplacements alternatifs à l'automobile (mobilités douces, transports collectifs routiers, parking de covoiturage, autopartage, etc...) et des conditions de stationnement,
- Développer la multimodalité par des aménagements adaptés et attractifs pour le rabattement
  - Aménager les pôles d'échanges pour favoriser l'intermodalité
  - Rendre attractifs les lieux d'intermodalité par des aménagements urbains de qualité
- Agir sur les déplacements pendulaires / Covoiturage :
  - Organiser la pratique du covoiturage en particulier par l'aménagement d'aires à proximité des points de rabattements et des axes routiers structurants
  - Prévoir des infrastructures dédiées à une offre d'autopartage, en priorisant les nœuds multimodaux d'importance

# OAP DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS – SYNTHÈSE DES ENJEUX COMMUNAUX



---

# OAP Commerce et artisanat



L'OAP définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales existantes et à venir.

L'OAP indique les secteurs de développement préférentiel du commerce, en prenant en compte les objectifs de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population, tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre ; de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ; de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de la qualité architecturale.

## OBJECTIFS DU PADD

### S'appuyer sur les atouts de la commune pour diversifier l'économie

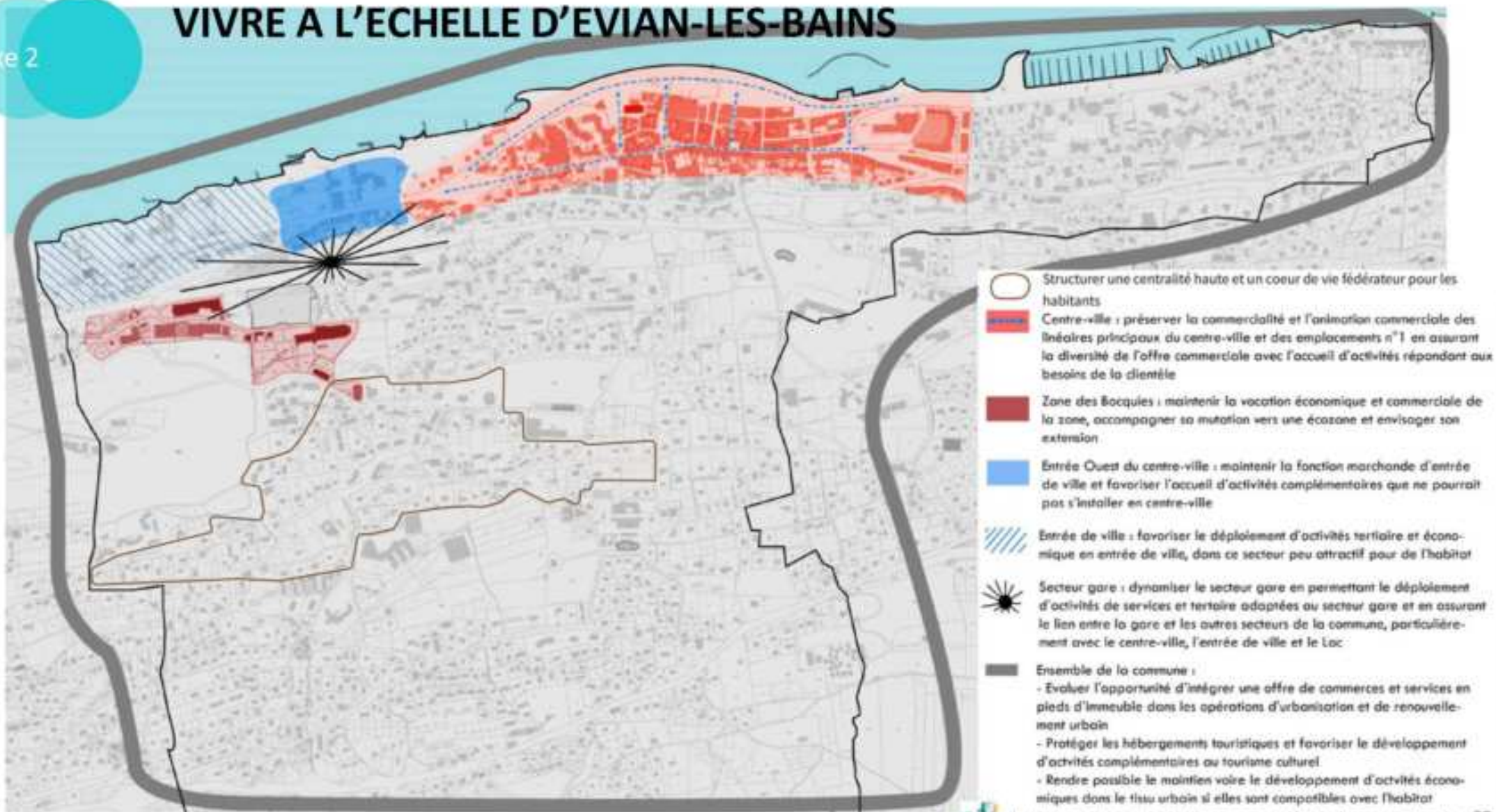
- Contenir la résidentialisation de l'économie pour limiter la dépendance aux facteurs exogènes
- Appuyer le développement économique de la commune sur plusieurs piliers forts :
  - Une **sphère résidentielle** (commerce, tourisme) à conforter, mais dont le poids doit être contenu
  - Une **économie environnementale** à déployer, qui pourra prendre appui sur la Maison de l'Eau et son Cluster Eau :
    - ☐ S'appuyer sur la dynamique du bassin lémanique en matière d'innovation pour déployer un centre d'affaires sur le thème de l'eau,
    - ☐ Créer des emplois qualifiés pour pouvoir vivre et travailler à Evian,
    - ☐ Organiser le déploiement de ces activités en assurant la connexion à la gare et au lac (transport par bateau)
- Accompagner la mutation de l'entrée de ville Ouest entre les serres municipales et le chemin des Marronniers pour accueillir des activités tertiaires et de services sur une zone inconfortable à l'habitat au bord de la RD1005
- Maintenir les activités industrielles et artisanales implantées sur la commune, dans le tissu urbain et sur la zone des Bocquies, et répondre à leurs besoins en termes de parcours résidentiel
- Animer le pôle gare en renforçant les activités de services adaptées à ce secteur de flux et assurer le lien entre la gare et les autres secteurs de la commune (particulièrement le centre-ville et l'entrée de ville)
- Maintenir et conforter la vocation d'activité de la zone d'activités des Bocquies et accompagner sa mutation vers une écozone (chaleur fatale de l'un pour l'autre)
- Envisager l'extension de la Zone d'Activité Economique des Bocquies pour accueillir et conforter les activités peu compatibles avec une insertion en tissu urbain

### Favoriser la diversité des activités commerciales

- Préserver la commercialité et l'animation commerciale des linéaires principaux du centre-ville et des emplacements n° 1
- Proposer une boucle commerciale en hyper centre
- Assurer la diversité de l'offre commerciale en permettant le développement et l'accueil d'activités répondant aux besoins de la clientèle en centre-ville, diversifier l'offre en termes de niveau de gamme
- Maintenir l'offre de proximité sur l'entrée ouest du centre-ville et rendre possible l'accueil de services ne trouvant pas leur place en centre-ville
- A Thony maintenir la jardinerie, une offre hôtelière intermédiaire, accueillir des activités en rez-de-chaussée, au regard des besoins identifiés et de manière à garantir la pérennité des commerces existants et réponse aux besoins des habitants
- Permettre le développement d'activités temporaires

## VIVRE A L'ECHELLE D'EVIAN-LES-BAINS

Axe 2



## POSITIONNEMENT LOCAL

Les pôles majeurs à proximité d'Evian sont :

