

PLAN LOCAL D'URBANISME

# Rapport de présentation – Volet 2

Arrêté en conseil municipal le 24 juin 2024

## **LE VOLUME JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION**

---

Au sein du rapport de présentation, premier volet du PLU, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- **Pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ;**
- **Pour établir les orientations d'aménagement et de programmation ;**
- **Pour l'élaboration du règlement écrit et graphique.**

## Table des matières

### **1. DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 4**

---

- A. Les grands enjeux du diagnostic et les enjeux issus de la concertation ayant conduit au PADD 5
- B. Les axes du PADD 28

### **2. LA JUSTIFICATION DU PROJET 32**

---

- A. L'offre de création de logements 32
- B. Mise en œuvre du projet et consommation foncière 45

### **3. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DANS LE REGLEMENT 50**

---

- A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU) 50
- B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation 57
- C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1) 65
- D. Justification des différences entre les règles (art. R151-2.2) 73

### **ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA REVISION DU PLU 89**

---

# 1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement.

La définition du projet urbain de la ville d'Evian-les-Bains s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une diversité de situations et de projets déjà engagés. Le PADD a été un document élaboré de manière concertée avec l'ensemble des élus, les personnes publiques associées et la société civile, ce qui en fait un document exprimant les ambitions politique portées par les élus pour répondre aux enjeux croisés et prospectifs du territoire communal.

Ainsi, l'élaboration du PADD s'est organisé autour :

- De commissions thématiques d'approfondissement des enjeux du PLU en septembre/ octobre 2021 ;
- D'ateliers thématiques de définition des grandes orientations du projet de PADD en novembre 2021 ;
- D'une réunion de Personnes Publiques Associées de présentation et d'échanges du diagnostic et du PADD en mars 2022 ;
- De présentation des différents éléments en réunions publiques en novembre 2021 et en mars 2022.

Le PADD, partagé largement, a été amendé puis débattu en conseil municipal le 13 décembre 2021. L'avancement de la déclinaison règlementaire du PADD ainsi que le lancement d'études en parallèles ont conduit à requestionner certains enjeux et positionnement pour l'aménagement de la commune dans les prochaines années. Le PADD a ainsi été retravaillé et modifié ponctuellement. Les modifications ayant conduits à modifier l'économie générale du projet, un nouveau débat du PADD et une nouvelle présentation publique du document ont été organisée en novembre 2023. Le PADD a été redébattu le 28 novembre 2023.

Ce PADD définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [mais également] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* » (art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, il en ressort un document articulé autour de trois grands axes :

- Axe 1 : Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux ;
- Axe 2 : Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains ;
- Axe 3 : Evian-les-Bains, ville tournée vers le développement durable et ville résiliente

## **A. Les grands enjeux du diagnostic et les enjeux issus de la concertation ayant conduit au PADD**

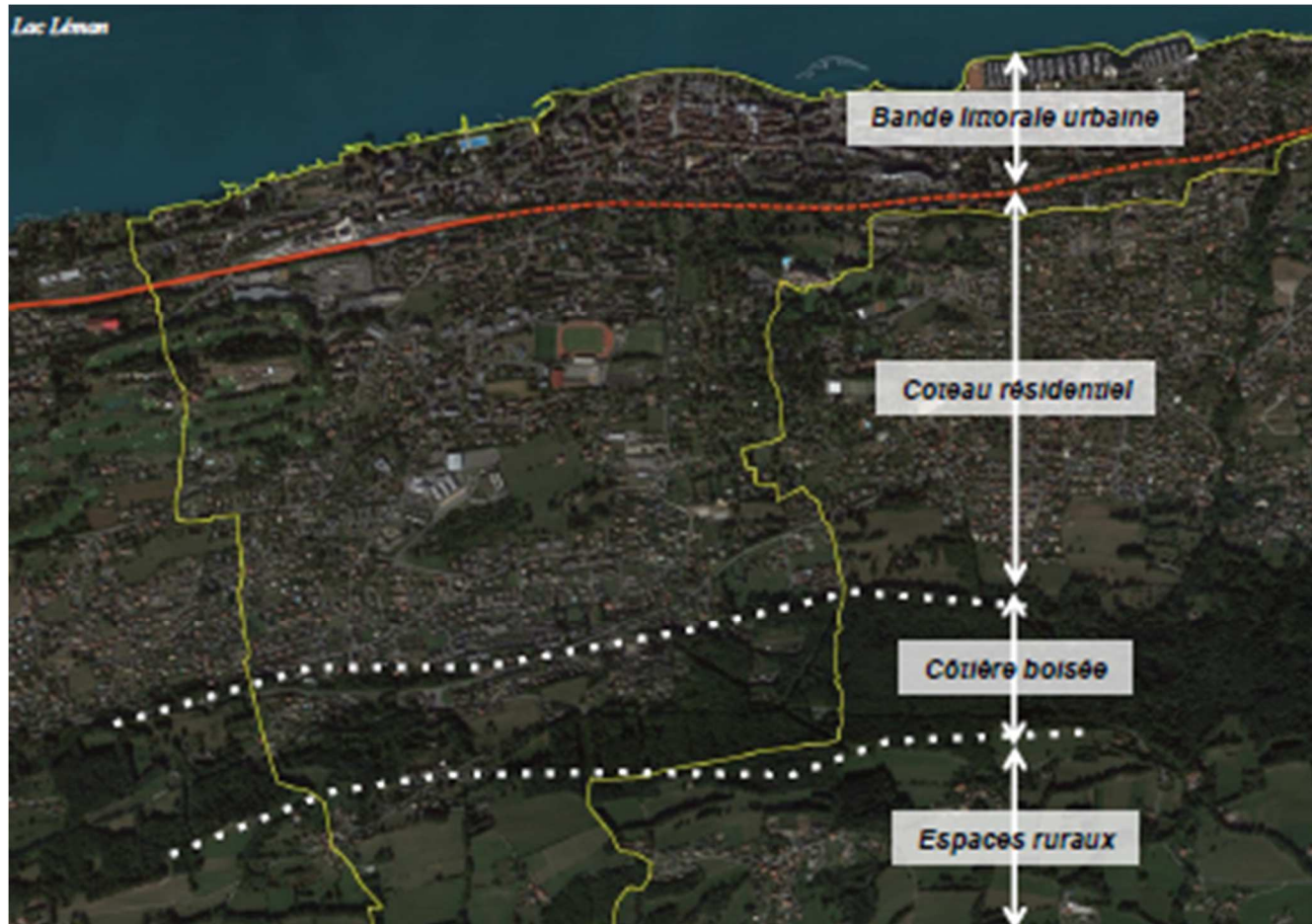
---

Fort d'une prise de conscience des fragilités du territoire d'un côté, mais aussi d'une volonté assumée de faire valoir ses nombreux atouts de l'autre, les élus se sont mobilisés pour retranscrire un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire communal dans la quinzaine d'années à venir.

Evian-les-Bains connaît depuis plusieurs années une forte croissance de population et une mutation importante de l'offre de logements, qu'il convient dorénavant de mieux cadrer et de phaser pour les prochaines années. Plusieurs phénomènes sociétaux s'exercent aujourd'hui sur la commune et se doivent d'être anticipés (vieillesse de la population, décohobitation, faible ancrage territorial, ...) ; par ailleurs, Evian-les-Bains représente une Ville d'histoire et de patrimoine, dont nombreux bâtiments architecturaux et ensembles paysagers conviennent d'être préservés. Dans un contexte de dérèglement climatique, les orientations du projet permettent de s'orienter vers un aménagement plus durable, en lien avec les capacités et les ressources du territoire et permettant de répondre aux aspirations des habitants et usagers de la ville.

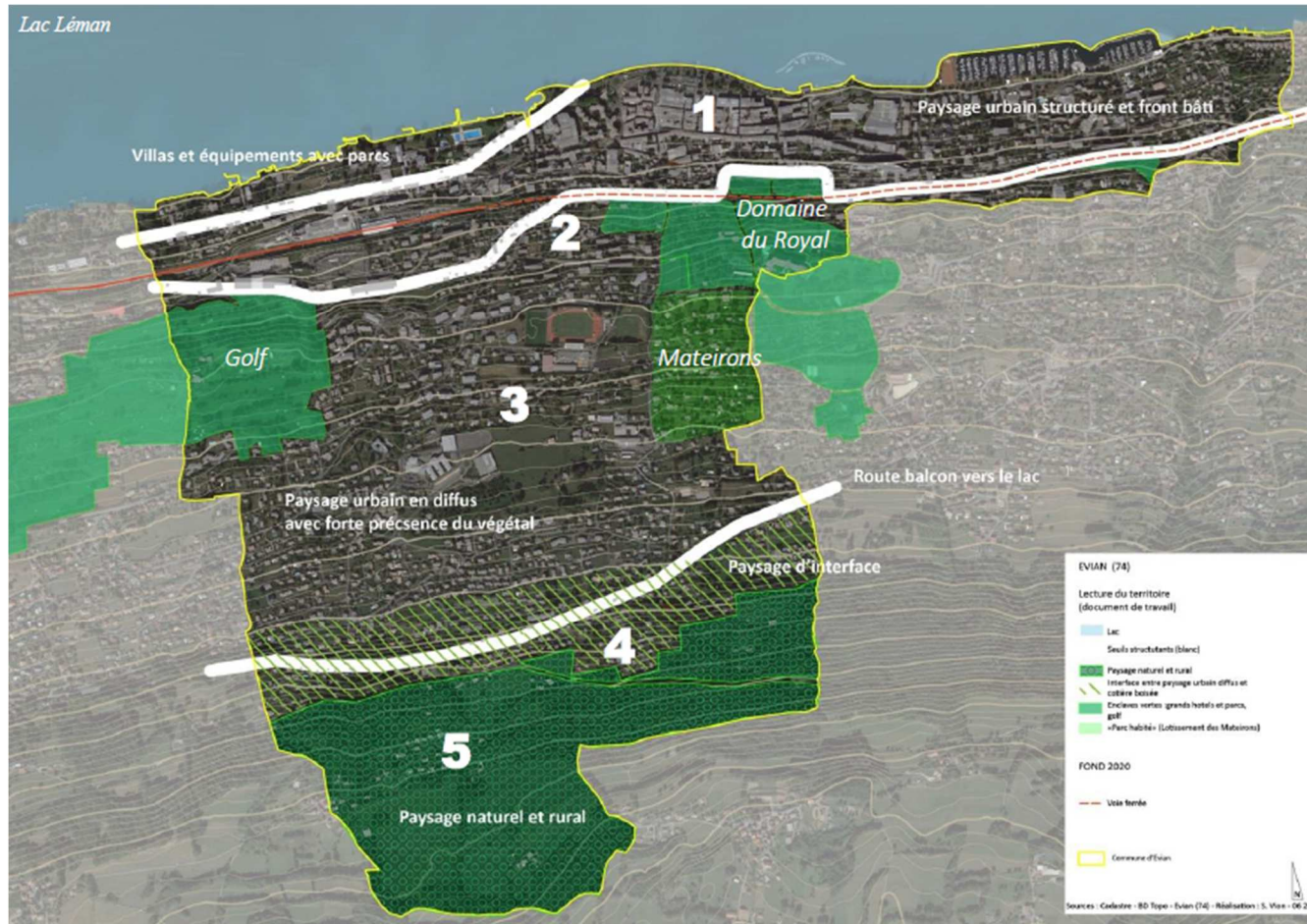
La stratégie communale développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de croissance du territoire.

## Configuration de la ville – Une ville en continuum



- 1/ La bande littorale urbanisée et fortement aménagée – la ville-centre, « ville basse »
- 2/ La voie ferrée comme limite entre la ville basse et la ville haute
- 3/ Le coteau résidentiel – la « ville haute »
- 4/ La côtière boisée
- 5/ Les espaces ruraux du plateau

## Configuration de la ville – Une ville étagée



1/ La bande littorale – paysage urbain structuré et front bâti

2/ La voie ferrée comme limite entre la « ville basse » et la « ville haute »

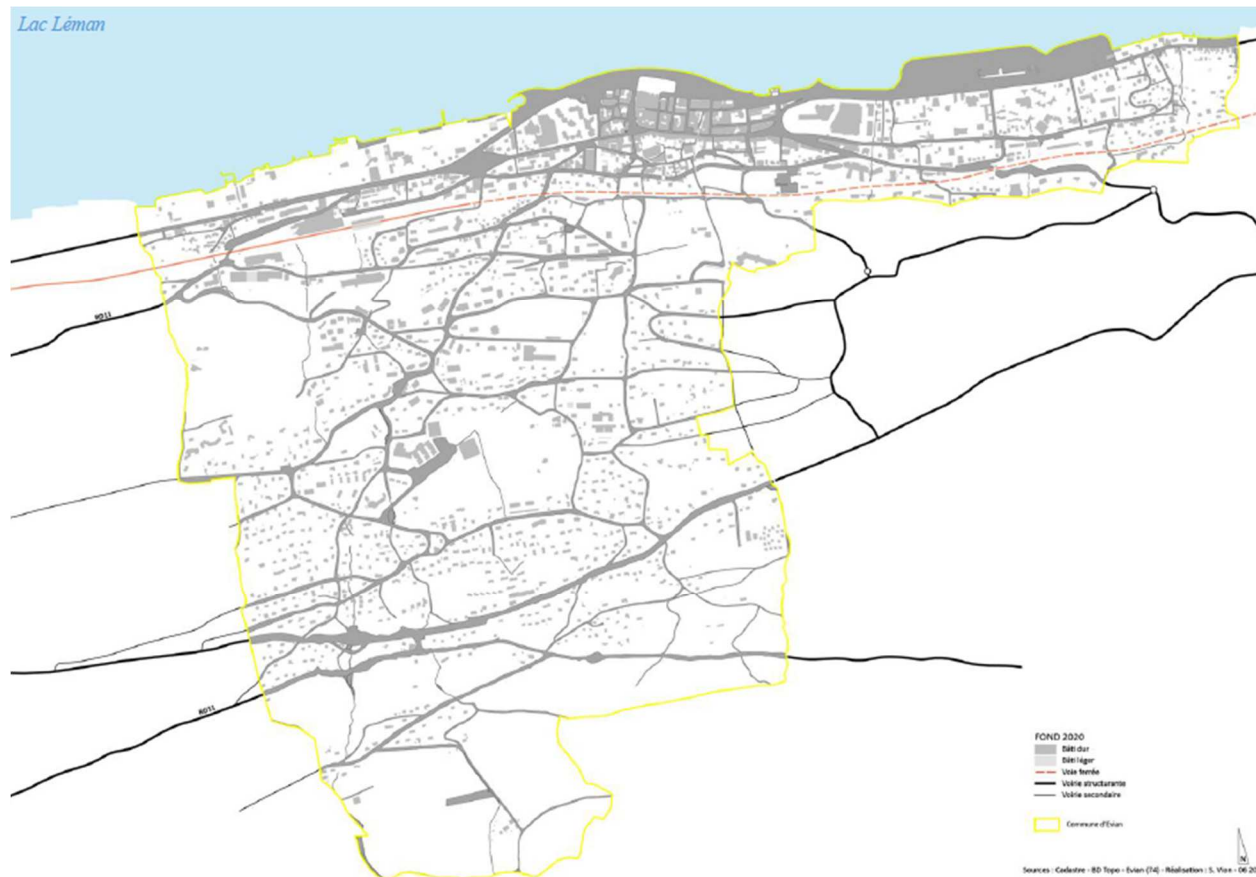
3/ Le coteau résidentiel – paysage urbain en diffus avec forte présence du végétal

+ secteur des grands hôtels (Neuvecelle)  
+ golf d'Evian (Publier)  
+ lotissement des Mateirons (Neuvecelle)

4/ Sous la coteaux boisées – paysage d'interface

5/ La coteaux et au dessus – paysage naturel et rural

## Configuration de la ville – Une ville diffuse/ confuse



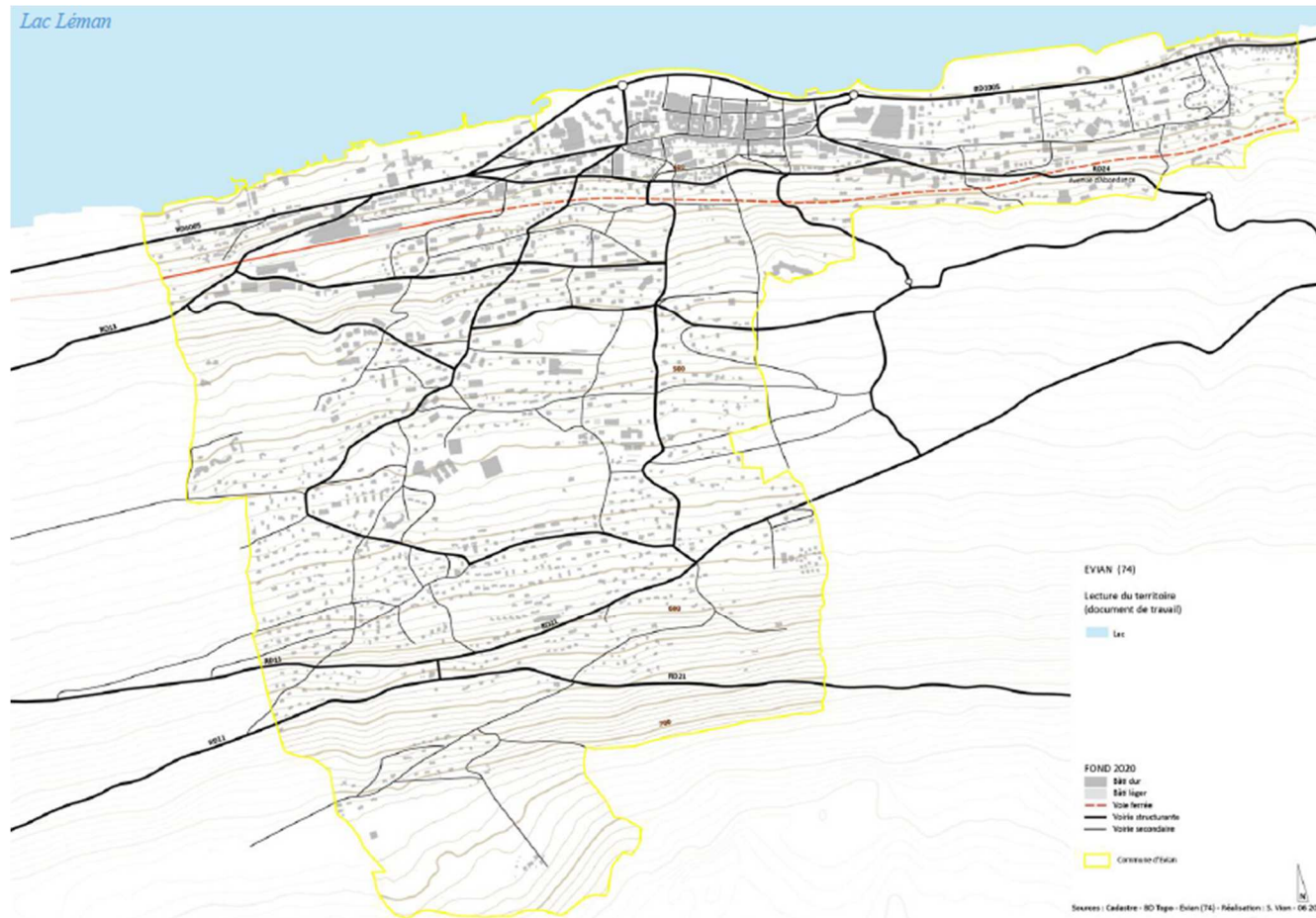
A l'exception du centre-ville, l'urbanisation se fait en diffus, avec des densités variables, où cohabitent habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et petits collectifs.

Globalement le bâti s'implante en parallèle des courbes de niveau et dessine des lignes successives de maisons.

Les voies de dessertes internes à chaque îlot sont le fruit d'opérations d'aménagement ou résultent de servitudes de passages qui pénètrent dans l'épaisseur des îlots, sans cohérence d'ensemble.



## Configuration de la ville – Une ville diffuse/ confuse

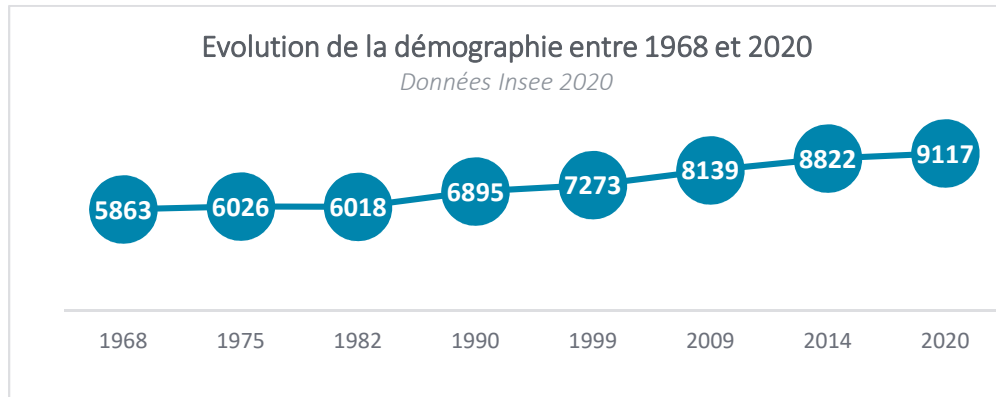


Le résultat produit un tissu urbain chaotique sur le coteau, où il est difficile de se repérer, avec :

- l'incidence du relief,
- peu d'éléments de repères,
- une banalisation du paysage urbain.

Les polarités en devenir (La Tour / Les Verdannes) paraissent enclavées, à l'écart des itinéraires préférentiels.

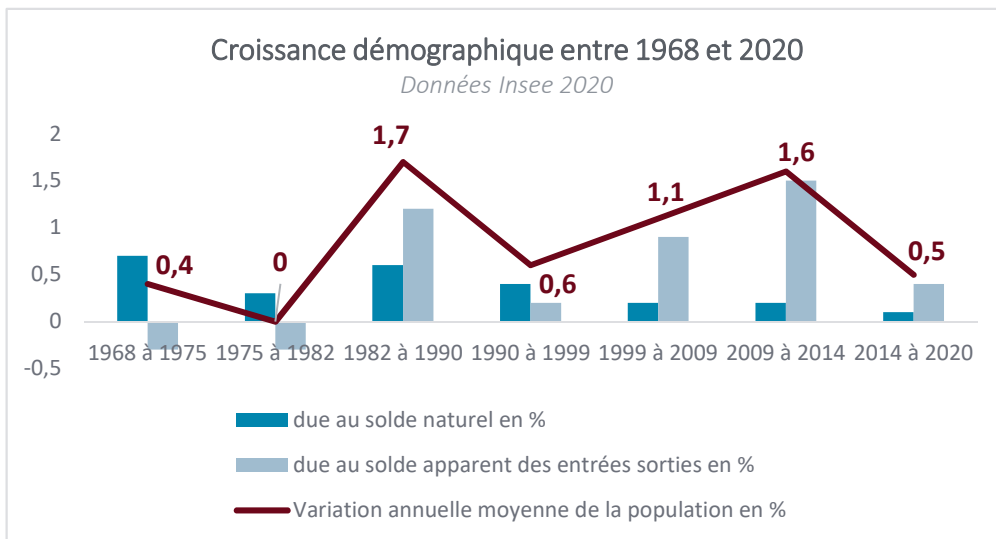
## Une croissance démographique continue et dynamique marquée par un solde migratoire important



Une population qui augmente de manière continue mais avec des fluctuations importantes entre les nouveaux arrivants et les personnes quittant la commune chaque année.

