



**EVAUX** *les Bains*  
Source de vitalité & Terre d'innovation



# PLU

Plan Local d'Urbanisme



1.3

## JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU

**PRESCRIPTION**

Délibération du Conseil Municipal du 30/09/2021

**ARRET DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du 28/04/2025

**APPROBATION DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du .....



**CAMPUS DÉVELOPPEMENT**  
Centre d'affaire MAB, entrée n°4  
27, route du Cendré  
63800 COURNON-D'AUVERGNE  
Tel: 04 73 45 19 44  
Mail : urbanisme@campus63.fr



**SIRE CONSEIL**  
19, place du Président Kennedy  
49100 ANGERS  
Tel: 06 12 83 69 35  
Mail : contact@sire-conseil.fr



## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. LES FONDEMENTS DU PADD .....</b>	<b>5</b>
2.1.1. LE RESPECT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	5
2.1.2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	7
<b>2.2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD .....</b>	<b>9</b>
2.2.1. AXE N°1 : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE A RETROUVER.....	10
2.2.2. AXE N°2 : UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE A STIMULER.....	11
2.2.3. AXE N°3 : UN CADRE NATUREL DE QUALITE A PRESERVER.....	13
<b>3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX D'URBANISATION.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL DE LA COMMUNE .....</b>	<b>15</b>
3.1.1. LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES .....	15
3.1.2. LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN FONCIER .....	18
<b>3.2. LES CHOIX D'URBANISATION RETENUS DANS LE PROJET DE PLU .....</b>	<b>22</b>
3.2.1. LES CHOIX STRATEGIQUES RETENUS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	22
3.2.2. BILAN DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE (PFU).....	28
3.2.3. MISE EN REGARD AVEC LA CONSOMMATION D'ENAF POTENTIELLE .....	30
<b>4. LES MESURES REGLEMENTAIRES.....</b>	<b>32</b>
<b>4.1. LES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET ECRIT .....</b>	<b>32</b>
4.1.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES .....	32
4.1.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER.....	49
4.1.3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES.....	54
4.1.4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	58
<b>4.2. DEROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT .....</b>	<b>61</b>
4.2.1. UNE COMMUNE SOUMISE AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE.....	61
4.2.2. JUSTIFICATION DES SECTEURS CONCERNES .....	64
<b>4.3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>80</b>
4.3.1. ETAT DES LIEUX ET LISTES DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....	80
4.3.2. JUSTIFICATION DES MOTIFS POUR CHAQUE PRESCRIPTION PARTICULIERE .....	81
<b>4.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</b>	<b>92</b>
4.4.1. CADRE GENERAL DES OAP .....	92
4.4.2. ETAT DES LIEUX ET CONTENU DES OAP.....	93
4.4.3. LES OAP A VOCATION RESIDENTIELLE.....	94
4.4.4. L'OAP A VOCATION ECONOMIQUE .....	97

# 1. PREAMBULE

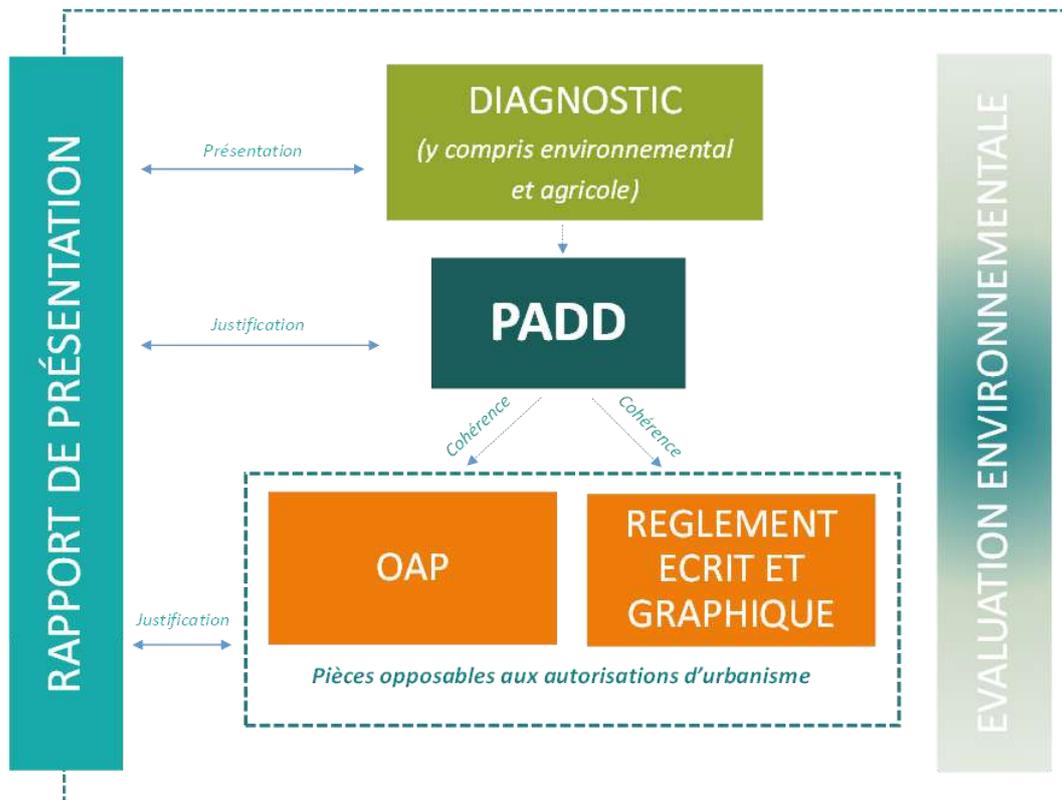
La commune d'Evau-les-Bains est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le **27/03/2017**, date marquant la caducité de son POS. Considérant que l'élaboration d'un PLU constitue l'opportunité pour la commune de mener une réflexion à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé intégrant le plus en amont possible les enjeux du développement durable, et qu'elle est rendue nécessaire pour la mise en œuvre de plusieurs projets, **le Conseil Municipal d'Evau-les-Bains a décidé par délibération du 30 septembre 2021 de prescrire l'élaboration du PLU.**

Le présent document (pièce 1.3) est consacré à la justification des choix opérés dans le projet de PLU. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les règlements graphique et écrit.

Il s'appuie sur un diagnostic et un Etat Initial de L'Environnement (pièces 1.1 et 1.2 du dossier de PLU) établis au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD, et localise le potentiel foncier urbanisable du projet communal, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis, pour éclairer et justifier les choix d'urbanisation.

Ce rapport est complété par l'Evaluation Environnementale (pièce 1.4).



## 2. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Pour rappel, le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clé de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune d'Evau-les-Bains s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

### **Le PADD définit (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) :**

« 1° 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 ;

2° 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 la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 ».

### 2.1. LES FONDEMENTS DU PADD

Le PADD de la commune d'Evau-les-Bains a été co-construit au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire ;
- La prise en compte des documents supra-communaux.

#### 2.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

#### ■ **La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat de 2003**

La loi « SRU » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux

d'urbanisme (PLU) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

### ■ Les lois « Grenelle 1 et 2 »

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique **une approche globale en termes de planification urbaine**. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations ;
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements), et de répartition équilibrée des commerces et services.**

### ■ La Loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite « LAAAF »

La loi LAAAF renforce les objectifs de lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### ■ La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR »

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l'étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant pour préserver les espaces naturels et agricoles. Elle impose également d'ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D'établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D'évaluer et d'analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

### ■ La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi « ELAN »

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l'Opération de Revitalisation

des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

### ■ La Loi d'Orientation des Mobilités, dite « LOM »

La loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, dite loi LOM qui vise à répondre à trois grands enjeux :

- Offrir une solution de mobilité partout et pour tous les citoyens, en accordant une attention particulière aux mobilités du quotidien, dans les zones rurales et périurbaines ;
- Accompagner la transition écologique, en développant les mobilités propres et actives (marche, vélo, ...) ;
- Créer un environnement favorable aux nouvelles mobilités, en encourageant les expérimentations.

### ■ Les lois liées à la sobriété foncière et à la lutte contre l'artificialisation des sols

- La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », promulgué le 24/08/2021 : cette loi s'articule autour de sept grands thèmes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir, renforcer la protection judiciaire de l'environnement et améliorer la gouvernance climatique et environnementale. En matière d'urbanisme, elle intègre la lutte contre l'artificialisation des sols en se fixant comme objectif majeur de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 (c'est à dire l'étalement urbain par rapport à 2010). La commune doit définir une trajectoire qui tende vers cet objectif.
- La loi ZAN du 20 juillet 2023 : elle fixe de nouveaux objectifs liés à la sobriété foncière et à la lutte contre l'artificialisation des sols, qu'il convient d'intégrer dans les différents documents de planification, sur la base d'un principe, à territorialiser, de diviser par deux la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur la période 2021-2031 et en s'inscrivant dans une trajectoire tendant vers l'objectif zéro artificialisation nette, fixée au niveau national à 2050.

*A noter qu'un nouveau projet de Loi visant à assouplir la loi Climat et Résilience est en cours d'examen ; il s'agit du projet de loi TRACE visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux qui a été validé par le Sénat le 19 février 2025. Le texte propose notamment de :*

- *Simplifier les modalités de comptabilisation de l'artificialisation ;*
- *Assouplir la trajectoire de réduction pour l'horizon 2021-2031 ;*
- *Inverser la logique de territorialisation des objectifs, en partant des besoins et projets des collectivités locales, sans toutefois toucher à l'objectif final fixé par la loi Climat-résilience à l'horizon 2050*

### **2.1.2. La prise en compte des documents supra-communaux**

Ce projet de PADD de la commune d'Evau-les-Bains s'inscrit notamment dans le cadre stratégique de plusieurs documents supra-communautaires que sont :

- **Le SRADDET Nouvelle Aquitaine** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), approuvé le 18/11/2024 et intégrant les objectifs de la Loi « Climat et résilience » ;
- **Le SDAGE Loire Bretagne (2022-2027)** approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin, le 18 mars 2022, **le PGRI du bassin Loire-Bretagne** (Plan de Gestion des Risques d'Inondation)

approuvé le 15 mars 2022, le **SAGE Cher Amont** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) arrêté le 20 octobre 2015.

- **Le Schéma Régional des Carrières Nouvelle-Aquitaine** en cours de validation, même si le territoire n'est pas concerné par la présence de carrières

[cf pièce 1.4 Evaluation Environnementale – Partie « Articulation avec les autres plans, schémas et programmes]

***A noter que la commune n'est couverte par aucun SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale),*** elle est donc contrainte d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT (Article L.142-4 du code de l'urbanisme) (Cf. ci-après).

***De même, elle n'est couverte par aucun PLH (Programme Local de l'Habitat), PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), ni Charte de PNR (Parc Naturel Régional) ...***

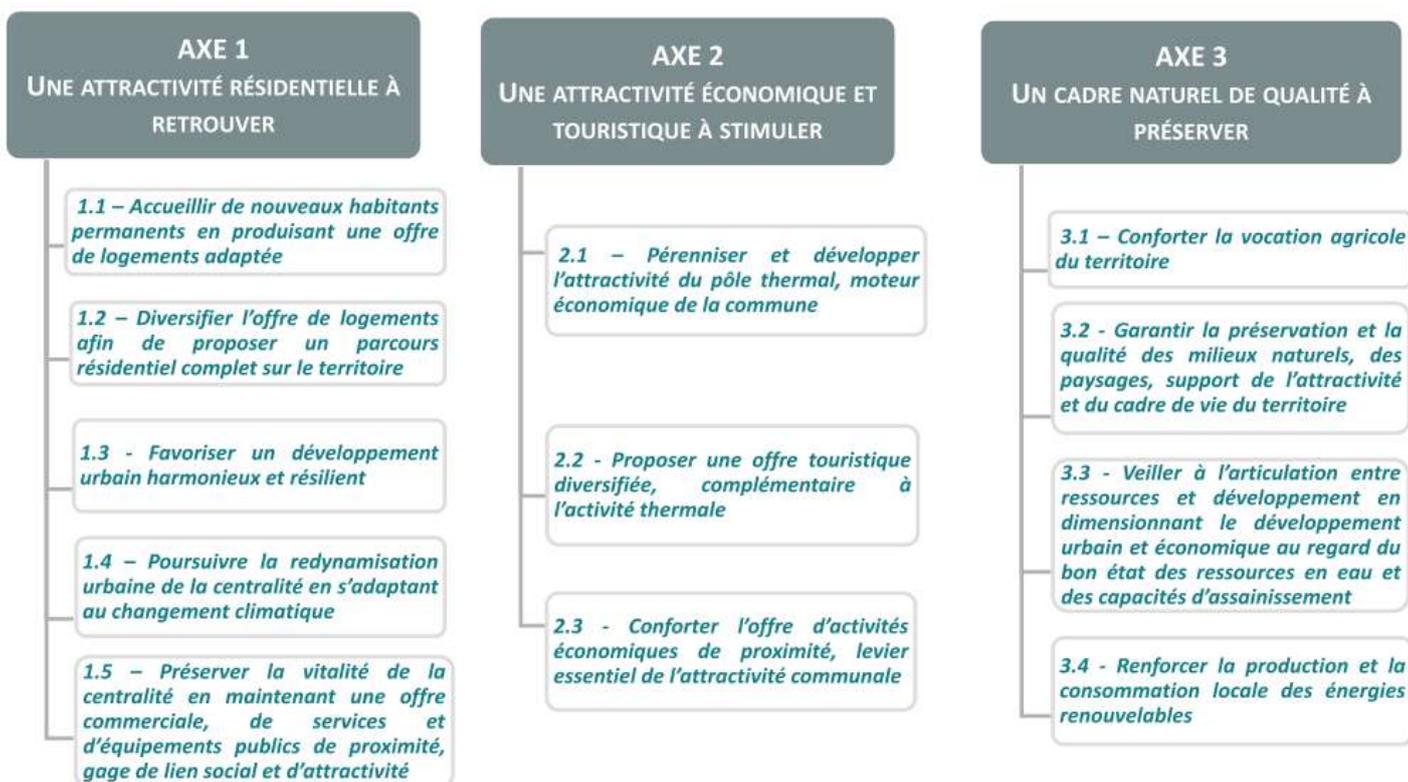
## 2.2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Evau-les-Bains vise à mettre en place une stratégie globale et cohérente **pour un développement harmonieux et durable du territoire pour les douze prochaines années (2025-2036)**. Ce projet prend en compte les enjeux économiques, sociaux et environnementaux, tout en favorisant la préservation des ressources naturelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été co-construit à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et interrogé durant les différentes étapes de la concertation.

Il s'inscrit dans la continuité des études stratégiques conduites récemment sur le territoire comme le projet stratégique de la station thermale établi en septembre 2022, et en lien avec les actions entreprises pour une redynamisation urbaine ambitieuse d'Evau notamment au travers de l'engagement de la commune dans le programme « Petite Ville de Demain ».

Le PADD se décline en 3 axes stratégiques et objectifs, non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, avec pour fil conducteur la vision suivante pour la commune : **« Faire d'Evau-les-Bains une station thermale vivante, attractive et habitée »**.



Synoptique du projet stratégique © Campus Développement

### 2.2.1. Axe n°1 : une attractivité résidentielle à retrouver

Pour Evau-les-Bains, pôle urbain structurant à l'échelle de l'Est creusois et unique station thermale de l'ancienne région Limousin, **l'enjeu démographique constitue l'un des plus grands défis** pour les décennies à venir.

En lien avec les stratégies d'attractivité de la Communauté de Communes Creuse Confluence et du Département de la Creuse, Evau-les-Bains affiche l'ambition d'**inverser les tendances démographiques** enregistrées depuis les années 1980, en misant notamment sur une politique offensive et durable en matière d'habitat, d'aménagement urbain, de déplacements, de services et d'équipements.

La commune s'engage ainsi dans un scénario pour une **croissance démographique raisonnée** de +0,37% par an **pour revenir à environ 1350 habitants pour les 12 prochaines années**, soit la population enregistrée aux alentours de l'année 2017. [Cf. chapitre 3.1 « Le projet démographique et résidentiel de la commune »]

Pour répondre à cette ambition démographique et assurer la mixité sociale et générationnelle, Evau-les-Bains souhaite conduire et poursuivre une politique en matière d'habitat qui veille à un **équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien et du bâti vacant, la densification urbaine et la construction neuve**. Cela passe inévitablement par la revitalisation du centre-ville en s'appuyant sur les dispositifs dédiés de type ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) au cœur du programme « Petites Villes de Demain » ... La redynamisation de la centralité passe par des aménagements urbains de qualité et la mise en valeur du patrimoine bâti local et des paysages urbains. La valorisation des espaces publics participe à l'image du territoire et contribue à son attractivité.

**Le renforcement de cette attractivité passe par de bonnes conditions d'accueil pour ses habitants**, dont le public cible majoritaire concerne les ménages actifs et les familles avec enfants. Les ménages doivent pouvoir s'installer durablement dans leur commune, et pour cela, disposer d'une offre adaptée facilitant les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes en recherche de location, les ménages aux ressources budgétaires limitées et les personnes âgées. Pour cela, la diversification du parc de logements est incontournable.

Cette politique d'attractivité résidentielle passe également par **le renforcement de l'offre commerciale et de services de proximité**, indispensables aux besoins courants de la population résidant sur le territoire mais aussi dans les communes avoisinantes, la **consolidation de l'offre de services** (santé, services publics, services éducatifs, culturels...), l'accompagnement à la **réalisation d'équipements structurants** de qualité afin de répondre aux besoins des habitants, le **renforcement de l'identité thermale** et le **respect de la qualité architecturale d'Evau**.

Dans le même temps, la commune **s'inscrit dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en limitant l'artificialisation des sols** et ainsi prend en compte les objectifs de la loi « Climat et résilience » qui vise à réduire de moitié la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles en 2030 par rapport à la décennie précédente.

Dans ce cadre, elle s'engage notamment à **limiter le besoin foncier pour l'habitat et le tissu urbain mixte à environ 9 hectares pour les 12 prochaines années**, en lien avec la trajectoire démographique souhaitée, et d'autre part de **tendre vers un objectif de densité plus vertueux de 12 logt/ha** afin d'économiser les ressources foncières.

Cet objectif sera atteint grâce à un projet de PLU qui privilégie un développement résidentiel concentré sur la centralité en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses » et/ou interstices urbains ; **au minimum 75% des logements neufs seront produits au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg et des villages, par densification**.

### 2.2.2. Axe n°2 : une attractivité économique et touristique à stimuler

La vitalité économique de la commune s'articule autour de l'activité thermale, influençant le fonctionnement du territoire au quotidien par les emplois et les services qu'elle engendre.

**A travers l'axe 2 du PADD, la commune souhaite renforcer le pôle thermal et dynamiser l'ensemble des composantes majeures de l'économie locale** en s'appuyant sur leur lien avec l'identité thermale d'Évaux-les-Bains.

La commune souhaite ainsi renforcer la capacité d'attraction du territoire vis-à-vis des entreprises et des actifs et ainsi dessiner les contours d'un projet de territoire axé sur la santé, le bien-être et le cadre de vie. Les principaux objectifs sont les suivants :

➤ **Pérenniser et développer l'attractivité du pôle thermal, moteur économique de la commune.**

Il s'agit d'affirmer Évaux-les-Bains comme **une destination bien-être de premier plan**. Cette ambition repose sur la montée en gamme des infrastructures existantes, notamment grâce à la rénovation du grand hôtel thermal et de son restaurant ainsi que l'extension du spa Evahona, inaugurées début 2025. En améliorant ces équipements, l'objectif est d'accroître la fréquentation. Cette dynamique permettra de **renforcer l'attractivité de la commune auprès des curistes et des touristes, mais aussi des investisseurs et des professionnels du secteur du bien-être**.

Par ailleurs, l'expérimentation d'un centre de médecine "intégrative" positionne Évaux-les-Bains comme **un territoire novateur dans le domaine du bien-être et de la santé globale**. En favorisant l'installation de ce type d'établissement, la commune pourra non seulement attirer une nouvelle clientèle de patients en quête de solutions de santé, mais aussi développer une expertise reconnue dans ce domaine émergent.

L'aménagement urbain joue un rôle clé avec la création d'un parc thermal reliant le bourg et le complexe thermal, la requalification des entrées de ville et la mise en valeur des espaces publics. Ces interventions **amélioreront la qualité de vie et l'image de la commune**.

Le **renforcement des connexions entre les différentes polarités urbaines** repose sur une réorganisation des mobilités et le développement des mobilités douces. L'objectif est d'encourager des déplacements plus fluides et durables, facilitant l'accès aux infrastructures. Ces aménagements apporteront une cohérence urbaine favorisant le bien-être des habitants et des visiteurs.

Grâce à ces actions, Évaux-les-Bains affirme son identité de **"terre de santé, terre d'innovation"** et renforce son attractivité économique et touristique pour les années à venir. Ces objectifs visent à faire d'Évaux-les-Bains un **pôle thermal d'excellence, attractif et durable, où innovation, bien-être et qualité de vie se conjuguent** harmonieusement. Grâce à cette stratégie globale et cohérente, la commune pourra affirmer son identité unique et attirer de nouveaux publics, consolidant ainsi son développement économique et touristique pour les années à venir.

➤ **Proposer une offre touristique diversifiée, complémentaire à l'activité thermale**

La commune mise sur une diversification des expériences à destination des visiteurs et habitants. En structurant **une offre touristique variée et cohérente**, Évaux-les-Bains se positionne comme une destination de bien-être global, où nature, patrimoine et hospitalité se conjuguent pour un tourisme durable et équilibré.

La promotion des richesses patrimoniales, qu'elles soient naturelles ou bâties, est essentielle pour attirer un public en quête de culture et d'histoire. La mise en valeur des édifices remarquables et des paysages emblématiques enrichira l'offre touristique et contribuera à l'image d'Évaux-les-Bains comme destination authentique et attractive.

Grâce à son patrimoine naturel remarquable, Évaux-les-Bains peut attirer les amateurs de cyclotourisme, de randonnée, de panoramas et de découverte de la biodiversité... La concrétisation du **projet de voie verte**

s'inscrit dans cette dynamique en incitant à la pratique des mobilités douces et en offrant un itinéraire de découverte sécurisé pour les cyclistes et randonneurs. Cet aménagement favorisera le tourisme éco-responsable et dynamisera l'économie locale en reliant les pôles d'intérêt du territoire.

Enfin, la **montée en gamme et la diversification des hébergements touristiques** sont des leviers fondamentaux pour accueillir une clientèle variée. L'intégration de démarches d'éco-tourisme, notamment via les circuits courts, la mise en avant des savoir-faire locaux et l'alimentation durable, renforcera l'attractivité du territoire.

➤ **Conforter l'offre d'activités économiques diversifiées et de proximité,**

La préservation et le **développement du commerce et des services en centre-ville** consolideront le rôle structurant de la commune. Cela passe par un soutien de l'offre en hôtellerie-restauration, bars/cafés et commerces du quotidien, tout en soutenant les circuits courts et en valorisant le marché local. Le maintien des activités commerciales en rez-de-chaussée garantira une centralité vivante et dynamique.

En parallèle, la **structuration des espaces d'activités économiques** en périphérie du bourg répondra aux besoins de développement endogène. Un traitement qualitatif de ces espaces, intégrant végétalisation, gestion optimisée des réseaux et mobilité douce, renforcera leur attractivité tout en améliorant l'image des entrées de bourg.