- L'agglomération de Thonon (plus de 80 000 m<sup>2</sup> de surface de vente)
- L'agglomération d'Annemasse (plus de 60 000 m<sup>2</sup> de surface de vente)

Le pôle prioritaire, répondant aux besoins quotidiens et occasionnels au sein de la CCPEVA est la commune de :

- Publier (plus de 24 000 m<sup>2</sup> de surface de vente)

La commune d'Evian dispose de 11 186 m<sup>2</sup> de surface de vente dont :

- 6 106 m<sup>2</sup> en alimentaire
- 5 080 m<sup>2</sup> en non alimentaire

**A l'échelle de la CCPEVA, Evian est la 2ème polarité commerciale du territoire**

Malgré un territoire contraint géographiquement, l'ensemble des besoins (quotidiens et occasionnels) **sont couverts par l'offre commerciale présente dans un rayon de 30 min du centre-ville d'Evian.**

## BESOINS / PROBLEMATIQUES

- Conforter la position du pôle économique et commerciale d'Evian
- Maintenir une offre commerciale diversifiée en centre-ville, notamment l'animation commerciale des linéaires commerciaux principaux
- Protéger et maîtriser l'immobilier commercial pour avoir une offre adaptée en centre-ville (niveau de gamme adapté aux résidents?)
- Limiter la tertiarisation / résidentialisation de l'économie pour ne pas dépendre de facteurs exogènes (impact du COVID sur le tourisme)
- Préserver l'attractivité patrimoniale et environnementale de la commune
- Protéger les hôtels et les structures hôtelières



Les enjeux identifiés

Attractivité commerciale	Immobilier commercial	Facteurs de commercialité
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diversifier l'offre dans les axes n°1 en recherchant des porteurs de projet à forte valeur ajoutée</li> <li>➤ Reconfigurer l'offre non sédentaire</li> <li>➤ S'adresser à tous les segments de clientèle en priorisant la clientèle locale</li> <li>➤ Rester vigilant sur la diversité des niveaux de gamme</li> <li>➤ Capitaliser sur les événements locaux pour renforcer le flux clientèle</li> <li>➤ Accompagner la commercialisation des socles dans les programmes neufs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maitriser les mutations d'occupation dans les linéaires marchands principaux</li> <li>➤ Encadrer la production d'immobilier commercial neuf, notamment dans le quartier Thony</li> <li>➤ Mettre à disposition des porteurs de projet à forte valeur ajoutée de l'immobilier commercial sous maîtrise publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ralentir la déambulation piétonne</li> <li>➤ Créer des lieux de pause au sein des parcours marchands</li> <li>➤ Créer une boucle marchande permettant de favoriser la déambulation</li> </ul>

Source : livrable 2024 « Schéma de développement du centre-ville, des entrées de ville et du périmètre de l'OAP de Thony » (bureau a.i.d Observatoire)

Les 3 segments de clientèles cibles

Segments de clientèle	Clientèle locale	Clientèle active	Touristes
Poids	40 000 habitants (zone de chalandise)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 4 000 actifs entrants par jour</li> <li>➤ 600 000 navetteurs Evian Lausanne par an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2.3 millions d'excursionnistes par an</li> <li>➤ 2.2 millions de nuitées par an</li> </ul>
Typologie d'achats	Tous types d'achats, des restauration et de services	Achats du quotidien, restauration, services	Achats de souvenirs, produits régionaux, restauration, services

Source : livrable 2024 « Schéma de développement du centre-ville, des entrées de ville et du périmètre de l'OAP de Thony » (bureau a.i.d Observatoire)

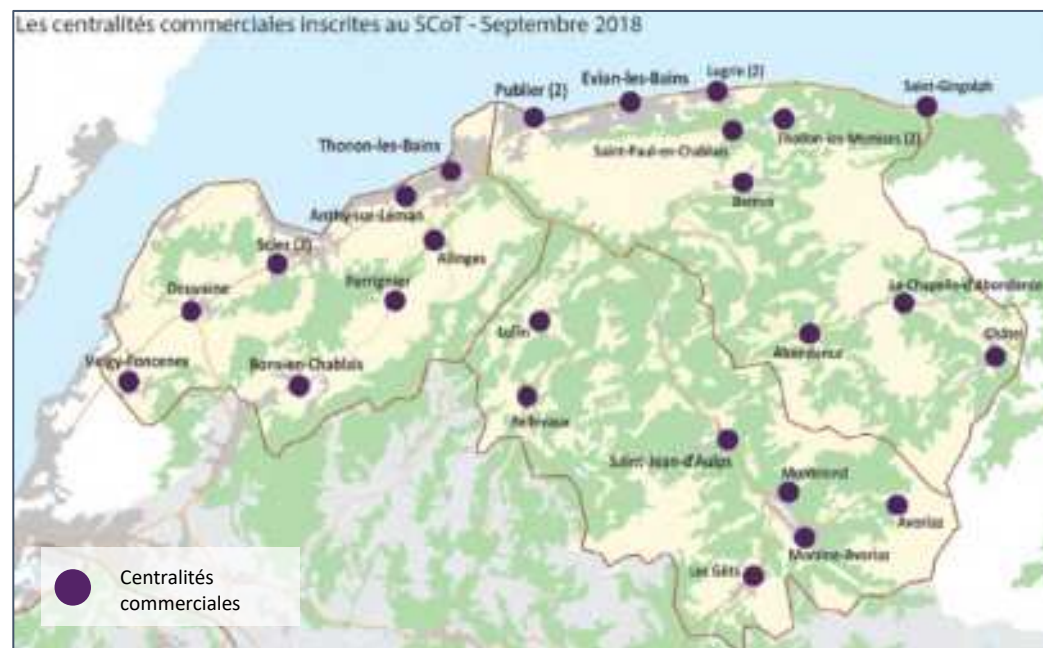
# DEFINITION DE L'AMARTURE COMMERCIALE DANS LE CADRE DU SCOT

## ELEMENTS DE DEFINITION, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS EXISTANTES

A l'échelle du Chablais, différentes centralités commerciales sont définies :

- **Les commerces d'importance** (comprenant les commerces disposant d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente) ;
- **Les zones de centralité commerciale** (secteurs urbanisés caractérisés par un tissu urbain dense et présentant une diversité des fonctions : résidentiels, économiques (commerces, services, tertiaire, etc.) et secteurs d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, etc.).
- **Les zones commerciales périphériques** (secteurs d'activités destinées à accueillir des nouvelles implantations commerciales supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surfaces de vente. En dehors des dix zones commerciales périphériques identifiées, aucune nouvelle implantation commerciale en zones d'activités économiques n'est souhaitée.)

Le territoire évienais est uniquement concerné par les recommandations dédiées aux zones de centralité commerciale.



# RECOMMANDATIONS ISSUES DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

## LES SECTEURS DE CENTRALITES COMMERCIALES IDENTIFIES PAR LE SCOT



### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : cœur urbain ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU.

### Recommandations portées par le SCOT :

Mettre en place des dispositions **favorables à la diversité commerciale** dans le PLU, favorisant la polarisation de l'offre commerciale dans la centralité et les continuités commerciales. A titre d'exemple, les auteurs de PLU peuvent définir une **protection des rez-de-chaussée commerciaux et encourager la structuration de micropolarités** commerciales bénéficiant d'aménagements adaptés au sein de la localisation de centralité (documents graphiques et règlement).