**Enjeux :** Pérenniser les nouveaux arrivants sur la commune et favoriser une certaine stabilité dans la population

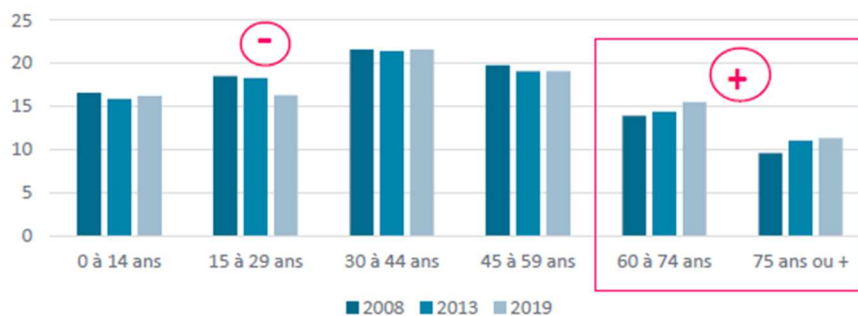
**Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune pour assurer le maintien des nouveaux habitants et renforcer le lien social entre habitants.**



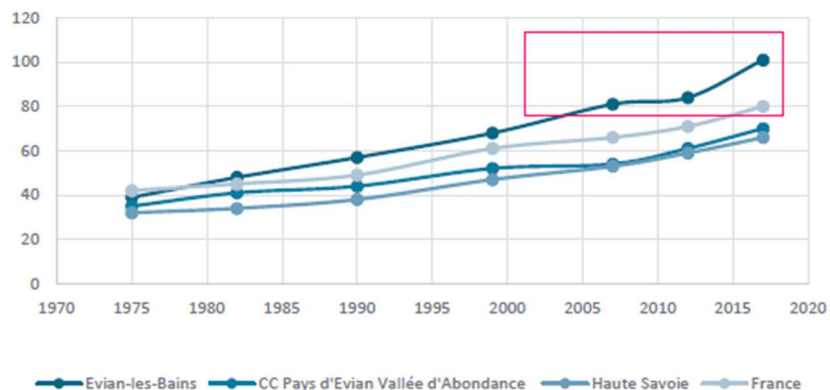
## Des profils hétérogènes marqués par une forte présence de travailleurs transfrontaliers et un vieillissement progressif de la population

Une augmentation progressive des personnes âgées mais une population jeune qui reste majoritaire

Données Insee 2018

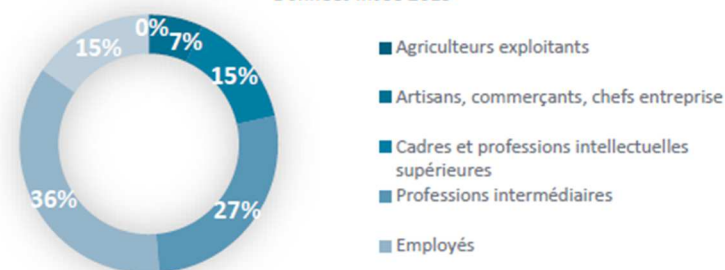


Une population de plus en plus vieillissante à Evian

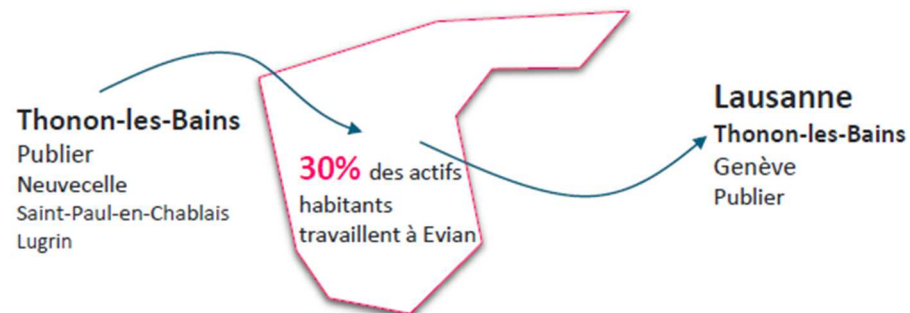


Un profil varié d'actifs résidant à Evian avec une majorité d'employés et de professions intermédiaires, et une part équivalente d'ouvriers et de cadres.

Données Insee 2019



Une majorité de travailleurs transfrontaliers sur la commune



Enjeu : Une attractivité résidentielle à renforcer pour tous les profils d'habitants et de travailleurs à développer dans une logique de parcours résidentiels et de mixité générationnelle et sociale.

## Des ateliers de concertation ayant permis de faire émerger les priorités des habitants et usagers de la commune :



Les thèmes forts identifiés pour la concertation se sont tournés vers : Les mobilités, les espaces verts, les Services et l'habitat.

Voici ci-après de manière synthétique les éléments ressortis de la concertation.

### **Sur la mobilité :**

Forte demande de développement de sécurisation/confort pour les modes doux.

La ville a une dimension permettant de faire presque tout à pied ou à vélo, toutefois les résidents ne sont pas prêts à laisser leur voiture qui garde une place importante, si bien que la collectivité est « mise en demeure » de trouver une solution réservée aux résidents pour favoriser leur stationnement avant celui des frontaliers.

Pour résumer, la demande d'amélioration sur les modes doux est un plus mais pas une réponse au remplacement de la voiture à ce jour, Pour les transports en commun la fréquence est essentiellement mise en avant.

### **Les espaces verts :**

Forte demande pour végétaliser davantage. Ce n'est pas une réponse attendue en lien avec « une bétonisation » ou critique mais une volonté d'aller plus loin sur la nature en ville.

Il faut conserver et développer la singularité d'Evian Ville Jardin.

### **Les services :**

Conscience qu'Evian-les-Bains est globalement mieux doté que d'autres communes alentours ou de tailles équivalentes. Toutefois deux points sont ressortis :

- La gestion de la propreté et des déchets (encombrants) qui est insatisfaisante ;
- L'inquiétude sur un suivi médical compliqué.

### **L'habitat :**

Le point le plus sensible concerne les hauteurs des constructions ce qui crée une forte inquiétude de la densification apportée et des pertes de vues sur les grands paysages. Le PLU doit répondre à cette inquiétude.

Forte volonté pour conserver/valoriser l'existant, les résidents sont attachés à ne pas voir disparaître ce qui fait l'identité de la ville. L'architecture est à leurs yeux magnifique, ils sont attachés à ne pas la voir disparaître.

L'accès au logement est compliqué, il est difficile de trouver un bien adapté à son besoin et même en cas de moyens financiers suffisants, il n'y a pas de réponse évidente.

Sur ce point et contrairement à la mobilité, il y a une vraie maturité des participants, le modèle a changé. Il y a une prise de conscience : la maison individuelle n'est plus possible et accessible financièrement. Aussi l'habitat collectif doit être intermédiaire, confortable et bien conçu, il doit respecter le cadre architectural d'Evian.

## Une réflexion et une programmation affinées au sein de la centralité de Thony :

En lien avec les velléités de développement d'une centralité haute pour la ville d'Evian-les-Bains, une réflexion complémentaire a été menée sur le quartier de Thony et ses abords. Un questionnaire en ligne a permis de récolter près de 200 réponses sur les attentes des habitants sur cette partie de la commune et une programmation/ aménagement du quartier a été dessinée/ imaginée.

*3 mots pour décrire le secteur de Thony :*



*Des besoins ciblés sur l'offre commerciale, de services et équipements :*



**Des espaces verts**  
parcs, jardins, potager partagé...



**Commerces de proximité**  
café, supérette...

## *Les attentes exprimées pour la ville haute :*

### **Priorités 1 :**

- Arrêter l'urbanisation massive et limiter l'effet « cité dortoir »
- Maintenir un cadre paysager de qualité

### **Priorités 2 :**

- Mettre en valeur le paysage et valoriser la végétation existante
- Développer le commerce de proximité

### **Priorités 3 :**

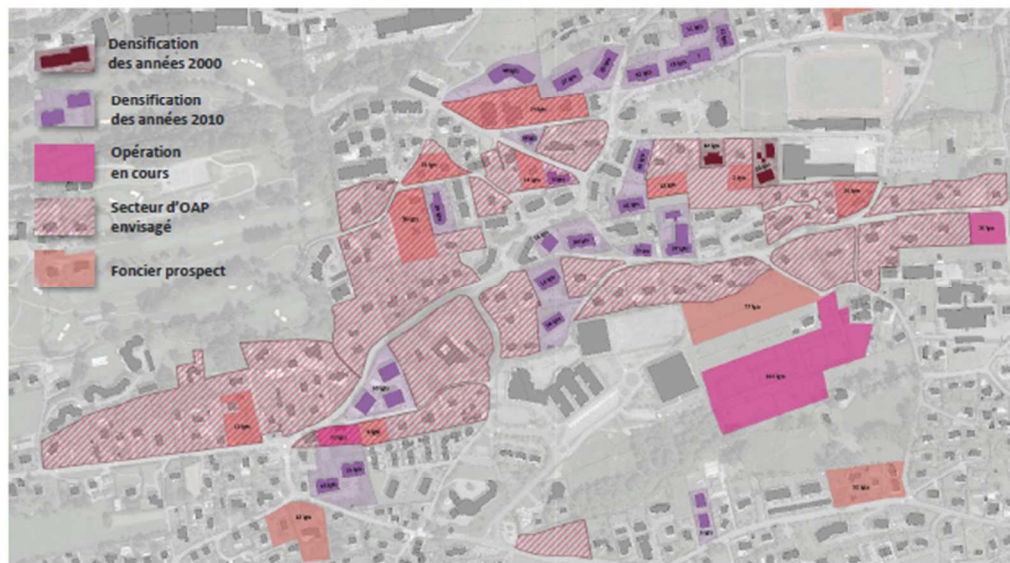
- Aménager des espaces favorisant la promenade, la détente et les mobilités douces

## *Des attentes en matière de logement :*

- Des maisons de taille moyenne type **maison de ville** (- de 80m²)
- Des appartements type T3/T4
- Des dispositifs de **cohabitation intergénérationnelle** ou entre personnes âgées et de **solidarité** ou de **partage** entre voisins

## Une pression foncière à anticiper au regard des mutations déjà en cours

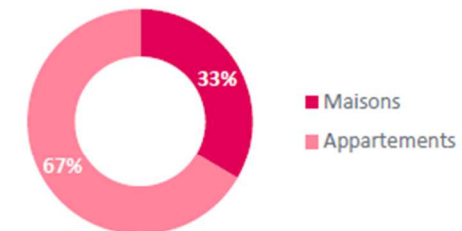
Carte des mutations récentes, projets en cours et prospects identifiés sur les hauts d'Evian



Plus de **650** nouveaux logements depuis 2010

Un nombre qui pourrait rapidement atteindre les 1000 logements en intégrant les projections des promoteurs privés.

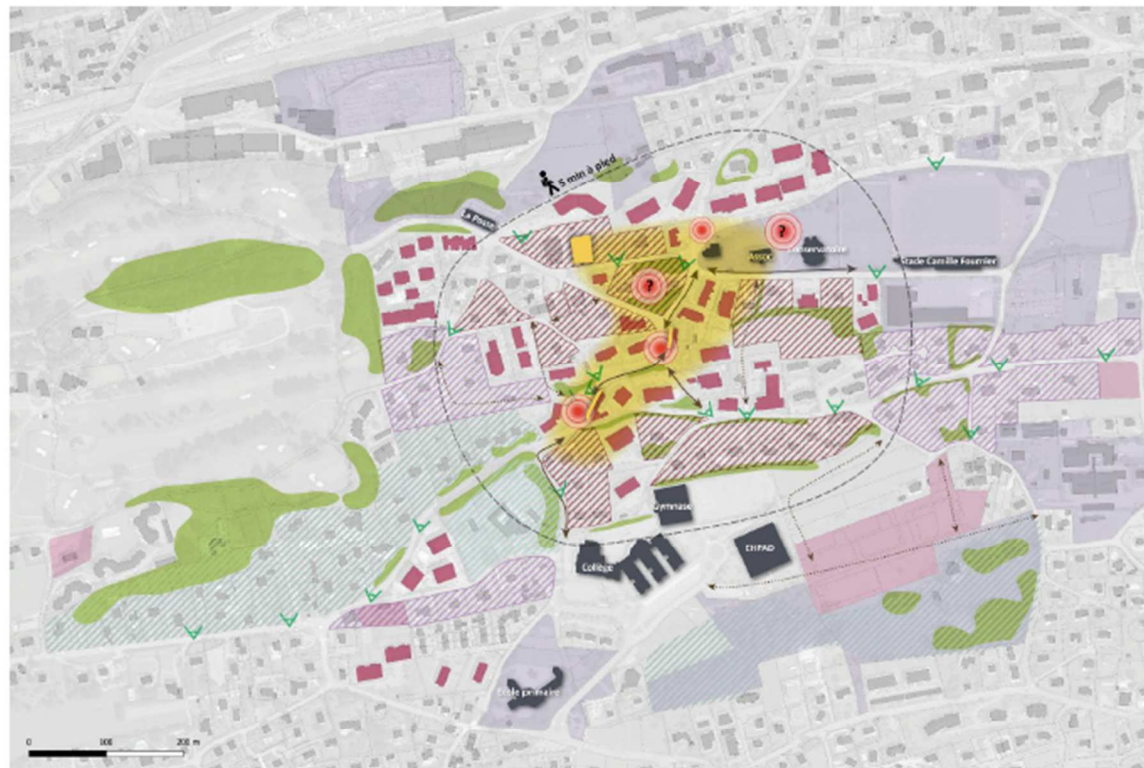
Les 2/3 de l'habitat du quartier des hauts d'Evian sont des d'appartements  
*Données Nestenn*









Un parc de logement ancien au 2/3 d'avant 1990  
(Résidences principales construits avant 2015)

Une prédominance du logement collectif  
(Résidences principales selon le type et la période d'achèvement)

Une part importante de logements historiques identifiés en majorité dans la ville basse mais également dans la ville haute. Un patrimoine qui disparaît progressivement avec la construction d'immeubles collectifs. Une pression foncière à anticiper.



-  Foncier communal
-  Opération privée en cours
-  Végétations à protéger et valoriser
-  Secteurs d'OAP à privilégier pour une densification forte
-  Secteurs d'OAP à privilégier pour une densification intermédiaire
-  Secteurs d'OAP à privilégier pour une faible densification voire une sanctuarisation de l'existant

- Affirmer une centralité de proximité** dans un rayon de 5 minutes à pied, comme cœur de vie pour les habitants de la ville haute.
- Créer des espaces publics appropriables** et fédérateur marquant l'arrivée dans la centralité
- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services** en lien avec la croissance de la population des hauts d'Evian.
- Rendre lisible les équipements**
- Permettre des **densifications ciblées** au service d'une **intensité urbaine affirmée** pour la centralité haute d'Evian
- Profiter 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 et **préserver l'identité urbaine et architecturale du plateau haut**.
- Préserver le paysage, les vues** et accompagner l'intégration architecturale et paysagère de la densification.
- Sanctuariser les espaces de nature** et certains secteurs peu dense
- Promouvoir les déplacements doux** en maîtrisant les flux et en les sécurisant.

Des réflexions ayant permis d'affiner les contours du secteur de Thony, son évolution et sa structuration pour les prochaines années.

L'étude a ainsi permis d'affirmer les orientations du projet politique et de décliner par la suite les pièces règlementaires (zonage/ OAP/ règlement) et de définir le phasage des différentes opérations.





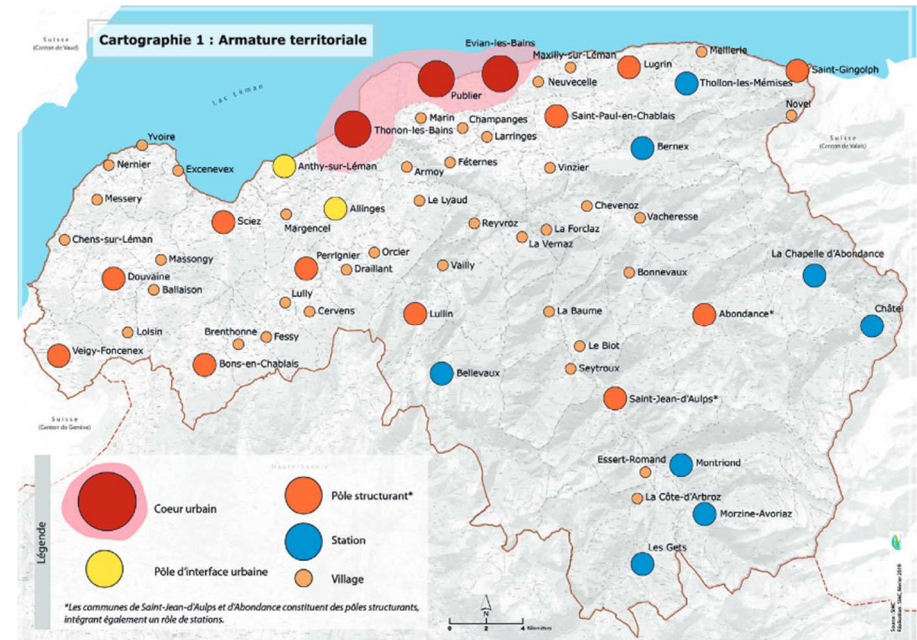
## Un contexte réglementaire :

Le SCoT du Chablais, approuvé en 2020 s'impose dans un rapport de compatibilité à Evian-les-Bains. Ce dernier définit plusieurs principes, rappelés ci-après, qui ont également conduits les élus à se positionner pour intégrer les enjeux portés par l'aménagement territorial du secteur.

Le SCoT du Chablais a pour ambition de structurer le territoire à travers la définition d'une armature territoriale et via la mise en avant d'un projet multimodal.

Dans cette armature, Evian-les-Bains bénéficie du statut de « cœur urbain » :

*« Le cœur urbain a un rôle moteur dans la structuration du territoire, d'attraction et de polarité pour l'accueil de population, d'activités et d'équipements et de services. Il doit maintenir une dynamique d'accueil de population résidente en lien avec la présence de services structurants. »*



**L'armature territoriale du SCoT du Chablais**

Source : SIAC du Chablais

## La lutte contre l'étalement urbain résidentiel

Le SCoT définit des principes de lutte contre l'étalement urbain par des enveloppes urbaines maximales à ne pas dépasser pour la vocation résidentielle et des principes de densités pour les nouvelles opérations.

### Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier

La limitation de la consommation d'espace constitue le principe de base du SCoT :

- Une division par deux des tendances de consommation passées, tout en conservant une démarche de projet (en n'abordant pas la question foncière comme le seul enjeu)
- Des perspectives de développement corrélées avec les possibilités d'optimisation des tissus bâtis existants, et des potentialités de développement au sein l'enveloppe urbaine.

*La commune d'Evian-les-Bains bénéficie du statut de « cœur urbain ».* En ce sens elle est concernée, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT :

- par *une densité moyenne minimale globale de 65 logements / ha*
- *Une enveloppe foncière maximale de 8 hectares*, en extension urbaine *et pour l'urbanisation des tenements fonciers de plus de 2 500m<sup>2</sup>.*

	Cœur urbain	Pôles Structurants	Pôles d'interface urbaine	Stations	Villages	Total EPCI
<b>Thonon Agglo</b> <i>Répartition d'hectares permettant l'accueil de population, en prenant en compte les taux de variations actuels, en lien avec les bassins d'emplois, les équipements et les grands axes de transport.</i>	38 ha	119 ha	28 ha	-	144 ha	<b>329 ha</b>
<b>CCHC</b> <i>Répartition d'hectares intégrant la volonté forte de développement de résidences principales.</i>	-	15 ha	-	29 ha	31 ha	<b>75 ha</b>
<b>CCPEVA</b> <i>Répartition d'hectares prenant en compte la tendance d'évolution de la population et intégrant l'enjeu de limitation de la production de résidences secondaires.</i>	23 ha	24 ha	-	10 ha	53 ha	<b>110 ha</b>

### Enveloppe foncière maximale pour le développement résidentiel

Source : SIAC du Chablais

Niveau d'armature	Densité moyenne minimale globale
Cœur urbain	65 lgts/ha
Pôles structurants	40 lgts/ha
Pôle d'interface urbaine	40 lgts/ha
Station	30 lgts/ha
Village	20 lgts/ha

### Objectifs de densité moyenne minimale globale

Source : SIAC du Chablais

## Prévoir des logements pour tous

### Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier

« La production de logements doit dans un premier temps permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population, tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations.

La donnée quantitative du nombre de logements à produire en réponse aux besoins d'accueil de population sur le territoire est répartie par EPCI dans la logique intercommunale du SCoT. Ce nombre de logements constitue un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre. La production de logements programmée à l'échelle du document d'urbanisme local devra répondre à une logique de projet, un accueil de population estimé induisant un besoin en logements et de fait, un besoin en surfaces justifié. »

	Repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2040 : environ 27 600 logements <i>minimum</i> à l'échelle du Chablais
Thonon Agglomération	17 000 logements
<b>CCPEVA</b>	<b>7 000 logements</b>
CCHC	3 600 logements

### La promotion d'une mixité d'habitat

« Afin de limiter la consommation d'espace dans les communes soumises à une forte démographique, les documents d'urbanisme locaux visent une production maximale de maisons individuelles dans la production de logements, à hauteur de :

- 20% maximum dans le cœur urbain, les pôles structurants, les stations. »

« En accord avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace, de densité et de mixité de l'habitat, **les secteurs d'extension et les tènements stratégiques de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface ont vocation à programmer de l'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé.**

Ils n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat individuel même si sa programmation peut être évaluée au cas par cas, justifiée par le contexte local. »

## La Charte intercommunale du SCoT



### CHARTRE INTERCOMMUNALE

#### DE MISE EN ŒUVRE

#### DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Cette charte est la territorialisation des objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT pour le territoire de la CCPEVA. Elle intègre une volonté d'une planification équilibrée entre habitat, infrastructures existantes et en devenir, services, économie, agriculture et préservation des ressources naturelles et de la biodiversité et transitions écologiques et énergétiques. La présente charte traduit ainsi territorialement les objectifs quantitatifs et qualitatifs du SCoT prescrits ou recommandés pour la CCPEVA de manière cohérente et réfléchi.