Enfin, pour renforcer la résilience du tissu économique face à la hausse des coûts énergétiques et des matières premières, il est nécessaire d'encourager la performance énergétique des bâtiments d'activités et le développement des énergies renouvelables.

### 2.2.3. Axe n°3 : un cadre naturel de qualité à préserver

Les enjeux environnementaux et de santé deviennent de plus en plus prégnants. La prise en compte de l'urgence climatique, la transition énergétique, la préservation des ressources et de la biodiversité, constituent un fondement du projet de territoire. Cela doit conduire à construire un cadre de vie de qualité favorisant la santé et le bien-être des habitants, dans un souci d'équité et de cohésion sociale.

Le PLU positionne l'environnement au cœur du projet de développement, il favorise un développement du territoire économe en foncier, en énergie et en ressources.

**L'axe n°3 est ainsi dédié à la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants.** Il a pour objectif d'assurer la cohérence entre l'armature des espaces naturels, agricoles, forestiers d'une part et l'armature urbaine territoriale d'autre part pour une attractivité renforcée, destinée à valoriser les atouts et les opportunités du territoire. Parmi les objectifs majeurs à retenir, on peut citer :

#### ➤ **Conforter la vocation agricole du territoire**

La vocation agricole de la commune d'Évaux-les-Bains constitue un pilier de son identité et de son économie. La **préservation des espaces agricoles** permet de soutenir :

- une activité économique locale majeure,
- une alimentation de proximité et une production en agriculture biologique fortement représentée,
- l'identité bocagère du territoire.

La commune soutient les exploitations en **limitant l'urbanisation en extension urbaine** pour protéger les terres agricoles et **éviter les conflits d'usage** avec les habitations. La commune veille à garantir la fonctionnalité des espaces agricoles en préservant les circulations et en limitant les nuisances pour les exploitants.

Elle encourage la **réhabilitation des bâtiments agricoles** et les usages mixtes agriculture/énergie pour diversifier les activités. Enfin, elle facilite l'installation de jeunes exploitants et soutient l'agriculture raisonnée pour assurer la résilience du secteur à long terme.

Ces actions visent à combiner développement urbain et économique et préservation de l'agriculture locale.

#### ➤ **Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages, support de l'attractivité et du cadre de vie du territoire**

Le projet de PLU de la commune d'Évaux-les-Bains vise à **préserver la biodiversité et les milieux naturels**, en protégeant des espaces comme les vallées de la Tardes et du Cher, essentiels pour la faune et la flore locales.

L'intégration de la **nature en ville**, par la création d'îlots de fraîcheur et la préservation de la nature en ville, améliore la qualité de vie des habitants, réduit les effets de la chaleur et renforce la convivialité. La végétalisation des bâtiments et la gestion naturelle des eaux pluviales réduisent l'imperméabilisation.

Ces actions renforcent l'attractivité du territoire tout en assurant sa **résilience face aux changements climatiques**, contribuant ainsi à un cadre de vie agréable et durable pour les résidents et visiteurs.

#### ➤ **Veiller à l'articulation entre ressources et développement en dimensionnant le développement urbain et économique au regard du bon état des ressources en eau et des capacités d'assainissement**

Privilégier l'urbanisation dans les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif optimise l'utilisation des infrastructures existantes, réduisant les coûts et l'impact environnemental. La commune est d'ores et déjà engagée dans la construction d'une **nouvelle station d'épuration** afin de garantir la cohérence du

développement urbain et d'améliorer le traitement des eaux usées, réduisant ainsi les rejets parasites et protégeant les milieux aquatiques.

La **préservation de la ressource en eau**, notamment pour les activités agricoles, garantit une gestion durable et responsable de l'eau. Enfin, **l'intégration de la gestion des risques** naturels dans l'urbanisation, même si ces risques sont modérés, assure la sécurité et la santé des habitants.

➤ **Renforcer la production et la consommation locale des énergies renouvelables**

Le développement de la production d'énergies locales et renouvelables est recherché par la commune tout en prenant en compte la nécessité de préservation des paysages et du bocage agricole et les capacités de transports et de livraison des réseaux existants.

Le développement du photovoltaïque en toiture dans les zones urbaines sera encouragé dans le respect des caractéristiques architecturales du bourg.

## 3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX D'URBANISATION

### 3.1. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL DE LA COMMUNE

**NB : Partie élaborée et justifiée à partir des données INSEE 2019 à 2021 (publiées entre 2023 et 2024)**

#### 3.1.1. Les ambitions démographiques

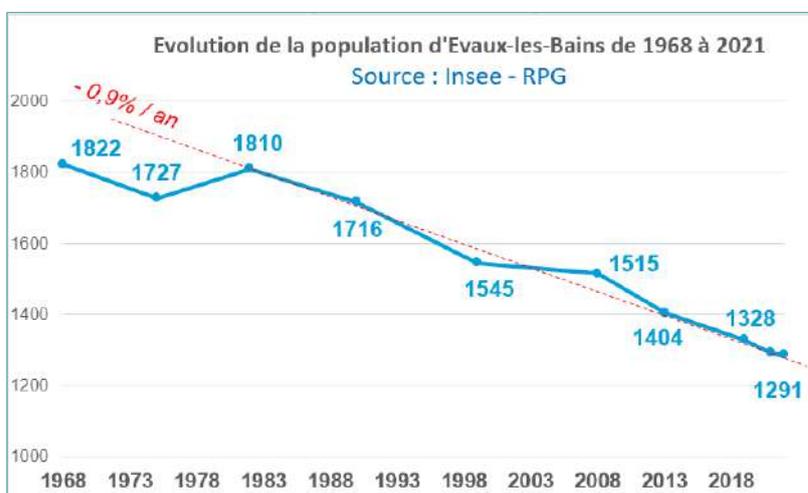
La commune s'inscrit dans un **contexte global de vieillissement de la population et de déclin démographique**. Cette situation pose des enjeux majeurs en termes d'attractivité, de maintien des services publics et de dynamisme économique.

Afin de rompre avec cette tendance sans bouleverser l'équilibre local, **un scénario de croissance démographique maîtrisée de +0,37% par an sur 12 ans est envisagé**. Cette approche vise à stabiliser la population, renforcer l'économie locale et améliorer la qualité de vie des habitants.

Pour rappel, la commune d'Evau-les-Bains compte en 2021, **1 291 habitants** (1 328 habitants en 2019).

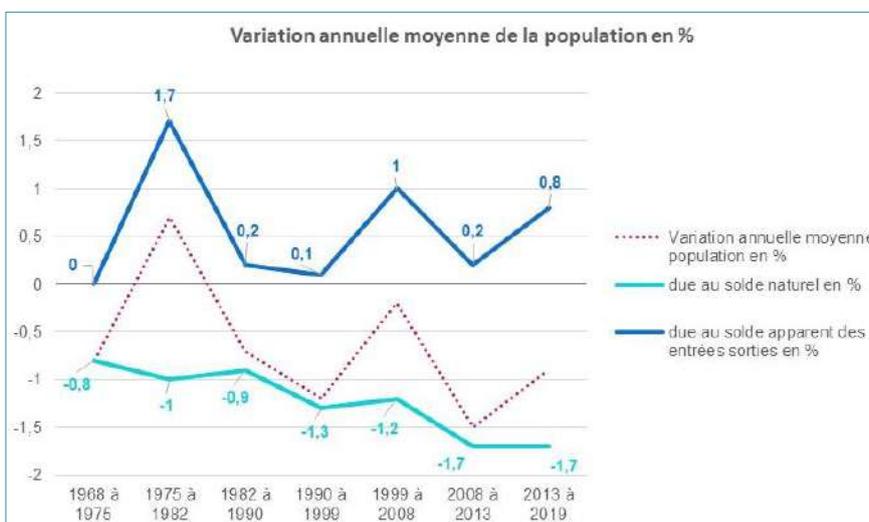
Depuis les années 1980, la commune a vu sa population décroître de façon conséquente, à un rythme moyen de -0,9% par an, atteignant aujourd'hui son plus bas niveau historique.

Depuis 1982, la commune a en effet perdu environ 500 habitants, soit plus du ¼ de sa population en 40 ans. Globalement on constate une baisse importante de la population, similaire à celle des territoires plus larges (Communauté de communes Creuse Confluence et Département de la Creuse).



Cette baisse progressive est liée au **départ des jeunes dans les villes et centres urbains**. Il est également à noter que **cette baisse de population semble être également une conséquence de la baisse d'attractivité de l'activité thermique**. En effet, à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, les thermes d'Evau-les-Bains ont connu leur âge d'or, ce qui a considérablement dynamisé la démographie de la commune.

Néanmoins, la commune se caractérise par **un solde migratoire** (différence entrées-sorties) **positif depuis 1968**. Ce solde migratoire est d'ailleurs en progression à Evau-les-Bains et supérieur à ceux de la Communauté de Communes et du Département. La commune d'Evau-les-Bains, en tant que pôle structurant de son bassin de vie, conserve donc une attractivité certaine.



**Le solde naturel est quant à lui, très négatif.** Cette donnée indique une accentuation du vieillissement de la population communale (indice de vieillissement en 2019 = 265). Ainsi, **l'arrivée de nouveaux habitants ne parvient pas à compenser le nombre important de décès** et la variation annuelle de la population d'Evau-les-Bains reste négative.

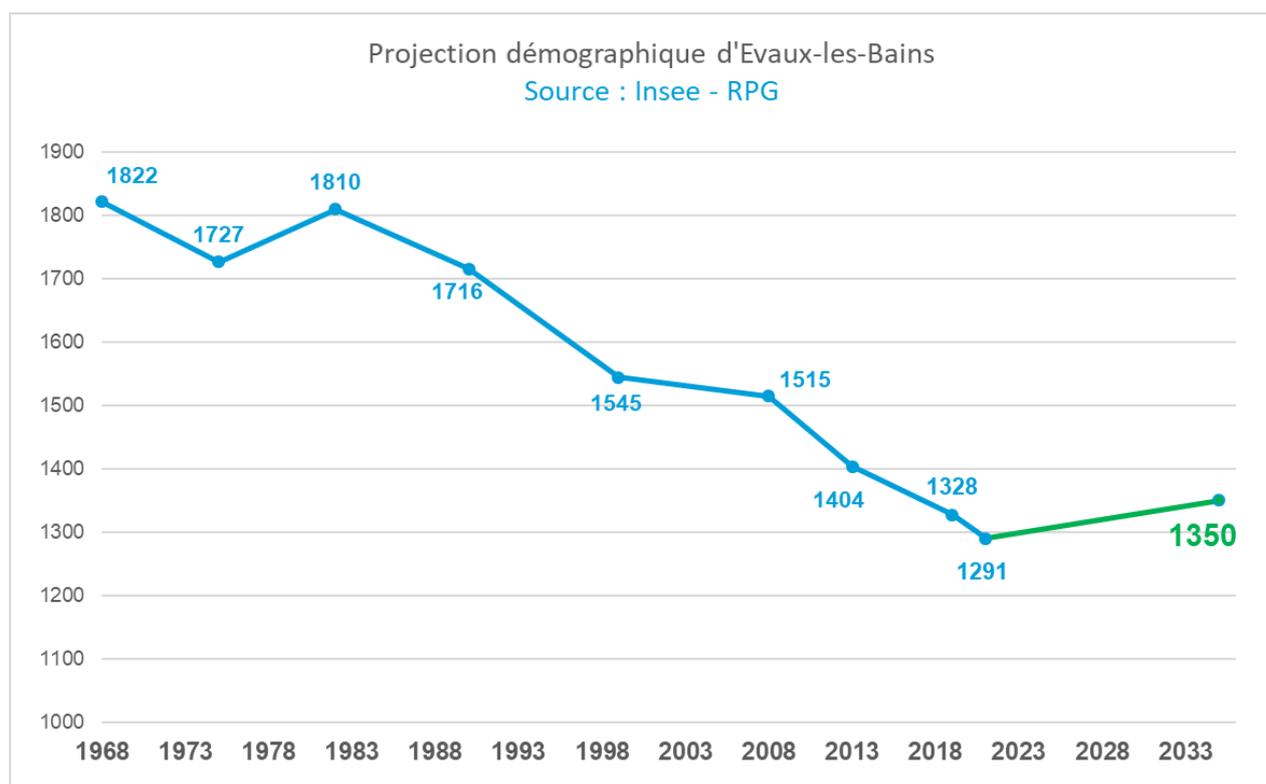
L'enjeu est donc en priorité d'attirer une population jeune afin de conforter le solde migratoire et surtout de rajeunir une population très vieillissante.

### ■ Les scénarios envisagés

Sur la base de ces enjeux identifiés par le diagnostic territorial, et en particulier de l'attractivité résidentielle du territoire, les élus communaux ont travaillé sur deux scénarios différenciés pour déterminer l'ambition démographique à 12 ans :

- **Scénario 1 « maintien de la population »** : L'objectif démographique prévoit dans ce cas le maintien d'une population aux alentours de 1 300 habitants (soit un taux de croissance nul de + 0 %/an) ;
- **Scénario 2 « croissance modérée de la population »** : il prévoit un objectif démographique d'environ + 60 habitants sur 12 ans, soit un taux de croissance annuelle de + 0,37% / an, dans l'optique de retrouver une population d'environ 1 350 habitants comme en 2017.

### ■ Le scénario retenu : une croissance raisonnée de la population



Au regard des actions engagées en faveur de l'attractivité du territoire, la commune se doit de retenir un scénario de développement ambitieux en adéquation avec les attentes des acteurs et des habitants de la commune. **Le scénario choisi est basé sur un taux de croissance démographique annuel de +0,37% par an sur une période de 12 ans.**

La tendance démographique actuelle affecte directement l'offre de services, l'activité commerciale et le renouvellement générationnel. Toutefois, **Évaux-les-Bains bénéficie d'atouts majeurs**, notamment sa station thermale, moteur économique clé, et son engagement dans le programme "Petite Ville de Demain". Ces éléments constituent **des opportunités pour inverser la démographie** tout en assurant une croissance cohérente et adaptée aux ressources locales.

Le taux de croissance de +0,37% par an, bien que modéré, permet de stabiliser la population à moyen terme tout en préservant les infrastructures et l'environnement. **Cet objectif, qui privilégie le maintien des équilibres territoriaux, a été déterminé au regard de plusieurs critères : capacité des réseaux d'eau et d'assainissement, besoins liés à la pérennisation des équipements publics (écoles notamment), des commerces et des services, de l'attractivité communale**, enjeux agricoles...

Il faut rappeler que la commune a d'ores et déjà enclenché plusieurs leviers d'action pour atteindre cet objectif de croissance raisonnée. La commune entend désormais récolter les résultats des efforts consentis. En effet plusieurs actions stratégiques majeures ont été engagées et/ou sont à poursuivre :

➤ **Valorisation du thermalisme et diversification économique**

Le pôle thermal a fait l'objet d'une rénovation complète et d'une montée en gamme des prestations offertes. Le thermalisme doit désormais attirer chaque année de nombreux curistes. Un développement ciblé de l'offre touristique et bien-être pourra inciter certains visiteurs à s'installer durablement. De plus, la diversification économique en lien avec le bien-être, la santé et le commerce de proximité pourra renforcer l'attractivité locale.

➤ **Synergie avec "Petite Ville de Demain" et le dispositif ORT**

La commune bénéficie d'un accompagnement dans ses actions de modernisation et requalification des espaces publics, la réhabilitation des logements vacants, la vitalité commerciale, le renforcement des mobilités... Exploiter pleinement ces dispositifs opérationnels peut permettre de financer des projets structurants en faveur de la croissance démographique ciblée.

➤ **Renforcement des infrastructures et services**

L'amélioration de l'offre médicale, éducative et culturelle est essentielle pour attirer et retenir les jeunes ménages. La commune se démarque par une gamme de services d'une ville moyenne et d'infrastructures récentes et performantes. Le soutien aux commerces et à l'artisanat local permettra également de créer des opportunités d'emploi et d'éviter la dépendance à des centres urbains éloignés.

**Le scénario de croissance démographique retenu constitue donc une stratégie réaliste et adaptée à la situation d'Évaux-les-Bains.** Il offre un équilibre entre dynamisme économique et préservation de la qualité de vie, en s'appuyant sur les atouts locaux et les opportunités de redynamisation. Cette croissance maîtrisée garantira un renouvellement de population suffisant pour pérenniser les services et commerces, tout en préservant l'identité et l'harmonie territoriale de la commune.

En conclusion, pour Évaux-les-Bains, **l'objectif d'un accroissement d'environ 60 habitants sur une période de 12 ans, soit une progression démographique de +0,37% par an, apparaît comme un objectif de croissance raisonnable et durable.**

Nombre d'habitants en 2021	Taille moyenne des ménages en 2021	Gain de population espérée dans 12 ans	Variation annuelle moyenne
1291	1,82	+ 59 habs	+0,37%/an

### 3.1.2. Les besoins en logement et en foncier

L'objectif démographique constitue le fondement des objectifs résidentiels. **Répondre à cet objectif démographique de + 60 habitants, nécessitera un besoin d'environ 73 logements supplémentaires sur 12 ans.** Ce besoin global va se traduire à la fois par la **production de logements neufs** et par la **remise sur le marché de logements actuellement vacants.**

#### ■ La méthode appliquée (sur la base des données INSEE 2021 – publiées en 2024)

Pour définir les besoins théoriques en logements, la méthode de calcul utilise les indicateurs et projections suivantes :

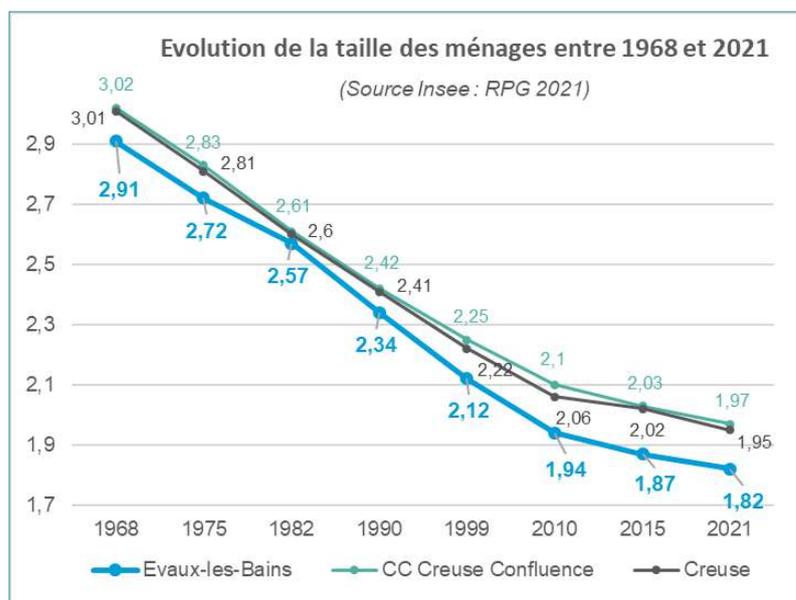
##### – Les ambitions démographiques

Pour rappel, l'hypothèse retenue est un gain de 59 habitants sur 12 ans (comme évoqué ci-dessus).

##### – Le desserrement des ménages

L'hypothèse retenue est une baisse de la taille des ménages de 0,08 point soit **une taille des ménages dans 12 ans de 1,74 pers./ménage** (contre 1,82 pers./ménage en 2021).

Cette hypothèse s'appuie sur l'évolution du desserrement des ménages, en légère baisse constante depuis les années 70 (-0,12 point sur les 12 dernières années), sur la commune mais également à l'échelle de la France métropolitaine. **Cette diminution de la taille des ménages s'explique essentiellement sur le territoire par le vieillissement de la population et les besoins de décohabitation** (veuvages, divorces plus nombreux, vie en couple plus tardive des jeunes, familles monoparentales plus nombreuses...) **qui alimentent la demande de logement.**



##### – Le maintien du parc de résidences secondaires et des meublés de tourisme à vocation d'accueil des curistes

Le parc de résidences secondaires est conséquent à Evau-les-Bains, il représente 19,1% des logements soit 207 logements en 2021. La part des résidences secondaires est globalement assez proche des tendances observées au niveau de la Communauté de communes et du Département.

Le parc de logements est assez mouvant à Evau-les-Bains avec une partie des logements qui peuvent évoluer et alterner entre l'usage de résidence principale, de résidence secondaire, de logement occasionnel ou de logement vacant.

Néanmoins après une forte progression du parc de résidences secondaires jusqu'aux années 2000, celui-ci est relativement stable depuis une vingtaine d'années aux alentours de 200 logements et ne génère pas de besoin en production de logement supplémentaire.

##### – Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond à la **construction souhaitable** afin de **renouveler le parc insalubre, vétuste et obsolète, et les logements démolis** (opération de démolition/reconstruction).

– La remise sur le marché des logements vacants

Pour cela, la commune s'est appuyée sur les données issues de l'observatoire LOVAC<sup>1</sup> qui font état d'un potentiel de logements vacants de 168 logements en 2022.

Dans ce contexte, **l'objectif retenu est de remettre sur le marché environ 24 logements vacants**, soit 2 logements vacants par an. Pour cela, la commune pourra s'appuyer **sur les dispositifs opérationnels et financiers existants** : programme « Petite Ville de Demain » (dont la convention cadre définit un périmètre ORT), PIG départemental et dispositif « MaPrimeRénov » ...

– Une densité de construction efficiente

L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : **limiter l'enveloppe foncière pour l'habitat et le tissu urbain mixte à environ 9 ha** (extension + densification), tout **en respectant une densité moyenne de 12 logts/ha** (à savoir 830 m<sup>2</sup> en moyenne par logement), ce qui est inférieur aux tendances observées sur la dernière décennie.

- L'application d'un coefficient foncier de 20 % dédié aux espaces publics et infrastructures dans les opérations d'aménagement urbain auquel se rajoute un taux de rétention foncière de 30 % correspondant à certaines emprises foncières localisées en « dent creuse » au sein du bourg.



### FOCUS SUR LA RETENTION FONCIERE

– C'est quoi la rétention foncière ?

Elle correspond à la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles.

– Méthodologie

Afin d'estimer la rétention foncière sur une période de 10 ans (2014-2024), nous avons procédé à une analyse à partir de la superposition des couches SIG suivantes :

- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans les enveloppes urbaines du bourg et des villages agglomérés
- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le projet de zonage du PLU établi en 2024 (zonages « U » et « AU ouverte »)

Ce travail a été complété par une analyse fine de terrain qui a permis de donner une estimation du taux de rétention foncière sur le territoire.

– Résultats

Le traitement cartographique ci-dessus donne un résultat de rétention foncière proche de 50% au sein du potentiel foncier en densification. Dans notre méthode, nous proposons de pondérer **ce taux de rétention foncière à environ 30 %**. En effet, la non-construction de ces parcelles s'explique principalement par des problématiques de successions, de contraintes naturelles ou d'accès aux parcelles concernées.

<sup>1</sup> Afin de s'appuyer sur des données plus fiables, il a été décidé d'utiliser les données LOVAC et l'étude de préfiguration de l'ORT pour les logements vacants au lieu des données INSEE qui sont peu conformes à la réalité du territoire. En effet, on note un écart important : 168 logts vacants en 2022 (données LOVAC) contre 223 logts vacants en 2021 (données INSEE).