## LE POSITIONNEMENT COMMERCIAL DES POLARITES D'EVIAN-LES-BAINS

### ➤ **Un centre-ville du quotidien, de déambulation marchande et de convivialité**

**Innovant**

**Durable**

**Apaisé**

**Animé**

**Convivial**

- **Le choix de ce positionnement vise à affirmer l'identité singulière et unique du centre-ville d'Evian-les-Bains.**
- **Il aura pour ambition de répondre aux besoins des trois segments de clientèle :**
  - zone de chalandise,
  - navetteurs
  - touristes

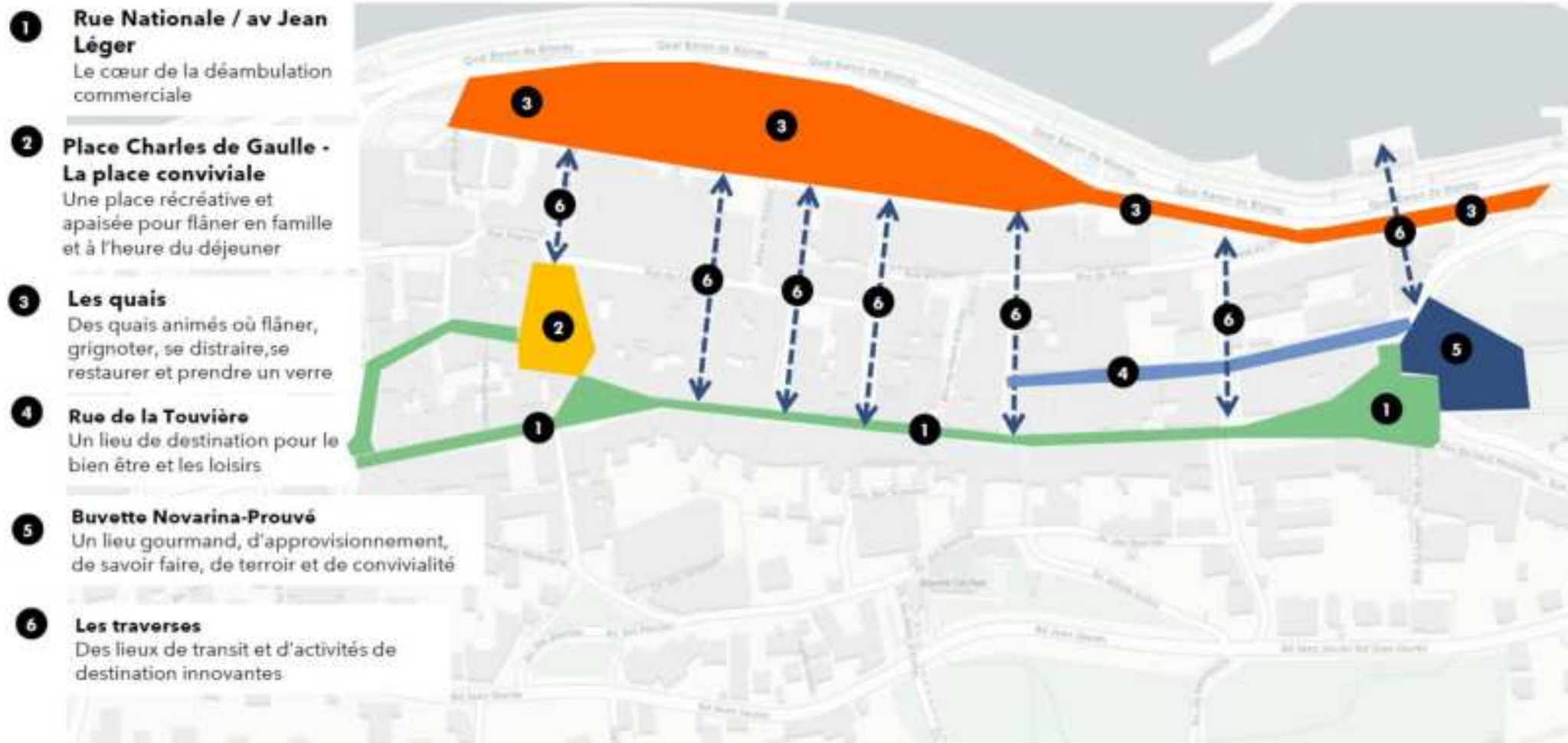
### ➤ **Le quartier Thony, un pôle du quotidien et de services**

### ➤ **Des entrées de ville dont la fonction marchande doit rester limitée**

*Source : livrable 2024 « Schéma de développement du centre-ville, des entrées de ville et du périmètre de l'OAP de Thony » (bureau a.i.d Observatoire)*

# RECOMMANDATIONS ISSUES DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

## STRATEGIE SPACIALISEE DE COMMERCIALITE DU CENTRE-VILLE D'EVIAN-LES-BAINS



Source : livrable 2024 « Schéma de développement du centre-ville, des entrées de ville et du périmètre de l'OAP de Thony » (bureau a.i.d Observatoire)

# PRINCIPES ET ORIENTATIONS COMMERCE ET ARTISANAT

## OBJECTIFS DE PRESERVATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant de ces secteurs structurants.

- Préserver la commercialité et créer des conditions d'accès à l'immobilier commercial favorables
- Maintenir l'armature actuelle de la commune / Renforcer les fonctions de proximité et de convivialité du centre-ville / Encadrer le développement de la fonction marchande du quartier Thony et des entrées de ville...
- Affirmer le caractère attractif et rayonnant des secteurs structurants.
- Pérenniser en priorité les linéaires commerciaux stratégiques notamment en interdisant les mutations vers d'autres destinations.
- Privilégier la reconstitution de linéaires continus. Par ex. les opérations immobilières sur rue, sur une parcelle située au sein d'un secteur de centralité, devront proposer, dans la mesure du possible, une ou des cellules commerciales afin de reconstituer un linéaire commercial dense.
- Restructurer les cellules existantes et permettre l'implantation de tout commerce en centralité, de diversifier les propositions de locaux commerciaux (par ex. en proposant des cellules plus grandes, les fusions de cellules sont recommandées.)

## OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE COMMERCIALE

- Augmenter l'attractivité sur les cibles de clientèle à enjeux.
- Encourager la requalification de sites et la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation et le regroupement des locaux existants;
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations (proximité, destination), en offrant des commerces à la fois liés aux besoins courants des habitants et salariés et des commerces attractifs à plus grande échelle, répondant notamment aux attentes des touristes.

## OBJECTIFS POUR LA QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES COMMERCES

Dans le cadre d'opérations neuves :

- Au stade de la conception de l'immeuble, le projet de vitrine(s) doit être cohérent avec les façades de l'immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées en étage du bâtiment.
- Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée.
- L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, sera prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et les saillies.

## OBJECTIFS DU STATIONNEMENT DEDIE AUX COMMERCES

- La localisation du commerce et la programmation commerciale doivent être en cohérence avec le niveau de desserte par tous les modes, notamment par les transports collectifs et les modes actifs, mais aussi la capacité routière et le stationnement public.
- La mutualisation des parkings devra être recherchée entre les différents commerces d'une même polarité. Une mutualisation avec d'autres programmes voisins sera rendue possible.

---

# OAP Equipements touristiques





**Pour rappel, les sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques comprennent l'ensemble des hébergements touristiques définis dans le Code du tourisme :**

- Les hôtels de tourisme (article D 311-4) ;
- Les résidences de tourisme (article D 321-1) ;
- Les villages résidentiels de tourisme (article R323-1) ;
- Les chambres d'hôtes, (article D324-13) ;
- Les meublés de tourisme avec prestations hôtelières (article D324-1)

[...]

**Définitions :**

**Hôtel de tourisme (classé) :**

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

La décision de classement d'un hôtel est prise, sur demande de l'exploitant, par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme dans des conditions fixées par décret. Ce classement est valable pour une durée de cinq ans.

L'hôtel est classé dans une catégorie, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.

**Résidence de tourisme :**

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum de 50 lits et d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

L'établissement est classé par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme dans une catégorie en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par ce même organisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. Selon l'article D.321-1 du code du tourisme, une résidence de tourisme est obligatoirement « un établissement commercial d'hébergement classé ».