La charte répond aux trois défis du SCoT du Chablais qui sont :

- Structurer le territoire en lien avec l'armature territoriale et le projet multimodal
- Promouvoir le capital nature comme facteur d'attractivité et vecteur de développement
- Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier

Elle répond également aux grands enjeux du SCoT pour le territoire de la CCPEVA qui sont :

- Permettre un accueil de population en cohérence avec les principes de l'armature territoriale (cœur urbain, pôles structurants, villages, stations sur un tissu urbain déjà existant, tout en contenant l'urbanisme.
- Proposer une offre de mobilité complémentaire sur l'ensemble du territoire en lien avec les projets de la CCPEVA et répondre à l'urbanisation qui en résulte

1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

0.A. Les grands enjeux du diagnostic et les enjeux issus de la concertation ayant conduit au PADD

- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Répondre aux enjeux environnementaux et écologiques
- Promouvoir une qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Permettre le développement économique

La charte n'est pas un outil juridique opposable ni aux communes ni aux tiers. Elle

ENVELOPPE FONCIERE CCPEVA	COMMUNES	NOMBRE HECTARES MAXIMUM 110HA  (urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et des dents creuses de +2500m <sup>2</sup> situées dans l'enveloppe urbaine)
TERRITOIRE DE LA CCPEVA	COMMUNES CONCERNEES PAR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET DES SAISONNIERS	6 ha
CŒUR URBAIN	EVIAN-LES-BAINS	8 ha
	PUBLIER	15 ha
POLES STRUCTURANTS	ABONDANCE	6 ha
	LUGRIN	8,5 ha
	ST-GINGOLPH	3 ha
	ST-PAUL-EN-CHABLAIS	5 ha
STATIONS	LA CHAPELLE D'ABONDANCE	4 ha
	CHATEL	4,5 ha
	BERNEX	3,5 ha
	THOLLON	2 ha
	VILLAGES	BONNEVAUX
	CHAMPANGES	4,5 ha
	CHEVENOZ	3,5 ha
	FETERNES	3 ha
	LARRINGES	6 ha
	MARIN	7,5 ha
	MAXILLY-SUR-LEMAN	4,5 ha
	MEILLERIE	1 ha
	NEUVECELLE	7 ha
	NOVEL	0,5 ha
	VACHERESSE	3,5 ha
	VINZIER	2 ha

n'a pas vocation à se substituer aux documents d'urbanisme communaux applicables mais à être un guide pratique pour l'élaboration de plans locaux d'urbanisme ou lors de leur mise en révision. Elle permet, par un panel d'engagements, une meilleure appropriation du cadre réglementaire des prescriptions et des recommandations prévus au SCoT. Elle accompagne l'articulation des documents d'urbanisme locaux

avec le SCoT. Néanmoins, elle ne se substitue pas au SCoT et au rapport de compatibilité avec les prescriptions de celui-ci.

A travers la Charte, une répartition des enveloppes foncières pour le développement résidentiel entre les communes de la CCPEVA a été réalisée.

Pour la commune d'Evian-les-Bains, un potentiel maximal de **8 ha maximum est affiché d'ici 2040**.

**Sont comptabilisés, l'urbanisation des secteurs stratégiques/ dents creuses de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, ainsi que l'ensemble des espaces en extension de l'enveloppe urbaine depuis l'approbation du SCoT (janvier 2020).**

## Le développement commercial

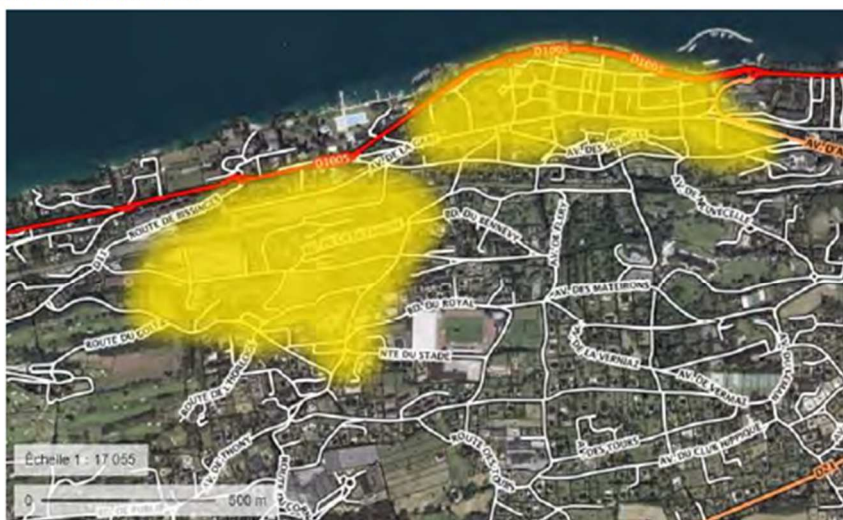
### Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier

Le SCoT identifie pour Evian-les-Bains, deux secteurs de centralité dont le rappel des dispositions est précisé ci-après :

Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

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

Localisation de la centralité :



Centralité

## Les équipements et infrastructures structurantes

### « Principes généraux de mise en œuvre

Afin d'assurer à la population les services collectifs dont elle a besoin, le territoire doit pouvoir adapter son offre de services et d'équipements. A son échelle, le SCoT prévoit le développement d'infrastructures et d'équipements qui ont vocation à devenir structurants pour l'aménagement du territoire et qui répondent aux ambitions stratégiques portés par SCoT. Sont alors inscrits au SCoT les équipements :

- Qui exercent un rôle moteur pour le territoire ;
- Qui génèrent des flux et des déplacements ;
- Qui s'appuient sur une aire d'influence supra-communautaire ;
- Qui connaissent une fréquentation ou une utilisation importante.

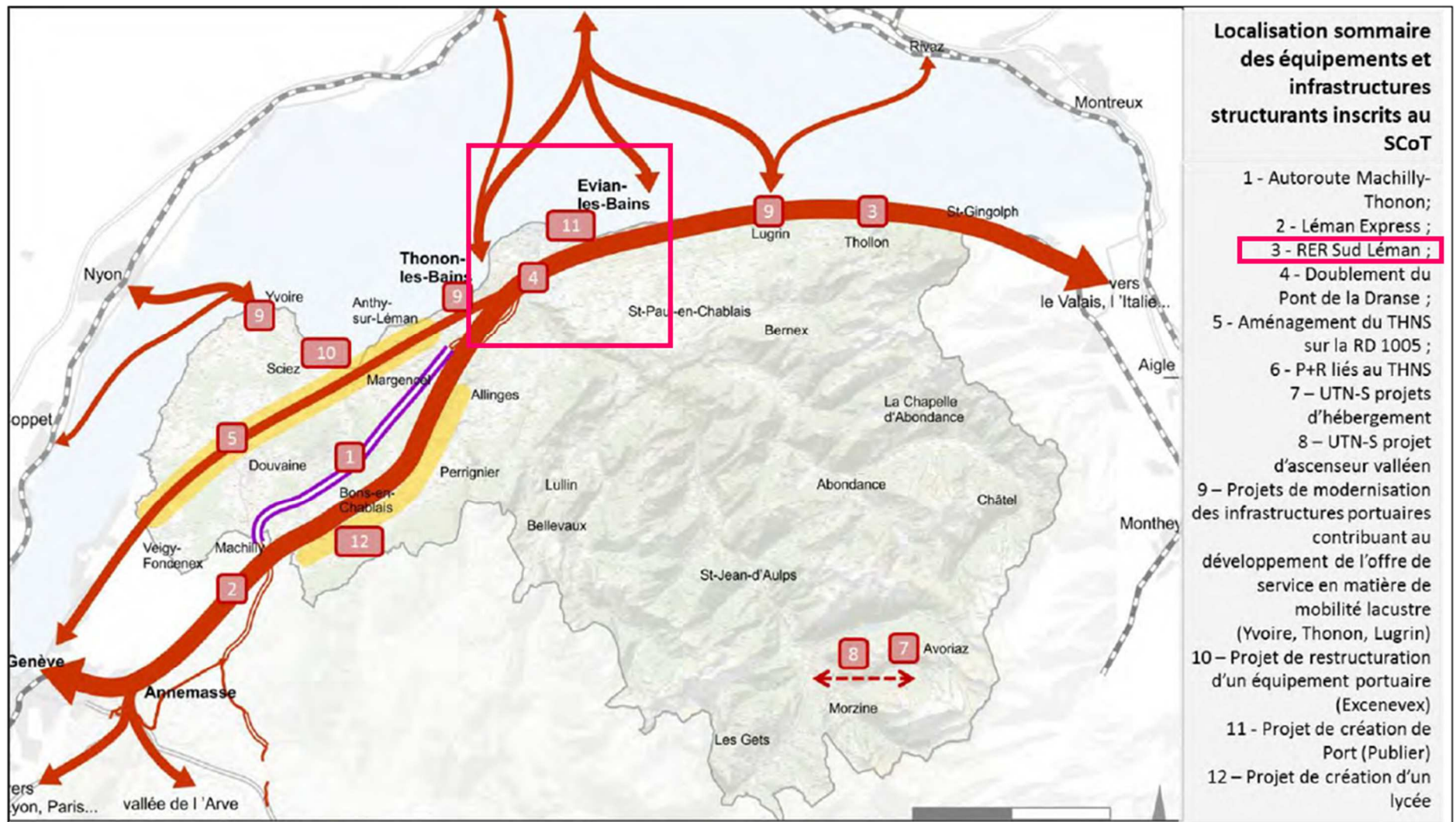
Le principe de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles s'applique également au foncier réservé pour les équipements, qu'ils soient touristiques ou non. Ainsi, une enveloppe foncière de 28 hectares est déterminée et répartie comme suit : »

Communauté de Communes du Haut-Chablais	8.00 ha
Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance	8.00 ha
Thonon Agglomération	12.00 ha

**Mention de la Charte du SCoT :** « Le foncier autour des gares, à conforter ou à créer, devra être maîtrisé grâce aux documents d'urbanisme locaux à Evian-les-Bains, Neuvécelle, Lugrin, Meillerie, Saint-Gingolph pour le projet du RER-Sud Léman et à Publier si un arrêt ferroviaire est décidé. »

**Mention de la Charte du SCoT :** « Les équipements structurants pourront se faire dans une enveloppe de 3 ha pour les communes hors communes dites stations

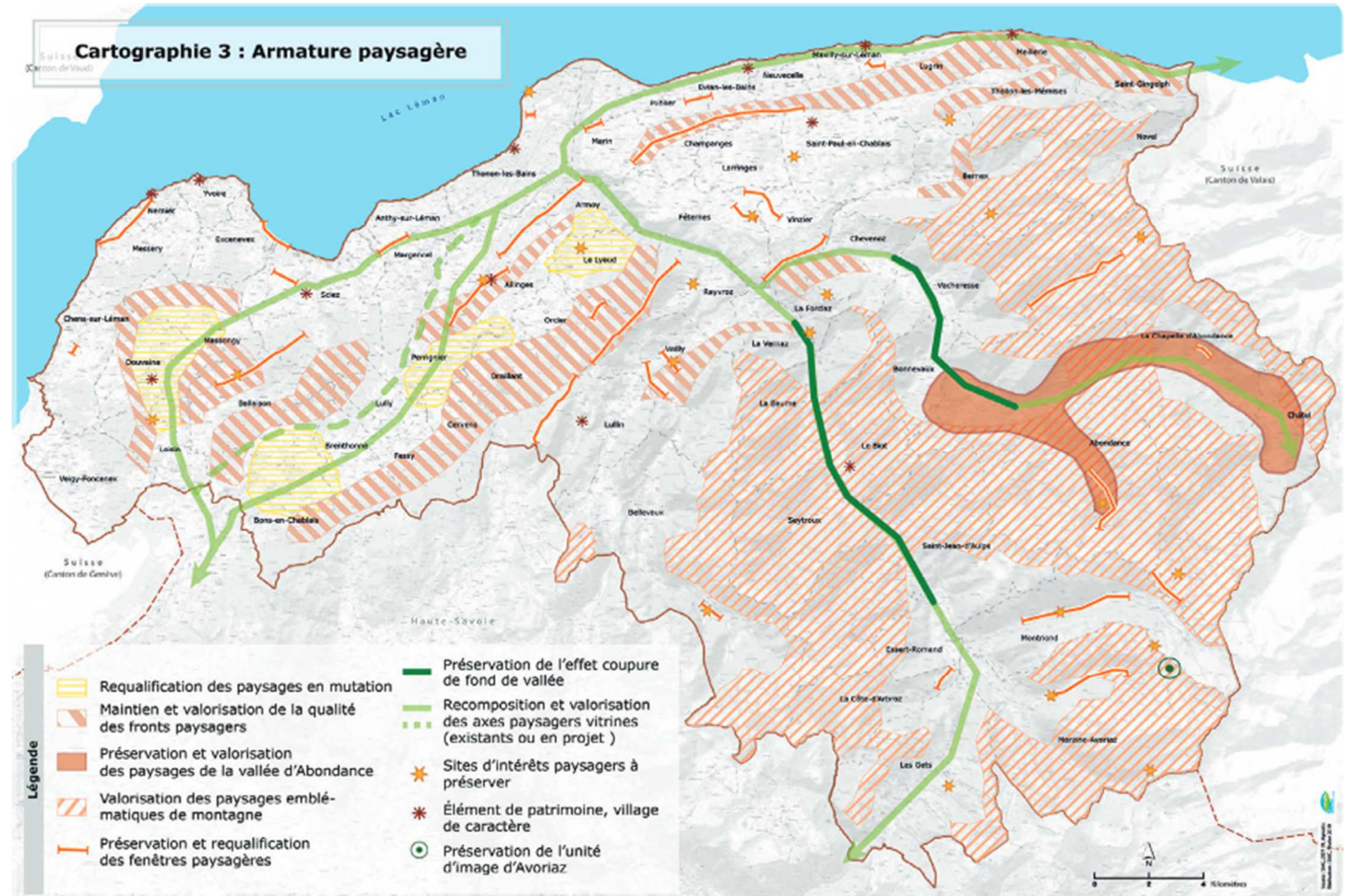
	NOMBRE HECTARES MAXIMUM : 8 ha
COMMUNES DITES STATIONS	5 ha (jusqu'à concours de 2ha par commune)
CCPEVA	3 ha



## L'armature paysagère

**Promouvoir le capital nature comme facteur d'attractivité et vecteur de développement**

- La carte de l'armature paysagère constitue le socle commun du territoire. Sa prise en compte doit s'effectuer tout au long des réflexions. Il s'agira pour chaque collectivité :
  - De rechercher la qualité paysagère, urbaine et architecturale dès l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ;
  - De concevoir des projets en intégrant les principes d'un urbanisme durable (qualité des constructions et des espaces publics) quelle que soit leur fonction (résidentielle, économique ou commerciale).

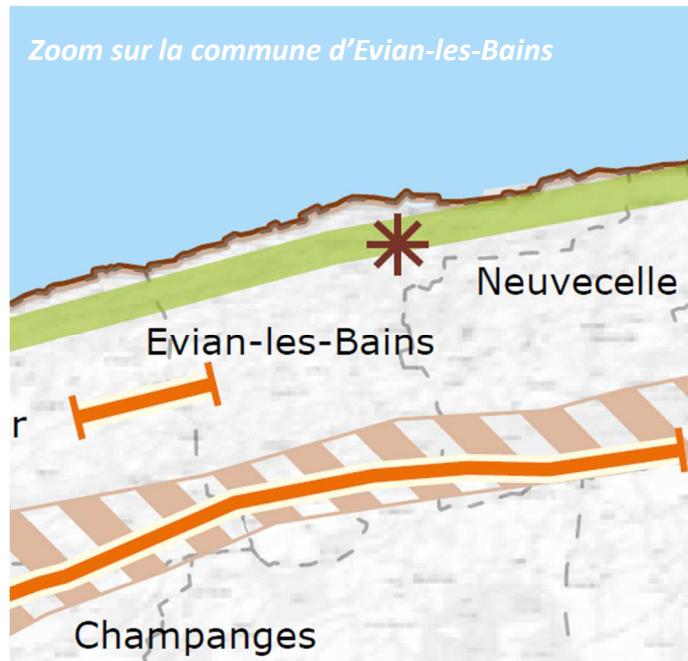


### L'armature paysagère du SCOt du Chablais

Source : SIAC du Chablais



La commune est concernée par : la préservation et la requalification des fenêtres paysagères, la valorisation des paysages emblématiques de montagne et la valorisation des axes paysagers vitrines le long du Lac. Ainsi que par l'identification d'un élément de patrimoine.



Légende	
	Requalification des paysages en mutation
	Maintien et valorisation de la qualité des fronts paysagers
	Préservation et valorisation des paysages de la vallée d'Abondance
	Valorisation des paysages emblématiques de montagne
	Préservation et requalification des fenêtres paysagères
	Préservation de l'effet coupure de fond de vallée
	Recomposition et valorisation des axes paysagers vitrines (existants ou en projet)
	Sites d'intérêts paysagers à préserver
	Élément de patrimoine, village de caractère
	Préservation de l'unité d'image d'Avoriaz

« **Préserver et requalifier les fenêtres paysagères**

- Les documents d'urbanisme locaux précisent et préservent les fenêtres paysagères localisées qui constituent un minima. Ces fenêtres paysagères permettent des points de vue emblématiques et à ce titre ils peuvent faire l'objet de valorisation par des aménagements légers. Ces aménagements doivent avoir un impact visuel limité et préserver les vues. »

« **Recomposer et valoriser les axes paysagers vitrines**

- Les choix d'aménagement préservent ou permettent d'améliorer la qualité paysagère des axes et itinéraires stratégiques notamment dans les entrées et traversées de bourgs qu'ils parcourent.
- Dans leur conception, les infrastructures intègrent la qualité paysagère en maintenant les points de vue vers les éléments emblématiques du paysage qu'ils permettent, et en limitant au maximum leurs propres impacts paysagers. »

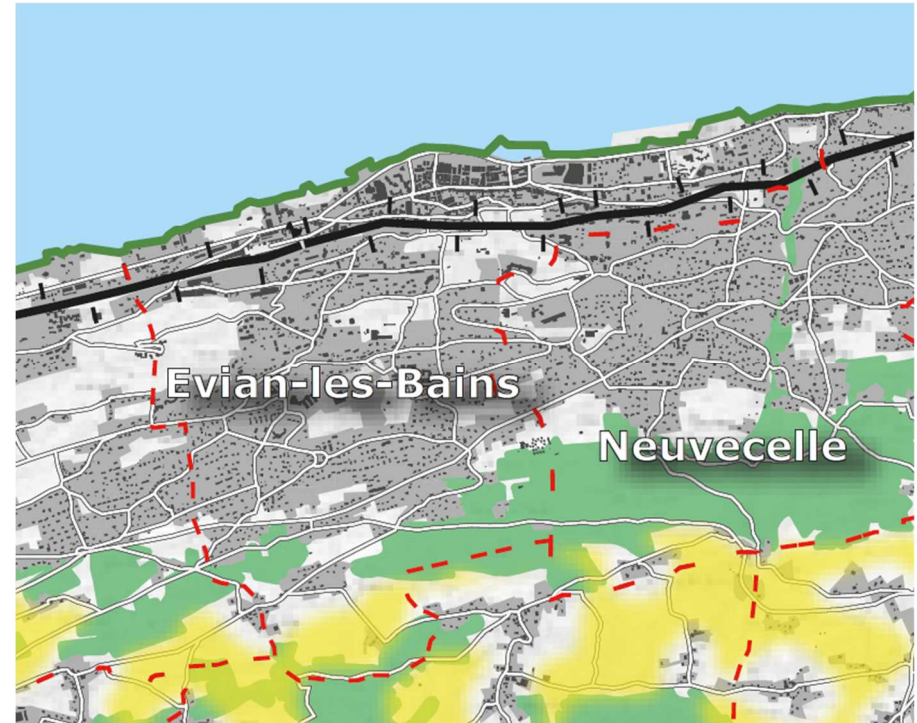
**L'armature paysagère du SCOT du Chablais**

Source : SIAC du Chablais

## Les espaces agricoles stratégiques

### **Orientations applicables aux espaces agricoles stratégiques et aux alpages**

- « Les documents d'urbanisme locaux traduisent à leur échelle la localisation des espaces agricoles stratégiques cartographiés au SCoT. Ces espaces agricoles stratégiques cartographiés sont un minimum. Les documents d'urbanisme locaux peuvent en localiser d'autres, complémentaires. »
- « Les espaces agricoles stratégiques et les alpages sont des espaces à préserver. Ils ne sont pas voués à une extension de l'urbanisation qui n'y est pas souhaitée. Toutefois, dans le cas où les documents d'urbanisme locaux envisageraient l'urbanisation ou la construction d'un espace agricole stratégique, celles-ci se font sans contraindre l'activité agricole en place, en cohérence avec les orientations du DOO, être réduite au maximum, être justifiée quant à l'impossibilité de l'éviter et compenser. »



**Les espaces agricoles stratégiques du SCoT du Chablais**

Source : SIAC du Chablais

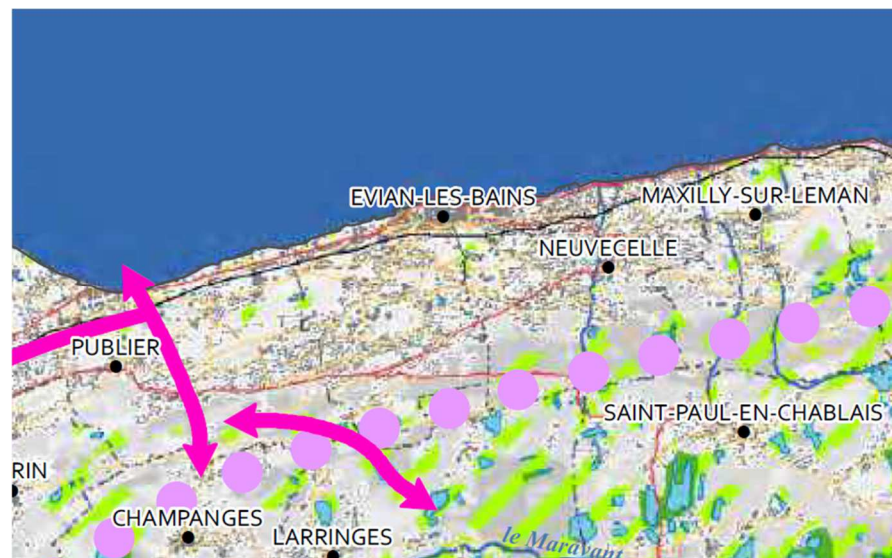
## L'armature écologique

### Préserver les fonctionnalités écologiques

« Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des zones localisées sur la carte d'armature écologique. Les périmètres retenus doivent être justifiés sur la base d'une analyse argumentée.

Les « zones humides » localisées sur cette carte d'armature écologique constituent une information et valent uniquement présomption d'existence de zones humides au sens L. 211-1 du code de l'Environnement. L'existence de telles zones humides et de leur bassin d'alimentation est précisée dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

Les secteurs dits de « classe 1 » à savoir les réservoirs de biodiversité des milieux terrestres, aquatiques et des zones humides sont à protéger strictement pour leur richesse en matière de biodiversité. Les nouveaux aménagements, équipements, ouvrages et constructions ne sont pas autorisés au sein des secteurs de classe 1 et à leur interface directe. »



#### Les corridors écologiques :

↔ Corridors écologiques

↔ Corridors piscicoles

● Principales continuités écologiques à préserver

#### Les continuités écologiques :

■ Classe 1 - Réservoir de biodiversité des milieux terrestres

■ Classe 1 - Réservoir de biodiversité des milieux aquatiques et des zones humides

■ Classe 2 - Espaces naturels et agricoles complémentaires et relais des réservoirs de biodiversité

### L'armature écologique du SCoT du Chablais

Source : SIAC du Chablais

## B. Les axes du PADD

Au regard du contexte territorial, de son évolution passée et à venir, du contexte règlementaire et de la prise en compte des enjeux liés au dérèglement climatique le PADD a été structuré en 3 axes afin de répondre aux différents sujets soulevés et constatés afin de favoriser le renouvellement urbain, l'amélioration des usages quotidiens, la valorisation du patrimoine, du cadre de vie, le développement des mobilités alternatives, ...