■ **Tableau de synthèse des besoins en logements et fonciers (sur la base des données INSEE 2021 – publiées en 2024)**

Type de besoins	Données INSEE	Hypothèse prospective à 12 ans
<b>Besoins générés par les ambitions démographiques</b>	1 291 habitants (2021) 1,82 pers/ménage (2021) 709 logements nécessaires en 2021	Objectif : gain de 59 habitants Taille des ménages dans 12 ans : 1,74 $59/1,74 = 34$ <b>logements</b>
<b>Besoins générés par le desserrement des ménages</b>	<i>Baisse de la taille des ménages de 0,08 pt soit 1,74 personnes par ménage dans 12 ans</i>	Taille des ménages dans 12 ans : 1,74 $1291/1,74 = 742$ RP (dans 12 ans) $742$ RP (dans 12 ans) – 709 (2021) = <b>33 logements</b>
<b>Besoins générés par le renouvellement du parc</b>	651* résidences principales en 2021 666 résidences principales en 2010 15 logements neufs produits en 12 ans (2010-2021)  <i>Production de logements : données communales et Sitadel</i>	$(666 \text{ RP} + 15) - 651 \text{ RP} = 30$ <b>logements</b>
<b>Remise sur le marché des logements</b>	168 logements vacants (15,5% du parc total en 2022) – <b>Données LOVAC</b>  <i>Hypothèse de remise sur le marché de 24 logements vacants</i>	Remise sur le marché de <b>24 logements vacants</b>
<b>Besoin total en logements à produire (densification et extension)</b>		<b><math>(34 + 33 + 30) - 24 = 73</math> logements</b>

\*Attention, les données INSEE relatives aux résidences principales et à la taille moyenne des ménages paraissent incohérentes, il convient de traiter les chiffres avec prudence. Cet écart est sans doute lié à la présence de l'EHPAD.

■ **Justification des besoins fonciers**

La **stratégie de développement portée par le PLU** a été conçue dans une optique de **renforcement de l'attractivité résidentielle** tout en **préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers** qui sont des marqueurs identitaires du territoire et participent évidemment à la richesse du territoire, aussi bien en termes de biodiversité que de paysages, d'activités économiques que de qualité du cadre de vie. Le PLU a défini des **objectifs de production adaptés aux spécificités locales et en donnant la priorité à la densification**.

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et des besoins fonciers sur 12 ans					
Ambition démographique (en hab)	Objectif de production de logements neufs	Objectifs de densité (logt/ha)	Besoin foncier réel à mobiliser (Hors rétention foncière et espaces publics)	Part du foncier dédié à la rétention et aux espaces publics à aménager/préserver	Besoin foncier pour l'habitat et le tissu urbain mixte total (en ha)
<b>+ 59</b>	<b>≈ 73</b>	<b>12 logt/ha</b> (environ 830 m <sup>2</sup> /logt)	<b>6,07 ha</b>	<b>50 %</b>	<b>≈ 9 ha</b>

En cohérence avec les tendances observées, le PADD du PLU d'Evau-les-Bains prévoit ainsi les objectifs suivants vers lesquels il faut tendre :

- **Accueillir de nouveaux habitants permanents en produisant une offre de logements adaptée**

- **Evau-les-Bains privilégie un objectif de croissance démographique raisonnée (+0,37%/an pour les 12 prochaines années) : elle prévoit ainsi l'accueil d'environ soixante habitants supplémentaires pour atteindre environ 1 350 habitants.** Ce rythme permettrait de retrouver le niveau de population de 2017.
  - **Produire 73 nouveaux logements**, tout en favorisant à minima la réalisation de **75% des logements au sein de l'enveloppe urbaine existante** du bourg et des villages, par densification.
  - **Remettre sur le marché une vingtaine de logements vacants** sur 12 ans afin de limiter le taux de vacance autour de 12%
  - **Limiter le besoin foncier pour l'habitat et le tissu urbain mixte à environ 9 hectares** pour les 12 prochaines années
  - Tendre vers un **objectif de densité plus vertueux de 12 logts/ha**
- **Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire**
- **Rénover et améliorer l'habitat existant.**
  - Accompagner la conception de nouvelles opérations d'habitat innovantes, en particulier dans la centralité, intégrant une diversification des typologies et des formes d'habitat.
- **Favoriser un développement urbain harmonieux et résilient**
- **Concentrer le développement résidentiel sur le bourg d'Evau en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses » et/ou interstices urbains** qui constituent un potentiel foncier urbanisable conséquent.
  - **Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies et le développement de l'habitat diffus.**

## 3.2. LES CHOIX D'URBANISATION RETENUS DANS LE PROJET DE PLU

### 3.2.1. Les choix stratégiques retenus dans le règlement graphique

#### ■ La conception du règlement graphique

Pour rappel, la commune d'Evau-les-Bains n'est pas couverte par un document d'urbanisme, elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme.

L'urbanisation de la commune a été règlementée par un POS jusqu'à sa caducité en 2017. Lors de l'élaboration du PLU, le zonage de cet ancien document d'urbanisme a été pris en compte mais a dû être largement reconsidéré pour construire un projet de zonage adapté aux évolutions du territoire, et cohérent avec les objectifs du PADD et le nouveau contexte réglementaire.

D'un point de vue méthodologique, le règlement graphique du PLU a été établi en s'appuyant sur les principes généraux suivants :

- **L'organisation urbaine du territoire communal :**
  - **La prise en compte des enveloppes urbaines existantes** afin de renforcer l'urbanisation sur les secteurs bâtis (centralités communales) et d'inciter à la densification. L'enveloppe urbaine existante est définie ici comme l'aire délimitant un ensemble de parcelles déjà bâties ainsi que des emprises publiques qui leur sont attachées (voie communale, chemin carrossable, espace public, coudercs ...).
  - **Les villages de moins de 5 constructions et/ou unités foncières**, à l'habitat trop diffus ou à vocation principalement agricole (périmètres de réciprocité omniprésents) n'ont pas été inclus dans les périmètres constructibles (U). Ils sont majoritairement classés en zones agricoles (A) dans laquelle la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- **La prise en compte de l'ancien POS ;**
- **L'inscription du projet de PLU dans une trajectoire de sobriété foncière** en lien avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire :** la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides, le patrimoine bâti et naturel emblématique, les paysages, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis ...
- **La présence d'infrastructures :** voirie, réseaux secs, réseaux humides... (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans les bourgs et les villages le cas échéant).
- **La présence de l'activité agricole et notamment de bâtiments d'élevage au sein du tissu villageois.**
- La présence de risques naturels connus (atlas des aléas...) ou de contraintes topographiques.
- **L'existence d'opportunités foncières à vocation d'habitat et d'activités facilement mobilisables** (en lien avec le phénomène de rétention foncière observé sur certaines parcelles) et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

#### ■ Les principaux choix stratégiques effectués

La commune d'Evau-les-Bains a construit le règlement graphique de son PLU de manière à **traduire spatialement les orientations stratégiques du PADD et répondre aux besoins** qui en découlent. La mise en œuvre de cette vision communale oblige à des choix stratégiques forts lorsqu'il s'agit notamment de tracer les limites des zones. Au terme de ce travail d'appropriation, de maturation des idées des élus et de prise en compte des avis et remarques des partenaires et citoyens, **le plan de zonage du PLU d'Evau se démarque par des caractéristiques notables :**

#### – Un développement urbain dirigé en priorité vers la densification des espaces urbains existants

Les enveloppes urbaines délimitant les espaces actuellement urbanisés du territoire comprennent aujourd'hui des surfaces libres importantes. Ce **potentiel de densification a été recensé à 18 ha** durant la phase diagnostic, **en s'appuyant notamment sur l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** (cf. pièce 1.1. « Diagnostic territorial » du dossier (chapitre 4.2.4)). Cette capacité de densification est donc à même de répondre en grande partie aux besoins de la commune pour son développement. Ainsi **la construction du zonage s'est faite en priorité en recherchant au maximum la mobilisation de ces terrains en densification et par conséquent la réduction des extensions urbaines sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

La densification des taches urbaines existantes par comblement de « dents creuses » présente également l'avantage de structurer une morphologie urbaine parfois peu définie, et de rendre la ville et les villages plus lisibles, plus efficaces et donc plus fédérateurs pour ses usagers. Ce fut également le but recherché par les élus d'Evau-les-Bains lors de la construction des outils règlementaires du PLU (plan de zonage, OAP...).

Pour le développement de l'habitat à l'échelle de la commune, c'est ainsi **93% de la production de logements neufs qui se fera en densification du tissu urbain existant. Cette politique d'optimisation foncière menée par les élus d'Evau-les-Bains lors de l'établissement du zonage, s'avère finalement nettement plus vertueuse que les objectifs adoptés au préalable dans le PADD du PLU (75% minimum en densification).**

En pratique, le principe de densification urbaine est plus facilement applicable dans les tissus urbains périphériques peu denses d'Evau (faubourgs ou premières extensions pavillonnaires...)

Les villages présentent des tissus urbains plus hétérogènes. Ils peuvent être limités à un noyau urbain ancien déjà dense, ou à l'inverse constitués d'un habitat plus dispersé, peu organisé, où les limites urbaines sont peu lisibles.

Au terme de cet effort de densification urbaine, il faut noter que l'essentiel du développement résidentiel du projet communal (**75% minimum de la production de logements neufs**) **s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Evau, principale polarité du territoire.** En effet, 7,7 ha du Potentiel Foncier Urbanisable à vocation d'habitat correspond à la mobilisation des dents creuses du bourg d'Evau.

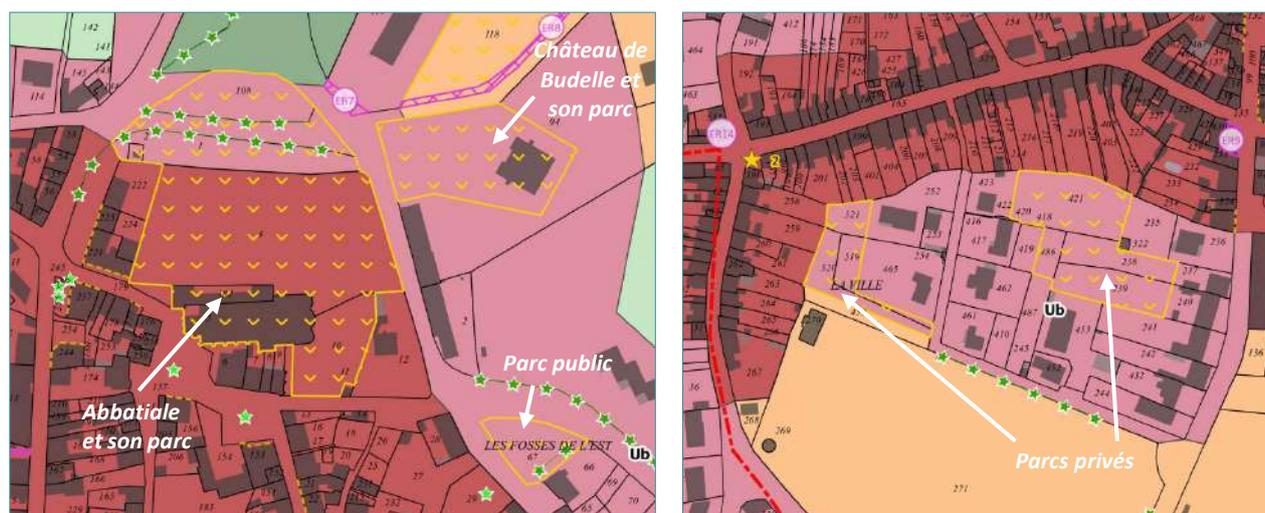
Dans une moindre mesure, les principaux villages à vocation dominante résidentielle offrent quelques possibilités de constructions en densification ; tandis que les villages à dominante agricole sont classés en zone A.

#### – Le maintien d'îlots de respiration choisis au sein d'un tissu urbain dense

La logique de densification urbaine vise notamment à consolider les limites urbaines et à structurer l'organisation des fonctions urbaines à l'intérieur des polarités. Pour autant, elle ne doit pas aboutir à des entités urbaines totalement artificialisées, aseptisées voire oppressantes, qui repousseraient à terme les habitants vers d'autres espaces plus naturels et accueillants. C'est à quoi se sont attachés les élus d'Evau-les-Bains en **sélectionnant les secteurs d'intérêt paysager, patrimonial ou écologique à préserver au sein des ensembles bâtis.**

Ainsi, le projet de zonage délimite ponctuellement des emprises non urbanisables au sein du tissu urbain, là où une production dense de logements dénaturerait démesurément le secteur et entraînerait des problématiques en termes d'accessibilité.

**Une sur-trame sur le plan de zonage** (« site à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ») **vient délimiter les parcs privés et les espaces publics d'intérêt paysager et patrimonial qui participe à la mise en scène et à l'identité du bourg.** Ces espaces verts d'intérêt paysager et patrimonial font parfois partie d'un ensemble patrimonial emblématique de la commune (*exemple de l'abbatiale Saint-Pierre-Saint-Paul et son parc, de l'établissement thermal et son jardin...*)



**Ces secteurs préservés grâce à ces outils règlementaires concourent à l'attractivité et la désirabilité du territoire, au maintien de la nature en ville et de coulées vertes, au maintien d'îlots de fraîcheur et des atouts paysagers du territoire...**

Le vallon des thermes, composante essentielle de la station thermale et trait d'union entre la ville et le pôle thermal est lui un espace plus aéré, plus vaste et plus périphérique au cœur du bourg. Néanmoins il est essentiel à l'identité d'EvauX-les-Bains en tant que parc thermal et à l'importance donnée à la nature en ville à EvauX-les-Bains.

A ce titre, il fait l'objet d'un classement en zone Np (zone Naturelle protégée) dans l'optique de préserver ses qualités paysagères et écologiques.

Enfin, il faut noter que le patrimoine archéologique d'EvauX contraint parfois la constructibilité des terrains et oblige à conserver des coupures vertes dans le tissu urbain.

Par ailleurs, les règlements graphique et écrit sont accompagnés par **des OAP sectorielles** qui définissent au cas par cas, pour chaque site concerné, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques.

#### — Des zones à urbaniser réfléchies et mesurées, dimensionnées pour les projets attendus

Les principales emprises foncières à mobiliser prévues sur le plan de zonage, répondent toutes à une logique de projets et sont parfaitement calibrées pour les opérations engagées ou attendues sur le territoire communal durant les 12 prochaines années :

- 1 seule zone 1AUc en densification du tissu urbain, dont la maîtrise foncière est communale, en vue de la réalisation d'un lotissement communal répondant à l'enjeu d'attractivité résidentielle ;
- 1 seule zone 1AUy en extension de l'enveloppe urbaine mais qui est une solution proposée pour le développement à EvauX de l'entreprise Fontvielle, un des premiers employeurs de la commune tout en permettant la valorisation de l'entrée de ville nord-ouest ;
- 1 seule zone 2AUc dans une vision à long terme du développement urbain et choisie pour sa connexion aux autres secteurs urbains ;
- Une emprise foncière en extension devant le château de Budelle pour la concrétisation du projet de reconversion du site en centre de répit ;
- Une emprise foncière en continuité du camping municipal pour permettre sa reprise et une exploitation viable par un porteur de projet privé.

#### – Une zone Uth dédiée au thermalisme

Les élus d'Évaux-les-Bains ont choisi de délimiter le pôle thermal par une zone spécifique (zone Uth) afin de mettre en avant ses spécificités et d'établir les règles d'urbanisation les plus adaptées à ce site identitaire d'Évaux-les-Bains.

Cette zone délimite donc les constructions existantes du site des thermes récemment rénovées mais aussi le site d'implantation d'Évaux Labo qui présente des enjeux forts pour la reconversion des bâtiments non achevés et l'établissement d'un projet de santé intégrative.

La zone Uth spécifique permet d'ajuster le règlement écrit du secteur dans le but de renforcer son attractivité pour les activités liées au thermalisme, à la santé, et au bien-être et de permettre leur développement dans le respect des caractéristiques architecturales et paysagères du site.

#### – Une spécialisation des espaces d'activités économiques et des zones d'équipements

Des possibilités d'implantation d'activités sont conservées dans les zones et espaces d'activités existants sur plusieurs sites de la commune afin de soutenir notamment l'artisanat et le commerce de proximité (avenue de la République, route de Chambon, gare ...). La collectivité a recherché le juste dimensionnement de ces espaces d'activités au regard de leur rayonnement, et une complémentarité entre les différents sites.

En raison du nombre important d'équipements publics concentrés dans le bourg d'Évaux, le plan de zonage comprend de larges zones à vocation d'équipements délimitant les installations existantes (pôle médical, gare, écoles, casino et salle culturelle « La Source » ...). Etant donné le bon niveau d'équipement actuel, les réalisations récentes et l'absence de projets imminents, il n'a pas été prévu de potentiel foncier urbanisable à vocation d'équipement.

#### – Un projet de PLU cohérent avec l'ORT

**Les limites des zones urbaines tiennent compte de l'étude de préfiguration de l'ORT** et s'accordent avec les différents secteurs d'intervention identifiés (centre historique, quartier de la gare...). Ainsi les dispositions du règlement écrit peuvent être différenciées pour répondre spécifiquement aux enjeux de chaque typologie de quartiers (centre ancien, faubourgs ...).

De plus, **un linéaire de protection commerciale a été instauré** sous forme d'une prescription particulière, dans le but de soutenir la fonction commerciale de proximité dans les secteurs ciblés. Les changements de destination des locaux commerciaux existants sont ainsi interdits. Les changements de destination des rez-de-chaussée en habitations déjà effectués, mais ayant conservé une ancienne devanture commerciale, gardent la possibilité règlementaire d'être retransformés en local commercial.

#### – Des zonages A et N (Agricoles et Naturels) pour respecter les grands équilibres du territoire

Les espaces non urbanisés qui représentent plus de 97% de la superficie du territoire (cf. synthèse des zones ci-après) sont répartis selon **4 grands types de zones** en fonction de leurs principales caractéristiques : les zones naturelle (N) et naturelle protégée (Np), les zones agricole (A) et agricole protégée (Ap). Voici les principaux critères qui ont guidé la construction des zones agricoles et naturelles :

- **Ont été classés en Np, zone à caractère naturel ou forestier, excluant presque toute construction nouvelle :**
  - Les réservoirs de biodiversité majeurs (Natura 2000, ZNIEFF) ;
  - A proximité des zones urbaines, les éléments de Trame Verte Urbaine identifiés, le vallon des thermes destiné à être valorisé en parc thermal.
- **Ont été zonés en Ap, zone à caractère agricole, excluant presque toute construction nouvelle :**
  - Les espaces ouverts sur le plateau bocager présentant une sensibilité paysagère forte où toute construction est immédiatement visible. Les installations agrivoltaïques y seront notamment interdites.

- Les réservoirs agro-pastoraux.
- Les terrains à usage agricole situés en zones humides ou aléas inondation.
- Ont été zonés en **N, zone à caractère naturel ou forestier, autorisant seulement les constructions dédiées à l'exploitation forestière** :
  - Les réservoirs de biodiversité et boisements locaux,
  - Les autres terrains non utilisés pour l'agriculture (mares, zones humides, friches, terrains en pente...).
- Ont été zonés en **A, zone à caractère agricole, autorisant seulement les constructions dédiées à l'agriculture** :
  - Tous les sites des exploitations agricoles et les projets de constructions de bâtiments agricoles. Il a été pris en compte les ilots d'exploitations afin que chaque exploitant conserve des possibilités de développement. Le bâti rural isolé a également été prioritairement classé en zone A plutôt qu'en Ap.
  - Les terrains à usage agricole (parcelles déclarées ou non à la PAC) ne nécessitant pas de protection particulière. Le Registre Parcellaire Graphique a notamment été utilisé pour cela.

Enfin, il faut souligner que **des prescriptions particulières se superposent quand cela est nécessaire au plan de zonage**. Elles permettent notamment de repérer et protéger les éléments remarquables du territoire :

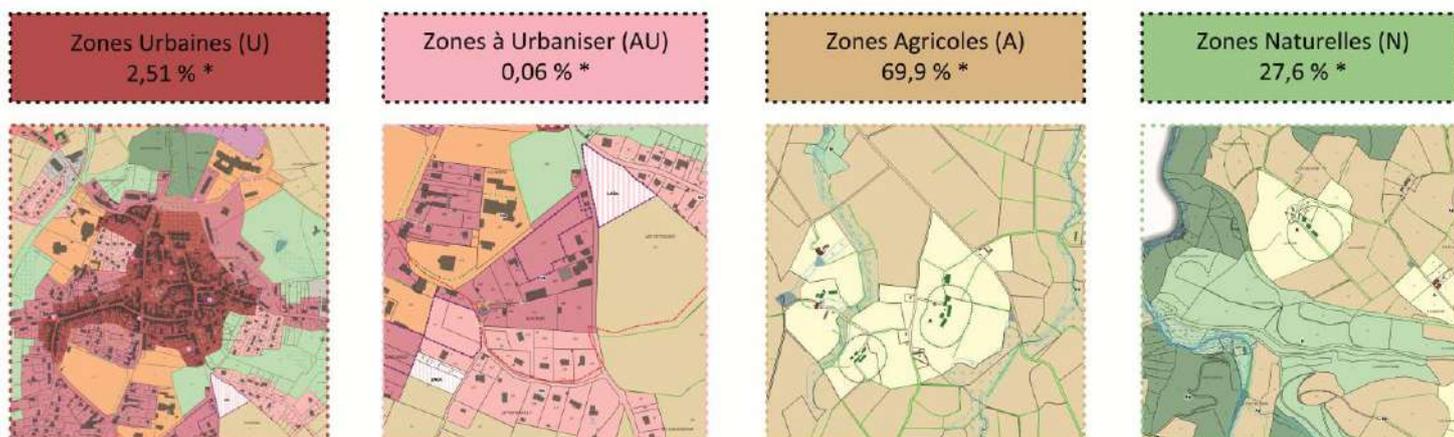
- Protection des arbres isolés, alignement d'arbres, haies bocagères et murets d'intérêt patrimonial et écologique,
- Report sur le plan des cônes de vue sur le grand paysage à préserver,
- Préservation des zones humides et des mares et étangs,
- Mise en évidence des cours d'eau et de leurs ripisylves à préserver,
- Matérialisation des aléas inondations de la Tardes et du Cher,
- Mais également identification de 22 bâtiments en zones agricoles et naturelles susceptibles de changer de destination,
- Protection de plusieurs éléments du petit patrimoine vernaculaire et sites patrimoniaux par une prescription architecturale spécifique,
- Report de la zone de présomption des prescriptions archéologiques.

## ■ Synthèse des zones du PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R.151-17 à R.151-26), le règlement graphique définit les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, elles-mêmes découpées en sous-zones répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.

La répartition des zones du projet de PLU de la commune d'Evau-les-Bains fait apparaître que **97,45% (4 429 ha) de la superficie de la commune est classée en zones agricoles et naturelles**. Plus précisément :

- 3 175 ha (69,9%) sont classés en zones agricoles ;
- 1 253 ha (27,6%) sont classés en zones naturelles.
- Les zones urbaines (U), quant à elles, ne représentent que 2,5% de la superficie communale (soit 114 ha),
- et les zones à urbaniser (zones AU) représentent 0,06% (2,59 ha) du territoire communal.