## CONTEXTE

### RAPPEL HISTORIQUE/GÉOGRAPHIQUE

- Histoire thermale qui a conduit à notoriété mondiale :
  - Evian est une destination touristique mondialement connue qui dispose d'une offre touristique de premier plan.
  - Cette offre est issue de son histoire thermale : la source, le casino, le Musée du Palais Lumière, le Golf, le centre nautique, le port de plaisance, etc.
  - La proximité de la Suisse et de l'aéroport de Genève, au sein de la Haute Savoie, département français leader sur le tourisme été comme hiver, font d'Evian une destination performante.
  - Depuis la création des thermes, la ville s'est dotée d'une diversité d'hôtels de grande qualité de 2 à 5 étoiles.
  - Evian, la puissance d'une marque. La ville et la destination bénéficient de la notoriété mondiale de la marque de l'eau minérale.
- Un contexte local bénéfique
  - La Haute Savoie est le département qui dispose de la plus forte attractivité en France à la fois touristique mais aussi pour l'accueil de nouveaux habitants.
  - Cela est parfaitement visible sur Evian avec un nombre d'habitants croissant, des fréquentations qui ont retrouvé leur niveau d'avant crise COVID et pour certains établissements des fréquentations records, un nombre croissant de festivaliers à chaque événement, une croissance des investissements touristiques (portés par la ville et l'Evian Resort en particulier),
  - Un positionnement stratégique et une connexion avec la Suisse qui crée une destination touristique très singulière,
  - Une commune multimodale (route, train, bateau, bus, ...) avec Genève comme porte d'entrée sur l'international.

### CARACTERISTIQUES DU TOURISME A EVIAN-LES-BAINS

- Taux d'occupation : Le taux d'occupation varie de 38 % en janvier à 78 % en juillet et août avec des semaines pouvant atteindre 90 % d'occupation de l'ensemble de l'offre.
- La durée moyenne de séjour est en progression avec 5.8 jours
- Sur le périmètre Evian Lac (Evian- Saint Gingolph – Publier) la destination atteint 1.5 million de nuitées marchandes et 2.2 millions de visiteurs.
- Un chiffre clé : l'économie touristique génère 170 millions d'€ de CA par an. 1/3 des emplois directs de la ville.
- Une activité qui reste surtout concentrée entre juin et septembre mais qui progressivement s'annualise (ce qui va nécessiter une adaptation de l'offre avec des activités à proposer en plein hiver).

Une destination : clientèle locale, nationale ou internationale, en été comme hiver, qui accueille également du tourisme d'affaires

- La clientèle est à 35 % moins de 35 ans, plutôt jeunes couples ou familles avec jeunes enfants. Une tendance au rajeunissement de la clientèle. Aujourd'hui, elle est plutôt de CSP + pour 65 %, donc à pouvoir d'achat élevé par rapport à d'autres destinations françaises
- La clientèle est étrangère représentée en moyenne 50 % de la clientèle totale ; elle provient majoritairement des marchés de proximité (Suisse, Allemagne, Espagne, Italie) mais aussi, ce qui est singulier des marchés du Moyen Orient et de marchés plus lointains (Corée, USA, Inde, Brésil, Japon...), .

Evian est aussi une grande destination de tourisme d'affaires et de congrès

- Des équipements particulièrement bien fournis : 2 salles de congrès de 400 places et près d'une 20aine de salles de travail.  
En moyenne entre 10 et 20 congrès et salons par an.

## CONTEXTE

### CARACTERISTIQUES DU TOURISME A EVIAN-LES-BAINS

Un positionnement conforté par un important niveau de satisfaction :

- Niveau de satisfaction très élevé (en moyenne de 8 à 9/10) des touristes sur la destination (cf les avis et notes des plateformes Booking, airBnb, tripadvisor, expédia...)
- La clientèle monte en gamme, elle attend une offre qui évolue aussi (offre culturelle, sportive, loisirs) et des hébergements plus confortables et un niveau de service élevé. Les clients américains et indiens sont peu autonomes (forte attente de services).

Une transition réussie du tourisme thermal vers un tourisme de bien être

# CONTEXTE ET EVOLUTIONS DU TOURISME EVIANAIS

## EVOLUTIONS DU SECTEUR TOURISTIQUE ÉVIANAIS

### UNE OFFRE GLOBALE

- L'offre d'hébergement à Evian est constituée de 17 hôtels totalisant 1500 lits de la gamme 2 étoiles au Palace 5 étoiles. A part le Hilton, Evian Resort et le Bourgogne, l'hôtellerie évianaise est une hôtellerie familiale traditionnelle.
- S'ajoute à cela les villages vacances et résidences de tourisme comme le VVF, Ethic Etapes, Odalys.
- Cette palette d'offre répond à la fois aux clientèles internationales haut de gamme et aux clientèles d'entrée de gamme en couple ou en famille. Les hôtels 2 étoiles ont un rôle très important pour rendre la destination accessible à tous.
- Concurrence hôtellerie VS logements de particuliers : taux de 22 logements pour 1000 habitants (mai 2023), Evian résiste et se place très en dessous des autres destinations touristiques (Aix-les-Bains est par exemple à 42/1000).

### UNE NOTORIÉTÉ CONFORTÉE

- Alors que l'été 2023 est particulièrement compliqué pour la plupart des destinations françaises avec de fortes baisses en juillet sur la moitié nord, la Bretagne et PACA, Evian fait figure d'exception. En comparaison avec les autres lacs de la région, Evian est une des rares destinations en progression sur la période avril à août 2023.
- A noter la présence et l'essor de grands événements sportifs et culturels dont la notoriété est internationale (Amundi, Rencontres Musicales).
- Chaque année : 200 événements et manifestations ont lieu et attirent plus de 500 000 personnes, générant au moins 30 millions de dépenses dans l'économie locale.

Taux d'occupation hébergement marchand sur Evian-les-Bains hiver 2022/2023



Taux d'occupation hébergement marchand sur Evian-les-Bains été 2022/2023



# CONTEXTE ET EVOLUTIONS DU TOURISME EVIANAIS

## EVOLUTIONS DU SECTEUR TOURISTIQUE ÉVIANAIS

### PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LA DESTINATION

- La destination bénéficie d'un important programme d'investissements : Buvette Cachat, Casino, Grange au lac, Source Vive.
- De nombreux projets sont à l'étude : Via Rhôna, Centre nautique, Palais des Festivités, Centre Thermal, SMAC, etc. ce qui constitue une amélioration importante de la qualité de la destination.
- Dans un contexte de changements climatiques rapides, avec des montagnes moins enneigées en hiver, les destinations méditerranéennes en surchauffe l'été, des destinations accessibles en avion qui vont devenir de plus en plus chères, les destinations lacs comme Evian seront de plus en plus plébiscitées.
- Enjeu du maintien des lits hôteliers et d'une sécurisation
- Faire évoluer/ progresser l'économie touristique tout en respectant les engagements de Développement Durables. Passer ainsi d'une stratégie de volume à une stratégie de valeur, séjours plus longs, dépenses dans la ville plus élevées par l'amélioration du flux et une adéquation de l'offre (restaurant/ commerces) à la demande ;
- Enjeu lié à la mobilité : moins de voitures individuelles, carburants plus chers, avions plus chers, voitures électriques nécessitant des temps de recharge toutes les 2 heures (pour les clientèles du Nord).