### Axe 1 : Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux

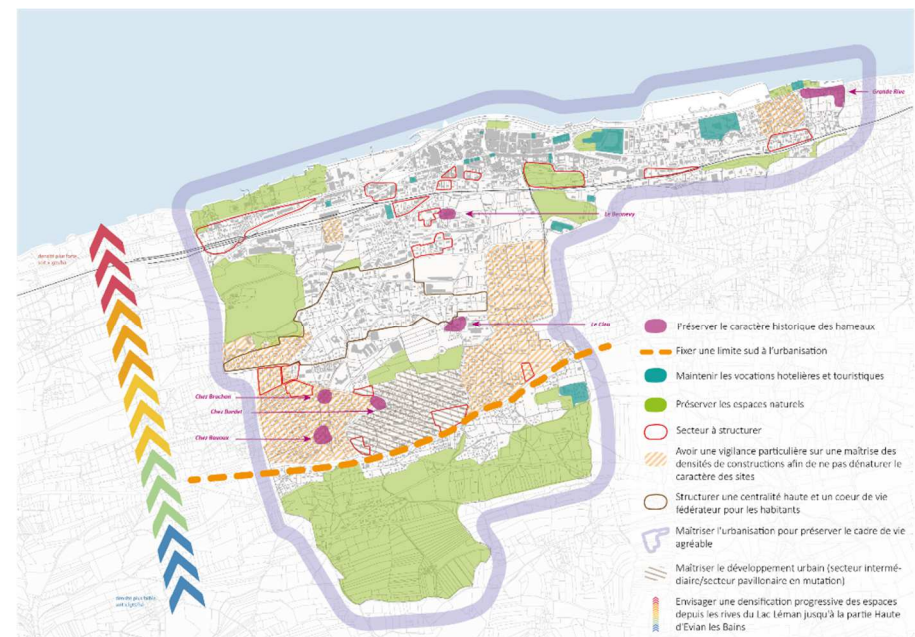
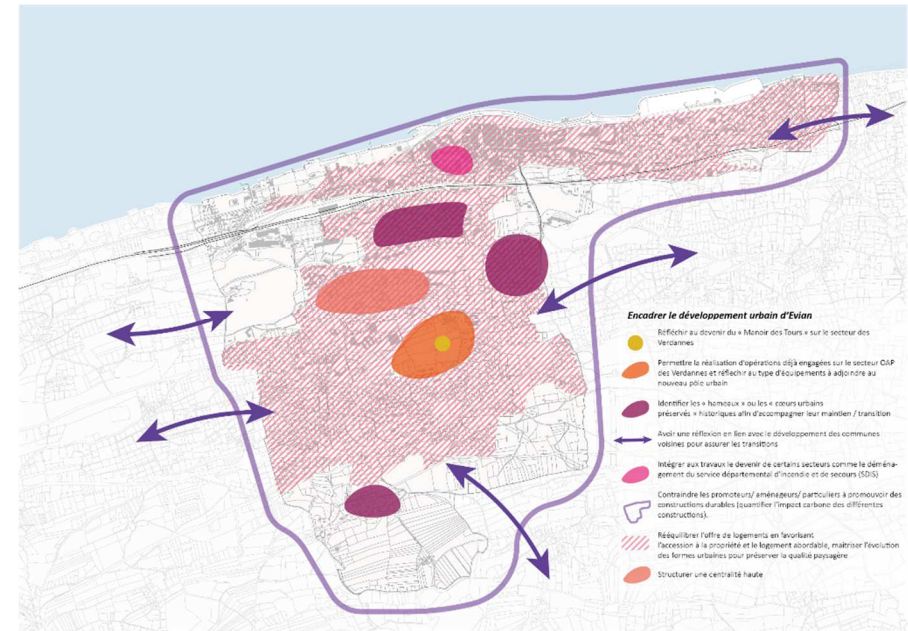
Avec le temps l'urbanisation s'est étendue en balcon principalement sous forme de maisons individuelles, ayant ainsi conduit à une consommation importante de l'espace agricole avant la côtière boisée. L'attractivité résidentielle, économique et touristique du Chablais a entraîné une pression foncière qui génère une densification des formes bâties vers des logements collectifs, quasiment majoritaires ces dernières années.

Les élus souhaitent ainsi désormais maîtriser et restructurer leur développement urbain tout en limitant la consommation foncière et en affirmant la préservation patrimoniale et paysagère.

Ce premier axe du PADD met ici l'accent sur l'aménagement attendu de la ville pour les prochaines années.

Les objectifs mis en avant évoquent :

- L'accompagnement à la densification et au renouvellement urbain ;
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace
- La mise en valeur des paysages dans l'aménagement
- La préservation de certaines caractéristiques architecturales et identitaires de la ville
- La préservation du patrimoine historique



Les élus souhaitent affirmer la centralité historique représentée par le centre-ville « historique » et également affirmer une nouvelle centralité haute via la structuration du quartier de Thony, secteur en pleine évolution qu'il convient désormais d'encadrer et d'aménager dans le temps via un phasage des opérations.

Afin de structurer la ville en s'appuyant sur sa structurant en balcons, un principe de densités est défini par échelle (densités fortes en limite du Léman et densités décroissantes vers les hauts de la commune).

Le projet met en avant la préservation du patrimoine identitaire de la ville (architecturale et paysagers) en réponse aux attentes des habitants et du SCoT de maintenir une ville jardin et patrimoniale.

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

Les élus dans la continuité des principes précédents souhaitent ainsi mettre en avant un principe de maîtrise de la production de logements et poursuivre la diversification du parc de logements.

Evian-les-Bains, cœur urbain du SCoT participe ainsi à la production en logements du territoire mais dans des formes et dans une urbanisation différente aux années passées dans un objectif de renforcement des centralités/ cœurs de vies et de réponses aux demandes des habitants afin d'améliorer l'ancrage territorial.

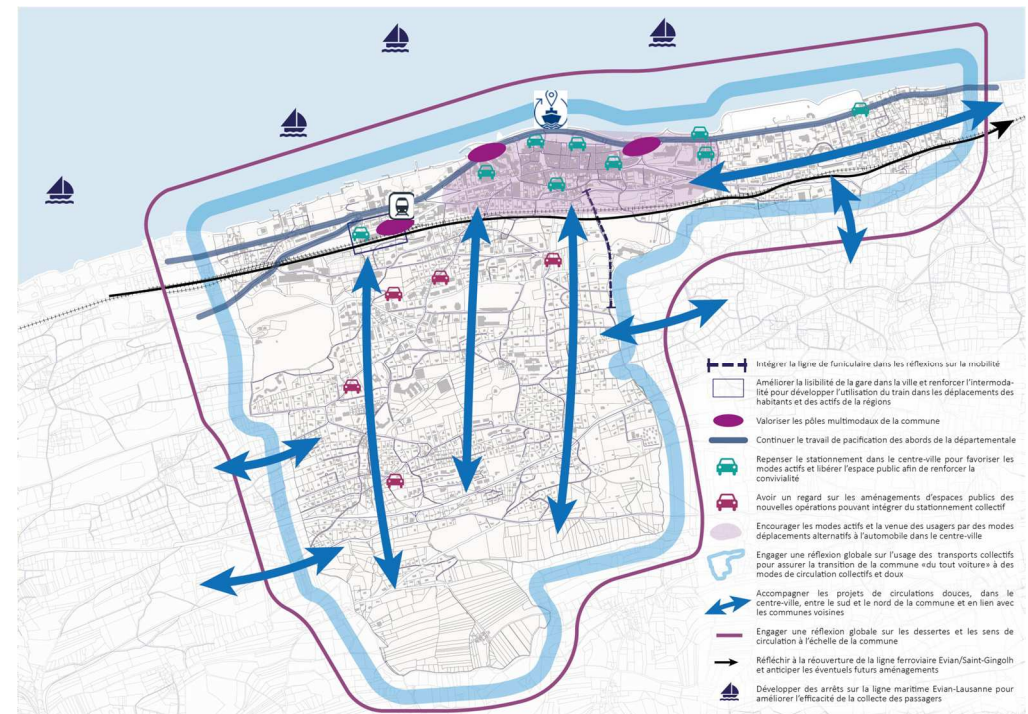
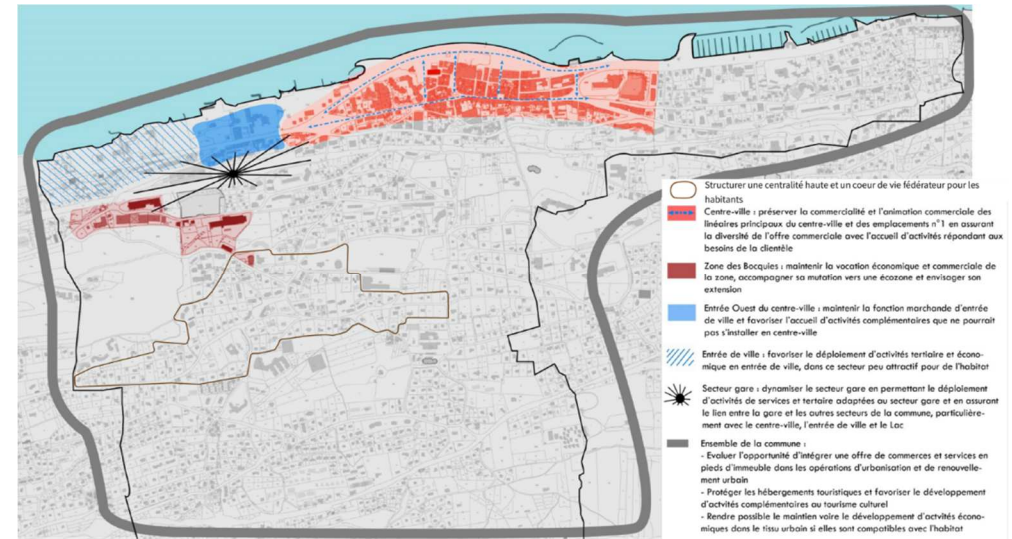
Les élus souhaitent affirmer également les fonctions économiques/ commerciales et touristiques de la commune tout en confortant l'offre d'équipements en lien avec les évolutions sociétales constatées.

Le Chablais en raison de son attractivité est saturé par la circulation automobile. Par conséquent le projet de la commune vise à améliorer les conditions de circulation automobile, à renforcer les modes de déplacements alternatifs (transports en communs via la gare ferroviaire et lacustre, l'intégration du projet de RER Sud Léman, et via les modes actifs en aménageant des itinéraires cyclables et piétons et en désenclavant certains quartiers).

Ce deuxième axe du PADD met en avant la structuration de l'accueil démographique et la production de logements, la structuration de l'offre économique et commerciale, ainsi que l'organisation de l'offre en équipements et de mobilité.

Les objectifs mis en avant évoquent :

- L'offre de production de logements ;
- Le renforcement des cœurs de vie/ centralités ;
- La diversification de l'offre économique, commerciale et touristique ;
- Le confortement de l'offre d'équipements ;
- D'améliorer les déplacements.



### Axe 3 : Evian-les-Bains, ville tournée vers le développement durable et ville résiliente

Les élus souhaitent affirmer leurs engagements vers la préservation des paysages, des milieux naturels, des ressources du territoire.

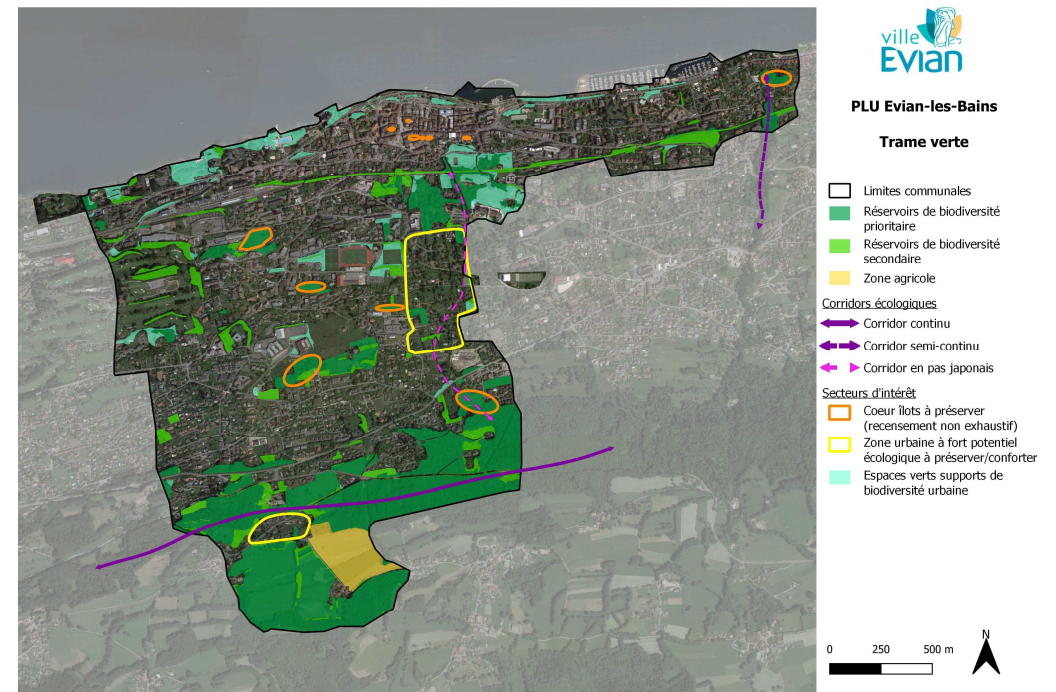
Plusieurs espaces sont ainsi identifiés dans le projet en tant que secteurs à enjeux de préservation (réservoirs de biodiversités prioritaires ou secondaires, corridors écologiques qui liaisonnent les réservoirs et dont on doit maintenir les continuités, ainsi que les cœurs d'îlots à préserver représentant des espaces de nature en ville dispersée au sein de l'enveloppe urbaine mais qui jouent un rôle important d'un point de vue paysager, environnementale et pour le cadre de vie).

Les élus mettent également en avant la préservation des ressources naturelles tout en composant avec les effets du dérèglement climatique ainsi qu'avec les risques et les nuisances du territoire.

La commune met ainsi notamment en avant la question de l'eau, de manière spécifique avec la Déclaration d'intérêt public d'Evian, mais aussi avec la gestion des eaux pluviales dans un territoire en pente. Mais également le prise en compte des nuisances sonores et des pollutions. Ainsi que les thématiques liées à la transition écologique, le développement des énergies renouvelables, la limitation de la pollution lumineuse et des espèces végétales envahissantes, ...

Ce troisième axe du PADD met en avant la préservation des paysages et de l'environnement, ainsi que la prise en compte du dérèglement climatique. Les objectifs mis en avant évoquent :

- La préservation du patrimoine naturel
- Le confortement et la restauration des trames écologiques
- La préservation de la ressource en eau
- La lutte contre les nuisances et les pollutions
- Le développement des nouvelles énergies ;
- L'adaptation au changement climatique et aux risques ;
- Le développement de l'agriculture locale.



## 2. La justification du projet

### A. L'offre de création de logements

Le PLU d'Evian-les-Bains permet de structurer l'aménagement communal pour les 15 prochaines années, en s'appuyant sur les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais.

En matière de structuration de l'offre de logements, le PLU permet de répondre à l'orientation 3 du SCoT « Développer la mixité de l'habitat et prévoir des logements pour tous ».

Comme le précise le SCoT, « La production de logements doit donc dans un premier temps permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population, tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations. La donnée quantitative du nombre de logements à produire en réponse aux besoins d'accueil de population sur le territoire est répartie par EPCI dans la logique intercommunale du SCoT. **Ce nombre de logements constitue un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre. La production de logements programmée à échelle du document d'urbanisme local devra répondre à une logique de projet, un accueil de population estimé induisant un besoin en logements et de fait, un besoin en surfaces justifié. »**

A l'échelle de la CCPEVA se sont ainsi environ 7000 logements à réaliser dans le temps du SCoT à horizon 2040.

	Repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2040 : environ 27 600 logements <i>minimum</i> à l'échelle du Chablais
Thonon Agglomération	17 000 logements
CCPEVA	7 000 logements
CCHC	3 600 logements

Le PLU à travers son PADD à orienter la production de logements dans le sens du SCoT particulièrement au sein de l'axe 2.1 : « **Tendre à satisfaire les obligations légales en matière de construction de logements** »

Le PADD définit ainsi les orientations suivantes :

- Permettre la création de logements répondant à l'objectif de réalisation de 7000 logements à l'horizon 2040 pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays d'Evian Vallée d'Abondance conformément aux orientations du SCoT -> maintien d'un rythme de construction de logements de l'ordre de 150 logements/ an.
- Assurer une production maximale de maisons individuelles dans la nouvelle production de logements à hauteur de 20 % maximum.
- Maintenir l'objectif de production de logements libres et locatifs sociaux aux alentours de 25% du parc de logement total.
- Favoriser une offre permettant le parcours résidentiel des habitants en poursuivant la diversification du parc de logements (taille des logements, types d'occupation, formes urbaines...), garantissant ainsi la mixité sociale.

Au regard de la dynamique de croissance de la commune depuis les années 1990 qui cette dernière décennie a été fortement accentuée, Evian-les-Bains a connu une forte mutation de sa population et de son offre de logements.

En l'espace d'une décennie la commune a effectivement connu :

- Environ 1000 habitants supplémentaires (entre 2009 et 2020, source INSEE) ;
- Environ 1 460 logements commencés entre 2010 et 2020 (source SITADEL), soit environ 150 logements/ an en moyenne.



Au regard de la dynamique constante, des projets déjà réalisés depuis 2020 (entrée en vigueur du SCoT), des projets connus à venir et du potentiel de densification, la commune affiche ainsi un objectif sur le long terme d'une production d'environ 150 logements/an.

Toutefois, les typologies, les localisations et les densités des opérations sont désormais cadrées et phasées par les orientations et pièces règlementaires du PLU.

### Les projets en cours, à venir et l'étude de densification :

Le territoire communal a fait l'objet d'une sectorisation permettant la mise en œuvre du projet politique et sa structuration.

Ce travail a ainsi permis de définir :

- Les secteurs de développement prioritaire et les secteurs de densification,
- Les ensembles bâtis à préserver pour des enjeux de paysage, de préservation du patrimoine ;
- Les secteurs à vocation économiques à renforcer ;
- Les équipements touristiques moteurs à valoriser et renforcer ;
- Les espaces de nature et les espaces agricoles à préserver.

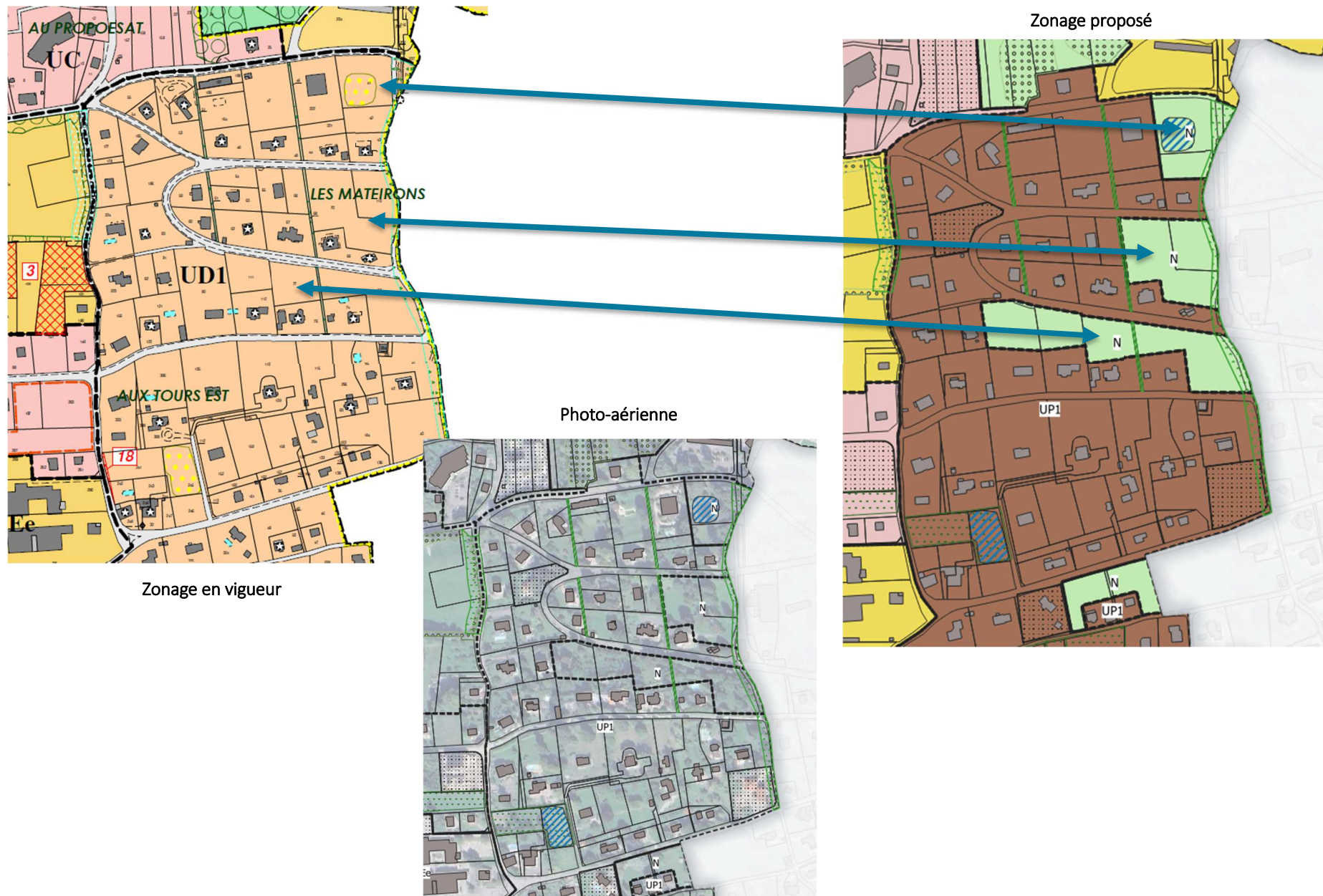
Afin de spatialiser les objectifs de production de logements, une définition des limites des zones urbaines a été réalisée. Cette dernière a consisté à redéfinir les limites actuelles du PLU en vigueur au regard notamment des enjeux de consommation foncière, de préservation des paysages et de limitation de l'urbanisation sur des secteurs non prioritaire pour accueillir de nouvelles constructions.

Ci-après sont présentés quelques exemples de limitation des enveloppes urbaines comparativement au PLU actuel. Les exemples présentés sont non exhaustifs. Ils ont vocation à mettre en avant la logique de travail réalisé sur l'ensemble du territoire communal.