\* Pourcentage des zones au regard de la superficie totale du territoire

— Tableau de synthèse des zones du PLU d'Evau-les-Bains :

Type de zones	Nom de la zone	Intitulé de la zone	Surface (ha)	%
Zones urbaines (U)	<b>Ua</b>	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant au centre-ville historique	14,49	0,32
	<b>Ub</b>	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes	38,11	0,84
	<b>Uc</b>	Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire correspondant aux extensions en périphérie du bourg	13,28	0,29
	<b>Uav</b>	Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages	18,39	0,40
	<b>Ue</b>	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif	13,59	0,30
	<b>Ut</b>	Zone urbaine à vocation d'activités et d'hébergements touristiques	4,59	0,10
	<b>Uth</b>	Zone urbaine correspondant aux constructions et activités du pôle thermal	4,94	0,11
	<b>Uy</b>	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	6,61	0,15
<b>Sous-total zones U</b>			<b>114,0</b>	<b>2,51 %</b>
Zones à urbaniser (AU)	<b>1AUc</b>	Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat	0,70	0,02
	<b>2AUc</b>	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat	0,31	0,01
	<b>1AUy</b>	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques	1,58	0,03
<b>Sous-total zones AU</b>			<b>2,59</b>	<b>0,06 %</b>
Zones agricoles (A)	<b>A</b>	Zone agricole à préserver	557,39	12,26
	<b>Ap</b>	Zone agricole à protéger pour des enjeux particuliers	2617,77	57,60
<b>Sous-total zones A</b>			<b>3175,16</b>	<b>69,87 %</b>
Zones naturelles (N)	<b>N</b>	Zone naturelle et forestière à préserver	369,42	8,13
	<b>Np</b>	Zone naturelle et forestière protégée correspondant aux espaces remarquables	883,49	19,44
<b>Sous-total zones N</b>			<b>1 252,91</b>	<b>27,57 %</b>
<b>Total</b>			<b>4544,7</b>	<b>100,0 %</b>

### 3.2.2. Bilan du potentiel foncier urbanisable (PFU)



#### POINT METHODOLOGIQUE

**Il est précisé que le Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) comprend :**

- **Le Potentiel Foncier Urbanisable en densification des espaces bâtis**  
Ce potentiel en densification comprend l'ensemble des « **dents creuses** », et notamment les terrains non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine, optimisables correspondants à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou mutables pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet.  
*Ce potentiel foncier en densification est mobilisé pour l'essentiel par son classement en zone urbaine du PLU.*
- **Le Potentiel Foncier Urbanisable en extension des espaces bâtis**  
Ce potentiel **en extension** comprend les parcelles non-bâties localisées en limite des espaces bâtis ou dans leur prolongement. Ce potentiel comprend également les nouveaux secteurs de développement de l'urbanisation, le cas échéant, en discontinuité de l'enveloppe urbaine.  
*Ce potentiel en extension est mobilisé, selon les cas, par un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser du PLU.*

Pour rappel, il a été tenu compte pour apprécier la situation, des terrains faisant déjà l'objet de permis de construire délivrés avant **le 31/12/2024** ou en cours d'aménagement (« **coups partis** »).

**Le potentiel foncier urbanisable du projet de PLU, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis s'appuie notamment sur l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, réalisée sur le fondement de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme (cf. pièce 1.1. « Diagnostic territorial » du dossier (chapitre 4.2.4)), qui a permis notamment d'identifier les dents creuses « théoriques » à potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine.**

#### ■ Approche globale du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)

Le projet de plan de zonage de PLU d'Evau-les-Bains prévoit à court/moyen terme un **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de 13,1 ha** dont 10 ha en densification (76%), et 3,2 ha en extension urbaine (24%) :

- **En matière d'habitat, le PFU représente 10,1 ha**, dont 9,4 ha en densification (93%) et 0,7 ha extension urbaine (7%). Il est à noter que ce gisement foncier correspond en grande partie au tissu mixte des faubourgs et extensions du bourg d'Evau ; il pourra donc être urbanisé pour des projets de commerces, de services ou d'équipements publics.  
Il faut noter à ce titre que 0,6 ha de PFU en extension correspond au projet de reconversion du site du château de Budelle en centre de répit (cf. objectif 1.2 du PADD).

Ce potentiel foncier urbanisable est donc compatible avec les besoins fonciers en matière d'habitat définis par le PADD :

- *Limiter le besoin foncier pour l'habitat et le tissu urbain mixte à environ 9 hectares*
- *[...] réalisation de 75% des logements au sein de l'enveloppe urbaine existant du bourg et des villages, par densification*

Le projet de PLU s'inscrit également en compatibilité avec le corpus des 13 règles du SRADDET concernant la thématique « Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols », en particulier la règle RG1 : « *Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes* »

- **Pour le développement des équipements publics**, le projet de PLU ne prévoit **pas de PFU** supplémentaire, en raison du niveau d'équipement satisfaisant à ce jour.
- **En matière d'activités économiques, le PFU représente 2,4 ha** dont 1,9 ha en extension urbaine. Ce potentiel correspond en premier lieu au dimensionnement d'un espace d'activités au sud du bourg (1,58 ha), destiné à relocaliser et conforter l'implantation à Evaux de l'entreprise Fontvieille (concessionnaire et mécanicien de matériel agricole). Cette entreprise historique d'Evaux-les-Bains, où le siège est établi depuis 90 ans, représente un des premiers employeurs de la commune. La fixation sur le territoire de cette population active est essentielle dans le cadre de l'ambition démographique communale.  
De plus, la relocalisation de l'entreprise permettra de structurer et valoriser l'entrée Nord-ouest du bourg et les abords de la future voie verte (route de Chambon).

Il faut noter que le renforcement du thermalisme et des activités liées, axe de développement prioritaire du PADD, s'avère économe en foncier et ne génère pas PFU supplémentaire dans le projet de PLU.

- **En matière de loisirs et d'activités touristiques, le potentiel foncier urbanisable représente 0,6 ha en extension urbaine.** Ce potentiel constructible correspond à l'extension projetée du camping municipal dans le cadre de sa reprise et son exploitation par un porteur de projet privé. Cette extension est essentielle pour la viabilité du projet et conforte l'orientation du PADD : « *encourager la montée en gamme et la diversification des hébergements touristiques* ».

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à court, moyen et long terme					
Vocation	Temporalité de la constructibilité	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
			Total	Dent creuse	Extension
Habitat	Court/moyen terme	Ua	10,1	0,2	
		Ub		5,0	0,6
		Uc		1,4	0,1
		Uav		2,1	
	1AUc	0,7			
	Long terme	2AUc	0,3	0,3	
Equipements	Court/moyen/long terme	Ue	0		
Activités économiques	Court/moyen terme	Uy	2,4	0,5	0,3
		1AUy			1,6
Tourisme	Court/moyen terme	Ut	0,6		0,6
<b>Total général</b>			<b>13,4</b>	<b>10,3</b>	<b>3,2</b>

A noter qu'en matière de « réserve foncière », le projet de PLU ne prévoit qu'une seule zone 2AU. Cette réserve foncière à vocation d'habitat est d'une ampleur très limitée (3100 m<sup>2</sup>) et a été ciblée pour sa situation en dent creuse et ses possibilités de connexion aux autres secteurs urbains.

### 3.2.3. Mise en regard avec la consommation d'ENAF potentielle

#### Quelle application de la Loi en matière de consommation d'ENAF ?

Les unités de territorialisation des objectifs de réduction du rythme de la consommation d'ENAF correspondent aux périmètres des SCoT ainsi qu'aux périmètres des EPCI non couverts par un SCoT. **La commune d'Evau-les-Bains n'étant pas couverte par un SCoT, l'unité de territorialisation correspond donc au périmètre de la CC Creuse Confluence.** Aucune démarche de PLUi n'étant en cours pour ce territoire, par conséquent l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF s'applique par transparence uniformément à l'échelle de chaque commune.

En application de la loi, **la Région Nouvelle-Aquitaine doit viser une réduction d'au moins -54,5% de sa consommation d'ENAF** pour la période 2021-2030 et non -50% en raison de la mutualisation des projets d'envergure nationale et européenne. Néanmoins, conformément à la stratégie régionale d'aménagement équilibré du SRADDET, cet objectif chiffré régional fait l'objet de différenciations selon les profils de territoire. **Ainsi, la CC Creuse Confluence, qui correspond au profil « territoires en revitalisation » sans bonus dans le volet foncier du SRADDET, se voit fixer un objectif de réduction de -49%, objectif applicable à la commune d'Evau-les-Bains.**

La préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est au cœur des préoccupations des élus d'Evau-les-Bains. Dans le PADD, la collectivité a fait le choix de **s'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en maîtrisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (cf. Objectif n°1.1 : accueillir de nouveaux habitants permanents en produisant une offre de logements adaptée), et notamment de :

- Limiter le besoin foncier pour l'habitat et le tissu urbain mixte à environ 9 hectares pour les 12 prochaines années, en lien avec la trajectoire démographique souhaitée ;
- Tendre vers un objectif de densité plus vertueux de 12 logts/ha afin d'économiser les ressources foncières.

Pour rappel, **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2020 (cf. pièce 1.1. « Diagnostic territorial » du dossier (chapitre 4.2.3), est estimée au total à 10,4 ha selon le Portail national de l'artificialisation des sols.** La trajectoire de sobriété foncière à atteindre est de 5,2 ha en 2030.

#### Période de référence

**+10,4 ha** +1,0 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans)

#### Projection 2031

**+5,2 ha** +0,5 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%

Source : Portail de l'Artificialisation des sols

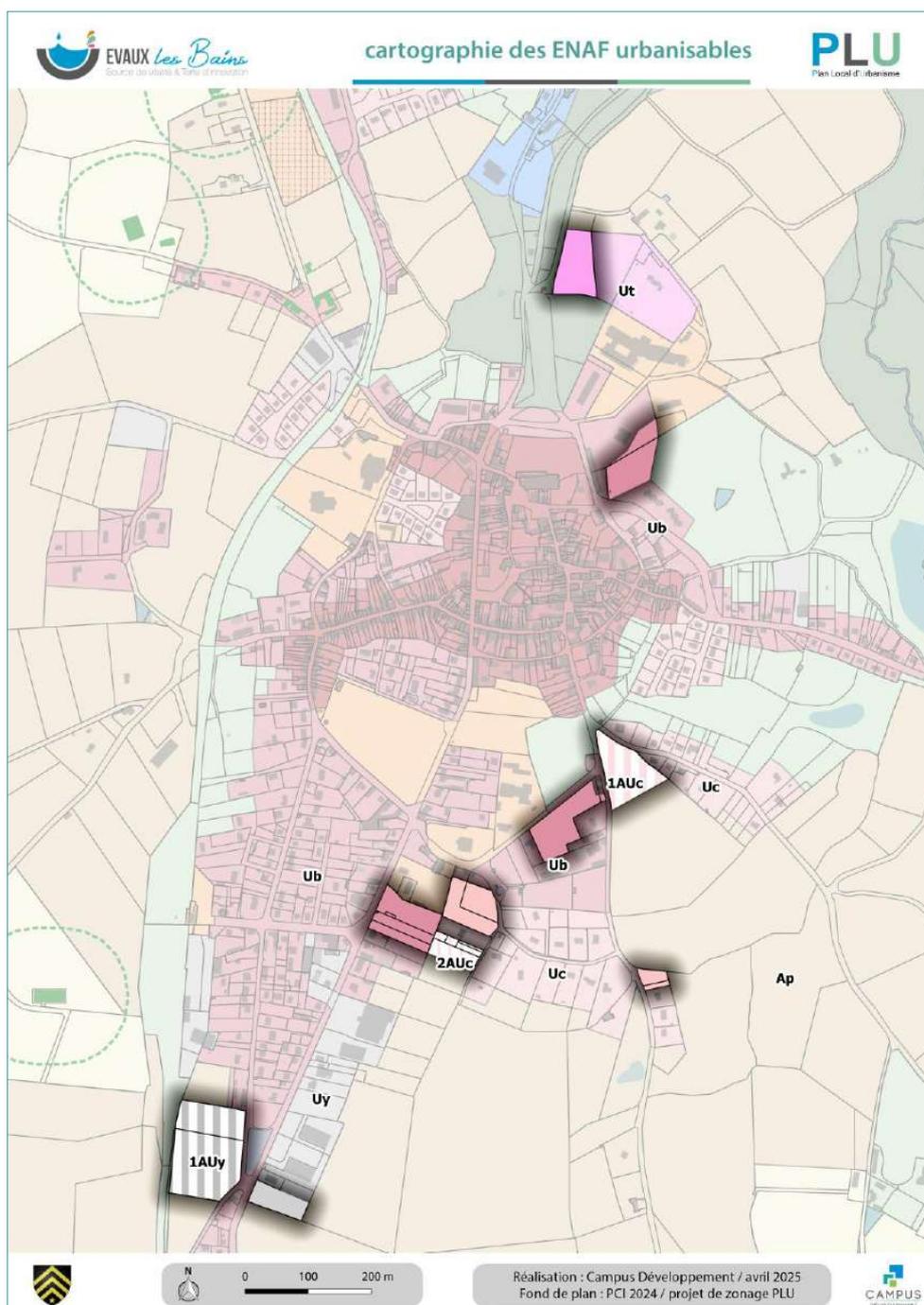
A l'arrêt du PLU, **le projet de zonage établi prévoit un potentiel foncier urbanisable total de 13,1 ha** dont 10 ha en densification (76%), et 3,2 ha en extension urbaine (24%). Au sein de ce projet de zonage, **nous estimons que le potentiel foncier en ENAF représente environ 6 ha** dont 2,9 ha en densification et 3,2 ha en extension urbaine. Ce potentiel foncier correspond aux extensions urbaines et aux zones U et AU soumis à OAP inclus dans la tâche urbaine et étant considéré comme des parcelles agricoles déclarées à la PAC. (cf. cartographie des ENAF ci-dessous).

**Ainsi, en fonction des méthodes de comptage des ENAF, deux hypothèses sont ainsi envisagées :**

- Hypothèse n°1 : prise en compte de 6 ha d'ENAF, la commune d'EvauX-les-Bains réduirait ainsi sa consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles de près de 44%.
- Hypothèse n°2 : prise en compte uniquement des extensions urbaines (3,2 ha d'ENAF), la commune d'EvauX-les-Bains réduirait ainsi sa consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles de 69%.

Par ailleurs, il convient de rappeler, comme l'indique la circulaire du ministère du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN « *Jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%.* ».

Quoi qu'il en soit, la commune d'EvauX-les-Bains s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière vertueuse. Le suivi du PLU sera aussi un outil pour assurer la bonne mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière, en fonction des conditions effectives de l'urbanisation.



## 4. LES MESURES REGLEMENTAIRES

### 4.1. LES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET ECRIT

#### 4.1.1. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

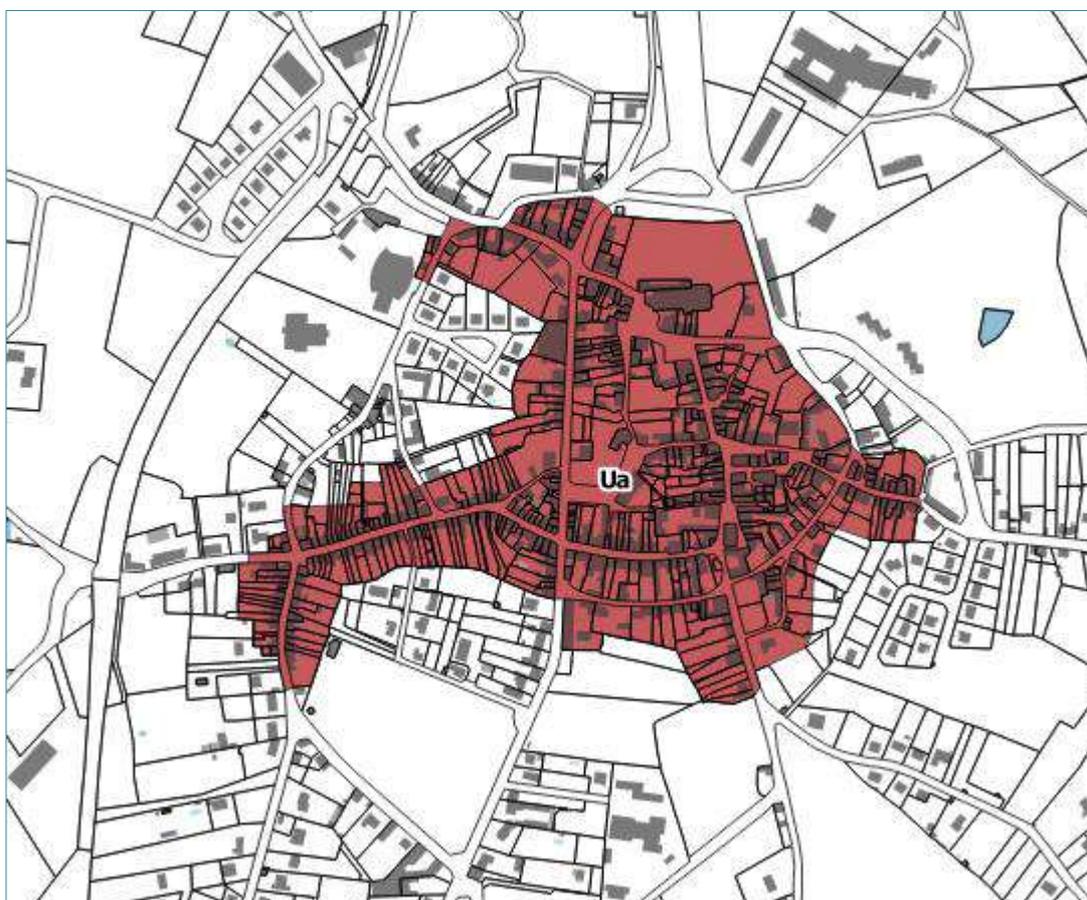
Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisant pour desservir les constructions à implanter.  
Les zones urbaines sont dites « zones U ».

#### ■ Ua - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant au centre-ville historique

La zone Ua correspond au centre-ville historique d'Evau-les-Bains, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements) et un tissu bâti dense, majoritairement édifié à l'alignement des voies en ordre continu, forme urbaine caractéristique d'un tissu urbain ancien.

Le développement des services de proximité et la préservation des qualités architecturales du bâti traditionnel sont recherchés au sein de cette zone.

#### — Le zonage



La zone Ua recouvre globalement le cœur historique d'Evau-les-Bains et la rue du marché vieux qui contiennent la majorité du patrimoine ancien.

Cette zone regroupe des bâtiments d'époque et de styles architecturaux différents mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une densité du bâti et une implantation majoritairement à l'alignement des voiries.

Cette **zone mixte** regroupe de **l'habitat, des commerces de proximité, des services et des équipements**.

La **délimitation de la zone Ua** reprend en grande partie les anciennes zone UAa et Ua de l'ancien POS ainsi que le **secteur « centre-bourg » de l'ORT**.

Au total, la zone Ua s'étend sur **14,49 ha** et contient seulement **0,21 ha de PFU** en « dents creuses », en raison de forte densité bâtie du centre historique.

#### – Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

La **zone Ua** est un **secteur multifonctionnel** dans lequel est autorisé **en priorité l'habitat**, mais également **les activités commerciales et de services, les équipements publics**, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, dépôt et aires de stockage permanent, camping/aire de camping-car/village-vacances, carrières et installations au sol de production photovoltaïque* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour préserver la morphologie urbaine du bourg ancien, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique ou du bâti existant et sur au moins une limite séparative. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

**La hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions voisines**, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone, hormis pour les bâtiments à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.

**Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle** (antérieures à 1950) **ou une construction contemporaine** (postérieures à 1950), avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles d'Evau-les-Bains**.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

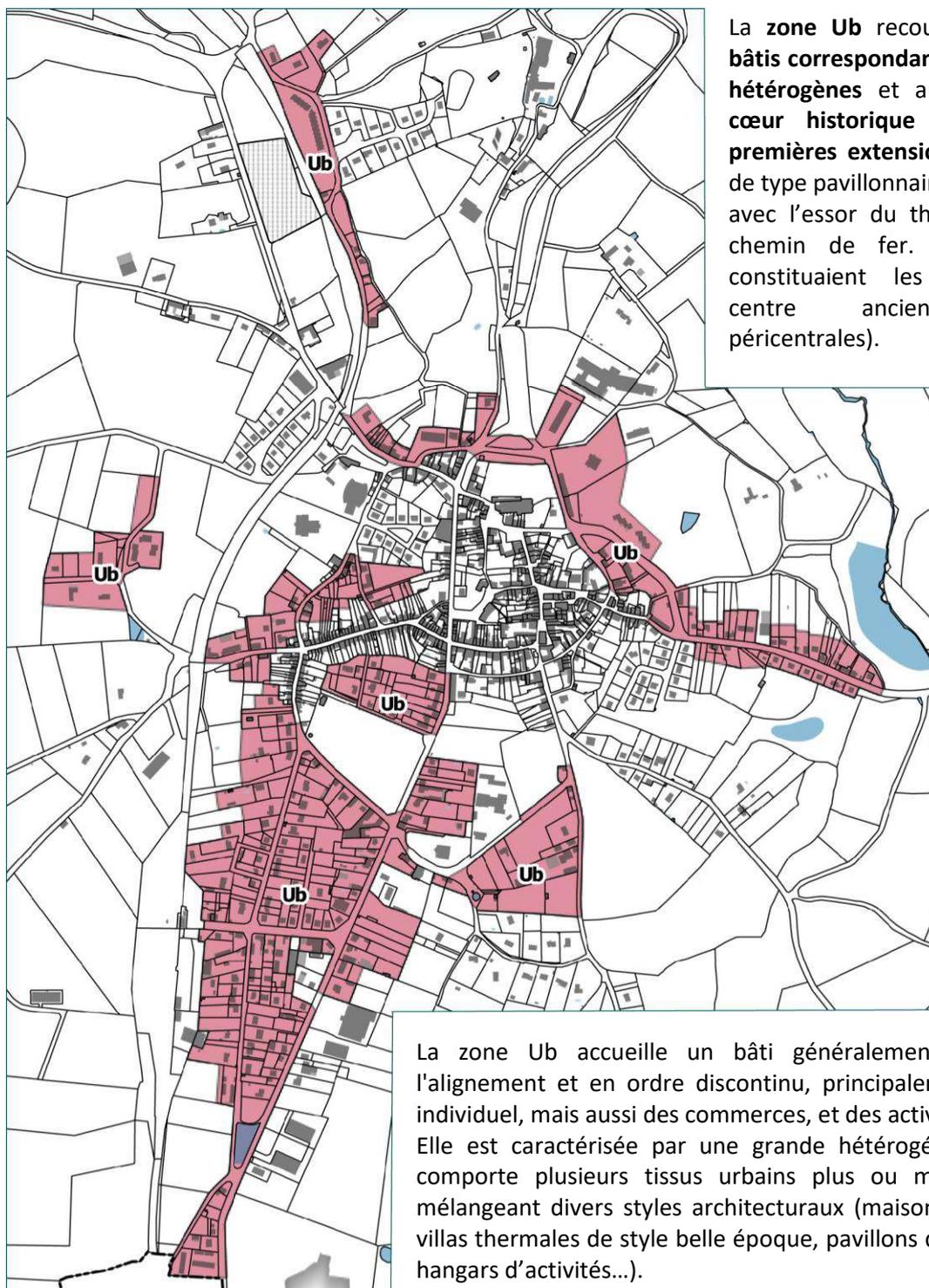
Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ■ Ub - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes

La zone Ub correspond principalement aux faubourgs et extensions du centre ancien d'Evau-les-Bains, moins denses, aux tissus bâtis hétérogènes et à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services), qui se sont principalement développées de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en bordure des principaux axes routiers menant au centre bourg. La zone Ub regroupe également les quartiers HLM établis en périphérie du centre-ville. Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

### — Le zonage



La **délimitation de la zone Ub** du PLU correspond en partie à la zone Uc de l'ancien POS mais aussi le **secteur du quartier de la gare de l'ORT**. La zone Ub regroupe également l'habitat social établi sur plusieurs sites périphériques sous forme d'habitat individuel groupé.