## BESOINS ET PROBLEMATIQUES REVELES

- **Protéger et maîtriser l'immobilier commercial** pour avoir une offre adaptée en centre-ville pour proposer un niveau de gamme adapté aux résidents et à **l'évolution du profil de la clientèle touristique**
- **Limitier la tertiarisation / résidentialisation de l'économie** pour ne pas dépendre de facteurs exogènes (impact de crise sanitaires et climatiques sur le tourisme)
- **Préserver l'attractivité patrimoniale et environnementale** de la commune
- **Protéger les hôtels, les structures hôtelières et équipements touristiques**
- **Facteur de risque comme dans toutes les destinations** : l'essor du non marchand avec Airbnb, la progression est régulière à Evian : +10% par an, plus d'1/3 des lits à ce jour : ce qui crée du volume pour les commerçants et restaurants mais qui contraints l'accueil de résidents et en particulier des salariés pour les acteurs touristiques.
- **Les hébergements doivent s'adapter aux nouvelles tendances** : confort, services, identité, segmentation par rapport aux attentes fines de certaines clientèles, hébergements atypiques.

## OBJECTIFS DU PADD

Une ambition forte pour accompagner la commune dans un développement harmonieux et durable

- Conforter l'attrait touristique du territoire
- Maintenir et développer les services et commerces de proximité
- Préserver la qualité et la connectivité des espaces naturels remarquables

Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains : 3. Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique

### Valoriser les atouts touristiques de la commune

- Protéger le patrimoine architectural historique afin notamment de valoriser l'attrait du centre-ville d'Evian et de préserver les éléments d'architectures identitaires propre à Evian.
- Mettre en valeur le parcours marchands grâce à des aménagements urbains de qualité et une harmonisation des devantures et enseignes
- Maintenir les vocations et hébergements touristiques existants ou encadrer leur mutation, et favoriser le développement d'activités complémentaires aux tourisms culturels (activités de plein air et nautique) afin de préserver l'économie touristique et d'assurer un développement de l'activité à l'année
- Diversifier l'offre touristique en termes de gamme pour répondre aux attentes d'une clientèle française dont le poids augmente significativement sur les dernières années

## ORIENTATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET TOURISTIQUE

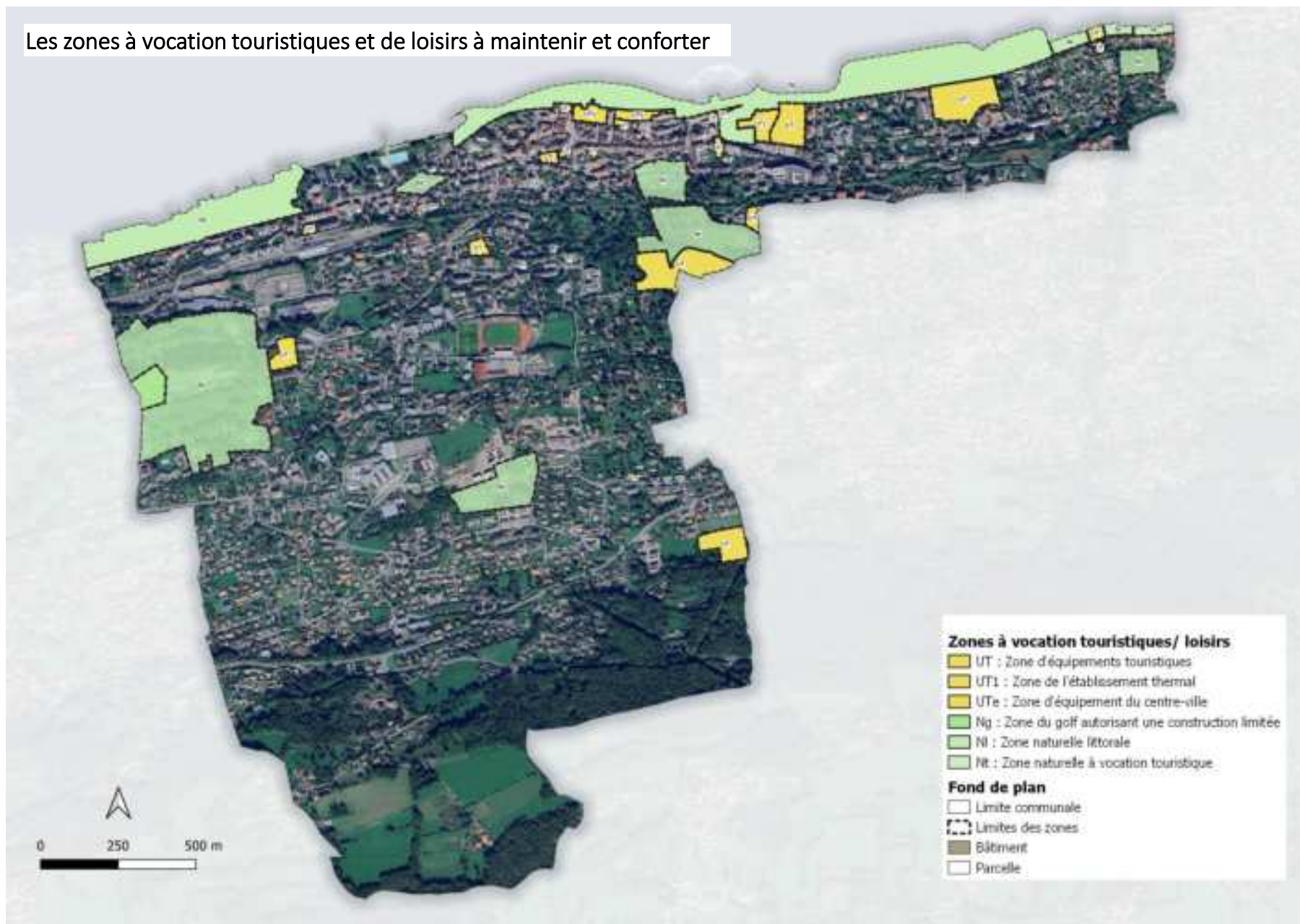
- Eviter les changements de destinations
- Conforter les fonctionnalités touristiques existantes
- Aménager les abords des sites touristiques à conforter, pour optimiser leur accessibilité, notamment aux modes actifs

## ORIENTATIONS RELATIVES AUX HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

- Diversification de l'offre à l'appui de projets de créations de nouveaux hébergements touristiques (hébergements insolites).
- Intégrer durablement les nouveaux hébergements touristiques dans le paysage, le territoire tout en renforçant « l'identité » d'Evian

# SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les zones à vocation touristiques et de loisirs à maintenir et conforter



# SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## Identification des secteurs hôteliers à conforter

Hôtels	Nombre de chambres	Localisation	Parcelles	Zonage
Royal*****	150	960 Av. du Léman, 74500 Évian-les-Bains	Hôtel : AN 36-37-38-113-215-216 Parking : AN 28-29-33-203-204-205-210	Nt Ut/N
Hilton ****	170	Quai Paul Léger, 74500 Évian-les-Bains	AL 447-448-449-450-451-452-453-454-455	Ut
Ermitage****	80	1230 Av. du Léman, 74500 Évian-les-Bains	Neuvecelle	
La Verniaz****	41	1417 Av. du Léman, 74500 Évian-les-Bains	Neuvecelle	
Alize***	22	2 Av. Jean Léger, 74500 Évian-les-Bains	AI 13	Ut
Bourgogne***	30	73 Rue Nationale, 74500 Évian-les-Bains	AH 156-157-158-159-274-276-391-393	Ut
Oasis***	16	11 boulevard du Bennevy, 74500 Évian-les-Bains	AE 77-78-424-452-457	Ut
Les Cygnes***	36	8 Av. de Grande Rive, 74500 Évian-les-Bains	AM 94-368-369 AM 103-470-471	Ut Ut
Le Savoy***	31	17 Quai Charles Albert Besson, 74500 Évian-les-Bains	AI 208	Ut