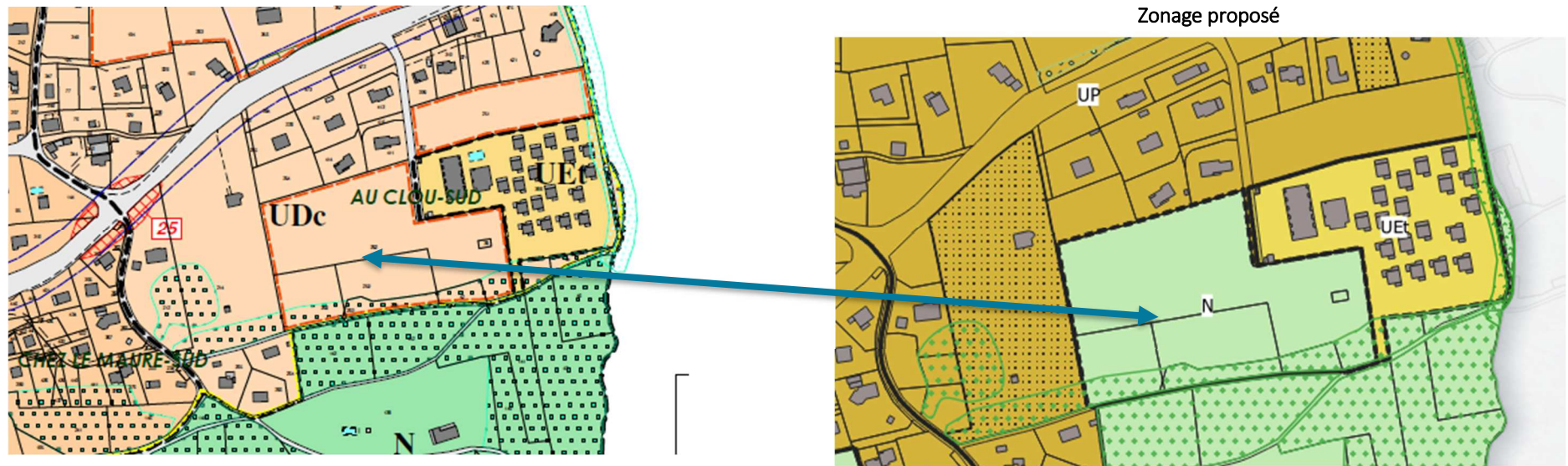
#### Exemple secteur chez Bruchons



### Exemple secteur des Mateirons



### Exemple secteur Au Clou-Sud



Zonage en vigueur

Photo-aérienne



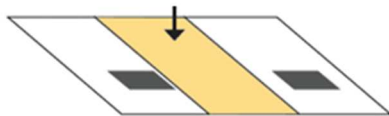
Les enveloppes urbaines ayant été redéfinies, une étude de densification a ensuite été réalisée afin de prédéfinir les secteurs de projets et d'identifier le potentiel mobilisable à l'échelle communale.

L'étude de densification a ainsi été conduite sur l'ensemble des secteurs de développement, à savoir les enveloppes urbaines du PLU.

L'identification du foncier mobilisable s'est portée à la fois sur :

- Les dents creuses (parcelles non bâties) ;
- Les parcelles divisibles.

#### Les parcelles libres



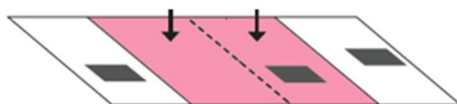
#### Les parcelles libres :

- Sont des parcelles non bâties de type « dents creuses »,
- Ne font pas l'objet d'un projet en cours de réalisation.

**Critères de sélection :** ont été retenues les parcelles non bâties, sans minimum de surface imposée, avec toutefois comme critères :

- La possibilité de réaliser a minima 1 logement avec ses accès ;
- L'urbanisation de la « dent creuse » doit rester conforme à la typologie urbaine avoisinante.

#### Les unités foncières divisibles



#### Les unités foncières divisibles :

- Sont de grands terrains partiellement bâtis/ occupés qui pourraient être divisés pour construire de nouveaux logements ou autres projets d'aménagements.

**Critères de sélection :** ont été retenues les parcelles qui par leurs tailles, dispositions, accès, ... ont la possibilité :

- De réaliser a minima 1 logement supplémentaire avec ses accès ;
- De densifier la parcelle donnée tout en restant conforme à la typologie urbaine avoisinante.

**NB :** En complément du foncier mobilisable identifié au sein des dents creuses et des parcelles divisibles, un travail complémentaire a été mené sur le secteur de Thony. Ainsi des scénarios de densification/ requalification/ préservation des espaces ont été réalisés. Ces travaux ont ainsi permis de définir la programmation des OAP sur ce secteur et mettre en œuvre un zonage et des prescriptions réglementaires en adéquations avec les résultats des réflexions.

#### Carte des mutations récentes, projets en cours et prospects identifiés sur les hauts d'Evian



**Surfaces de foncier mobilisables repérées (cf carte présentée ci-après)**

13,2 hectares de surfaces mobilisables ont été repérées au sein des enveloppes urbaines (8,9 hectares de dents creuses dont 1,3 hectares concernant des dents creuses de plus de 2500 m<sup>2</sup>, ainsi que 4,3 hectares de parcelles divisibles).

	Hectares	Dont parcelles supérieures à 2500 m <sup>2</sup> (ha)
Parcelles libres	8,9	0,61
Parcelles divisibles	4,3	

Pour rappel le SCoT défini à la prescription 13 des principes de densités moyennes minimales à respecter : « les secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux intègrent des objectifs de densité et de typologie d'habitat. »

Pour la commune d'Evian-les-Bains la densité moyenne minimale s'établit à 65 logements/ha.

**Calcul théorique du nombre de logements potentiels au sein du foncier repéré**

Au regard du contexte territorial et de la forte pression sur le territoire, les densités moyennes minimales ont été appliquées théoriquement à l'échelle de l'ensemble du foncier mobilisable repéré.

Seuls les 0,61 hectares de dents creuses sur des parcelles de plus de 2500m<sup>2</sup> ont été soustraits car déjà calculés par ailleurs puisque couverts par des OAP.

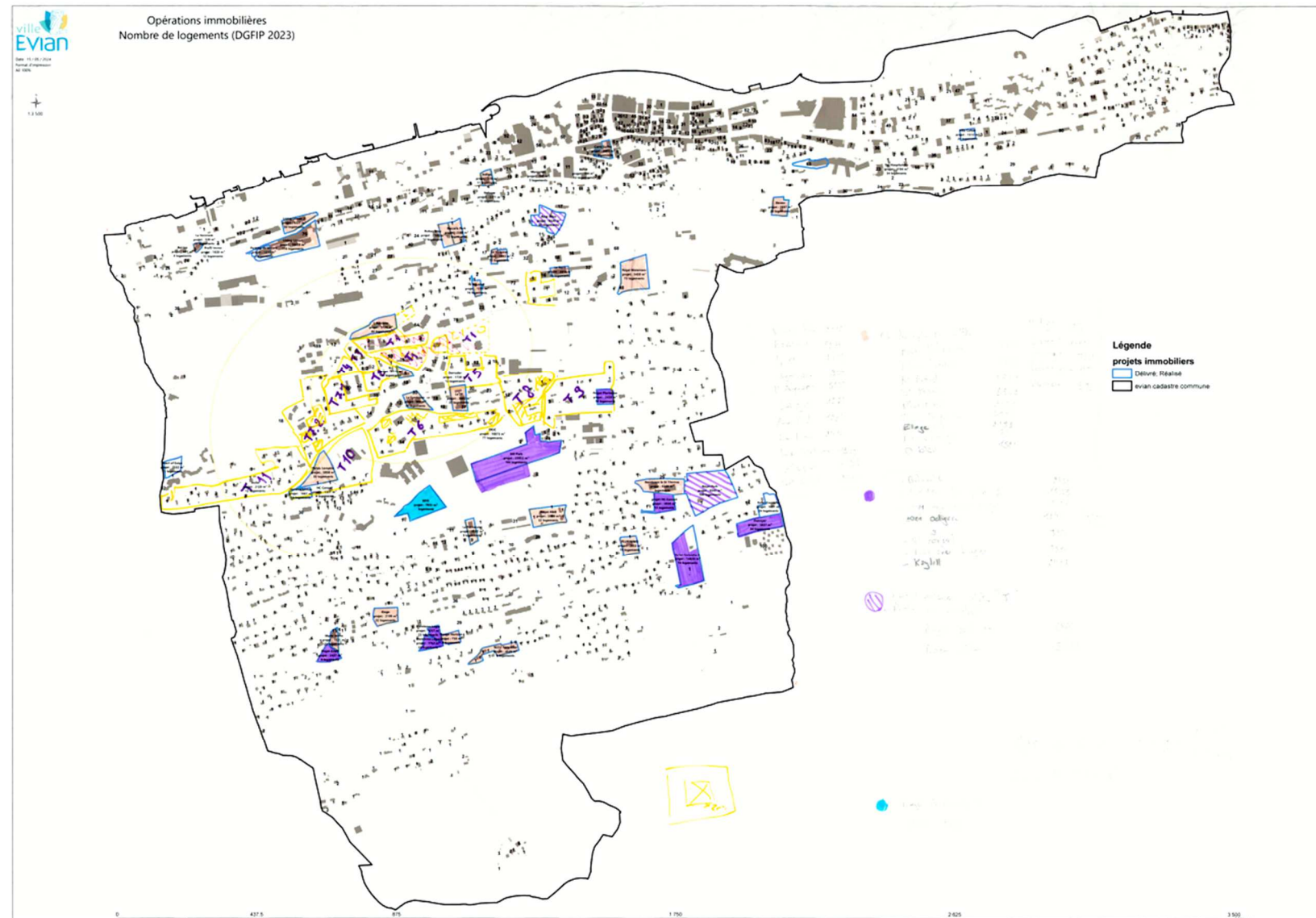
Ainsi, 12,6 hectares de foncier mobilisables sont intégrés au calcul, à raison de 65 logements/ha, soit 819 logements potentielles au sein des zones urbaines.

**Projets en cours ou à venir (cf cartes présentées ci-après)**

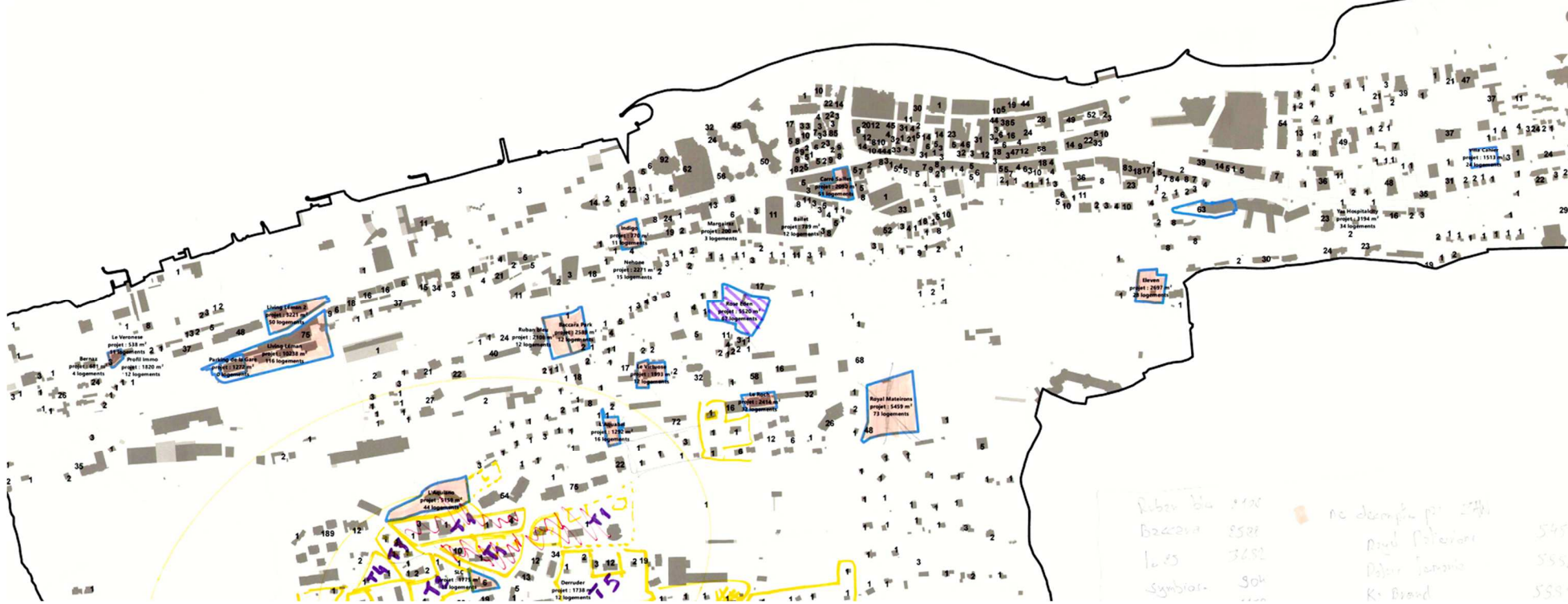
Environ 320 logements ont été accordés (via les Permis de construire et les Permis d'aménager) entre 2020 et début 2024. Par ailleurs, plusieurs projets ont été accordés avant 2020 mais n'ont débuté qu'en 2020/ 2021 (exemples : Royal Park 108 logements / Rose Eden 67 logements).



Vue d'ensemble des secteurs en projets (source : Evian-les-Bains)

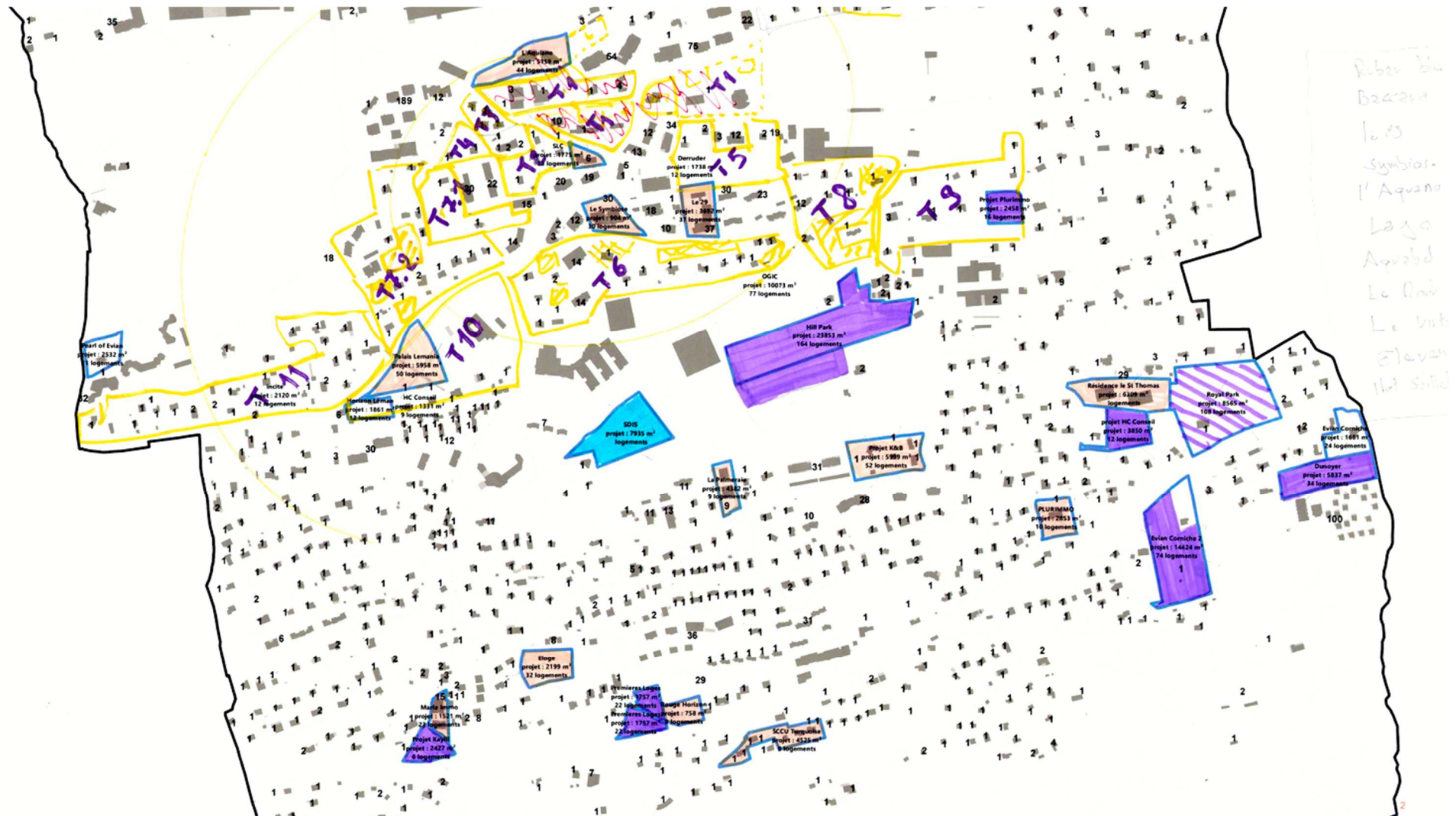


Projets en cours ou à venir (source : Evian-les-Bains)





Projets en cours ou à venir (source : Evian-les-Bains)



### Récapitulatif de la programmation logements du PLU au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place dans le PLU sont au nombre de 32, et réparties sur l'ensemble du territoire communal. Cumulées elles permettent de programmer environ **780 logements** dans le temps du PLU. Ces dernières sont pour rappel phasées dans le temps suivant plusieurs temporalités (court/ moyen/ long terme) et conditionnées pour certaines d'entre elles à la réalisation d'une ou plusieurs OAP en amont.



N° OAP	Nom OAP	Logements programmés
<b>Ville basse (sous jaurès)</b>		
31,1	Entrée ouest second front	5
31,2	Entrée ouest second front	6
30	Entrée ouest premier front	NA
29	Dupas porte ouest	NA
22	Octroi avenue de la gare NORD	22
21	Octroi avenue de la gare SUD	27
24	Ilot des vallées	30
23,1	Intersection Larringes/Jaurès	10
23,2	Intersection Larringes/Jaurès	23
25	Palais festivités EST	
27	Grottes EST	4
28	Grandes rives ancien camping	5
26,1	Avenue abondance Aval	53
26,2	Avenue Abondance amont	17
32,1	Les Tours 2	43
32,2	Les Tours 2	9
		<b>256</b>

**Coteau Résidentiel "ville haute"**

20	Avenue Larringes/détanche	8
19	Boulevard Bennevy	9
18	Boulevard du royal	42
		<b>59</b>

**Quartiers résidentiels**

13	Carrefour Gavot/Publier/Thony	
12	Boulevard de Publier SUD	6
14	Angle Ferrolianes/Gavot	23
15	Impasse de Gavot	8
16	Route de la Corniche 1	21
17	Route de la Corniche 2	24
		<b>82</b>

**Secteur de Thony**

1	Secteur Thony1	94
2,1	Secteur Thony 2	24
2,2	Secteur Thony 2	15
3	Thony Secteur 3	8
4	Thony secteur 4	18
7,1	Thony secteur 7,1	51
7,2	Thony secteur 7,2	10
5,1	Thony secteur 5,1	26
5,2	Thony secteur 5,2	10
6,1	Thony secteur 6,1	21
6,2	Thony secteur 6,2	16
8	Thony secteur 8	23
9	Thony secteur 9	13
10	Thony secteur 10	43
11	Thony secteur 11	9
		<b>381</b>

**TOTAL 777**

### Récapitulatif de la programmation logements du PLU

Le PLU estime une production de logements d'ici 2040 d'environ :

- 819 logements via le foncier mobilisable ;
- 320 logements via les projets accordés entre 2021 et début 2024 ;
- 777 logements via les secteurs OAP

Soit une production d'environ 1 916 logements sur le temps du PLU.

En complément de cette programmation, certains logements seront également créés, par remise sur le marché de logements vacants, par opérations de logements sur des parcelles non identifiées, ...

En complément, il est rappelé que certains permis ont été accordés avant 2020 et sont ont amenés à une constructibilité sur la période 2020/2024.

## B. Mise en œuvre du projet et consommation foncière

Le PLU d'Evian-les-Bains a intégré lors de sa révision les principes de modération de la consommation d'espace dans le respect à la fois des orientations du SCoT mais également dans l'objectif d'intégrer dès à présent la réglementation en matière d'atteinte à moyen terme du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Le PLU traduit ainsi l'orientation 2 du SCoT « Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain » et notamment les prescriptions P5 et P7 rappelées ci-après :

### La lutte contre l'étalement urbain résidentiel

#### P5 - Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier

Les documents d'urbanisme locaux définissent les limites des enveloppes urbanisées au plus proche du bâti existant.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent, au besoin par une étude de densification, les capacités d'urbanisation au sein de leurs enveloppes urbanisées en programmant :

- L'utilisation des espaces déjà construits par la densification, la restructuration, la réhabilitation voire le renouvellement urbain ;
- L'utilisation optimale des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbanisée.

**P7 - Les dents creuses et espaces interstitiels de plus de 2 500 m<sup>2</sup>** constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine et participent à l'atteinte des objectifs du SCoT. A ce titre, les superficies ouvertes à l'urbanisation concernant les dents creuses à partir de 2 500 m<sup>2</sup> seront considérées dans le décompte de l'enveloppe foncière. Une étude de densification permet de préciser, au besoin, les secteurs qui doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement permettant d'apprécier les objectifs de densité, la typologie de logements, les accès, et la desserte par les transports en commun, etc.



La méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine s'est appuyée sur l'approche méthodologique du SCoT et présenté ci-avant (cf exemples de revisites des enveloppes urbaines).

En matière d'enveloppes foncières le SCoT définit des enveloppes foncières maximales pour le développement résidentiel, par EPCI et par niveau d'armature territoriale.

Prescription 10 :

	Cœur urbain	Pôles Structurants	Pôles d'interface urbaine	Stations	Villages	Total EPCI
Thonon Agglo <i>Répartition d'hectares permettant l'accueil de population, en prenant en compte les taux de variations actuels, en lien avec les bassins d'emplois, les équipements et les grands axes de transport.</i>	38 ha	119 ha	28 ha	-	144 ha	329 ha
CCHC <i>Répartition d'hectares intégrant la volonté forte de développement de résidences principales.</i>	-	15 ha	-	29 ha	31 ha	75 ha
CCPEVA <i>Répartition d'hectares prenant en compte la tendance d'évolution de la population et intégrant l'enjeu de limitation de la production de résidences secondaires.</i>	23 ha	24 ha	-	10 ha	53 ha	110 ha

## o. B. Mise en œuvre du projet et consommation foncière

La Charte de mise en œuvre du SCoT établie à l'échelle de la CCPEVA a décliné les enveloppes du SCoT et a ainsi fléché une enveloppe de 8 hectares pour la commune d'Evian-les-Bains.

Cette enveloppe concerne à la fois l'urbanisation en extension des enveloppes urbaines et les dents creuses de plus de 2500 m<sup>2</sup> situées au sein des enveloppes urbaines. Le nombre d'hectares court sur la période du SCoT, à savoir de mi 2020 à mi 2040.