Cette zone s'étend sur **38,11 ha** et comprend un **potentiel foncier urbanisable de 5 ha en dents creuses et 0,56 ha en extension**.

#### – Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

La **zone Ub** est un **secteur multifonctionnel à dominante d'habitat**, dans lequel sont autorisés les **activités commerciales et de services, le commerce de gros, les équipements publics, le développement des activités artisanales et industrielles existantes**, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, entrepôt, camping/aire de camping-car/village-vacances, carrières et installations au sol de production photovoltaïque* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques ont été fixées en cohérence avec le bâti existant. Ainsi les constructions doivent s'implanter dans la bande définie par le recul des constructions existantes. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

**La hauteur des constructions est limitée à 8 m maximum (soit R+2)**, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

La mixité fonctionnelle qui caractérise la zone Ub induit une importante diversité architecturale. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont par conséquent différenciées selon si les travaux portent sur : une « construction traditionnelle » ou une « construction contemporaine ».**

Ces prescriptions visent à garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des zones Ub.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services et 1 place minimum par chambre pour les hébergements touristiques.

**Enfin, un coefficient de pleine terre de 20% minimum a été imposé.**

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

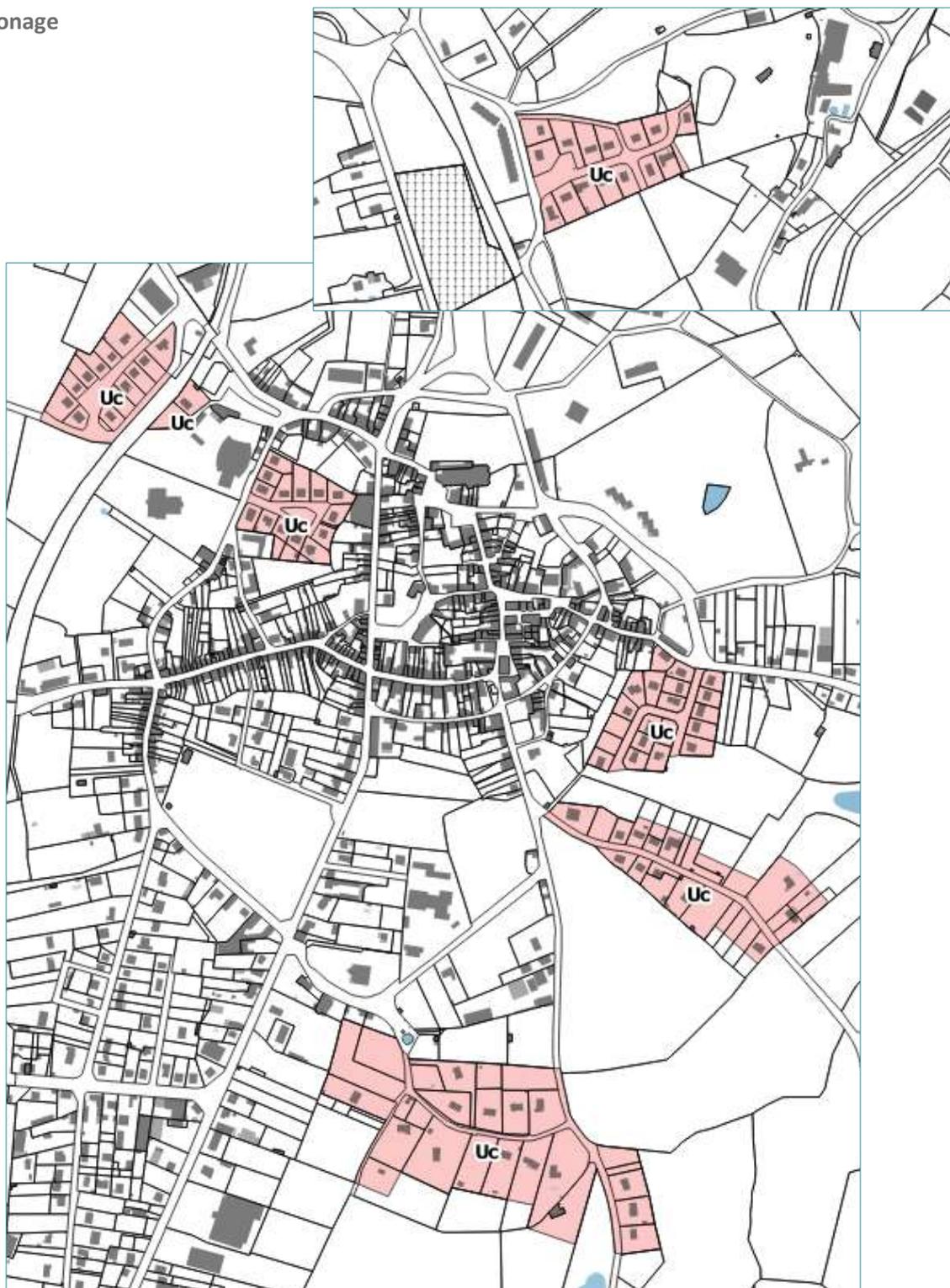
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ **Uc – Zone urbaine à vocation résidentielle correspondant aux extensions en périphérie du bourg.**

**La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat « spontané ». Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire.**

La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

— Le zonage



**La zone Uc** recouvre les **extensions résidentielles du bourg d'Evau-les-Bains**, notamment sous forme de lotissements pavillonnaires (lotissements de Praffier, du vieux logis, du parc des Thermes, les trois croix), ou sous forme habitat pavillonnaire plus spontané établi chemin de Rentière, ou rue du 8 mai 1945. L'essentiel des constructions du secteur est de type **maison pavillonnaire**, des années 60-70 à aujourd'hui, agrémentées d'un jardin privé.

Cette zone s'étend sur **13,28 ha** et comprend un **potentiel foncier urbanisable de 1,5 ha, dont 1,39 ha en « dents creuses » et 0,13 ha en extension.**

#### – Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

La **zone Uc** correspond aux **secteurs de développement urbain récent à dominante résidentielle**, sous forme de **lotissement ou d'habitat « spontané »**. Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire.

La zone est principalement à **vocation résidentielle** et peut accepter des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, les activités commerciales et de services, les activités artisanales et industrielles, entrepôt, bureau, centre de congrès, ICPE, camping/aire de camping-car/village-vacances, dépôts et aires de stockage, carrières et installations au sol de production photovoltaïque* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques ont été fixées en cohérence avec le bâti existant. Ainsi les constructions doivent s'implanter selon un recul de 3 m minimum. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants devront concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

La **hauteur des constructions est limitée à 8 m maximum**, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup> et 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les hébergements.

**Enfin, un coefficient de pleine terre de 25% minimum a été imposé.**

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

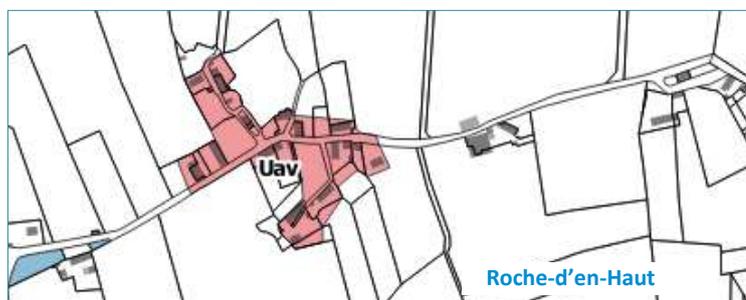
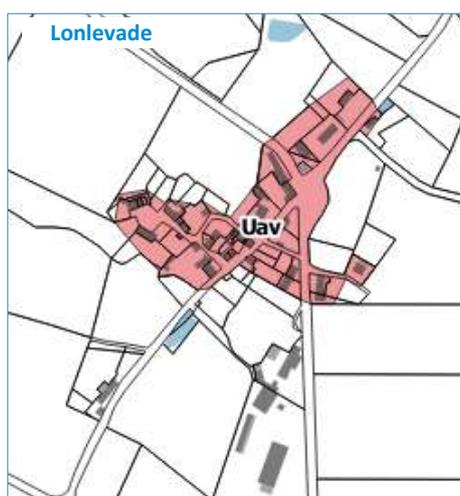
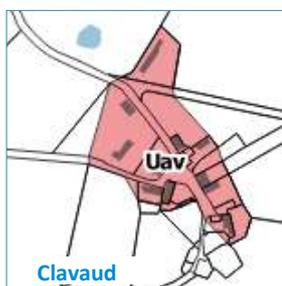
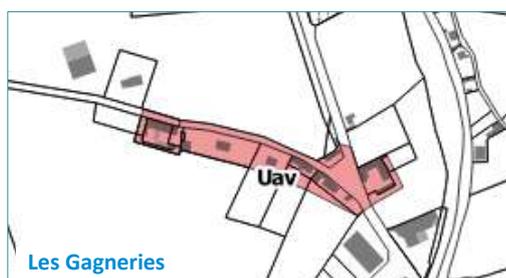
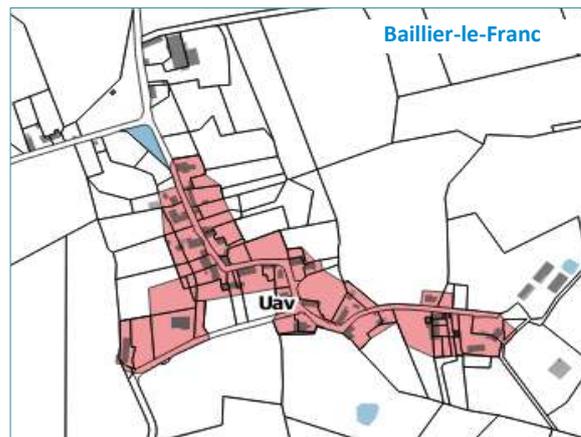
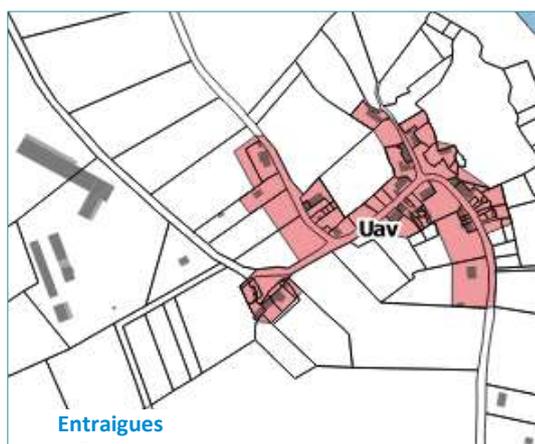
Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ **Uav – Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages**

**La zone Uav correspond aux bourgs et villages** comprenant principalement un tissu bâti ancien traditionnel souvent issu de l'activité agricole et des extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale (hébergements touristiques, équipements, services, artisans...).

– Le zonage



La zone Uav correspond aux villages qui ont une vocation principalement résidentielle : **Entraigues, Baillier-le-Franc, Le Grand Tornage, Lonlevade, Roche-d'en-Haut, Clavaud**, ainsi qu'au petit secteur en entrée Nord-Ouest d'Evau : **Les Gagneries**.

Elle concentre en grande majorité **d'anciens corps de ferme** qui ont conservé leur spécificité architecturale, mais aussi quelques **pavillons plus ou moins récents**, notamment au sein des villages les plus importants.

Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments utilisés par les exploitations agricoles ont été exclus de la zone Uav, dans la mesure du possible.

Le tracé de la zone Uav correspond en partie à celui des zones NB de l'ancien POS, mais en diminuant nettement le nombre et l'emprise des zones constructibles, en lien avec l'objectif du PADD de concentrer le développement vers le bourg centre d'Evau.

Il est à noter que plusieurs villages, qui pouvaient être auparavant classés en zone NB dans l'ancien POS, n'ont pas été intégrés à la zone Uav du PLU : par exemple Bord-la-Roche, La Bussière, Combaudet, Teillet-d'en-Haut et Teillet-d'en-Bas... Ces villages sont de petite taille ou sont à vocation dominante agricole. Pour rappel, les lois « LAAAF » et « ALUR » de 2014 autorisent désormais les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle, en dehors du « pastillage » Nh.

Cette zone Uav s'étend au total sur **18,39 ha** et comprend **2,11 ha de potentiel foncier urbanisable exclusivement localisé en dents creuses.**

#### – Le règlement

##### ➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Uav correspond aux villages comprenant un tissu bâti ancien traditionnel** et des extensions résidentielles contemporaines.

Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines (hébergements touristiques, services, équipements, artisans...).

Les extensions et les annexes des constructions affiliées à la destination industrie sont également autorisées (sous conditions), pour permettre l'évolution des activités existantes au sein de cette zone (artisans du bâtiment principalement). Enfin la réfection des bâtiments agricoles est également possible.

Les destinations « *exploitation forestière, hôtels, cinémas, commerce de gros, entrepôt, bureau, centre de congrès, camping/aire de camping-car/village-vacances, dépôts et aires de stockage, carrières et installations au sol de production photovoltaïque* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

##### ➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques ont été fixées en cohérence avec le bâti existant. Ainsi les constructions doivent s'implanter dans la bande définie par le recul des constructions existantes. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

**La hauteur des constructions est limitée à 8 m maximum (soit R+2)**, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.** Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), une construction contemporaine (postérieures à 1950), ou sur la réfection d'un bâtiment agricole.**

Le besoin en stationnement est important dans la majorité des villages classés en zone Uav, où l'usage de la voiture est actuellement prédominant, voire indispensable. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, notamment 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

➤ **Équipement et réseaux**

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

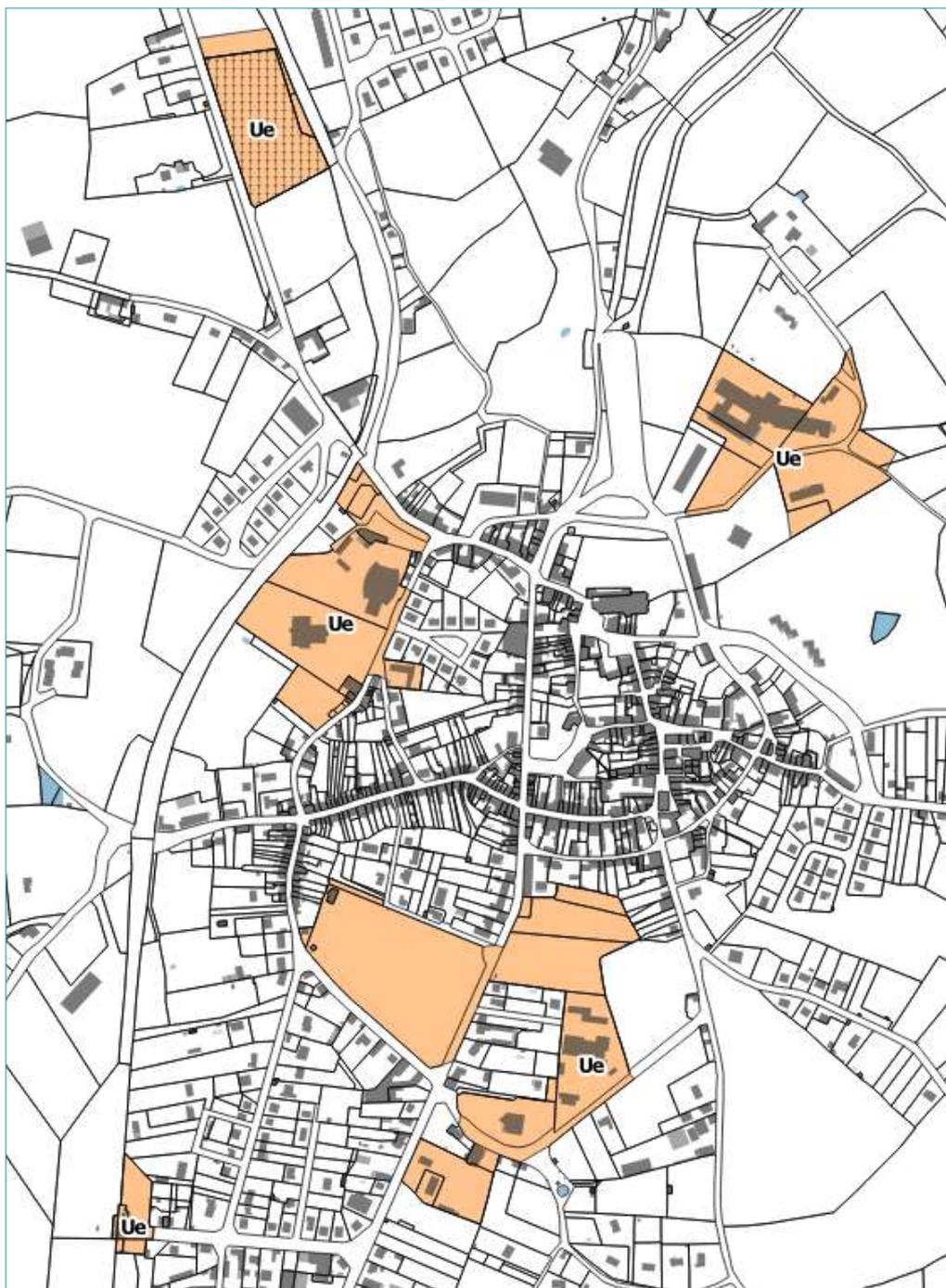
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ■ Ue – Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

**La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

Ces équipements peuvent être de différentes natures : activités de loisirs et sportives, scolaires, culturelles, administratives, médicales...

### – Le zonage



**La zone Ue regroupe les emprises foncières dédiées aux équipements publics** : équipements culturels et scolaires (médiathèque, groupe scolaire, école maternelle...), les équipements sportifs (gymnase, terrains de sport extérieurs...), certains cimetières ...

Toutefois, les équipements publics sont souvent très hétérogènes en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités.

Cette spatialisation et les dispositions réglementaires qui en découlent répondent à l'objectif 2.4 du PADD « *Consolider l'offre de services et d'équipements structurants* ». Toutes les communes, à l'exception de Bulhon et Lempty compte une ou plusieurs zones Ue.

**La zone Ue regroupe au total cinq emprises foncières dédiées aux équipements publics, d'intérêt collectif, sportifs ou touristiques de la commune, ce qui traduit le niveau d'équipement élevé d'Evau-les-Bains :**

- Au Nord : le cimetière ;
- Au Nord-Est : le pôle médical (EPHAD, Hôpital, maison de santé...)
- Au Nord-Est : le pôle loisirs avec la salle culturelle « La Source » et le Casino
- Au Sud du centre ancien : une emprise regroupant les stades, les équipements scolaires et éducatifs et le cinéma
- Enfin au Sud-Est, le secteur de l'ancienne gare destinée à devenir l'arrivée de la future voie verte

Ces équipements sont souvent très hétérogènes en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités.

Il est à noter que les équipements du pôle thermal n'ont pas été inclus dans la zone Ue mais font l'objet d'une zone dédiée (cf. zone Uth ci-après), afin de les soumettre à une réglementation plus spécifique à leur caractéristiques fonctionnelles et architecturales.

Cette zone Ue s'étend sur **13,59 ha**, au regard du bon niveau d'équipement actuel et de l'absence de projet imminent, **la zone Ue ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable.**

#### — Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**Seuls les équipements d'intérêt collectif et les services publics** (bureaux et locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ...) **sont autorisés en zone Ue.**

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Ue se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux équipements publics, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels. **Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.**

**Les règles d'implantation demeurent « souples » pour cette zone dédiée aux équipements publics.** En effet, les diverses formes (constructions, installations ...) que peut avoir ce type de structure d'intérêt public/collectif, nécessitent dans certains cas d'importants retraits ou à l'inverse une proximité de la voie ou des limites séparatives. **Enfin, un coefficient de pleine terre de 20% minimum a été imposé.**

- Équipement et réseaux

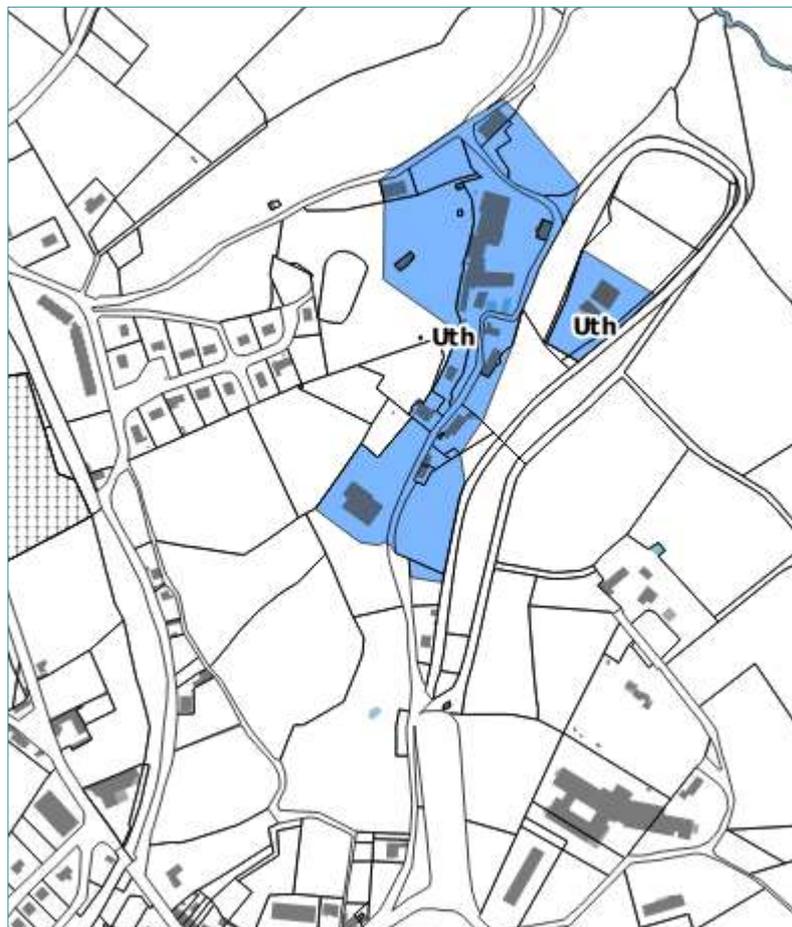
Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ■ Uth – Zone urbaine accueillant les constructions et activités du pôle thermal

**La zone Uth est liée au thermalisme.** Elle délimite les installations du pôle thermal et peut accueillir de l'hôtellerie ou des résidences diverses d'accueil avec des propositions d'activités en lien avec les domaines de la santé et du bien-être.

### – Le zonage



**La zone Uth délimite le site d'implantation des constructions et équipements constituant le pôle thermal** au fond du vallon des thermes (établissement thermal, piscine, hôtels...) ainsi que les constructions du site d'Evau Labo établies le long du chemin des polonais et qui sont à reconvertir.

La **zone Uth** regroupe ainsi un bâti d'une grande richesse patrimoniale mais hétérogène où cohabitent notamment l'architecture thermique typique de la belle époque et les équipements publics contemporains.

Cette spatialisation et les dispositions réglementaires qui en découlent répondent à l'objectif 2.1 du PADD « Pérenniser et développer l'attractivité du pôle thermal, moteur économique de la commune ».