Hôtels	Nombre de chambres	Localisation	Parcelles	Zonage
Le Littoral***	30	9 Av. de Narvik, 74500 Évian-les-Bains	AH 307-308-405	Ut
Le Continental**	29	65 Rue Nationale, 74500 Évian-les-Bains	AH 150	Ut
Express**	22	32 Av. de La Gare, 74500 Évian-les-Bains	AC 46-015-234	Ut + ajouter parcelle AC0015 et AC00234
France**	37	59 Rue Nationale, 74500 Évian-les-Bains	AK 276-285-286-291	Ut
Palais**	36	69 Rue Nationale, 74500 Évian-les-Bains	AH 152-153	Ut
Pavillon du Golf**	15	11 Rte du Golf, 74500 Évian-les-Bains	AD 217-232-233-304-305	Cadre de l'OAP global Thony
Ethic Etapes Le Morget (propriété ville Evian)	68	13 avenue de Neuvecelle, 74500 Evian-les-bains	AL0169-AL0366 + autres parcelles sur Neuvecelle	Ut
Hôtel Bellevue (inexploité depuis 2005)	50	6 rue Bernard Moutardier, 74500 Évian-les-Bains	AL0226	Ut



## Identification des secteurs hôteliers à conforter

ETABLISSEMENTS	Nombre de chambres	Localisation	Parcelles	Zonage
Odalys***	101	19, route de la Corniche, 74500 Evian-les-bains	AR0308	Ut
VVF***	159	15 quai Paul Leger, 74500 Evian-les-bains	AM0004-0018-0019-00347-0356-0359-0363	Ut
Zenitude*** + Ehpad les sources	87	8 bis Rue de l'Horloge, 74500 Évian-les-Bains	AD0110-0271-0146-0149-0322-0324 +AD0325-0194-0195-0146	UTe/Ut
Sur la Corniche**** Maison individuelle transformée	2	26 route de la Corniche, 74500 Evian-les-bains	AP0247	UD

---



# OAP PATRIMOINE

**Sont présentées en annexe les fiches patrimoniales accompagnant les prescriptions réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit.**

## HISTOIRE ET CONTEXTE

### Essor du thermalisme et son impact sur l'architecture et l'ambiance urbaine d'Évian-les-Bains : une urbanisation par touches successives autour du thermalisme à partir du XIXe siècle

En 1790 sont découverts les bienfaits de la source de Cachat. Dès 1823, François Fauconnet crée la première société d'exploitation des eaux. Les premiers établissements autour de l'eau apparaissent avec la mise en valeur des sources Cachat et Guillot. Il faut attendre des accords en 1827 pour que le premier établissement thermal soit érigé. En 1854, la jetée du port est construite et l'année suivante commence l'aménagement du quai. Dès 1856, de plus en plus de personnes se rendent à Évian et l'équipement touristique se développe. On compte quatre grands hôtels. La ville d'eau prend alors son essor et s'appelle désormais Évian-les-Bains. En 1882 la voie ferrée dessert la ville depuis de nombreuses régions de France. L'arrivée des curistes fortunés engendre le développement d'activités de divertissement. Le casino apparaît en 1878 et le théâtre est construit entre 1883 et 1885. A partir de 1895 Évian-les-Bains va connaître une période de construction d'hôtels de prestige, venant s'ajouter aux quinze établissements déjà présents. L'établissement thermal est construit en 1902, et les buvettes deviennent les nouveaux « temple de l'eau » propice aux rencontres.

La construction de tous ces bâtiments emblématiques au cours du temps a permis une affirmation et un développement urbain particulier de la ville d'Évian-les-Bains.

### LA VILLA DE VILLÉGIATURE, ARCHITECTURE DES VILLES D'EAU DE LA BELLE ÉPOQUE ET D'ENTRE-DEUX-GUERRES

*Une typologie de bâti en pavillon, isolé dans sa parcelle jardinée*

Au même titre que les établissements remarquables, les nombreuses villas construites pour les curistes participent tout autant au patrimoine historique de la ville, mais surtout à son caractère architectural. Cette typologie s'est rapidement diffusée dans le territoire des rives du lac et véhicule l'apparition du style régionaliste. Il peut prendre les caractéristiques de plusieurs mouvements architecturaux, mais reste toujours prétexte à l'enjolivement par de nombreux ornements sur les façades. Des quartiers de villa, comme celui des Mateirons, sont les exemples typiques des caractéristiques de ces maisons particulières :

- Un bâti isolé dans sa parcelle (parc ou jardin suivant la somptuosité de la villa) ;
- Toiture en pavillon ou à 4 pans (et déclinaisons cf. page toitures) sur un volume de 2 niveaux au moins ;
- Lien au paysage, du registre de l'agrément : la vue panoramique sur le lac est magnifiée par les tours, belvédères, balcons, terrasses, verrières et autres baies monumentales ;
- Souci du détail à la fois dans le lien au jardin (clôture, serrureries, etc.), dans les éléments de façade, modénatures, ornements, etc.



Évian, Grande Rive, villas



Éléments d'architectures soignés, témoins de savoir-faire disparus : modénatures, céramiques, boîtiers, ferronneries... tout ceci dans une harmonie de polychromie.

## OBJECTIFS PADD

Axe n° 1 : Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux

### *1.3 Par la mise en valeur des paysages*

- Valoriser les perspectives paysagères sur le lac et les développer.
- Protéger les parcs et jardins, qui participent à animer le paysage : l'ensemble des espaces jardinés, publics et privés, les cœurs d'îlots verts.

[...]

### *1.5 En préservant le patrimoine historique*

Appuyer la protection et la valorisation des éléments bâtis identifiés comme témoins de l'histoire en poursuivant les réflexions sur l'aménagement de leurs abords.

- Mettre en valeur le patrimoine local d'intérêt, notamment les édifices publics.
- Préserver les maisons et immeubles identitaires et présentant un intérêt architectural, ainsi que le petit patrimoine (murs, clôtures)... tout en encourageant l'architecture innovante, par la définition de règles d'urbanisme permettant l'expression d'écritures architecturales contemporaines non banales, respectueuses de l'environnement, économes en énergie, et adaptées au contexte spécifique des différents secteurs de la ville.

Axe n° 3 : Evian-les-bains, ville tournée vers le développement durable et ville résiliente

### *3.1 Préserver le patrimoine naturel existant*

- Assurer la préservation qualitative des espaces naturels et agricoles relictuels, et des espaces verts artificialisés du territoire communal : protection foncière, gestion des EEE, diversité des milieux
- Préserver les éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage (coteaux boisés) jusqu'aux éléments végétaux urbains (intégrés dans les espaces publics ou privés).
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains (respect de la topographie, préservation des vues, développement des espaces verts...).

## ORIENTATIONS TRANSVERSALES

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.

Les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine au sein du zonage ont par ailleurs interdiction d'isolation par l'extérieur.

## DISPOSITION DU BÂTI DANS LA PENTE ET ACCÈS DES VÉHICULES - CONSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES

### A éviter :

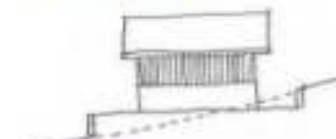
- En réhabilitation : Détruire le rapport entre l'édifice et son terrain environnant, qui fait partie des caractéristiques du bâti.
- Pour tout type d'intervention : Prévoir d'adapter le terrain au projet de construction avec des mouvements de terrain supérieurs à 50 cm, nécessitant des enrochements, des talus, la réalisation de longues voies de desserte aux pentes inconfortables.
- L'imperméabilisation des sols.

### Les pistes d'intervention :

- En réhabilitation : Préserver les accès existants et les conforter pour aménager des espaces extérieurs.
- En construction neuve : Concevoir le bâtiment en fonction de la pente et des accès depuis la voirie.