Extrait de la charte de déclinaison du SCoT :

ENVELOPPE FONCIERE CCPEVA	COMMUNES	NOMBRE HECTARES MAXIMUM 110HA  (urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et des dents creuses de +2500m <sup>2</sup> situées dans l'enveloppe urbaine)
TERRITOIRE DE LA CCPEVA	COMMUNES CONCERNEES PAR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET DES SAISONNIERS	6 ha
CŒUR URBAIN	EVIAN-LES-BAINS	8 ha
	PUBLIER	15 ha
POLES STRUCTURANTS	ABONDANCE	6 ha
	LUGRIN	8,5 ha
	ST-GINGOLPH	3 ha
	ST-PAUL-EN-CHABLAIS	5 ha
STATIONS	LA CHAPELLE D'ABONDANCE	4 ha
	CHATEL	4,5 ha
	BERNEX	3,5 ha
	THOLLON	2 ha
VILLAGES	BONNEVAUX	1,5 ha
	CHAMPANGES	4,5 ha
	CHEVENOZ	3,5 ha
	FETERNES	3 ha
	LARRINGES	6 ha
	MARIN	7,5 ha
	MAXILLY-SUR-LEMAN	4,5 ha
	MEILLERIE	1 ha
	NEUVECELLE	7 ha
	NOVEL	0,5 ha
	VACHERESSE	3,5 ha
	VINZIER	2 ha

Sont ainsi présentés ci-après dans un premier temps, la consommation foncière constatée entre mi 2020 et mi 2023 (source DDT 74 via l'OCS 74) puis dans un second temps la consommation foncière projetée par le PLU via le classement en zone urbaine et zone à urbaniser.

### Consommation foncière constatée entre mi-2020 et mi-2023

La consommation foncière constatée entre mi-2020 et mi-2023 s'établit à **5,7 ha.**

Les détails des opérations concernées et leurs surfaces sont présentés ci-après.



0. B. Mise en œuvre du projet et consommation foncière

Zoom sur les espaces consommés :



**Opération :** SDIS

**Surface :** 0,57 ha



**Opération :** Projet Plurimmo

**Surface :** 0,27 ha



**Opération :** Royal Park (1) //  
Corniche 2 (2) // Corniche 1 (3)

**Surface :** 0,69 ha (1) //  
1,1 ha (2) // 0,04 ha (3)



**Opération :** Hill Park (1) // La Palmeraie (2)

**Surface :** 2,6 hectares // 0,2 ha



**Opération :** Premières loges

**Surface :** 0,23 ha



### Consommation foncière projetée par le PLU

**Surface :** 5850 m<sup>2</sup>

**Projet :** Dunoyer 34 logements



**Surface :** 5000 m<sup>2</sup>

**Projet :** Sagec 45 logements



**Surface :** 3200 m<sup>2</sup>

**Projet :** OAP 8 secteur Thony

**Surface :** 3150 m<sup>2</sup>

**Projet :** Zone AU – OAP Les Tours

Les parcelles en cours de projets ou les surfaces projetées à l'urbanisation de plus de 2500 m<sup>2</sup> représentent une superficie de 1,7 ha.

La consommation foncière passée ainsi que la consommation foncière projetée dans le temps du PLU s'affiche donc à un total de 7,4 ha (5,7 ha + 1,7 ha) contre une enveloppe octroyée par le SCot de 8 ha via la Charte de déclinaison de la CCPEVA.

## 3. La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

### A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)

---

#### LES ZONES URBAINES, A URBANISER ET LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones constructibles (zones urbaines U et leurs déclinaisons) représentent des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Leurs enjeux et objectifs sont présentés dans la partie précédente du présent volet du rapport de présentation.

##### Généralités

La commune d'Evian-les-Bains couverte par le PLU fait l'objet d'un découpage en 4 grandes familles de zones :

**Les zones urbaines dites « zones U »** : Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement ;

**Les zones agricoles sont dites « zones A »** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

**Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »** : Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

En zone A et en zone N, il est à noter que les extensions et les annexes des constructions déjà existants restent autorisées et sont encadrées par les règles du PLU.

##### La constitution du zonage a fait l'objet d'un travail pour :

- Traduire le projet communal avec un zonage homogène et cohérent sur la base du document en vigueur.
  - o **Concevoir une base de zonage communal**
- Tenir compte des spécificités communale (armature du PADD notamment).
  - o **Prévoir des secteurs de zones différenciées selon les caractéristiques locales.**

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre à ce titre un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme.

Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

- la prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions ;
- l'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- la recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi le zonage du PLU est composé de :

- 5 zones urbaines à vocation mixte ou dominante résidentielle (UA en centre-ville, UB et UC en périphérie du centre, UD pour le hameau Route de Chonnay, UP concernant les zones pavillonnaires). Ces zones comprennent des sous-secteurs (hormis la zone UB et UD qui n'en comprend pas) caractérisés par des dispositions particulières aux formes urbaines existantes ou/et recherchées ;
- 1 zone urbaine à vocation principale d'équipements comprenant des sous-secteurs (UEe, UEt, UEt1, UEt2) ;
- 1 zone urbaine monofonctionnelle (UX) destinée à l'accueil d'activités économiques ;
- 1 zone spécifique règlementant les emprises ferroviaire (UZ) ;
- 1 zone spécifique pour l'accueil des gens du voyage (UGv) ;
- 1 zone « à urbaniser » (AUc à vocation d'habitat) ;
- 1 zone agricole protégée (A)
- 1 zone naturelle (N) assorties de sous-secteurs particuliers (Ng, Nl, Nt).

## Les zones urbaines à vocation principale d'habitat :

### La zone UA

Cette zone UA Cette zone concerne le centre-ville d'EVIAN-LES-BAINS, à vocation dominante d'habitat dense en mixité éventuelle avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, services, tourisme). Le centre historique, aux caractéristiques propres, fait l'objet d'un classement spécifique, en

zone UAh. L'ancienne zone UA a été maintenue et étendue vers le secteur de la gare, afin de privilégier la densification à proximité de l'un des pôles majeurs de transports en commun.

#### **La fonction urbaine**

La zone UA regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des centres villes : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

#### **Les caractéristiques morphologiques**

Le secteur est caractérisé par un maillage assez serré de tracé de rues anciennes au tracé parfois sinueux.

Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu, sur un parcellaire très morcelé et souvent étroit.

La hauteur des constructions varie de 12 à 18 mètres en fonction du largeur des voiries bordant les parcelles.

#### **Les objectifs**

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- Préserver les caractéristiques morphologiques et urbaines qui fondent la qualité du cœur de ville ;
- Privilégier le renforcement du centre-ville, avec un cœur de ville clairement affirmé par sa position dans le fonctionnement de la commune et son articulation avec les différents quartiers ;
- Optimiser les disponibilités foncières, afin de donner plus de poids au centre-ville : il s'agit de conforter son animation (commerçante), son attractivité (équipements, conditions d'accès et de stationnement) et sa vitalité (installation d'habitants d'âges et de conditions sociales variées).

Plusieurs actions engagées ou projetées servent ces objectifs : la mise en valeur du paysage urbain, la réalisation d'actions de requalification urbaine, la structuration de l'offre de stationnement public, l'organisation de l'occupation des espaces publics (l'amélioration et l'organisation des enseignes commerciales).

### Les principes réglementaires

O Les dispositions réglementaires sont prévues :

- pour permettre l'ensemble des fonctions urbaines présentes et nécessaires dans les centres villes,
- pour préserver et réglementer l'implantation et la conservation de la fonction commerciale dans le cœur de ville (règles d'imposition du commerce, limitation de l'offre de services dans certaines rues, ...)

O Les règles d'implantations sont prévues pour maintenir l'organisation agglomérée du centre-ville :

- alignement des constructions sur l'espace public,
- ordonnancement continu du bâti pour conserver la densité du centre historique.

O L'emprise au sol est limitée à 60% (en zone UA stricte) des unités foncières afin de concilier densification et maintien de l'aération et végétalisation des cœurs d'îlots. Des pourcentages de maintien d'espaces de plaines terres et de végétalisations sont instaurés.

O La règle de hauteur et les prescriptions concernant l'aspect des constructions sont prévues pour des gabarits et aspects de constructions dans la continuité du bâti ancien.

o Les normes de stationnement sont adaptées à la destination de la construction de façon à éviter de sursaturer l'occupation de l'espace public dans le contexte de nouvelles constructions.

### La zone UB

Zone UB : Zone d'accompagnement du centre, en aval de la voie ferrée, à l'est et à l'ouest du centre-ville historique, et en entrées de ville.

#### Les objectifs

Les règles définies dans ces zones ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...). La zone UB correspond donc à la périphérie immédiate du centre-ville, à l'aval de la voie ferrée, ainsi qu'aux deux entrées de ville principales (le long de la RD 1005), dans le but de redynamiser ces dernières.

Les objectifs poursuivis pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- permettre la gestion des ensembles constitués sans remettre en cause les caractéristiques fortes de leur morphologie tout en permettant leur évolution qualitative ;
- permettre une mixité des fonctions ;
- organiser le renouvellement urbain en vue d'une meilleure continuité dans l'environnement et d'une plus grande mixité ou diversité sociale ;

#### Les principes réglementaires

O Les règles d'implantation sont prévues pour maintenir ou favoriser l'organisation aérée du tissu de ces espaces ou ensembles de construction :

- implantation en recul de l'alignement ;
- implantation en retrait des limites séparatives.

O L'emprise des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain et un pourcentage de 45% minimum d'espace vert ou paysager est imposé.

O La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, soit une hauteur au point le plus haut de 16 mètres.

## La zone UC

Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Détanche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot, du boulevard de Publier et du boulevard du Clou.

### Les objectifs

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de moyenne densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...). Elle correspond au secteur de la commune qui a connu le plus fort développement ces dix dernières années, soit l'espace compris entre la voie ferrée et le stade.

Cette zone a été modifiée comparativement au PLU en vigueur notamment afin de répondre à plusieurs enjeux du projet de PADD, concernant le maintien de secteurs pavillonnaires au sein de la commune et d'échelonner les densités des opérations du Sud au Nord de la commune. Sont ainsi concernés par la zone UC les secteurs en mutation/ densification et pouvant accueillir une densification complémentaire dans le temps du PLU.

### Les principes règlementaires

O Les règles d'implantation sont prévues pour maintenir ou favoriser l'organisation aérée du tissu de ces espaces ou ensembles de construction :

- implantation en recul de l'alignement ;
- implantation en retrait des limites séparatives.

O L'emprise des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain et un pourcentage de 55% minimum d'espace vert ou paysager est imposé, soit des emprises au sol plus faibles qu'en zones UA et UB et une part d'espaces verts supérieur.

O La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, mais dans des hauteurs plus faibles que celles définies au sein des zones UA et UB, soit une hauteur au point le plus haut de 13 mètres.

## La zone UP

Zone UP : Zone située en partie haute et sud de la commune (coteau), correspondant aux secteurs pavillonnaires EST/ OUEST de la commune, à maintenir.

### Les objectifs

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité, tout en tenant compte du caractère particulier des secteurs suivants :

- Zone UP : prévoyant des règles incitatives à l'habitat résidentiel de moyenne densité.
- Zone UP1 : concernant le secteur des Mateirons, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale).

Cette zone UP a été instaurée pour maintenir des quartiers pavillonnaires au sein de la ville et éviter leur mutation vers des secteurs de logements collectifs/ groupés.

### Les principes règlementaires

O L'emprise des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain en zone UP et à 15% en zone UP1 (secteur des Mateirons) et un pourcentage de 65% minimum d'espace vert ou paysager est imposé en zone UP et 80% en zone UP1.

O Des hauteurs des constructions limitées à 10 mètres au point le plus haut.

O Des règles d'implantations et d'insertion paysagère permettant de maintenir le caractère pavillonnaire et paysager de ces quartiers hauts de la ville.

## La zone UD :

Elle correspond au secteur résidentiel du hameau Route de Chonnay.

### **L'objectif**

L'objectif du règlement au sein de ce secteur est de maintenir une constructibilité limitée adaptée à la caractéristique du hameau et de son environnement.

L'emprise au sol des constructions est ainsi limitée à 25% de la surface du terrain et un pourcentage de 65% d'espaces verts est imposé.

La hauteur des constructions est limitée) 10 mètres au point le plus haut.

Par ailleurs, seules les constructions à usages d'habitation sont autorisées, évitant ainsi la dispersion des services/ commerces dans la ville, dans l'objectif de recentrer la mixité dans certains secteurs stratégiques.

## La zone urbaine à vocation d'activité économique – la zone UX :

Pour préserver les emplois et le dynamisme économique de la commune, il est apparu nécessaire de protéger la zone d'activités située aux Bocquies. Il a donc été fait le choix de maintenir la zone UX existante. Ainsi, la présence des activités existantes est reconnue par un classement privilégiant le maintien et l'implantation d'activités.

Afin de permettre à ce secteur d'évoluer, il a été mis en place une zone UX offrant la possibilité d'y envisager divers types d'activités (commerces, bureaux, services...).

Dans l'objectif poursuivi du PADD de maintenir et de renforcer la vitalité commerciale du centre-ville, la zone UX ne permet pas l'implantation d'activité commerciale de petites tailles (moins de 300m<sup>2</sup>).

## Les zones urbaines à vocation principale d'équipements :

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Elle comprend :

- La zone Uee : dédiée aux équipements publics et collectifs ;
- La zone Uet : dédiée aux équipements touristiques ;
- La zone Uet1 : dédiée à l'établissement thermal ;
- La zone Uete : dédiée aux équipements du centre-ville.

Pour renforcer les activités économiques liées au tourisme, les secteurs où peuvent s'exercer préférentiellement des activités touristiques, du fait de la présence d'équipements ou de structures adéquats, sont repérés et dotés d'un zonage spécial UEt.

Il s'agit de terrains abritant des hôtels ou des résidences de tourisme. Certains sous-secteurs ont été identifiés, en raison de la présence d'équipements remarquables (front de lac, thermes).

Seules les destinations hôtelières, para hôtelières et de restauration y sont autorisées.

## La zone urbaine d'accueil des gens du voyage :

Le terrain destiné à l'accueil d'une famille en cours de sédentarisation (à l'ouest du cimetière) conserve son classement spécifique UGv.

## La zone urbaine destinée aux emprises ferroviaires :

La zone spécialisée réservée au service public ferroviaire, qui comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare, est classé en zone UZ.

## La zone à urbaniser – 1AUc :

La zone à urbaniser dite zone AU identifie le secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AU identifiée permet de structurer la finalisation du secteur des Tours, secteur en pleine mutation. La zone AU permet ainsi de faire le lien entre les opérations d'aménagements réalisées et celles à venir, afin d'harmoniser le secteur et de structurer une continuité naturelle les espaces bâtis et les espaces verts de la collectivité.

## La zone agricole protégée – La zone Ap :

*Les zones agricoles sont dites "zones A". « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22 du Code de l'Urbanisme).* La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

**Les zones Ap** sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole.

Elles concernent les espaces agricoles à hautes valeurs agronomiques à maintenir et les secteurs de prairies à haute valeur paysagère.

Ces zones en lien direct avec le Schéma de Cohérence Territoriale ont été instaurées pour définir les espaces agricoles stratégiques à conserver à l'échelle de la commune.

Seuls quelques aménagements ponctuels en lien avec l'activité agricole sont permis ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes.

## Les zones naturelles – les zones N :

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24 du Code de l'Urbanisme).

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

- « Préserver le patrimoine naturel existant » - **Orientation 3.1 du PADD**
- « Conforter et restaurer les trames écologiques » - **Orientation 3.2 du PADD**

Les zones N identifiées au sein du zonage concernent les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres :

- Sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (périmètres de captages d'eau potable notamment).

L'état initial de l'environnement montre que certaines parties du territoire communal ont une valeur écologique remarquable. A ce titre, les terrains concernés doivent recevoir un classement en zone naturelle. Ces espaces font l'objet d'un zonage spécifique identifiant l'enjeu écologique particulier.

On distingue la zone N « classique », correspondant essentiellement à la partie Sud de la commune (coteau) ou au secteur sensible du périmètre de protection des eaux minérales, ainsi que la zone NI, correspondant à un secteur faiblement urbanisé situé à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation de ces espaces, dans le respect des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme.

La zone naturelle comprend également deux distinctions spécifiques afin d'encadrer des activités existantes :

- **La zone Nt : qui correspond à des espaces ou zones d'équipements touristiques non ou faiblement bâtis, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des sensibilités écologiques et/ou paysagères, des sites concernés ;**
- **La zone Ng : qui correspond au secteur du golf accueillant des constructions.**

Les terrains classés en zone N ne sont pas destinés à être urbanisés, sauf cas particuliers. Il reste cependant possible de réhabiliter, de restaurer ou d'agrandir faiblement les bâtiments existants ou de les reconstruire dans le cas d'un sinistre.

Le classement en zone naturelle a également été utilisé pour préserver les parcs urbains ou les parcelles naturelles ou végétalisées en zone bâtie dont l'urbanisation n'est pas souhaitable pour des raisons paysagères, environnementales.



## B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

---

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L151-6-1, L151-6-2, L.151-7 et L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent notamment** :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2. 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 ;

3. (Abrogé) ;

4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6. 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, **dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent** :

1. Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2. Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

0. B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans lesdits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'OAP ont été sélectionnés comme suit :

- Les secteurs de développement stratégiques incluant la zone 1AU, ainsi que les tenements fonciers de plus de 2500 m<sup>2</sup> (en lien avec les prescriptions imposées par le SCoT) ;
- Les secteurs à requalifier/densifier pour répondre aux objectifs du PADD.



0. B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU affiche 32 OAP permettant d'affirmer et de décliner les orientations du PADD par secteurs en complémentarités du zonage et du règlement écrit. Elles permettent en fonction des secteurs de définir une programmation (logements, mixtes, ...) d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés.

Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :

- la nature des sites et des enjeux ;
- les études réalisées en cours ou projetées sur certaines parties de la commune (exemple secteur de Thony) ;

Ces OAP traitent à minima :

- de la vocation principale du secteur (habitat, équipements, économie),
- de l'accessibilité des sites
- de la gestion des franges urbaines
- de la densité à respecter pour les secteurs à vocation d'habitat
- de la programmation à respecter pour les secteurs à vocation habitat (typologies des constructions attendues)
- des échéances provisoires et du phasages des opérations entre elles.

Selon le contexte, elles peuvent :

- préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
- préciser les attendus en terme de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer,
- définir les mutualisations d'accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire interne,
- définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites,

- la nature et la localisation des espaces publics à créer,
- identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
- identifier les franges existantes à protéger ou les franges à créer au sein des secteurs urbanisés.

Au total les OAP sectoriels (en zones U et AU) permettent d'encadrer l'aménagement d'environ 16 hectares soit la production d'un potentiel d'environ 780 logements.

En application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les périmètres OAP sont matérialisés sur le règlement graphique du PLU.

En complément des OAP sectorielles, le PLU définit 5 OAP thématiques s'appliquant à l'ensemble du territoire communal :

- **OAP Thématique Trame Verte, Bleue et Noire ;**
- **OAP Thématique Déplacements et mobilités ;**
- **OAP Thématique Commerce et artisanat ;**
- **OAP Thématique équipements touristiques ;**
- **OAP Thématique patrimoine.**

**OAP Thématique Trame Verte, Bleue et Noire :**

Cette OAP est devenue obligatoire avec la loi Climat et Résilience, elle traduit notamment l'axe 3 du PADD : Evian-les-Bains, ville tournée vers le développement durable et ville résiliente.

L'OAP thématique permet ainsi de décliner graphiquement et réglementairement les orientations du PADD suivantes :

- **Préserver le patrimoine naturel existant :**
- **Conforter et restaurer les trames écologiques**

o. B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

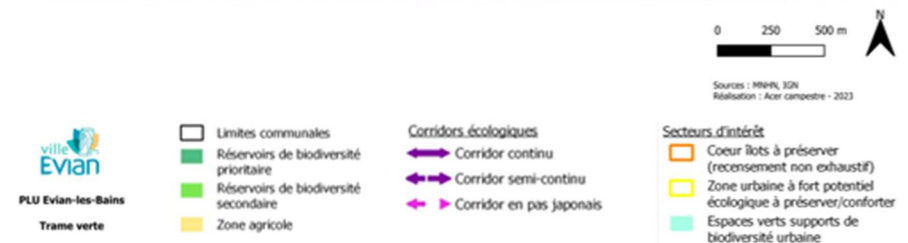
La commune d'Evian-les-Bains se trouve être une commune fortement urbanisée où les espaces agricoles et naturelles deviennent contraints par le développement urbain. L'OAP TVBN en complémentarité du zonage et du règlement permet ainsi d'inscrire des principes d'aménagement et de traduire les spécificités locales en matière de paysage et d'environnement.

L'OAP aborde ainsi la préservation et le renforcement de la trame verte (préservation d'espaces de nature en milieu urbain, maintien des ripisylves, limitation de l'urbanisation en classant certaines parcelles jusqu'alors constructibles en zone naturelle, préservation de la côtière boisée, préservation d'îlots verts au sein de l'enveloppe urbaine, augmentation de la part végétale et de pleine terre dans les projets urbains, mise en œuvre de la charte de l'arbre, ...).

En complément, l'OAP aborde la question de la trame bleue et de sa traduction au sein du PLU. Le PLU intègre à la fois la préservation des zones humides, des cours d'eau, impose des reculs pour les aménagements et les constructions. La gestion des eaux pluviales est également fortement renforcée par rapport au document en vigueur ce qui renforce la prise en compte des ressources et du sujet de l'eau dans l'aménagement territorial.

L'OAP se complète également par un focus sur la trame noire. Sont ainsi transcrits des objectifs de préservation des zones à enjeux 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. L'OAP est complétée par des indications en termes d'utilisation du matériel d'éclairage et de modèles à privilégier.