Cette **zone Uth s'étend sur 4,94 ha**. Suite à la rénovation complète du centre thermal et au regard des possibilités de renouvellement urbain du site d'Evau Labo, **la zone Uth ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable** supplémentaire.

### – Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**Sont autorisés en zone Uth, les équipements d'intérêt collectif et les services publics** (bureaux et locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements de santé et d'action sociale, salles

d'art et de spectacles, équipements sportifs ...) ainsi que les **hôtels, les hébergements touristiques et la restauration**.

Le développement du thermalisme et des activités et services liés sont encouragées dans le secteur Uth notamment pour le site d'Evau Labo qui s'oriente vers un centre de santé intégrative. Ainsi **le règlement de la zone Uth autorise les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'artisanat et le commerce de détail et les bureaux à condition d'être en lien avec les domaines de la santé, du thermalisme, et du bien-être**.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, les cinémas, lieux de culte et autres équipements recevant du public, le camping/aire de camping-car/village-vacances, carrières et installations au sol de production photovoltaïque* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation thermale qui prédomine sur la zone.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La zone Uth se caractérise par une dualité architecturale en faisant cohabiter une architecture thermale avec des constructions contemporaines. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont par conséquent différenciées selon si les travaux portent sur : une « construction traditionnelle » ou une « construction contemporaine »** avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles d'Evau-les-Bains**.

Ces prescriptions visent à garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale de la zone Uth.

Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Uth se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre à l'architecture thermale, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels. **Les dispositions réglementant la volumétrie et des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent,**

**La hauteur des constructions devra rester cohérente avec la hauteur des constructions voisines.** Il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Uth qui devra être proportionné aux activités du secteur. **Enfin, un coefficient de pleine terre de 20% minimum a été imposé.**

➤ Équipement et réseaux

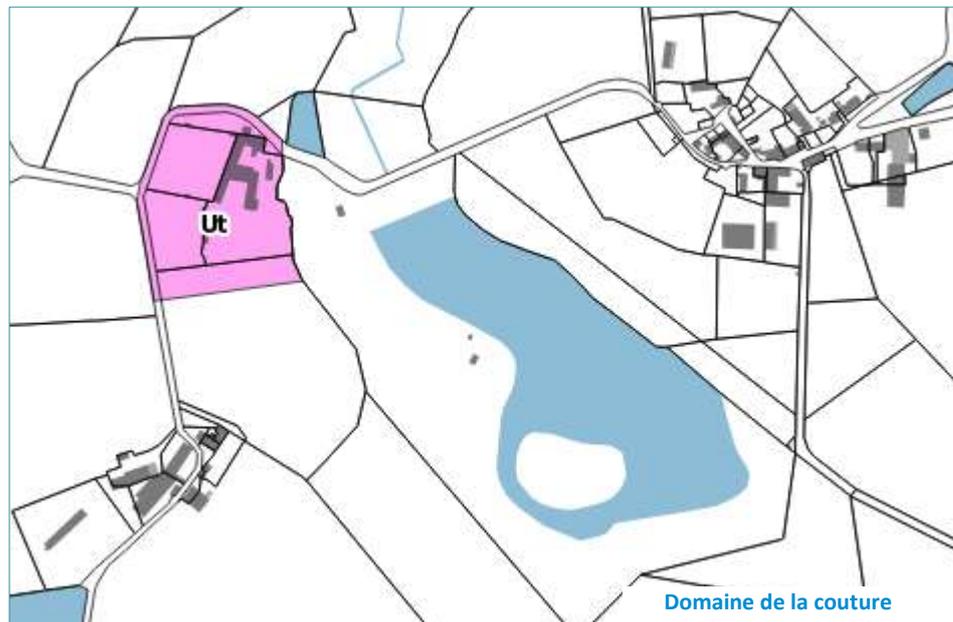
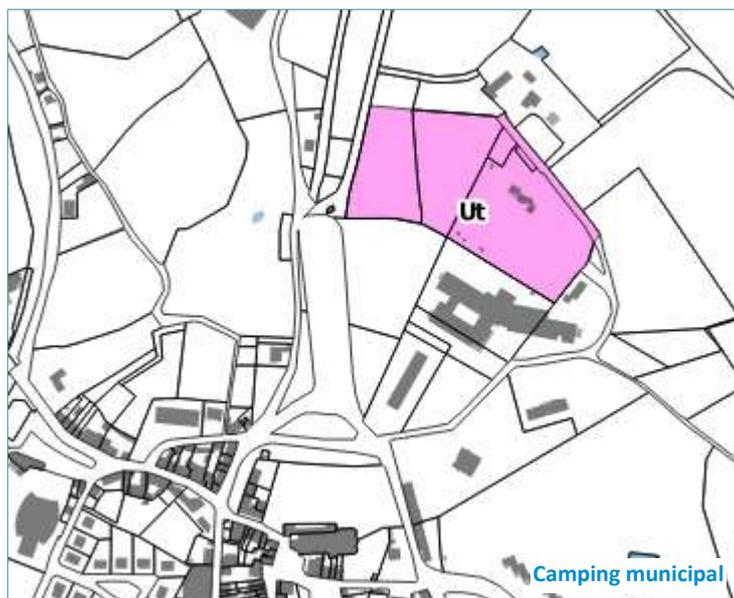
Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ■ Ut – Zone urbaine dédiée aux activités touristiques et de loisirs

La zone Ut correspond aux secteurs dédiés aux hébergements et activités touristiques et de loisirs (chambres d'hôtes, campings, terrains de sport, équipements de loisirs...) en continuité du tissu urbain ou dans un cadre architectural et paysager d'intérêt patrimonial certain.

### – Le zonage



**La zone Ut regroupe les emprises foncières qui délimitent principalement des hébergements touristiques, des installations touristiques et des équipements de loisirs.**

Sur l'ensemble de la commune la zone Ut se limite à 2 secteurs :

- Le camping municipal, situé dans la continuité du pôle médical, il est également situé à proximité du pôle thermal. Il constitue ainsi une offre alternative d'hébergements touristiques. La reprise et l'extension du camping est à l'étude par un porteur de projet privé et la mairie.
- Le domaine de la Couture. Bien que correspondant à un site en discontinuité du tissu urbain, la zone Ut délimite des ensembles bâtis relativement développés et agglomérés (site d'un ancien

château et ancien domaine agricole transformés en auberge, chambres d'hôtes, camping et logements insolites...).

Cette zone Ut s'étend au total sur **4,59 ha** et comprend **0,57 ha de potentiel foncier urbanisable correspondant à l'extension du camping.**

— **Le règlement**

➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ut est un secteur à vocation touristique et de loisirs dans laquelle est autorisée : les hébergements touristiques, la restauration, l'aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont volontairement souples afin de s'adapter au large panel de constructions dédiées aux constructions et aux équipements à destination touristique. Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (forme, couleurs ...) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

**Enfin, un coefficient de pleine terre de 50% minimum a été imposé.**

➤ Equipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ■ Uy – Zone urbaine à vocation d'activités économiques

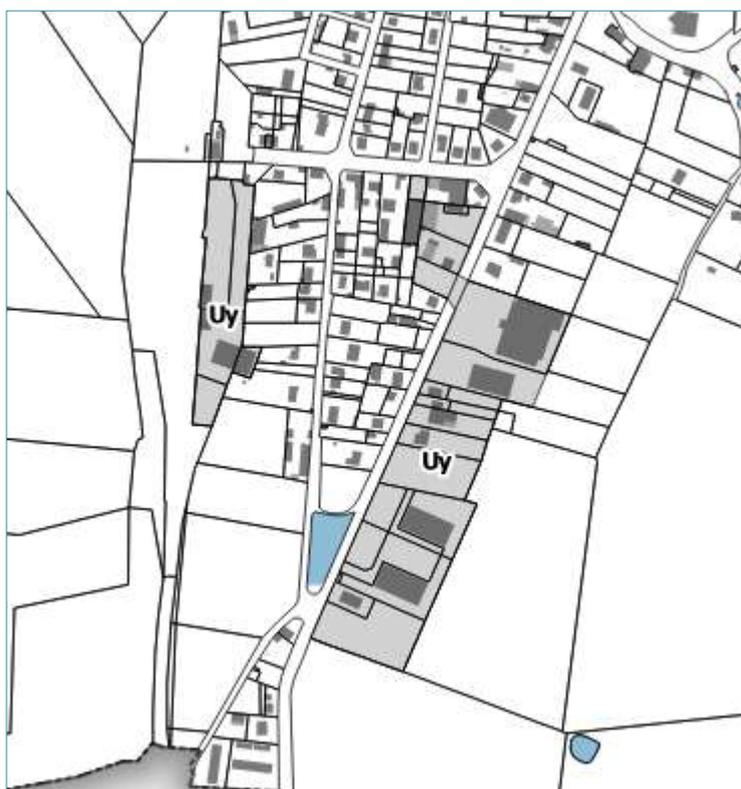
La zone Uy correspond aux espaces d'activités économiques (industries, artisanat, commerces et services). Les spécificités de la zone sont à préserver afin d'éviter le mitage et les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activités dont le voisinage est incompatible ou peu compatible avec l'habitat

### – Le zonage



La zone Uy regroupe au total cinq espaces à vocation d'activités économiques situés en périphérie du bourg d'EvauX-les-Bains :

- En entrée Nord-Ouest d'EvauX sur la route de Chambon, un secteur Uy délimite l'implantation du siège de l'entreprise Fontvieille (atelier et concession de matériel agricole)
- A l'Ouest du bourg, une emprise classée en zone Uy est utilisée comme dépôt par l'entreprise Fontvieille
- A l'Est du bourg, le long de la RD915 au niveau du faubourg Monneix : une zone Uy délimite le magasin et le dépôt de l'enseigne « Tout faire matériaux ».
- Au Sud-Ouest du bourg, un espace d'activités s'étend dans la continuité de l'ancienne gare d'EvauX avec notamment l'enseigne Gamm Vert.
- Enfin, au sud d'EvauX, le long de la route d'Auzances, s'étend la principale zone d'activités de la commune qui regroupe à la fois des activités artisanales et commerciales.



Ces constructions peuvent être très **hétérogènes** en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités.

Cette zone Uy s'étend sur **6,61 ha** et comprend un **potentiel foncier urbanisable de 0,54 ha en dents creuses et 0,31 ha en extension**.

#### – Le règlement

##### ➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat, bureau, commerce de gros, entrepôt). Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception de la rénovation et de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les destinations « *exploitation agricole, exploitation forestière, hôtels, autres hébergements touristiques, cinémas, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centre de congrès et d'exposition, camping/aire de camping-car/village-vacances, équipements sportifs, autres équipements recevant du public et carrières* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation économique qui prédomine sur la zone.

##### ➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales notamment). Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul de celles-ci sous conditions.

**La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 10 mètres** et la hauteur maximale hors-tout des installations techniques est limitée 12 m.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages environnants.

Les constructions neuves présentant une longueur totale supérieure à 50 m devront être fractionnées en deux ou trois volumes différenciés par leur traitement architectural tel que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, couleurs et/ou aspects différents, etc.

Le besoin en stationnement est important dans les zones d'activités économiques. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, allant de 1 place par tranche de surface de 50 m<sup>2</sup> de plancher pour les destinations recevant du public (commerce, restauration) jusqu'à une place par tranche de surface de 250 m<sup>2</sup> de plancher pour les bureaux et l'industrie et une place par tranche de surface de 500 m<sup>2</sup> de plancher pour les entrepôts.

##### ➤ Equipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets. Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

**Enfin, un coefficient de pleine terre de 25% minimum a été imposé afin de limiter l'artificialisation des sols, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et améliorer l'intégration paysagère des constructions.**

#### 4.1.2. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

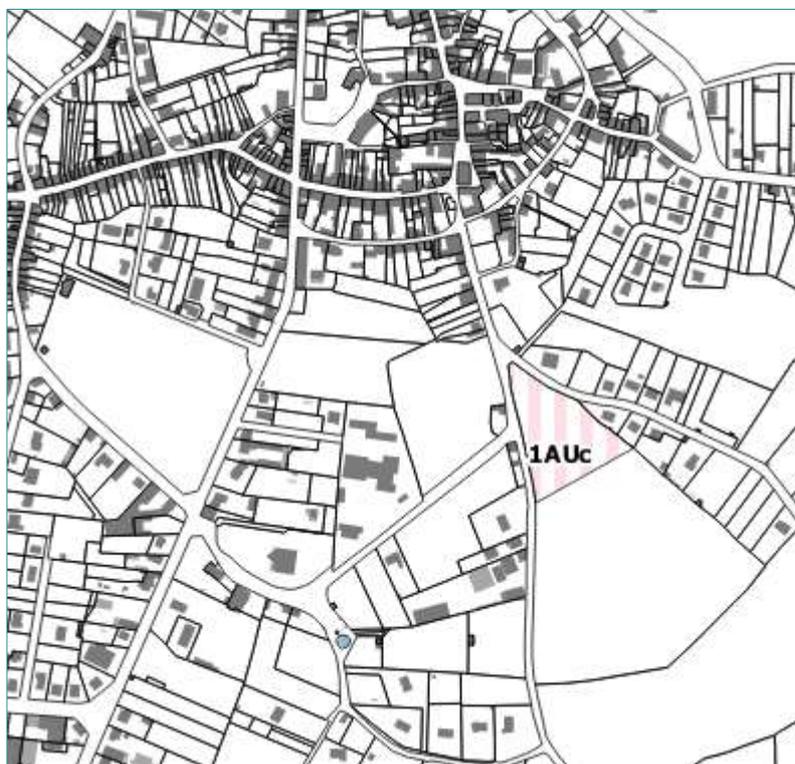
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées 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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 2AU » ou « AU fermée ».

##### ■ Zone 1AUc – zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat

**La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation résidentielle.** Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

##### – Le zonage



La zone 1AUc concerne une seule emprise : le secteur soumis à OAP « route des Chaves » située entre la route des Chaves et la rue du 8 mai 1945. L'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement

garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. (cf. pièce 5.1 du PLU « *Orientation d'Aménagement et de Programmation* » )

Ce secteur s'insère dans un interstice du tissu urbain existant. Il s'agit d'un des principaux secteurs ciblés pour le développement résidentiel de la commune par le biais d'un futur lotissement communal.

Cette zone s'étend sur **0,70 ha** et est ainsi **concernée entièrement par du PFU en dent creuse, pour une surface de 0,7 ha (7000 m<sup>2</sup>)**.

#### – Le règlement

##### ➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone 1AUc est destinée à l'urbanisation à court terme à vocation d'habitat. Les seules destinations autorisées sont les suivantes : « *logements et hébergements* » et « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public* ».

La **zone 1AUc** devra être **ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** (lotissement, ZAC ...) définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une contribution à la mixité de l'habitat, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.

##### ➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les zones 1AUc sont destinées à devenir à terme des zones Uc. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 m par rapport de la voie publique et par rapport aux limites séparatives.

La **hauteur maximale des constructions**, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est **de 8 m**.

Concernant le stationnement, il est notamment exigé : 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup> et 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les hébergements. **Enfin, un coefficient de pleine terre de 25% minimum a été imposé.**

##### ➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

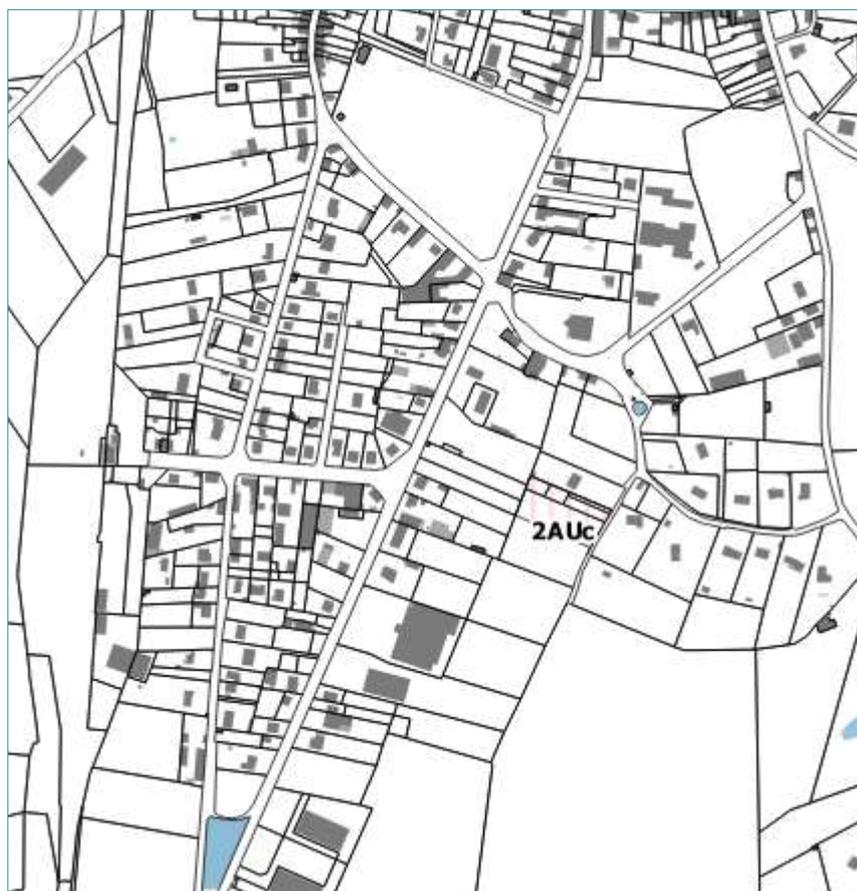
## ■ Zone 2AUc – zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat

**La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle.**

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

D'une manière générale, ces zones AU fermées ont vocation à être ouverte à l'urbanisation, une fois que le potentiel mobilisable des zones à urbaniser déjà ouvertes sera majoritairement engagé.

### – Le zonage



**La zone 2AUc est composée d'un unique secteur situé « chemin de Rentière »** dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'habitation. La zone 2AUc est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLU, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement urbain résidentiel de la commune. Il s'agit d'une réserve foncière.

### – Le règlement

**La zone 2AUc est inconstructible en l'état.** Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

## ■ Zone 1AUy – zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques

**La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques.**

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour les secteurs considérés.

### – Le zonage



**La zone 1AUy concerne une seule emprise : le secteur soumis à OAP « le grand Creux ».** Cette zone 1AUy fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

### – Le règlement

#### ➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone 1AUy est destinée à l'urbanisation à court terme à vocation d'activités économiques.

Les destinations autorisées sont les suivantes : « *artisanat et commerces de détail, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, industrie, entrepôts, bureaux, ICPE et dépôts et aires de stockage* » si l'activité est cohérente avec la destination de la zone.

La zone **1AUy** devra être **ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** (lotissement, ZAC ...) définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les zones 1AUy sont destinées à devenir à terme des zones Uy. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uy afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales notamment). Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul de celles-ci.

**La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 10 mètres** et la hauteur maximale hors-tout des installations techniques est limitée 12 m.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages environnants.

Les constructions neuves présentant une longueur totale supérieure à 50 m devront être fractionnées en deux ou trois volumes différenciés par leur traitement architectural tel que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, couleurs et/ou aspects différents, etc.

Le besoin en stationnement est important dans les zones d'activités économiques. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, allant de 1 place par tranche de surface de 50 m<sup>2</sup> de plancher pour les destinations recevant du public (commerce, restauration) jusqu'à une place par tranche de surface de 250 m<sup>2</sup> de plancher pour les bureaux et l'industrie et une place par tranche de surface de 500 m<sup>2</sup> de plancher pour les entrepôts.

- Equipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets. Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

**Enfin, un coefficient de pleine terre de 25% minimum a été imposé afin de limiter l'artificialisation des sols, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et améliorer l'intégration paysagère des constructions.**

### 4.1.3. Justification de la délimitation des zones agricoles

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

#### ■ Zone A – zone agricole

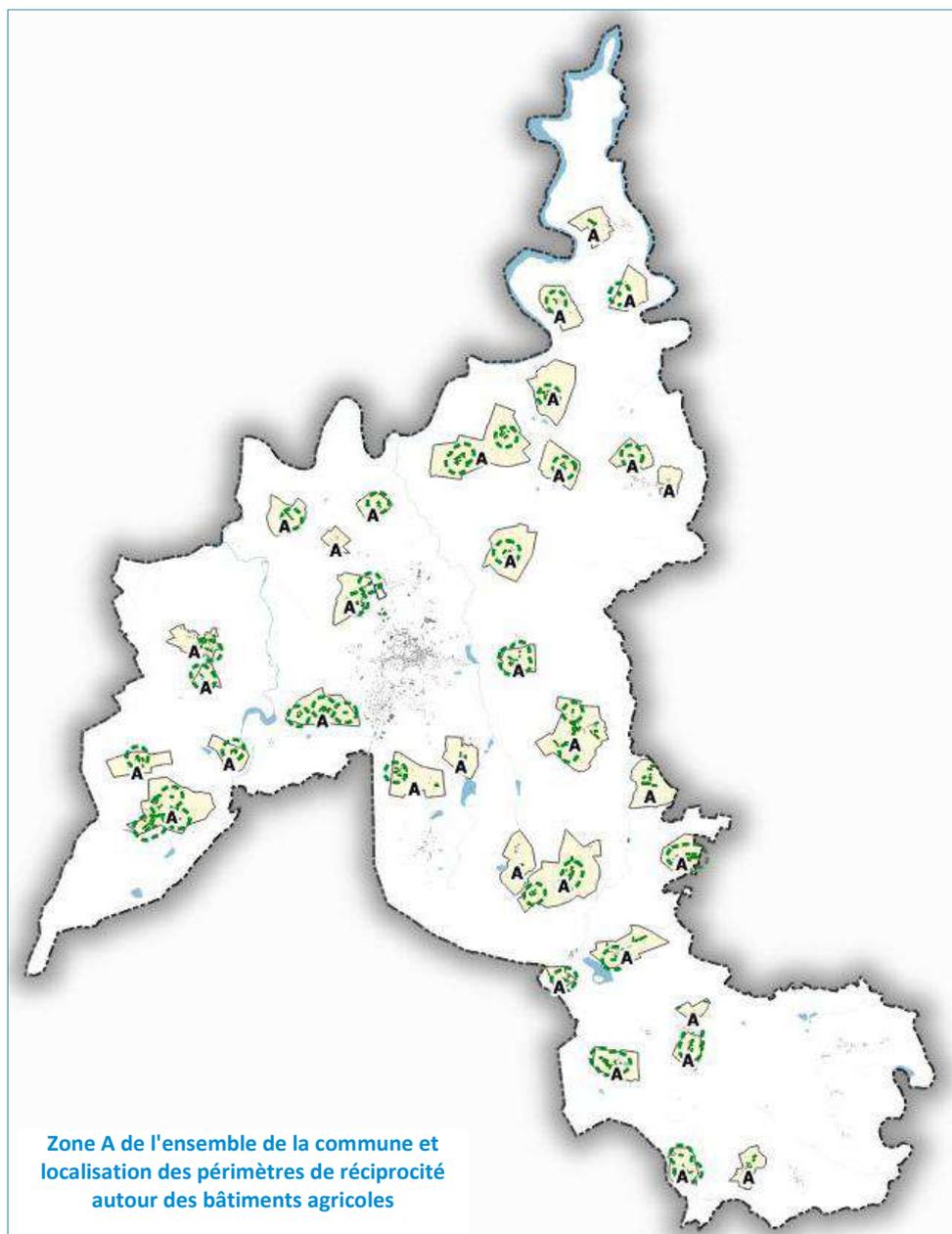
**La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.**

Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

#### — Le zonage

**La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures ...) de la commune ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles.**

Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2022 (parcelles déclarées à la PAC), le recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage effectué et reporté sous format SIG, les îlots d'exploitation fournis par la Chambre d'Agriculture, la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2023) et des informations recueillies auprès des élus lors de séances de travail.