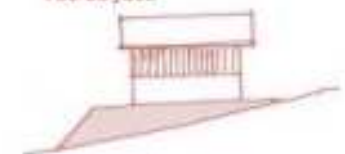
*Solution optimale : terrain naturel préservé.*



*Solution acceptable suivant le contexte : murs de soutènement amont et/ou aval de hauteurs limitées.*



*Vue de face*



*Vue de profil*

## TOITURES - Volumétries simples du bâti traditionnel dans le paysage

### A éviter :

En réhabilitation :

- Le rajout de lucarnes et autres faîtages secondaires ou crevées de toiture pour éclairer les combles et agrandir

En construction neuve :

- L'absence de prise en compte des constructions anciennes situées à proximité, de leur logique d'orientation de faîtage, etc.

Pour tout type d'intervention :

- Les toitures plus complexes que le 2 pans.
- Le retrait dit « attique » non couverts par la toiture.
- Exception : les villas de villégiature

### Les pistes d'intervention :

En réhabilitation :

- Respecter ou restituer la disposition d'origine, si extension la faire dans le respect du type bâti et du paysage.

En construction neuve :

- Soit on reste dans le système du bâti traditionnel, soit on s'insère dans le paysage (toits terrasses végétalisés).

Pour tout type d'intervention :

- Parcourir le territoire, observer la photo aérienne, voire les cadastres ou vues anciennes.
- Prévoir que rien ne doit dépasser du toit.



**TOITURES - Volumétries particulières : les toitures des villas en pavillon, à 2 pans et à 4 pans, puis composées**

## A éviter :

En réhabilitation :

- Le rajout de lucarnes et autres sur les volumes originels.
- La simplification des volumes quand ils présentent une savante complexité.

En construction neuve :

- L'absence de prise en compte des constructions anciennes situées à proximité, de leur logique d'orientation de faîtage, etc.

Pour tout type d'intervention :

- Les toitures composées, plus complexes que le 2 pans, le 4 pans, le pavillon, a fortiori si la construction est de dimensions moyenne à modeste.
- Les retraits de façades dits « attiques » non couverts par la toiture qui s'avèrent très banalisants pour le paysage.

## Les pistes d'intervention :

En réhabilitation :

- Respecter ou restituer la disposition d'origine, si extension la faire dans le respect du bâti et/ou du paysage.

En construction neuve :

- Soit on reste dans le système du bâti traditionnel, soit on s'insère dans le paysage (toits terrasses végétalisés).

Pour tout type d'intervention :

- Parcourir le territoire, observer la photo aérienne, voire les cadastres ou vues anciennes.
- Prévoir que rien ne doit dépasser du toit.



## TOITURES - LES DIFFÉRENTS MATÉRIAUX ET TEINTES DE COUVERTURE : DES PETITS MODULES « ORIGINELS » À NOS JOURS

### A éviter :

En réhabilitation :

- Les tuiles à grand moule, malvenues sur les villas, les fermes et autres bâtiments traditionnels, comme le bac acier à onde trapézoïdale.

Pour tout type d'intervention :

- Les éléments de couvertures qui sont de gabarit trop important pour la surface de la toiture (grand moule, etc.), les tuiles à rabat (sauf pour la restauration de toitures qui en comportaient originellement (Belle Époque).
- Les teintes de toiture trop sombres et/ou sans rapport avec l'environnement (sauf en restauration).



## TOITURES - AVANT-TOITS ET AUTRES OUVRAGES

### A éviter :

En réhabilitation :

- Modifier les dispositions existantes qui font les caractéristiques patrimoniales de l'édifice originel

En construction neuve :

- L'emploi exagéré et systématique de consoles en avant toit en support de panne volante (la dépassée de toit doit le justifier) et la systématisation de la largeur de dépassée de toit périphérique.
- Les velux surnuméraires, les lucarnes, les crevées de toit, les « retroussis » et autres accidents volumétriques qui hérissent et contredisent la simplicité des toitures.

Pour tout type d'intervention :

- Surépaissir la toiture en isolant par l'extérieur.
- Proposer le PVC (plastique) pour les habillages d'avant-toit, les planches de rive et d'égout, les gouttières ou les descentes d'eaux pluviales.

### Les pistes d'intervention :

En réhabilitation :

- Respecter les techniques constructives anciennes et les caractéristiques du bâti ancien près les avoir analysées.

Pour tout type d'intervention :

- S'inspirer des formes et techniques traditionnelles effectives et non pas dans leur interprétation « folklorique » : les dépassées de toit doivent être réfléchies, elles sont plus généreuses là où elles abritent des fonctions spécifiques.
- Préférer les zingueries en zinc, à celles en aluminium.



## TOITURES - LA QUESTION DES PANNEAUX SOLAIRES

### A éviter :

En réhabilitation :

- Disposer des panneaux solaires sur les toitures complexes et élaborées des villas Belle Époque..

Pour tout type d'intervention :

- Disposer des panneaux sans considération pour la géométrie du toit : posés sur les toits terrasses, de travers, formant sur les toits en pente des « escaliers », et autres motifs résultant de la disposition des fenêtres de toit, des cheminées, noues, arêtières, etc. ignorant le fait que la toiture compose la cinquième façade et doit être composée au même titre que les autres. Ceci a d'autant plus d'importance en montagne où les vues lointaines sont quasi incontournables. Choisir des panneaux de teintes et de valeurs contrastant avec la toiture (noirs sur les toitures rouges terre cuite ou gris clair).

### Les pistes d'intervention :

Pour tout type d'intervention :

- Penser les panneaux solaires comme des éléments de façade ou de toiture qui se doivent d'être composés et dessinés : ils sont des éléments d'architecture à part entière et ne doivent pas être pensés de façon dissociée des autres éléments qui composent l'architecture. Ils se dessinent comme des verrières.



## FAÇADES MAÇONNÉES - DES MAÇONNERIES TOUJOURS ENDUITES : NI REJOINTOYÉES, NI À PIERRE APPARENTE

### A éviter :

En réhabilitation :

- Les enduits au ciment (cf. page suivante)

En construction neuve :

- La mise en œuvre de placages en pierre apparente qui se trouvent être un contresens puisque les façades maçonnées étaient enduites.

Pour tout type d'intervention :

- L'aspect pierre brute ou rejointoyée.
- Les parements de pierre rapportés.
- Les enduits de finitions inappropriées

### Les pistes d'intervention :

En réhabilitation :

- Intervenir en connaissance de cause, après avoir identifié la nature des mortiers des maçonneries.

En construction neuve :

- S'inspirer des finitions traditionnelles n'est pas les imiter pour leur aspect « folklorique », mais pour les côtoyer dans l'harmonie de leurs valeurs de gris et de type de textures dans le paysage.