La collectivité vient en complémentarité du PLU de travailler à l'élaboration de la Charte de l'Arbre. Afin de rendre plus opérationnelle et règlementairement applicable cette charte, cette dernière a été reprise au sein de l'OAP thématique. Par ailleurs, le règlement écrit en fait référence.



o. B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

**OAP Thématique Déplacements et Mobilités :**

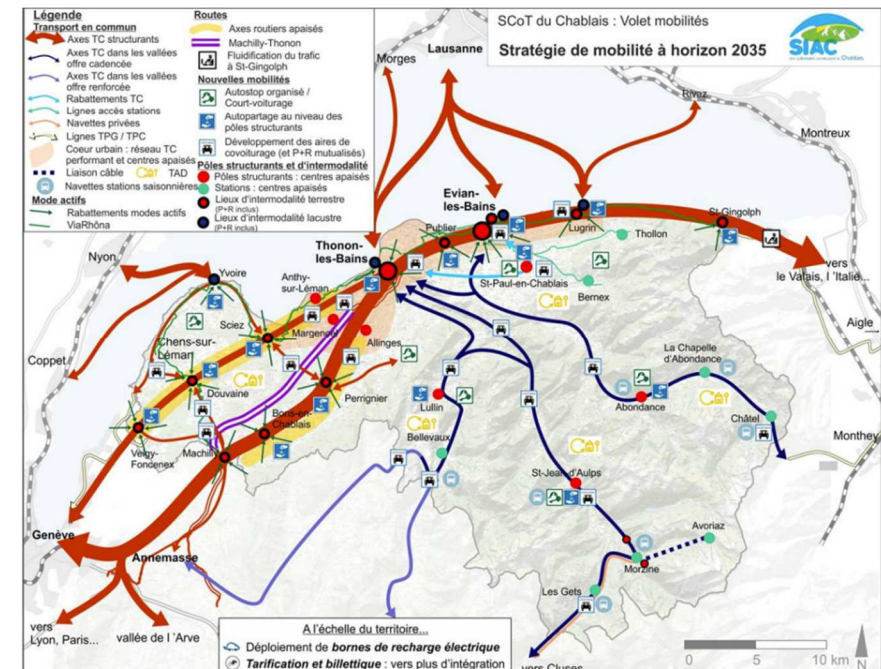
Cette OAP permet de traduire notamment l'axe 2 du PADD : Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains et notamment l'orientation 2.5 *Améliorer les déplacements* dont le rappel est fait ci-après :

**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

L'OAP permet ainsi de décliner les enjeux du SCoT du Chablais à horizon 2035 et de renforcer plusieurs objectifs :

- Proposer des modes alternatifs à la voiture individuelle ;
- Renforcer les modes actifs ;
- Hiérarchiser les infrastructures routières ;
- Mettre en œuvre des offres de stationnements permettant de renforcer l'intermodalité et le rabattement vers une offre de déplacements alternatifs ;
- Mettre en place une structuration et une hiérarchisation du maillage en modes actifs (piétons/ vélos).



**OAP Thématique Commerce et Artisanat :**

Cette OAP thématique permet de décliner l'Axe 2 du PADD « Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains » plus particulièrement l'orientation 2.3 – Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique.

Le projet de ville sur ces thématiques doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- 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

o. B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

- 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)
- 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

L'OAP thématique permet ainsi de renforcer la place du commerce dans la ville en localisant les secteurs d'implantations de périphéries et les centralités commerciales.

L'OAP met en avant un circuit marchand pour le centre-ville historique. Ce dernier a été ensuite redécliner règlementairement au sein du règlement écrit afin d'encadrer les destinations et sous-destinations par zones et par rues pour mettre en œuvre l'OAP.

L'OAP permet également de réaffirmer le rôle de la centralité de Thony à structurer et de maîtriser le développement de l'offre commerciale sur cette partie haute de la commune.

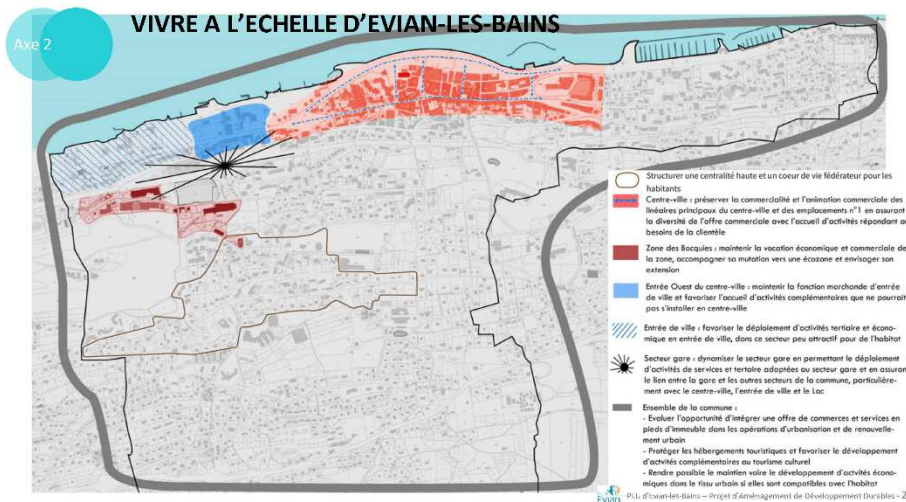
Les enjeux de requalification de l'entrée de ville Ouest sont également intégrés, tout comme l'enjeu de maintenir des activités économiques et commerciales plus importantes au sein de la zone des Bocquies.

**OAP Thématique équipements touristiques**

L'OAP thématique équipements touristiques permet de répondre aux trois objectifs suivants :

- 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

Cette OAP s'inscrit dans la continuité de la traduction de l'Axe 2 - Vivre à l'échelle d'Evian-les-Bains et notamment l'orientation 2.3 - Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique



o. B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

A travers l'OAP, il est ainsi affirmé :

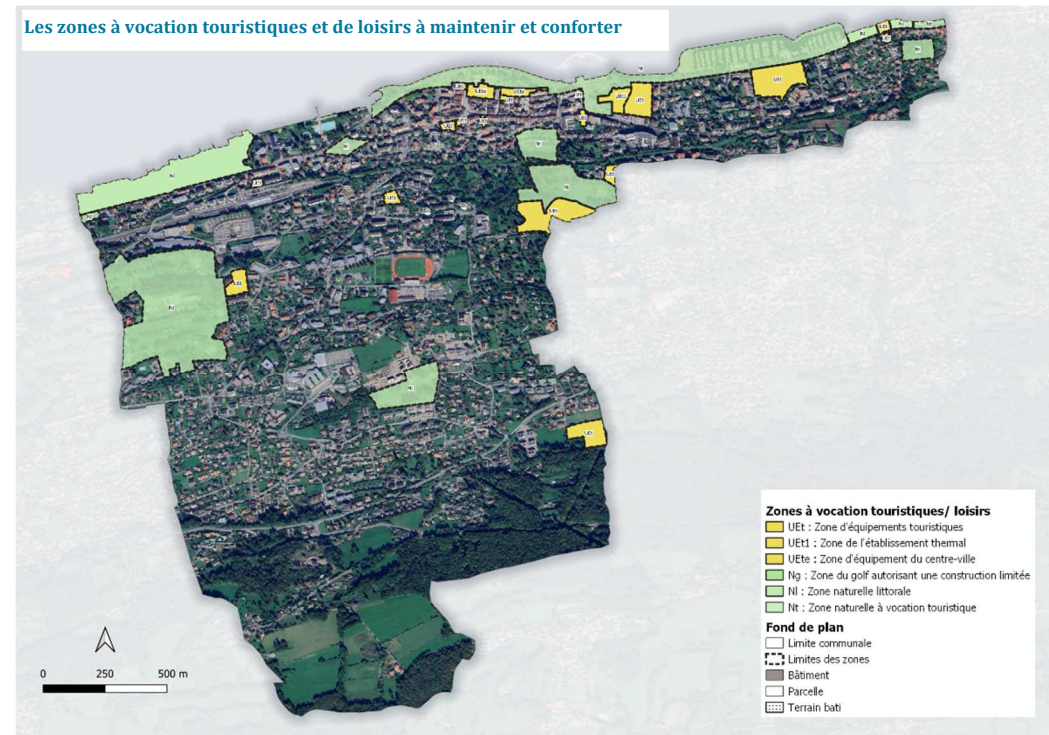
- La protection du patrimoine architectural historique afin notamment de valoriser l'attrait du centre-ville d'Evian et de préserver les éléments d'architectures identitaires propre à Evian.
- La mise en valeur le parcours marchands grâce à des aménagements urbains de qualité et une harmonisation des devantures et enseignes
- Le maintien des 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
- La diversification de l'offre touristique en termes de gamme pour répondre aux attentes d'une clientèle française dont le poids augmente significativement sur les dernières années.

L'OAP met en avant pour les équipements touristiques structurants :

- D'éviter les changements de destinations
- De conforter les fonctionnalités touristiques existantes
- D'aménager les abords des sites touristiques à conforter, pour optimiser leur accessibilité, notamment aux modes actifs

Et renforce la possibilité de diversification de l'offre d'hébergements, dans un souci d'intégration paysagère, environnementale et identitaire à la ville d'Evian-les-Bains.

Le règlement écrit et le zonage complètent les orientations par des sous-zonage créées spécifiquement pour encadrer les équipements et les hébergements touristiques et de maintenir leur destination actuelle sans pour autant les bloquer dans leurs projets éventuels d'évolution de leurs hébergements.



0. B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

### OAP Thématique patrimoine

L'OAP thématique Patrimoine permet de répondre à plusieurs axes et orientations du PADD. A savoir :

- 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...).

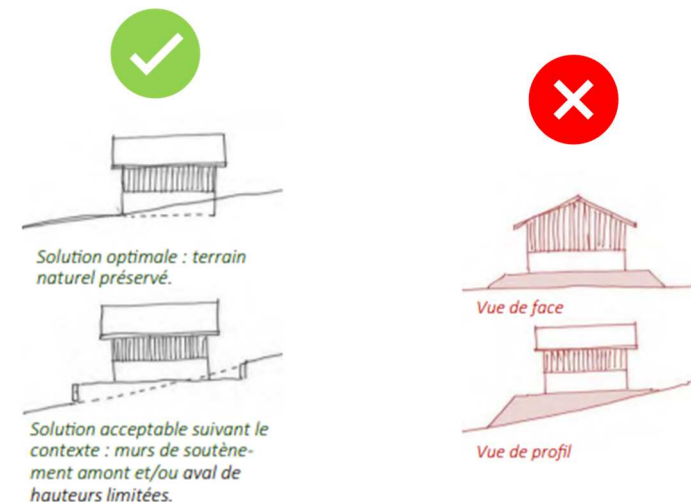
L'OAP thématique s'appuie sur la charte architecturale réalisée par la CCPEVA afin d'appuyer les objectifs et orientations d'aménagement sur le territoire.

Ainsi, l'OAP aborde la question des implantations du bâti dans la pente, les perspectives, la préservation des vues, la volumétrie des bâtiments, le respect des formes architecturales traditionnelles et locales, l'utilisation des matériaux, l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments, ...

L'OAP met également l'accent sur les abords des constructions et leurs végétalisations (clôtures, insertion naturel et paysagère, ...).

Le règlement écrit renforce réglementairement ces aspects par des règles relatifs aux aspects architecturaux, aux implantations des bâtiments, à la préservation et à l'intégration des éléments de nature dans les projets.

Par ailleurs, l'OAP renvoi aux fiches patrimoniales réalisées qui identifient les bâtiments ou ensembles patrimoniaux à préserver dans le cadre du PLU. Ces éléments ont ainsi été identifiés en compléments au sein du zonage.





o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

## C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

### LES GRANDS PRINCIPES METHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT A L'ELABORATION DU REGLEMENT ET ZONAGE ET A LA MOBILISATION DES DIFFERENTS OUTILS

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduits au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

#### Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :

**Le zonage :** organiser et spatialiser le développement du territoire

- **Via les principales zones** (UA, UB, UC, UD, UP, UE, UGv, UX, UZ, 1AUc, N et A)
- **Via les différentes sous-zones des zones U** permettant le développement de l'urbanisation en fonction du contexte local et en tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune.

**Le règlement :**

- **Le règlement écrit** pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (articles 1 et 2),
- clarifier les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du

stationnement afin de maintenir les qualités urbaines, architecturales ou paysagères des espaces existants et/ou contribuer à la mise en place d'ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées, et avoir une gestion cohérente du stationnement qui ne nuit pas à la qualité des espaces publics,

- définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles.
- **Le règlement graphique** est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :
  - o L'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorisant les changements de destination en zone agricole ou naturelle pour des bâtiments anciens préalablement identifiés ;
  - o L'Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique ;

**Les Orientation d'aménagement et de programmation** permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les sites de renouvellement urbain majeurs de la commune ou des espaces de densifications, présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements.
- Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon la nature des sites (frange urbaine/entrée de ville, centralité à renforcer, proximité des équipements, continuités écologiques, topographie, cônes de vue, etc.)

o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert,...

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

42 emplacements réservés identifiés à Evian-les-Bains, ils concernent :

- des aménagements routiers :
  - O des créations de voies, notamment pour désenclaver des secteurs,
  - O des élargissements de voies,
  - O des aménagements de carrefours,
  - O Des parkings
- des cheminements piétons/ vélos,
- des aménagements d'espaces verts ou paysagés,
- des aménagements permettant le renforcement de corridor écologique.

### Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Les coefficients de perméabilité, d'emprises végétalisées ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 afin de protéger les principaux objectifs boisés du territoire,
- Les Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la loi Littoral, selon l'article L.121-7 du Code de l'urbanisme, qui sont inscrits sur les boisements historiques et principaux du territoire, à savoir la côtière boisée,
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricole et en zones urbaines, protection des zones humides, ...)
- Les parcs arborés, les vergers, les trames de jardins à préserver, ...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et une limitation des emprises constructibles au sein du hameau Route de Chonnay et du secteur UP1 (quartier des Mateirons) pour préserver leurs atouts paysagers et leurs rôles dans le maintien des continuités écologiques ;
- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via la mise en place de zone A ou N ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU ;

### La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre

o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Au-delà des protections déjà existantes dans les périmètres des bâtiments de France, le PLU vient préserver certains quartiers par un tramage au titre de l'article L151-19 du CU. Ainsi certaines prescriptions spécifiques ont été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation du patrimoine existant et une non-dénaturation de ces entités bâties.

145 fiches patrimoniales ont été réalisées pour identifier les entités structures de la ville à préserver. Au delà des bâtiments identifiés, certains ensembles patrimoniaux ont pu être protégés (bâties ainsi que la parcelle attenante afin d'en préserver l'ensemble).

#### Les points de vue à préserver

Les points de vue identifiés et à préserver sont au nombre de 5, ils sont localisés sur la partie Ouest de la commune, le long de l'avenue de Noailles et de la Route de Bissinges.

Ces derniers sont également inclus dans l'espace proche du rivage et permettent de préserver les vues vers le lac depuis les espaces identifiés et ceux dans le cône de vue identifié.

Les OAP intègrent par ailleurs des orientations en matière de préservation des points de vue et de manière générale des orientations en matière d'implantation et d'intégration des constructions dans l'espace.

#### La bande littorale de 100 mètres

Cette bande concerne principalement le front bâti le long de la RD1005. Cette dernière est matérialisée au sein de plan de zonage et un rappel de l'application de la loi littorale est fait au sein du règlement écrit.

#### L'espace proche du rivage

L'espace proche du rivage s'appuie sur les orientations et prescriptions du SCoT, et de sa cartographie. L'espace proche du rivage s'appuie sur l'avenue d'Abondance à l'Est de la commune, puis sur la Rue Nationale, pour ensuite s'appuyer sur l'avenue

de la Gare. Au niveau de l'Avenue de la Gare, l'espace proche du rivage regagne ensuite le Boulevard du Golf.

L'ensemble des tenements libres au sein dans ces espaces sont ainsi classés en zones N afin de maintenir les coupures d'urbanisation, les fenêtres paysagères et les espaces de respirations de la commune.

#### Les prescriptions complémentaires

Afin de mettre en œuvre le PADD, le PLU met en avant plusieurs outils complémentaires dont :

- Des linéaires de voirie le long desquels l'implantation des bâtiments doit être privilégiée à l'alignement (centre historique ou entrée de ville Est) ou en fonction d'un retrait spécifique propre à un secteur donné (entrée de ville Ouest ou avenue de la Gare, avenue du Général Dupas, boulevard Jean Jaurès) sont repérés aux documents graphiques par une ligne d'implantation ;
- Des retraits imposés pour des questions de nuisances liées aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Des secteurs de diversités commerciales à préserver où les changements de destinations sont interdits ;
- Le règlement écrit impose des typologies et des règles de mixité sociales dans les opérations d'aménagements à partir d'un certain seuil de surface de plancher ;

**Ainsi, les différents outils règlementaires mobilisés dans le PLU permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et permettant une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.**

o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<b>PADD – AXE 1 PROMOUVOIR UN RENOUVELLEMENT URBAIN HARMONIEUX</b>			
<b>Par l'accompagnement de la densification urbaine et le renouvellement urbain</b>			
<b>Principaux objectifs du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<p>« Mettre en place une densification progressive des espaces depuis les Rives du Lac Léman jusqu'à la partie haute d'Evian les Bains »</p> <p>« Assurer un aménagement harmonieux et durable dans les projets futurs »</p>	<p>Sectorisation et sous sectorisation du zonage : de zone dense (centre-ville et ses abords) à zone intermédiaire (UC) puis zones pavillonnaires (UP/ UD).</p>	<p>La section 2 permet de favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités en fonction des secteurs, tout en règlementant le caractère architectural.</p>	<p>La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat</p> <p>La diversité des formes urbaines exigée dans les OAP.</p>
<b>Avec des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace</b>			
<b>Principaux objectifs du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<p>« Tendre vers un objectif de consommation de l'espace égal à « zéro »</p> <p>« Proposer une densité adaptée aux capacités de desserte selon les quartiers »</p> <p>« Identifier et optimiser le foncier dans les secteurs de centralité »</p>	<p>- Le dimension et la localisation des zones U. La réduction des zones AU.</p> <p>- Identification de parcelles pour des enjeux patrimoniaux ou paysagers évitant ainsi leurs urbanisations.</p>	<p>Déclinaison des zones U en plusieurs sous-secteurs favorisant une densification adaptée à chaque typologie de tissu urbain et prenant en compte certaines spécificités communales</p>	<p>Les OAP traduisent des objectifs de densités à respecter visant à optimiser les secteurs d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.</p>
<b>Par la mise en valeur des paysages / En préservant les caractéristiques de quartiers et leur identité / En préservant le patrimoine historique</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<p>« Appuyer la protection et la valorisation des éléments bâtis »</p> <p>« Valoriser les perspectives paysagères sur le lac et les développer »</p> <p>« Protéger les parcs et jardins, qui participent à animer le paysage »</p>	<p>- Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU ;</p> <p>- Les Espaces Boisés Classés</p> <p>- La protection du patrimoine naturel (parcs arborés, trames de jardins, vergers, ...) identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU</p> <p>- Matérialisation de cônes de vues</p>	<p>- Déclinaison règlementaires pour les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 et pour les espaces boisés classés, afin de maintenir le caractère architectural et paysager existant du territoire et permettre sa mise en valeur.</p>	<p>Les OAP définissent des principes de préservation des espaces paysagers/ cœurs d'îlots à préserver</p> <p>Principes architecturaux/ préservation d'éléments de patrimoine (mur/ bâtis).</p>

o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<b>PADD – AXE 2, VIVRE A L'ECHELLE D'EVIAN-LES-BAINS</b>			
<b>Tendre à satisfaire les obligations légales en matière de construction de logements</b>			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Permettre la création de logements »</p> <p>« Maintenir l'objectif de production de logements libres et locatifs sociaux »</p> <p>« Favoriser une offre permettant le parcours résidentiel des habitants »</p>	<p>Le zonage permet en fonction de la définition des zones et sous zones de fixer indirectement les règles en matière de possibilités de création de logements / de typologies et de mixité sociale.</p>	<p>- Le règlement des zones U autorise une mixité fonctionnelle au sein des quartiers ;</p> <p>- Le règlement impose une mixité sociale et des typologies de logements en fonction des secteurs.</p>	<p>La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à densifier à vocation d'habitat</p>
<b>Renforcer les cœurs de vie</b>			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Renforcer et développer les secteurs de centralité existants »</p> <p>« Préserver, voire développer les espaces collectifs »</p>	<p>Définition des zones U et sous-secteurs permettant la mixité des fonctions ;</p> <p>Identification de zones naturelles de loisirs permettant de conforter les équipements.</p>	<p>- Le règlement des zones U autorise une mixité fonctionnelle au sein des quartiers ;</p> <p>- La définition des destinations et sous destinations au sein des zones permet d'affirmer la diversité des fonctions urbaines au sein des centralités</p>	<p>- Les OAP permettent d'affirmer les enjeux de définition des centralités (notamment l'ensemble des OAP mise en œuvre autour du secteur de Thony)</p>
<b>Renforcer et diversifier l'offre économique, commerciale et touristique</b>			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Appuyer le développement économique »</p> <p>« Accompagner la mutation de l'entrée de ville Ouest »</p> <p>« Maintenir et conforter la vocation d'activité de la zone d'activités des Bocquies »</p> <p>« Préserver la commercialité et l'animation commerciale »</p>	<p>-La délimitation des zones U et notamment les zones Ux et leurs déclinaisons ;</p> <p>- L'identification de linéaires commerciaux à préserver</p> <p>- Le zonage permet la définition de sous-secteurs spécifiques pour la définition</p>	<p>- Les dispositions relatives aux zones Ux spécifiquement dédiées au développement des activités économiques et commerciales.</p> <p>- Les zones et sous-zones permettent d'encadrer l'implantation des commerces et services et certaines zones permettent d'interdire les changements</p>	<p>- La mise en place d'OAP permettant d'encadrer la mutation de l'entrée de ville Ouest</p> <p>- L'OAP thématique commerce et artisanat permet d'encadrer le développement commercial et la boucle marchande des centralités</p>

o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

« Maintenir les vocations et hébergements touristiques existants »	<i>des secteurs à vocation d'hébergements touristiques</i>	<i>de destination pour conforter le commerce</i>	
<b>Conforter l'offre d'équipements</b>			
<b>Principaux objectifs du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
« Conforter le bon niveau d'équipements »  « Étudier la possibilité de développer l'offre en espaces verts publics »	<i>Le zonage définit des sous secteurs spécifiques pour l'encadrement des équipements</i>  <i>Le zonage identifie des emprises en zone naturelles permettant de renforcer les espaces verts publics au sein de la trame urbaine</i>	<i>Le règlement inscrit des règles pour le développement des équipements</i>  <i>Le renforcement des règles en matière de végétalisation et de limitation des emprises au sol en fonction des zones et sous-zones</i>	<i>Certaines OAP intègrent la programmation d'équipements ainsi que la réalisation d'espaces verts au sein des aménagements projetés</i>
<b>Améliorer les déplacements</b>			
<b>Principaux objectifs du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
« Hiérarchiser et structurer le réseau routier »  « Poursuivre le réseau des « modes actifs » »  « Gérer le stationnement automobile »	<i>- La définition d'emplacements réservés permettant d'anticiper les projets à venir en matière de mobilité</i>  <i>- Le principe de densification permettant de faciliter les déplacements actifs.</i>	<i>- Inscription de règles concernant le stationnement au sein des différentes zones et sous-zones ;</i>  <i>- Limitation du nombre de places de stationnement à réaliser au sein du centre-ville et zones denses/ pôle gare</i>	<i>Des principes d'accès voiries permettant de connecter les zones de projet aux zones existantes</i>  <i>La définition de principe de liaisons douces, voies partagées, au sein des OAP</i>  <i>L'OAP thématique transport et déplacement met en avant une cartographie de la hiérarchisation des voiries/ principes de renforcement des mobilités actives/ secteurs de projets concernant le stationnement</i>

o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<b>PADD – AXE 3 EVIAN LES BAINS VILLE TOURNEE VERS LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET VILLE RESILIENTE</b>			
<b>Préserver le patrimoine naturel existant // Conforter et restaurer les trames écologiques</b>			
<b>Principaux objectifs du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<p>« Assurer la préservation qualitative des espaces naturels et agricoles »</p> <p>« Préserver les éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage »</p> <p>« Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains »</p> <p>« Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques »</p> <p>« Maintenir et développer la trame en pas japonais sur les espaces les plus urbanisés »</p>	<p><i>Les trames de jardins identifiées au titre de l'article L151-23 du CU</i></p> <p><i>La protection d'espaces boisés via les EBC</i></p> <p><i>Les zones N et A protégeant les trames vertes et bleues</i></p> <p><i>La réduction des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur.</i></p>	<p><i>- Les dispositions applicables à toutes les zones concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-23 et EBC</i></p> <p><i>- La section 2 du règlement au sein de chaque zone, contribue à structurer et encadrer le développement des différents espaces du territoire.</i></p> <p><i>- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones</i></p>	<p><i>Les OAP intègrent des principes de maintien ou de création d'espaces naturels paysagers ou de franges urbaines.</i></p> <p><i>L'OAP thématique trame verte, bleue et noire renforcent les principes de préservation du patrimoine naturel</i></p>
<b>Préserver la ressource en eau // Agir sur les nuisances et les pollutions</b>			
<b>Principaux objectifs du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<p>« Optimiser l'efficacité des installations d'eau potable et d'assainissement »</p> <p>« Développant les surfaces écoaménageables végétalisées, perméables ou semi-perméables »</p>	<p><i>- La réduction des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur ;</i></p> <p><i>- La préservation d'espaces paysagers dans les zones urbaines pour limiter l'imperméabilisation des sols ;</i></p>	<p><i>- La section 3 du règlement encadre le raccordement des constructions en lien avec les réseaux actuels et à venir ;</i></p> <p><i>- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est imposée ;</i></p>	<p><i>- Définition d'espaces verts/ espaces paysagers à préserver au sein des OAP</i></p>

o. C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<p>« Anticiper nuisances sonores de la future ligne Evian – St Gingolph »</p> <p>« Prendre en compte les nuisances existantes (classement des voies) »</p>	<p>- Limitation du nombre de constructions en lien avec les ressources du territoire</p> <p>- Imposition de retraits obligatoires en lien avec les nuisances sonores de certains axes routiers.</p>	<p>- Prescriptions de coefficient d'emprise au sol et de perméabilité.</p> <p>- Imposition d'usage de matériaux perméables notamment pour les espaces de stationnement.</p> <p>- Retraits imposés dans certaines zones aux abords des infrastructures routières et ferroviaires.</p>	
<b>Accélérer la transition énergétique // Adapter le territoire au changement climatique et aux risques</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<p>« Assurer la dynamique de rénovation énergétique et de réhabilitation des logements existants »</p> <p>« Inciter au développement d'offres d'opération d'aménagements exemplaires »</p> <p>Engager une démarche de revégétalisation et de désimperméabilisation des zones fortement urbanisées</p>	<p>- Les trames de jardins identifiées au titre de l'article L151-23 du CU</p> <p>- Le dimensionnement et la localisation des zones U et AU</p>	<p>- Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones insistent sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque</p> <p>- Les dispositions applicables à toutes les zones concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-23</p> <p>- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones encadrent et orientent vers le développement d'opération exemplaires.</p>	<p>- Définition d'espaces verts/ espaces paysagers à préserver au sein des OAP</p> <p>- Certaines OAP comprennent des orientations vers la structuration de quartiers éco-aménagés (exemple : OAP de Thony).</p>