**C'est au sein de cette zone agricole que l'on trouve les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et notamment les sièges d'exploitations et les bâtiments d'élevage.**

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

La zone A couvre une superficie totale de **557,4 ha**.

#### – Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.** Les habitations des exploitants agricoles sont autorisées à condition d'être implantées à moins de 100 m d'une construction de l'exploitation.

**Sont également autorisés, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants** et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les changements de destination sont également autorisés et doivent être prévus au sein des prescriptions particulières du projet de PLU.

Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque sont autorisées dès lors qu'elles correspondent à des installations agrivoltaïques telles que définies par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.** Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages.

Pour le cas particulier des bâtiments agricoles, les prescriptions architecturales du PLU établissent une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.

**Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), une construction contemporaine (postérieures à 1950), ou un bâtiment agricole.**

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier. À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

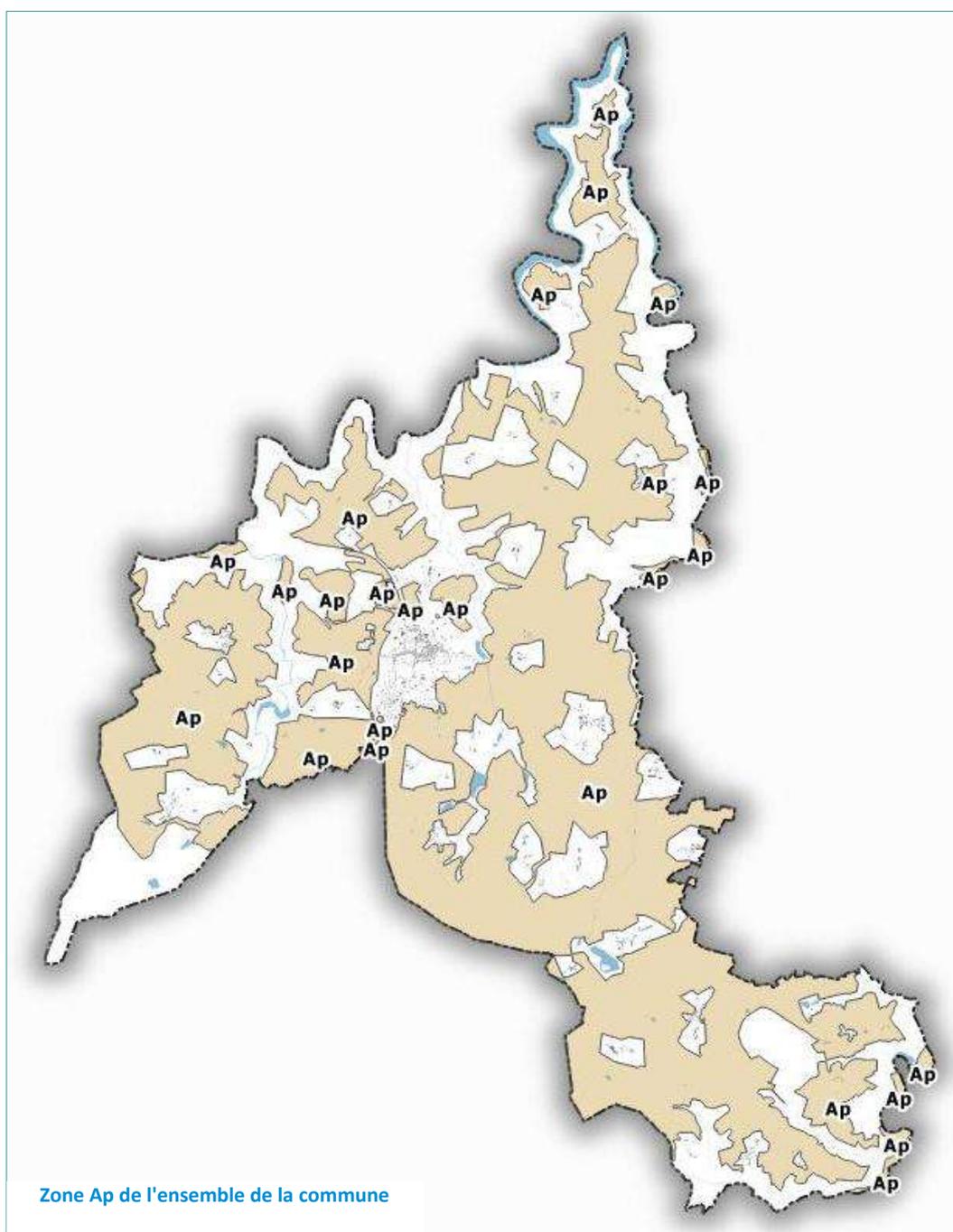
Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ■ Zone Ap – zone agricole protégée

**La zone Ap correspond aux secteurs agricoles protégés pour leur valeur écologique et paysagère et pour leur proximité avec les zones urbaines.** Au sein de cette zone les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions. Il s'agit à la fois :

- De restaurer ou de maintenir les continuités écologiques (zones humides, corridors écologiques terrestres et aquatiques ...) et de préserver les réservoirs de biodiversité.
- De maintenir des interfaces paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines ;
- De préserver les qualités paysagères, économiques et agronomiques des terres agricoles ;

### — Le zonage



La zone Ap est destinée à protéger de toute construction les terres agricoles à haute valeur agronomique, les cônes de vue, la silhouette paysagère des villages, ou les continuités écologiques remarquables... Ainsi une grande partie des espaces ouverts du plateau bocager a été classée en Ap en raison de leur sensibilité paysagère. La zone Ap permet par ailleurs de préserver les réservoirs agro-pastoraux.

La zone Ap correspond également aux espaces agricoles situés à proximité des secteurs résidentiels. Elle a pour vocation de préserver ces interfaces d'éventuels conflits d'usage.

Enfin, la zone Ap correspond également aux terres à vocation principalement agricole mais situées en zones inondables ou en zones et milieux humides, où la constructibilité n'est pas souhaitée.

La zone A couvre une superficie totale de **2 617,8 ha**, il s'agit de la zone la plus étendue sur le territoire communal (57,6% de la superficie communale).

#### – Le règlement

**La zone Ap est quasi-inconstructible pour préserver les terres agricoles** hormis pour la réfection des bâtiments agricoles existants.

Sont également autorisées, sous certaines conditions, **les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants** et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics de faibles dimensions, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les changements de destination sont également autorisés et doivent être prévus au sein des prescriptions particulières du projet de PLU.

Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont également interdites. **Les installations agrivoltaïques sont également interdites dans la zone Ap.**

#### 4.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

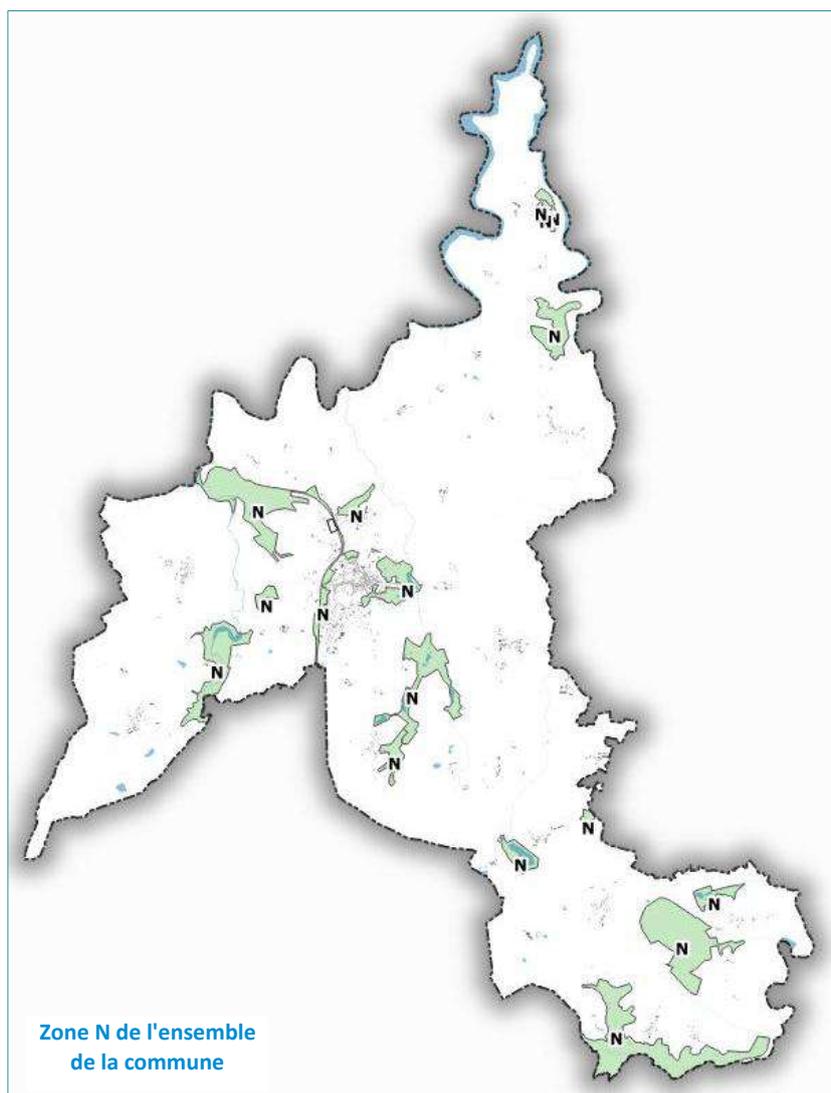
- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

##### ■ Zone N - zone naturelle et forestière

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir que les constructions nécessaires aux exploitations forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs.

##### — Le zonage



**La zone N correspond aux espaces naturels, aux milieux à végétation arbustive et aux forêts.** Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2022 (parcelles déclarées à la PAC), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2023) et des informations recueillies auprès des élus lors des séances de travail. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie.

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

La zone N couvre une superficie totale de **369,4 ha**.

**Il est à noter que les enjeux environnementaux sont traités directement par le biais de 3 sur-trames** (cf. 4.3. Justifications des prescriptions particulières) instaurées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (Zones humides inventoriées, cours d'eau et ripisylves à préserver, arbres isolés, alignements d'arbres et haies à préserver). Ces sur-trames se superposent donc aux zones N et A.

Les dispositions réglementaires de ces sur-trames visent à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables. Elles prévalent sur les règles applicables aux zones A et N, et interdisent globalement toute construction ou installation nouvelle. Seuls certains travaux (réhabilitation, extension limitée, changements de destination de bâtiments existants, ...) peuvent y être admis.

#### – Le règlement

**La zone N est inconstructible. Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.**

Les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

Les changements de destination sont également autorisés et doivent être prévus au sein des prescriptions particulières du projet de PLU.

Les ICPE sont autorisées si l'activité liée est cohérente avec la destination de la zone.

## ■ Zone Np – zone naturelle et forestière protégée correspondant aux espaces remarquables

### La zone Np, zone naturelle et forestière protégée du PLU correspond aux secteurs présentant une sensibilité écologique forte nécessitant des mesures conservatoires particulières

La zone Np est une zone naturelle et forestière correspondant aux réservoirs de biodiversité inventoriés sur le territoire. Elle comprend notamment les secteurs écologiques sensibles localisés aux interfaces avec les zones urbaines. Par principe, l'urbanisation nouvelle est interdite dans la zone Np pour préserver les milieux naturels. Il s'agit à la fois :

- De restaurer ou de maintenir les continuités écologiques (zones humides, corridors écologiques terrestres et aquatiques ...) et de préserver les réservoirs de biodiversité.
- De maintenir des interfaces naturelles et paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines.

#### — Le zonage

La zone Np correspond aux secteurs naturels à forte sensibilité paysagère et/ou emblématiques du territoire communal (gorges du Cher et de Tardes, du Chat-Cros, bois d'Evau...)

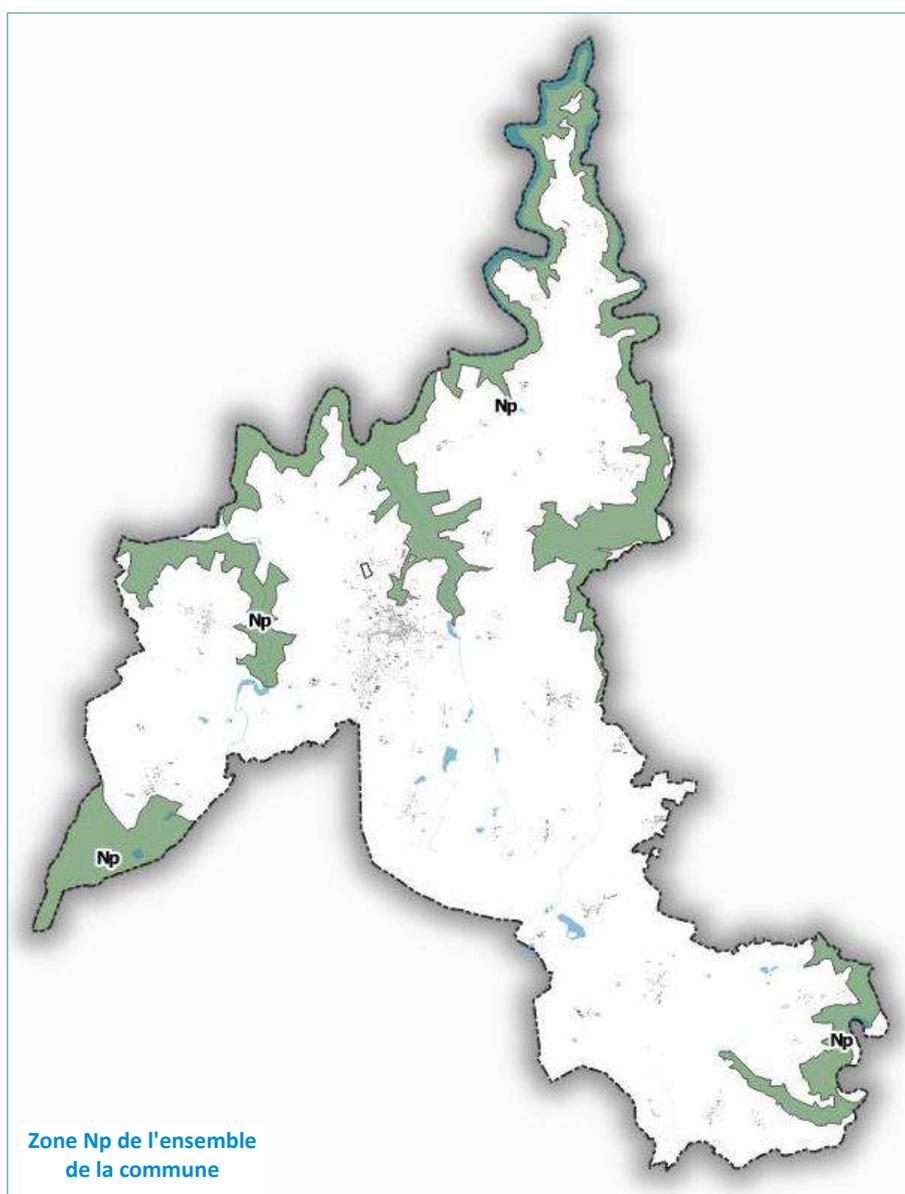
La zone Np recouvre les réservoirs de biodiversité majeurs (Natura 2000, ZNIEFF de type I.)

A proximité des zones urbaines, la zone Np retranscrit également les éléments de la trame verte urbaine identifiés avec les élus et les espaces paysagers remarquables comme le vallon des thermes représentant le parc thermal d'Evau-les-Bains.

#### — Le règlement

La zone Np est inconstructible y compris pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.



## 4.2. DEROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT

### 4.2.1. Une commune soumise au principe d'urbanisation limitée

#### ■ Contexte réglementaire

La commune d'Evau-les-Bains n'est pas couverte par un SCoT ; elle est donc contrainte d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

Toutefois une dérogation est envisageable en application de l'article L.142-5 :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

#### ■ Secteurs concernés par la dérogation

*(cf. partie 3.2.3 mise en regard avec la consommation d'ENAF potentielle)*

Pour rappel, le projet d'élaboration du PLU est fondé principalement sur la sobriété foncière et la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

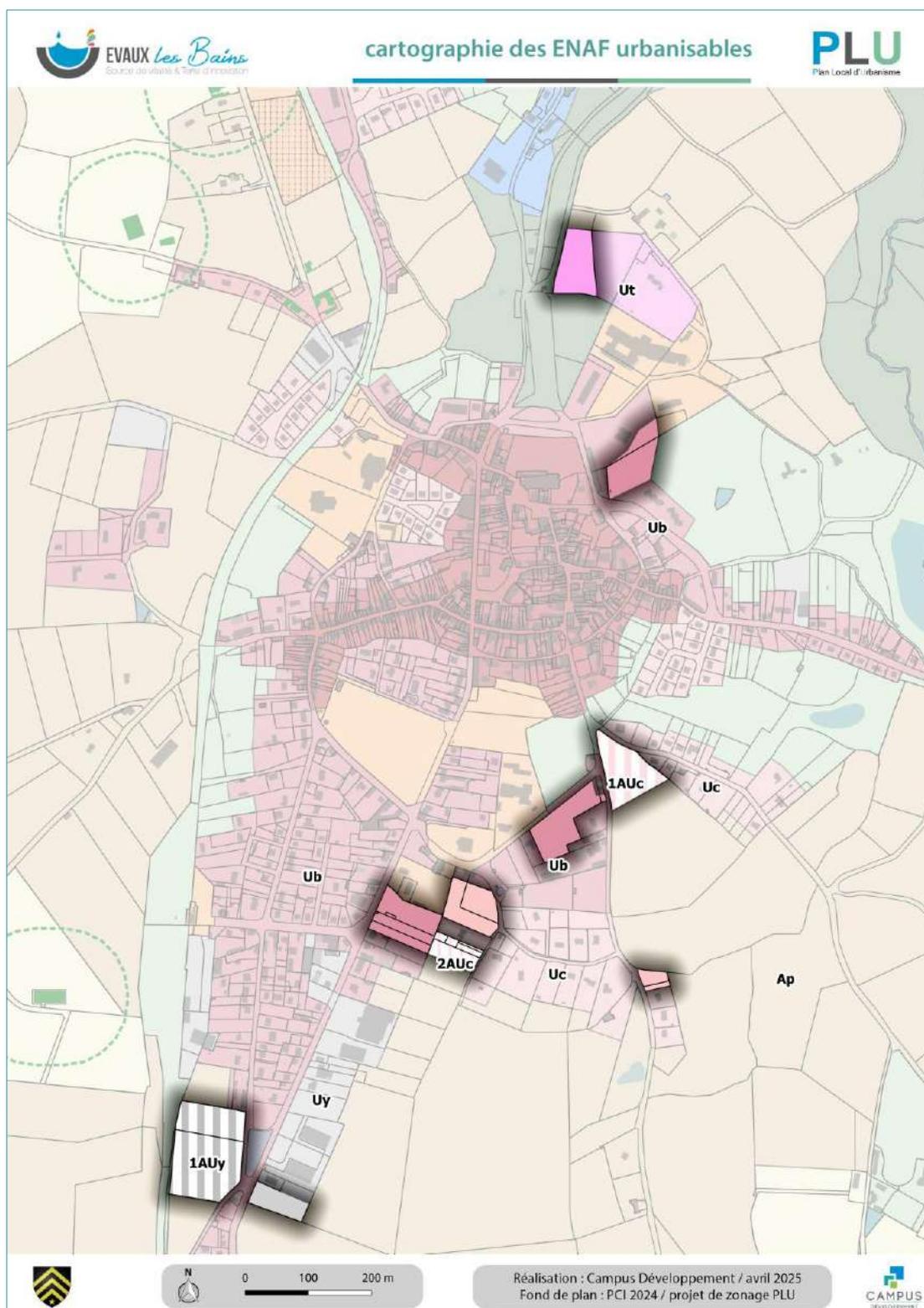
A ce titre, la commune d'Evau-les-Bains s'inscrit dans la trajectoire ZAN qui fixe par l'intermédiaire du SRADDET un objectif de réduction de 49% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2021-2030 par rapport à la période de référence 2011-2020.

A l'arrêt du PLU, le projet de zonage prévoit un potentiel foncier urbanisable (PFU) total de 13,1 ha dont 10 ha en densification (76%), et 3,2 ha en extension urbaine (24%). Au sein de ce projet de zonage, **nous estimons que le potentiel foncier en ENAF représente environ 6 ha** dont 2,9 ha en densification et 3,2 ha en extension urbaine.

**Ce potentiel foncier en ENAF correspond à l'ouverture à urbanisation dans le projet de PLU, de nouvelles zones à urbaniser et de zones naturelles, agricoles ou forestières (au sens de l'article L.142-4 1°) du code de l'urbanisme).**

En effet, ce PFU comprend (cf. cartographie des ENAF ci-dessous) :

- Toutes les surfaces en extensions urbaines
- Les secteurs soumis à OAP en dents creuses dans la partie urbanisée (classés en zones U ou 1AU)
- L'unique zone 2AU du PLU (secteur non soumis à dérogation à l'instant T car il s'agit d'une réserve foncière bloquée).



Mise en évidence des ENAF (6 ha) ouverts à l'urbanisation

*Le Potentiel Foncier Urbanisable supplémentaire contenu dans le plan de zonage du projet de PLU (7,4 ha) correspond exclusivement à des emprises de taille limitée (300 à 3000 m<sup>2</sup>) au sein des enveloppes urbaines du bourg et de certains villages. Il ne correspond donc pas à des ENAF, mais à une densification du tissu urbain existant.*

D'une manière générale, le classement en zonage constructible (zones urbaines et zones à urbaniser) de ces parcelles correspondant à des ENAF a été établi au regard de plusieurs critères :

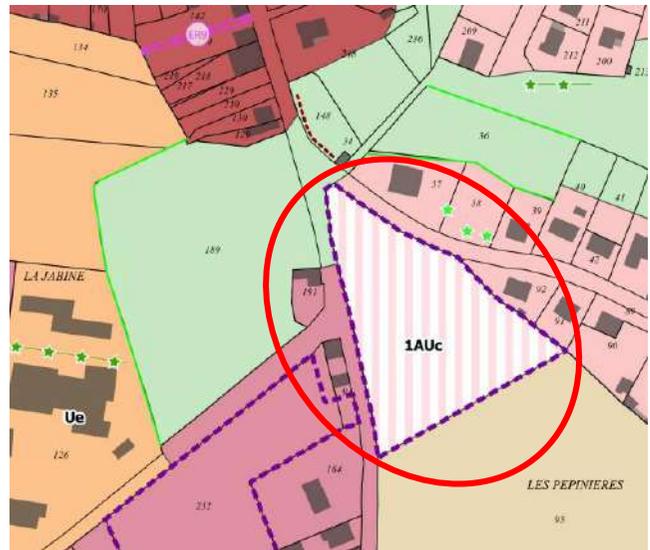
- L'organisation urbaine du bourg : les extensions qui ont été inscrites en zone constructible s'intègrent à l'enveloppe urbaine en raison de leur localisation en continuité du bâti existant.
- Une superficie limitée : chacune des extensions inscrites en zonage constructible est proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elles s'intègrent.
- La présence d'infrastructures (voirie, réseaux secs, réseaux humides...) : il s'agit d'optimiser les secteurs déjà desservis par la voirie, les réseaux secs, les réseaux humides.