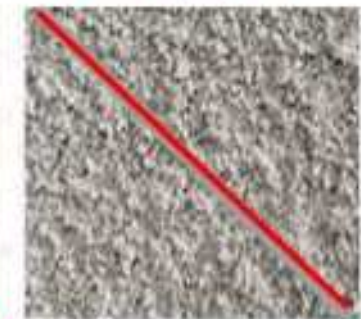
Pour tout type d'intervention :

- Au niveau des textures, préférer le trop lisse au trop texturé.

enduit écrasé



enduit projeté



enduit gratté



enduit taloché



## LES GALERIES ET LES BALCONS – BLACONS DES VUES PANORAMIQUES DES RIVES DU LAC

### A éviter :

En réhabilitation :

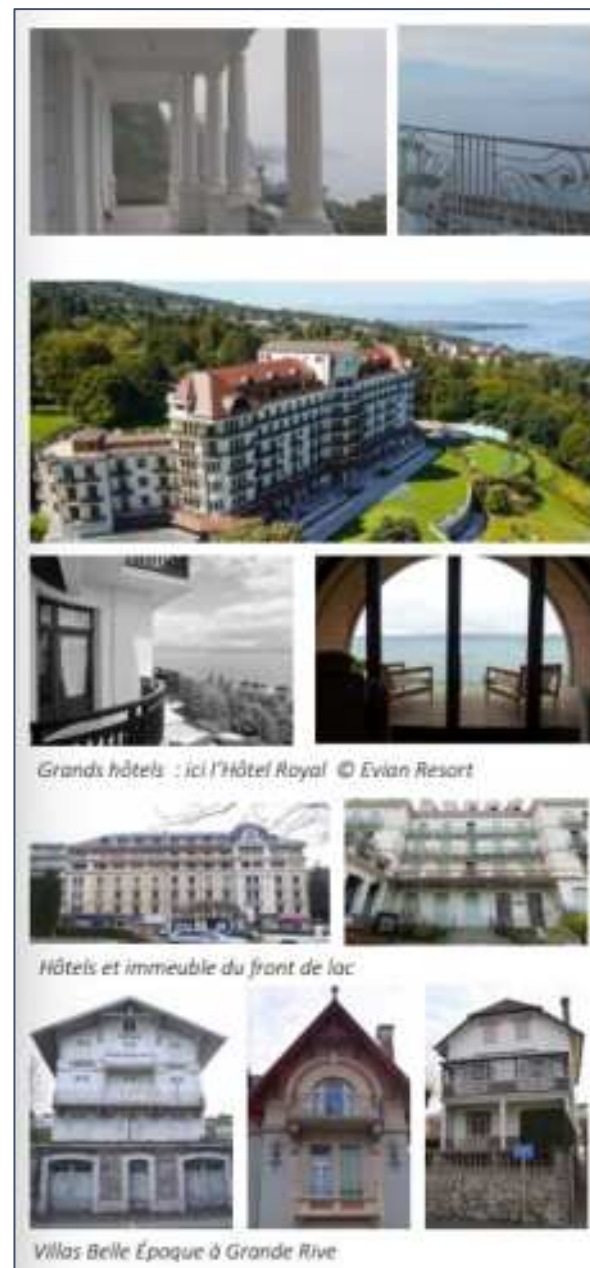
- Le placage de balcons sur un édifice dont les caractéristiques sont d'avoir une façade lisse (pignons des maisons et des fermes des rives du lac).

En construction neuve :

- La recherche de création de balcons avec des vues systématiques devient au fil du temps de plus en plus exacerbée et génère des volumes architecturaux d'une complexité accrue. Si certains peuvent être élégants, l'ensemble des réalisations, au fil des modes, fabrique une juxtaposition d'objets architecturaux sans rapport, ni les uns avec les autres, ni avec le paysage naturel et historique. Ce qui était fait avec mesure et subtilité à la Belle Époque devient aujourd'hui hors d'échelle..

### Les pistes d'intervention :

- Implanter et concevoir des volumes construits qui permettent de voir tout en restant discrets dans le paysage.
- Aménager des loggias en creux dans les édifices.
- Prévoir des parties vitrées largement ouvertes sur la vue sans pour autant permettre systématiquement une sortie sur l'extérieur, car en effet, sur les rives du lac, la vue et l'ensoleillement ne coïncident pas. Sur les maisons anciennes, généralement c'est plutôt sur les autres façades qu'on prévoit des balcons pour vivre en extérieur, pour des raisons évidentes de confort.



## LA VILLA DE VILLÉGIATURE, ARCHITECTURE DES VILLES D'EAU DE LA BELLE ÉPOQUE ET D'ENTRE-DEUX-GUERRES

*Une typologie de bâti en pavillon, isolé dans sa parcelle jardinée*

### A éviter :

En réhabilitation :

- Modification des épaisseurs des avant-toits ou des modénatures en façade, notamment par isolation extérieure. Remplacement non raisonné de menuiseries ou ferronneries. Pose de volets roulants.

En extension :

- Dans un pastiche du style de l'architecture existante : un pari risqué

En construction neuve :

- Ne pas tenir compte de la volumétrie « en plot » qui est la règle, ni de l'orientation des toitures environnantes.
- Concevoir des toitures trop complexes au regard de la taille de la maison et de la proximité des autres constructions (cf. volumes des toitures).

### Les pistes d'intervention :

En réhabilitation :

- Réaliser un diagnostic permettant d'apporter les bonnes réponses de restauration ou réhabilitation : nécessité de conserver et mettre en valeur les éléments de modénatures et de second-œuvre essentiels à cette architecture.

En extension :

- Préférer concevoir une architecture contemporaine et discrète, dissociée de la « villa-mère »

En construction neuve :

- La possibilité d'une architecture très contemporaine qui s'inscrive dans le paysage peut très bien être envisagée

## ACCOMPAGNEMENT DU BATI - LES CLOTURES DES VILLAS DE VILLEGIATURE OU DES HOTELS DES RIVES DU LAC

### A éviter :

Pour tout type d'intervention :

- L'éventrement des clôtures et murs de soutènement pour la création d'accès des véhicules, avec modification des portails.
- L'occultation des parties de clôtures ajourées avec des bâches ou autres éléments en plastique, en bois, etc.
- La création d'une nouvelle clôture sans tenir compte de la clôture voisine.
- L'absence de création de clôture dans une séquence caractérisée par la continuité de clôtures sur mur bahut ou autre.

### Les pistes d'intervention :

Pour tout type d'intervention :

- Restaurer et conserver ces clôtures comme des prolongements des villas ou hôtels.
- Prévoir des végétaux adaptés aux souhaits d'intimité et en fonction de leur rusticité et absence de besoin d'entretien le cas échéant.
- Si une occultation de grilles en ferronnerie s'avère nécessaire prévoir des tôles pleines assorties.

non

*Les traitements de clôtures proscrits : les grilles en ferronnerie ne doivent pas être banalisées par des canisses et autres écrans de plastique tissé : la teinte verte n'est pas invisible. Éviter la création de portails a posteriori sans rapport avec la clôture existante.*



oui

*Occultation en tôle festonnée (ou non), préconisée (pose en intérieur de propriété).*



## PATRIMOINE NATUREL

### LE VÉGÉTAL ET LE BÂTI VERNACULAIRE : TREILLES, VERGERS, HAIES

**Sur les façades des maisons traditionnelles des rives du lac, les treilles** sont des éléments constitutifs du paysage des villages, qui était traditionnellement un pays de vignes. Disposées surtout sur les façades gouttereau, au sud, elles accompagnent les escaliers d'accès à l'étage habité et participent à la fois au confort d'été de la maison et à l'agrément des habitants et des passants en maintenant un caractère pittoresque très plaisant dans le paysage.



Maxilly-sur-Léman (Vues Google street)



Meillerie

#### A éviter :

Pour tout type d'intervention :

- L'importation des modèles standardisés du pavillonnaire périurbain : les haies périphériques, les haies monoespèces, les haies taillées, les haies de thuyas et autres essences non endogènes, les conifères et autres essences d'arbres d'importation, etc.
- La pose de clôtures végétalisées refermant les jardins dans les paysages qui sont culturellement ouverts.
- La destruction de haies bocagères ou autres éléments végétaux structurant le paysage, au-delà de l'échelle de la parcelle.

#### Les pistes d'intervention :

- Observer les aménagements des jardins de maisons et fermes anciennes : l'espace libre privatif est, suivant les secteurs, soit ouvert sur l'espace public, soit clos de murs
- Reconduire les haies bocagères existantes et les compléter en cohérence avec les dispositions caractéristiques du paysage : permettre ainsi d'atténuer le mitage du paysage par les constructions nouvelles, mais aussi à l'échelle communale, l'impact visuel des lotissements existants.