## **D. Justification des différences entre les règles (art. R151-2.2)**

---

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

### **DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, DES REGLES SPECIFIQUES POUR REpondre AUX ENJEUX DE CHACUNE**

#### **LES ZONES U**

Les zones urbaines ont vocation à développer leur offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constitue de ce point de vue l'espace d'accueil majeur du développement du territoire. Leur délimitation vise à traduire la stratégie de confortement des centralités et pôles de vie de la commune dans le cadre d'une politique de meilleure irrigation en services du territoire communal et d'accessibilité aux fonctions urbaines.

Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants, et ont toutes à leurs manières vocations à favoriser la densification de leur tissu urbain.

La distinction opérée par le PLU en 5 zones Ua, Ub, Uc, Ud et Up s'appuie simplement sur un motif de gestion de l'évolution de la morphologie bâtie de ces zones. L'objectif commun à ces zones est de faire converger le tissu urbain vers une qualité d'aménagement favorisant la mixité au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces diffèrent et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

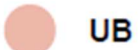


### **UA** Zone urbaine dense de centre-ville et centre historique

Cette zone concerne le centre-ville d'Evian-les-Bains, à vocation dominante d'habitat dense en mixité avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, tourisme).

**Objectifs :**

Renforcer le caractère historique du centre-ville en encadrant les activités et en pérennisant la trame bâtie existantes à forte valeur patrimoniale, architecturale et urbaine.



### **UB** Zone d'habitat collectif

Zone d'accompagnement du centre, en aval de la voie ferrée, en périphérie du centre-ville historique et en entrées de ville.

**Objectifs :**

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...).



### **UC** Zone urbaine de moyenne densité

Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Détanche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot et du boulevard du Clou.

**Objectifs :**

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat intermédiaire, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...).





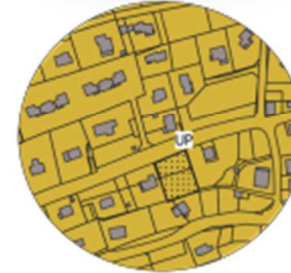
**UP**

**Zone à vocation d'habitat résidentielle**

La zone UP est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond aux secteurs pavillonnaires EST/OUEST à maintenir.

**Objectifs :**

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité.



**UD**

**Zone résidentielle du hameau Route de Chonnay**

La zone zones UD est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond au hameau Route de Chonnay.

**Objectifs :**

Maintenir une constructibilité limitée adaptée à la caractéristique du hameau et de son environnement.



## Articles 1 et 2 : Les occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Les polarités Ua/ Ub ont pour objectif de **renforcer la vitalité commerciale du centre ville et de ses abords, ainsi que de maintenir une densité des constructions importantes sans pour autant altérer le patrimoine historique présent au sein de ces secteurs**. L'implantation des **commerces** dans les zones fréquentées et d'habitat dense pouvant générer un flux régulier de clients favorise leur pérennité. L'implantation des **hébergements hôteliers** au plus près des commerces, services et équipements permettra de limiter les besoins en déplacements de leurs usagers et sera susceptible de générer une clientèle supplémentaire aux commerces, restaurants...

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions des articles 1 et 2 visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- maintenir / valoriser les ambiances urbaines,
- réduire les besoins en déplacements en favorisant la mixité des fonctions (bureaux, artisanat)
- maintenir les activités existantes et permettre leur développement sous réserve de sa compatibilité avec l'habitat

Zone	Règle proposée	Objectifs
<b>Ua et Ub</b> Centre-ville et ses abords/ Entrées de ville / Zone d'habitat collectif	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les centralités en favorisant, dans ces zones denses, les commerces, services et équipements.</li> <li>- Favoriser la mixité des fonctions.</li> <li>- Réduire les besoins en déplacements</li> <li>- Préserver le caractère patrimonial</li> </ul>
<b>Uc</b> : Zone urbaine de moyenne densité	Secteurs en pleines mutations ayant pour objectif de favoriser l'habitat intermédiaire, en mixité avec ou non des activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité des fonctions, tout en préservant le caractère résidentiel de ces quartiers</li> <li>- Définir en lien avec les OAP une nouvelle centralité haute (secteur de Thony)</li> <li>- Accompagner la mutation/ densification du secteur</li> </ul>
<b>Up</b> : Zones urbaines pavillonnaires	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner ces quartiers pavillonnaires dans une mutation douce, en préservant les espaces naturels caractéristiques.</li> </ul>
<b>Ud</b> Zone urbaine du hameau Route de Chonnay	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une légère densification du hameau tout en préservant la qualité paysagère du site</li> </ul>

## Articles 6, 7 et 8 : Les implantations

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- à maintenir / valoriser les ambiances urbaines et s'adapter au contexte.
- ne pas empêcher la construction des parcelles à la configuration complexe par des règles inadaptées,

Article	Ua et Ub		Uc		Ud		Up	
	Centre-ville et ses abords/ Habitat collectif		Zones urbaines de moyenne densité		Zone urbaine du hameau de Chonnay		Zones urbaines pavillonnaire	
	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs
6 : Par rapport aux emprises publiques	Soit alignement des constructions existantes ou imposé par le règlement graphique (obligatoire en zone Ua/ Ub) Soit en retrait de 4 m (Ub)	Conforter les centres-villes par le maintien / renforcement du front bâti.	Soit recul imposé par le règlement graphique Soit en retrait de 4m minimum	Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification dans le respect de l'implantation historique du bâti	Retrait minimum de 6m	Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification.  Un retrait de 6 m permet le stationnement et les plantations devant le bâti (caractéristique du hameau).	Retrait minimum de 6 mètres	Maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies.
7 : Par rapport aux	Soit en appui sur les limites séparatives	Garantir le maintien d'un front bâti le long des voies	Minimum 6m	Améliorer les ambiances	Retrait de 6m minimum	Améliorer les ambiances	Retrait de 6m minimum (UP)	Permettre la densification des hameaux tout en maintenant un

limites séparatives	et permettre la densification	urbaines et permettre la densification des zones urbaines.	urbaines tout en permettant la densification limitée du hameau	Retrait de 10m (UP1) pour préserver les caractéristiques du quartier des Mateirons	aspect végétal dominant
En cas de retrait : retrait ≥ 4m	Permettre la densification				

### Articles 9, 10 et 13 : Les volumes des bâtiments et les densité

Article	Ua		Ub		Uc		Ud		Up :	
	Centre-ville et ses abords/		Habitats collectifs		Zones urbaines de moyenne densité		Zone urbaine du hameau de Chonnay		Zones urbaines pavillonnaires	
	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs
<b>9 : Emprise au sol du bâti</b>	UAh : emprise au sol ne peut pas être augmentée (centre-ville historique à vocation patrimoniale) UA : 60% de la superficie du terrain	Ne pas contraindre les possibilités de densifications en secteur déjà dense  Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs	50% de la superficie du terrain	Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles	40% de la superficie du terrain	Permettre la densification tout en maîtrisant l'artificialisation des sols	≤25% de la superficie du terrain	Permettre une densification tout en conservant un paysage aéré et végétalisé	30% maximum de la superficie du terrain en zone UP  Abaisée à 15% maximum en zone UP1 pour préserver le quartier des Mateirons	Laisser la possibilité de densification/ constructions au sein de certains hameaux tout en conservant une part importante d'espace végétalisé

		historiques où se trouvent de grandes parcelles								
<b>9 : Espaces perméables</b>	UA : 50% à minima des espaces verts/paysager de la parcelle	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥ à 50% des espaces verts/paysagers de la parcelle	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥ à 50% des espaces verts/paysagers de la parcelle	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥ à 50% des espaces verts/paysagers de la parcelle	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	≥ à 50% des espaces verts/paysagers de la parcelle	Maintenir une part d'espaces végétales et perméables prédominantes.
<b>13 : Espaces végétalisés</b>	UA : 30% de la superficie du terrain // 1 arbre pour 100m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	45% à minima de la superficie du terrain // 1 arbre pour 100m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	55% à minima de la superficie du terrain // 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	A minima 65% de la superficie du tènement // 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> de superficie de terrain		65% des de la superficie du tènement en zone UP et 80% en zone UP1 // 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> de superficie de terrain	Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir le caractère patrimonial des hameaux
<b>13 : Plantation / parking</b>	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement.	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Traitements paysagers des aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel
<b>10 : Hauteurs maximales</b>	15m à 18m au point le plus haut : UA/UAh	Affirmer un centre urbain en permettant	16m au point le plus haut	Affirmer les abords du centre ville	13m au point le plus haut (UC)	Autoriser une volumétrie caractéristique	10m au point le plus haut	Autoriser une volumétrie	7m au point le plus haut	Autoriser une volumétrie

o. D. Justification des différences entre les règles (art. R151-2.2)

la densification  
tout en  
s'inscrivant  
dans les  
gabarits du  
bâti ancien  
traditionnel et  
de la  
reconstruction

dans une  
continuité  
architecturale  
et affirmer les  
entrées de ville

11m au point  
le plus haut  
en zone UC1  
pour  
préserver les  
vues depuis  
l'avenue de  
Larringes

e de la zone  
tout en  
permettant la  
densification

respectueuse  
du cadre bâti

respectueuse  
du cadre bâti



## Articles 9, 10 et 13 : Les volumes des bâtiments et les densités

Dans l'ensemble de ces zones, des dispositions visent à :

- permettre la mutualisation du stationnement afin de limiter des besoins d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols,
- permettre la réalisation des places de stationnement à proximité de la construction,
- imposer des espaces pour le stationnement des vélos dans les immeubles de logements et de bureaux afin de favoriser les mobilités durables.

## LES AUTRES ZONES U (Ue, Ux, Uz, UGv) : ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS

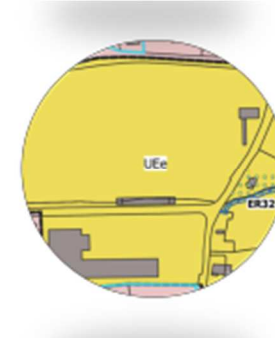
Zone	Définition	Objectifs
Ue	<p><b>Zone urbaine à vocation principale d'équipements</b></p> <p><b>La zone Ue</b> correspond aux sites accueillant les équipements et activités associées, ainsi que des constructions d'intérêt général qui ne trouvent pas à être classés dans les zones Ua, Ub, Uc, Up et Ud.</p> <p>L'importance de ces équipements justifie un zonage dédié pour mieux adapter les règles urbaines de ces espaces et pour préserver cette vocation (règles notamment relatives aux types d'occupations, aux morphologies bâties...).</p> <p>La zone Ue comporte 4 sous-sections, ayant chacune d'entre elles des fonctions qui leurs sont propres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La zone UEe : à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou collectifs, qu'ils soient scolaires, sportifs, sanitaires, socioculturels, institutionnels, etc. : secteurs du Martelay et de la plage municipale, cimetière des Bocquies, de l'école de la Détanche, du centre MGEN, de l'école maternelle du Mur Blanc et crèche, du stade (Passerat), des Services</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement de ces équipements sur des secteurs à enjeux forts. À ce titre, les règles édictées sont suffisamment souples pour permettre des extensions et des nouvelles implantations adaptées aux enjeux ;</li> <li>- Préserver les emprises destinées à l'accueil d'équipements et activités connexes en permettant uniquement sur ces secteurs des implantations de constructions dont la vocation est liée ou en synergie avec les équipements présents et/ou contribueront à leur dynamique ;</li> <li>- Permettre une meilleure lisibilité de ces secteurs d'équipements en leur attribuant un zonage propre en fonction de leur vocation.</li> </ul>

**UE**      **Zone d'équipement**

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Elle comprend :

- La zone UEe : dédiée aux équipements publics et collectifs ;
- La zone Uet : dédiée aux équipements touristiques ;
- La zone Uet1 : dédiée à l'établissement thermal ;
- La zone Uete : dédiée aux équipements du centre-ville.



---

*Techniques municipaux (Aux Tours), des groupes scolaires des Hauts d'Evian, de la MAPAD (aux Verdannes), de l'EHPAD des Sources et du tènement accueillant la caserne des pompiers aux Verdannes.*

- *La zone UEt : à vocation de gestion et de développement des équipements touristiques, autorisant principalement les activités hôtelières et para-hôtelières (résidences de tourisme), de restauration et de services liés au tourisme (de loisirs, de santé ou d'affaires) :  
secteurs du Hilton, du V.V.F., du golf, du Bellevue, du Beau-Rivage, de l'hôtel Royal, des résidences de tourisme « Odalys », « Les Terrasses du Lac », du Littoral, du Continental, du France, du Palais,  
...*
  - *La zone UEt1 : à vocation de gestion (et d'extension éventuelle) de l'établissement thermal, dans le respect de ses sensibilités propres.*
  - *La zone UEte : à vocation mixte d'équipements publics, collectifs et touristiques du centre-ville :  
secteurs de l'Hôtel de Ville, du Casino et de l'ancien établissement thermal (front de lac).*
-

**UX** Zone d'activités

La zone UX est une zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, au lieu-dit « le Seuget » (avenue des Bocquies), située à l'amont de la voie ferrée.



Ux

Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques

La zone Ux correspond aux zones destinées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, logistiques, commerciales ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement proscrite.

Elle permet notamment d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc. ...).

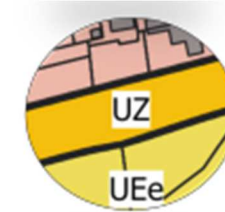
La zone UX est une zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, au lieu-dit « le Seuget » (avenue des Bocquies), située à l'amont de la voie ferrée.

- Proposer des espaces dédiés aux activités et équipements divers incompatibles avec la proximité de zones d'habitat.
- Préserver des sites d'accueil pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat afin de limiter les risques de nuisances réciproques.
- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités.
- Améliorer la qualité et la perception visuelle des zones d'activités et favoriser l'optimisation des zones d'activités par des formes urbaines plus denses et plus compactes dans un objectif d'optimisation des zones.

Les dispositions visent notamment à permettre une densification compatible avec l'intégration paysagère des constructions. L'approche paysagère et environnementale est renforcée (matériaux, emprise au sol, obligation de planter, ...)

**UZ**      **Zone ferroviaire**

La zone UZ est une zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare.



La zone UZ est une zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare.

- Renforcer le rôle multimodal de la gare ;
- Diversifier sa vocation via le développement de services et d'hébergements

Elle permet notamment d'accueillir les activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

**UGv**      **Zone à vocation d'accueil des gens du voyage**

**Objectifs :**  
Permettre l'aménagement d'un terrain familial d'accueil de groupes familiaux dans une perspective de sédentarisation.



La zone UGv est une zone située au lieu-dit les « Bocquies », en amont de la voie ferrée, à vocation d'accueil des gens du voyage et devant plus spécifiquement permettre l'aménagement d'un terrain familial, c'est-à-dire d'une aire d'accueil restreinte réservée à des groupes familiaux et conçue dans une perspective de sédentarisation.

- Permettre l'aménagement d'une aire d'accueil réservée à des groupes familiaux dans une perspective de sédentarisation.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles relevant de cette vocation et doivent permettre, dans le respect des préoccupations environnementales, certaines utilisations compatibles avec la vocation de la zone.

## LA ZONE **AU** : ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser correspond à la « zone 1AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone	Définition	Objectifs
1AU	<p>La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'OAP précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc.</p>	<p>En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines Ua, Ub, Uc, Ud, Up et des zones économiques Ux, la zone 1AU traduit la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat en complément des projets inscrits en zones U, elle permet de répondre aux objectifs de production de logements et de clôturer l'urbanisation d'un ténement stratégique au quartier des Tours ;</li> <li>- Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur l'ensemble du territoire communal,</li> <li>- Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.</li> </ul>

## LES ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zone	Définition	Objectifs
N	La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains.	Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.
Nt	Un secteur Nt, correspondant à des espaces ou zones d'équipements touristiques non ou faiblement bâtis, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des sensibilités écologiques et/ou paysagères, des sites concernés : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Point « i » (entrée ouest), jardin « japonais », parc des Vignes Rioutes et de l'ancien hôtel du Splendid, parc de l'hôtel Royal et son prolongement vers l'Ouest, quais et port de plaisance, parc de l'établissement thermal, place Bonnaz, source Cachat, golf.</li> </ul>	L'identification des zones Nt permet de reconnaître de nombreux sites touristiques et de loisirs existants et de leurs laisser une possibilité d'évolution tout en intégrant des critères d'implantation/ de taille/ et d'intégration paysagère.
NI	Un secteur NI, correspondant aux secteurs de la commune situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> <li>– « Pré Curieux », « la Genevoise » et « Grande Rive ».</li> </ul>	L'identification des zones NI permet de reconnaître de nombreux sites touristiques et de loisirs existants au sein de la bande littorale et de leurs laisser une possibilité d'évolution tout en intégrant des critères d'implantation/ de taille/ et d'intégration paysagère.
Ng	Un secteur Ng, permettant la gestion de la zone du golf abritant des constructions (autorisant des constructions nouvelles de taille et de capacité limitées).	Le règlement de la zone Ng ne permet que quelques possibilités d'aménagements en lien direct avec la destination de la zone.
Ap	La zone Ap correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Les objectifs de la zone Ap portent principalement sur la volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, sans altérer leurs fonctionnalités par l'urbanisation.

Elle concerne les espaces à maintenir et les secteurs de prairies à haute valeur paysagère.

---



## ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA REVISION DU PLU

Type de zone	Document communal en vigueur (ha) :	PLU en projet (ha)	Evolution	Commentaires/explications
<b>ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents</b>				
Habitat/mixte				La révision du PLU a permis de retravailler la délimitation des zones U dont certaines, dépassaient l'enveloppe bâtie existante et d'intégrer les zones AU qui ont fait l'objet d'urbanisation ou de permis d'aménager en zones U. Plusieurs parcelles occasionnant de la consommation d'espace ont ainsi été rebasculées en zones naturelles.
Zone U mixte	237,9	228,3	-4%	
UA	26,3	25,4	-3,4%	
UB	26,4	25,0	-5,3%	
UC	70,5	92,3	+30,9%	
UD	0	5,8	-2,6%	
UP (ex UD)	114,7	79,8	-30,4%	
Zone U mixte à vocation économique, emprises ferroviaires, ...	56,8	59,1	+4,0%	
<b>TOTAL</b>	<b>294,7</b>	<b>287,4</b>	<b>-2,5%</b>	

<b>ZONE A URBANISER</b>				
Zone AU	7,6	0,3	-96,1%	La révision du PLU a permis de recalibrer l'ensemble <b>des zones AU</b> afin de les ajuster aux besoins définis dans le PADD en compatibilité avec le SCOT. Par ailleurs certaines zones AU ayant été réalisées une partie des zones AU a été inscrites en zone U.
Zone 2AU	1,3	0	-100%	
<b>TOTAL</b>	<b>8,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-96,6%</b>	

<b>STECAL et autres secteurs équivalents</b>				
STECAL (Nt, Ni, Ng)	56,4	57,5	+1,95%	Les emprises des STECAL et/ou secteurs naturels à vocation particulières (loisirs) ont été modifiés de manières très ponctuelles. Les vocations particulières s'expliquent par la présence de zones naturelles littorales, de zones de loisirs et par la présence du golf.
<b>TOTAL</b>	<b>56,4</b>	<b>57,5</b>	<b>+1,95%</b>	

<b>TOTAL des secteurs constructibles</b>	<b>56,4</b>	<b>57,5</b>	<b>1,95%</b>
--	-------------	-------------	--------------

<b>ZONE A et N</b>				
Zone Ap	0	25,2	+250%	La révision du PLU a permis de définir une zone Ap afin d'être en compatibilité avec le SCoT. Par ailleurs des zones naturelles ont été ajoutées par rapport au zonage en vigueur notamment en zones urbaines afin de réduire la constructibilité de certaines parcelles et d'affirmer les espaces de natures en ville.
Zone N	84,1	73,6	-12,5	
<b>TOTAL</b>	<b>84,1</b>	<b>98,8</b>	<b>+17,5%</b>	

<b>TOTAL des surfaces communales</b>	<b>444,1</b>	<b>444,1</b>	<b>0%</b>
--------------------------------------	--------------	--------------	-----------