Globalement, **les secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation ont une incidence plutôt faible sur la consommation de l'espace dans la mesure où ils font partie d'un projet de PLU qui s'inscrit dans la trajectoire ZAN.** Pour rappel, la commune d'EvauX-Les-Bains réduirait sa consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles de près de 44% (voire 69% si on ne considère que les extensions urbaines) sur la période 2021-2030.

D'autre part, concentrés sur la ville centre d'EvauX-les-Bains et s'inscrivant tous au sein ou en continuité directe de la tache urbaine, **ils n'ont aucune incidence ni au regard des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ni au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.** Concernant ce dernier item, la majorité des secteurs est encadrée par des OAP qui veillent à préserver les continuités écologiques.

Le tableau ci-après inventorie, présente et détaille chaque secteur concerné et justifie l'absence d'incidences au sens de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

### 4.2.2. Justification des secteurs concernés

Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « route des Chaves »		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	AD 93	6 971 m <sup>2</sup>	1AUc

Le secteur de l'OAP « Route des Chaves », qui s'étend sur une superficie de 6 971 m<sup>2</sup>, se situe au Sud-Est du centre-bourg d'Evau-les-Bains, en position d'interstice au sein du tissu bâti existant. Ce secteur, desservi par la rue de Rentièrre et la rue du 8 mai 1945, est **propriété de la municipalité et destiné à accueillir un lotissement communal à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant aux futurs habitants un accès privilégié aux services communaux.** Il se situe en effet à proximité immédiate du quartier de Rentièrre où s'établissent de nombreux équipements publics : école primaire, crèche, cinéma... La rue de Rentièrre a été requalifiée en 2024 et intègre désormais une voie cyclable. On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.

Ce secteur représente la **seule zone 1AUc du projet de PLU** et donc la principale « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». Les principes d'aménagement de l'OAP permettent de bâtir environ 8 logements ce qui correspond à une densité de 14 logements par hectare, tout en produisant un habitat attractif pour de nouveaux ménages évahoniens.

## Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « route des Chaves »

Références  
cadastrales

Surface  
constructible  
(en m<sup>2</sup>)

Classement  
au sein du  
projet de PLU

En termes d'occupation du sol, le site se caractérise par une vocation agricole (prairie permanente identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023). On y retrouve également quelques arbustes et des murets en pierre encadrant le secteur.

Plusieurs mesures d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques visent à encadrer le développement du site :

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles existantes à l'Est et à l'Ouest du secteur. L'implantation des constructions est libre mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud et l'Est.
- Le long de la rue du 8 mai 1945 et au Nord du secteur, **les murs existants en pierre devront être préservés**.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies arbustives et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes.
- En bordure Sud du secteur, l'aménagement devra **préserver et valoriser une frange paysagère de transition vers la parcelle agricole** qui garantira des porosités visuelles vers les espaces ouverts.

*En tenant compte des principes de l'OAP, ce secteur ne présente pas d'incidences majeures, d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.*



Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « rue de Rentière »	Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="145 311 918 893"> <p style="text-align: center; color: blue;">Photo aérienne</p> </div> <div data-bbox="952 311 1590 893"> <p style="text-align: center; color: blue;">Projet de zonage du PLU</p> </div> </div>	<p>AD 232 AD 94</p>	<p>6 284 m<sup>2</sup></p>	<p>Ub</p>
<p>Le secteur de l'OAP « Rue de Rentière », qui s'étend sur une superficie de 6 284 m<sup>2</sup>, se situe au Sud-Est du centre-bourg d'Evaux-les-Bains, en position de dent creuse au sein du tissu urbain existant. Ce secteur, desservi par la rue des Chaves est <b>destiné à être densifié par la création d'environ 6 logements individuels purs ou groupés.</b></p> <p><b>Cette OAP est destinée à valoriser ce terrain tout en renforçant l'attractivité résidentielle du bourg et en garantissant aux futurs habitants un accès privilégié aux services communaux.</b> Il se situe en effet à proximité immédiate du quartier de Rentière où s'établissent de nombreux équipements publics : école primaire, crèche, cinéma... La rue de Rentière a été requalifiée en 2024 et intègre désormais une voie cyclable, seul un accès piéton et cycles sur cet axe est souhaité. On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.</p> <p>En matière de zonage, le site est classé en zone Ub « <i>zone urbaine multifonctionnelle aux tissus bâtis hétérogènes</i> ».</p> <p>Cette emprise privée n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle peut néanmoins être considérée en grande partie comme une prairie de fauche. Le terrain est plat et <b>encadré par des haies bocagères denses</b> notamment sur la rue de Rentière et par quelques arbres de haute tige. Il est ainsi relativement masqué, les <b>interfaces avec les habitations existantes</b> restent néanmoins à prendre en considération.</p>			

Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « rue de Rentière »

Références cadastrales

Surface constructible (en m<sup>2</sup>)

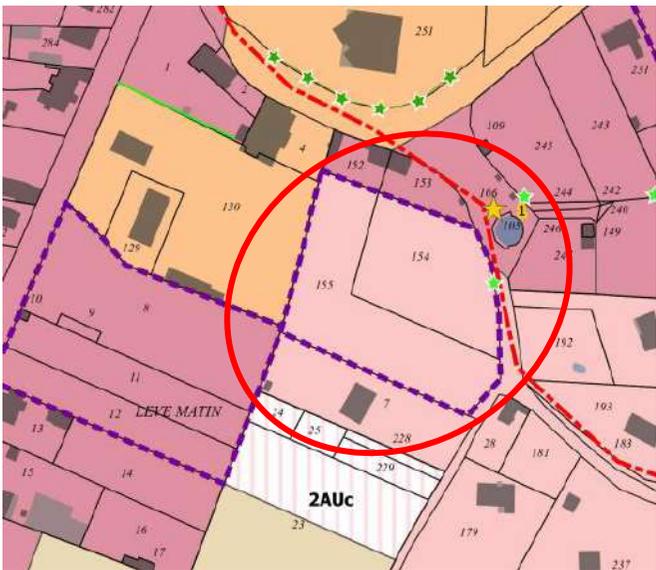
Classement au sein du projet de PLU

Plusieurs mesures d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques visent à encadrer le développement du site :

- Assurer la **cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles existantes autour du secteur. L'implantation des constructions est libre mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud et l'Est.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies arbustives et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes.

*En prenant en compte les principes de l'OAP, ce secteur ne présente pas d'incidences, d'une part au regard la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.*



Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « chemin de Rentière »		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	<p>AE 154 AE 155</p>	<p>5 593 m<sup>2</sup></p>	<p>Uc</p>
<p>Le secteur de l'OAP « Chemin de Rentière », qui s'étend sur une superficie de 5 593 m<sup>2</sup>, se situe au Sud du centre-ville d'Evaux-les-Bains. Il correspond à une emprise en dent creuse au sein d'un tissu urbain peu dense et à dominante pavillonnaire. Ce secteur, desservi par le chemin de rentière est <b>destiné à être densifié par la création d'environ 5 logements individuels purs ou groupés.</b></p> <p><b>Cette OAP est destinée à valoriser ce terrain tout en renforçant l'attractivité résidentielle du bourg et en garantissant aux futurs habitants un accès privilégié aux services communaux.</b> Il se situe en effet à proximité immédiate du quartier de Rentière où s'établissent de nombreux équipements publics : école primaire, crèche, cinéma...</p> <p>On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.</p> <p>En matière de zonage, le site est classé en zone Uc « zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire correspondant aux extensions en périphérie du bourg ».</p> <p>Cette emprise privée n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle peut néanmoins être considérée en grande partie comme une prairie pâturée. Le terrain est <b>encadré par des haies bocagères</b> denses. <b>Un arbre remarquable</b> pour sa valeur paysagère et écologique <b>est identifié en bordure du chemin de Rentière.</b> Le secteur se caractérise également par un <b>couvert végétal important</b> grâce des arbres de haute tige plantés sur sa partie Nord.</p>				

Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « chemin de Rentière »

Références cadastrales

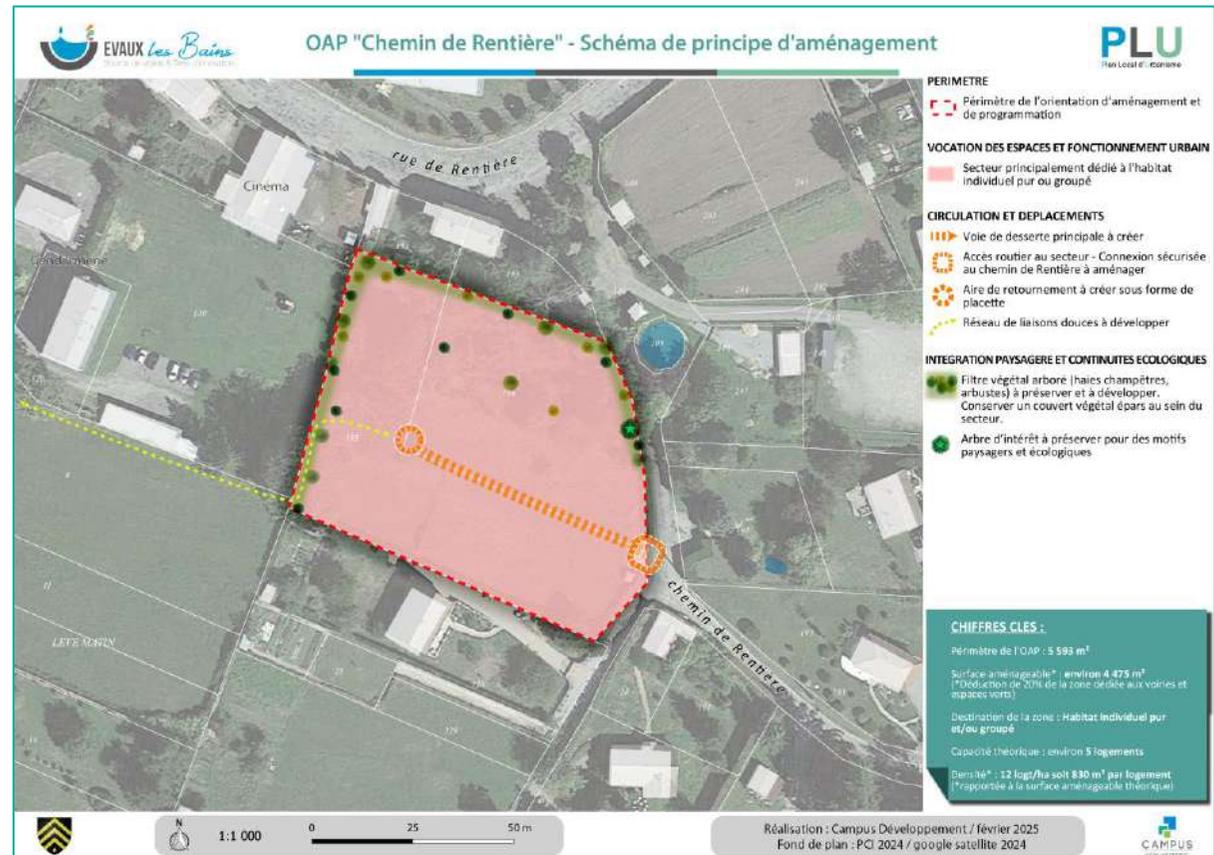
Surface constructible (en m²)

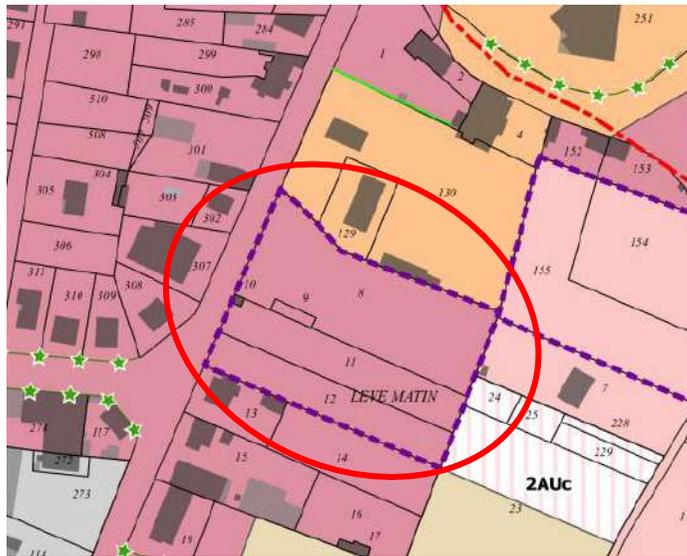
Classement au sein du projet de PLU

Plusieurs mesures d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques visent à encadrer le développement du site :

- Assurer la **cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles existantes autour du secteur. L'implantation des constructions est libre mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud et l'Est.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies arbustives et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes. Un couvert végétal épars sera conservé au sein du secteur par la **préservation des arbres à haute tige les plus intéressants**.
- **Conserver l'arbre remarquable identifié en bordure du chemin de Rentière** pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

*En tenant compte des principes de l'OAP, ce secteur ne présente pas d'incidences d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.*



Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « avenue de la République »		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	<p>AE 08 AE 09 AE 10 AE 11 AE 12</p>	<p>6 712 m<sup>2</sup></p>	<p>Ub</p>
<p>Le secteur de l'OAP « avenue de la République », qui s'étend sur une superficie de 6 712 m<sup>2</sup>, se situe au Sud du centre-ville d'Evaux-les-Bains. Il correspond à une dent creuse non bâtie le long de l'avenue de la République, axe structurant le bourg d'Evaux. Il s'agit d'une réserve foncière communale dans la continuité de la gendarmerie et faisant face à l'activité d'un garage automobile.</p> <p>Sur sa limite Ouest, le secteur OAP est totalement ouvert sur l'avenue de la République, tandis que ses trois autres cotés sont bien délimités : par des haies arbustives et également un haut mur en pierres le long de la limite Sud.</p> <p>Ce secteur est <b>destiné à être densifié et à proposer un habitat diversifié, par la création d'environ 9 logements individuels et collectifs. La moitié d'entre eux seront à vocation sociale.</b></p> <p><b>Cette OAP est donc destinée à valoriser ce terrain tout en renforçant l'attractivité résidentielle du bourg et en favorisant les parcours résidentiels sur la commune.</b> Le secteur se situe à proximité de nombreux équipements municipaux (ancienne gare (future voie verte), stade, école primaire, crèche, cinéma...) il est également accessible depuis le centre-ville. On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.</p> <p>La gestion de l'interface et des différents usages avec le garage automobile est également traitée par l'OAP.</p> <p>Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en zone Ub : « zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ».</p>				

Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « avenue de la République »

Références cadastrales

Surface constructible (en m<sup>2</sup>)

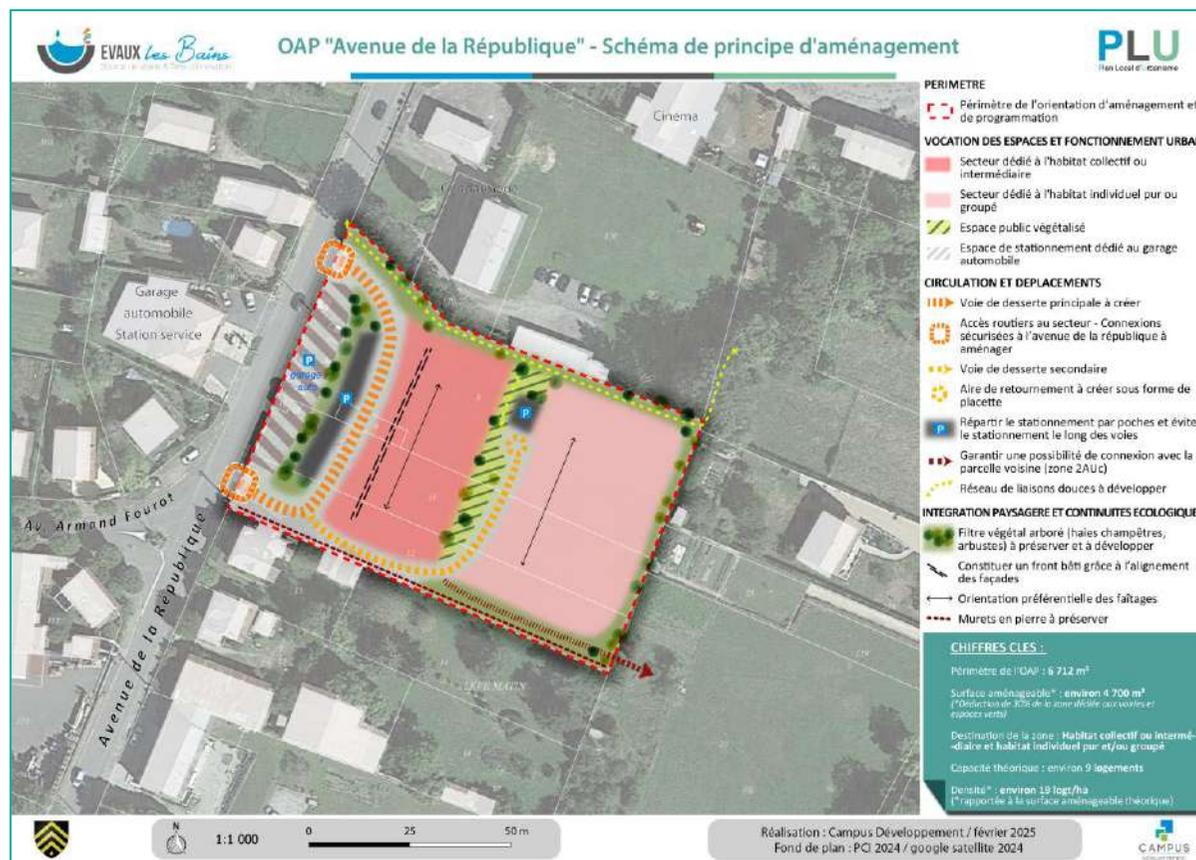
Classement au sein du projet de PLU

Cette emprise privée n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle est néanmoins utilisée comme une prairie enherbée.

Plusieurs mesures d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques visent à encadrer le développement du site :

- Assurer la **cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et l'organisation urbaine du secteur. L'implantation des constructions s'effectuera selon deux lignes bâties, et la création d'un front bâti dans l'alignement de la résidence de la gendarmerie sera recherchée. L'orientation privilégiée sud-ouest/nord-est des faîtes permettra de garantir une intimité aux habitants tout en recherchant l'optimisation des apports solaires depuis le sud-est.
- Le long de la limite Sud du secteur, les murs existants en pierre devront être préservés.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies arbustives et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes.

*En tenant compte des principes de l'OAP, ce secteur ne présente pas d'incidences d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.*



Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « le Grand Creux »		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	<p>AE 141 AE 143</p>	<p>15 829 m<sup>2</sup></p>	<p>1AUy</p>
<p>Le <b>secteur de l'OAP « le Grand Creux »</b>, qui s'étend sur une superficie de 15 829 m<sup>2</sup>, se situe au niveau de l'entrée Sud de la ville d'Evau-les-Bains. Il correspond à <b>une extension urbaine</b> s'intercalant entre l'avenue Pasteur et le tracé de la voie ferrée, aujourd'hui désaffectée.</p> <p>Le secteur est <b>destiné à accueillir des activités artisanales et commerciales</b>. Il a été choisi car il permet d'offrir à Evau, un espace suffisant, sur un même site, pour <b>la relocalisation et la mise aux normes de l'établissement Fontvieille</b> (concessionnaire et mécanicien agricole), implanté depuis 90 ans sur la commune et un des premiers employeurs locaux.</p> <p>Cette entreprise étant limitée dans son développement sur son site actuel en entrée Nord-Ouest du bourg, route du Chambon, ce qui génère des problématiques de sécurité et de valorisation de l'entrée de bourg.</p> <p>Au règlement graphique du PLU, ce secteur est classé en zone <b>1AUy : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques »</b>. Il se situe dans un secteur dominé par les activités économiques en particulier le long de l'avenue de la République. Le plan d'eau communal de l'entrée de ville fait face au secteur. On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.</p>				

## Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « le Grand Creux »

Références  
cadastrales

Surface  
constructible  
(en m<sup>2</sup>)

Classement  
au sein du  
projet de PLU

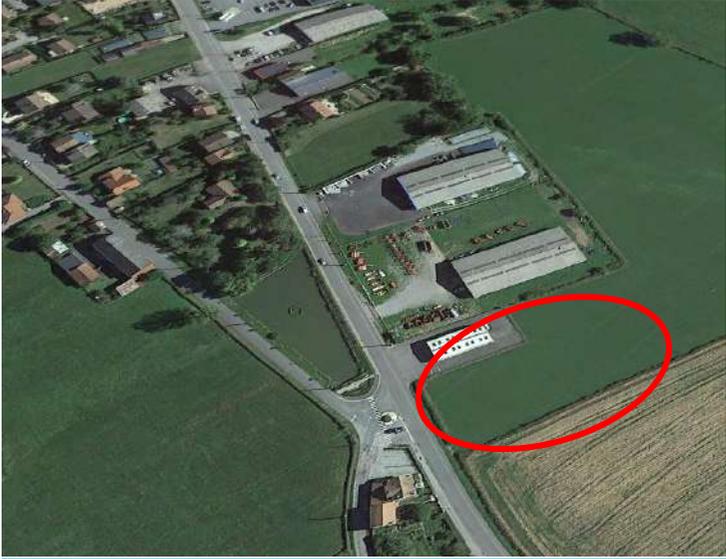
Le secteur correspond à une parcelle agricole plane, identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme une **prairie permanente** enherbée. Ce terrain est relativement ouvert sur son environnement bien qu'il soit bien délimité par une haie bocagère au Sud et des arbres de haute tige le long de sa limite Ouest longeant la voie ferrée.

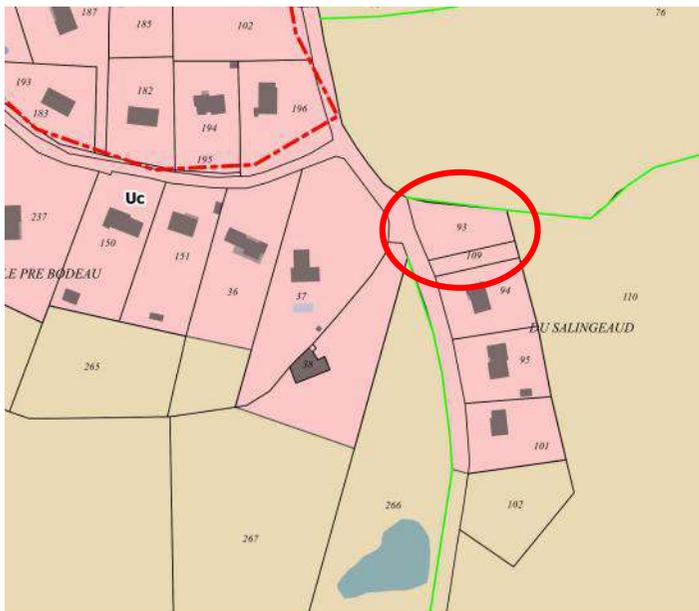
Plusieurs mesures d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques et gestion des nuisances visent à encadrer le développement du site :

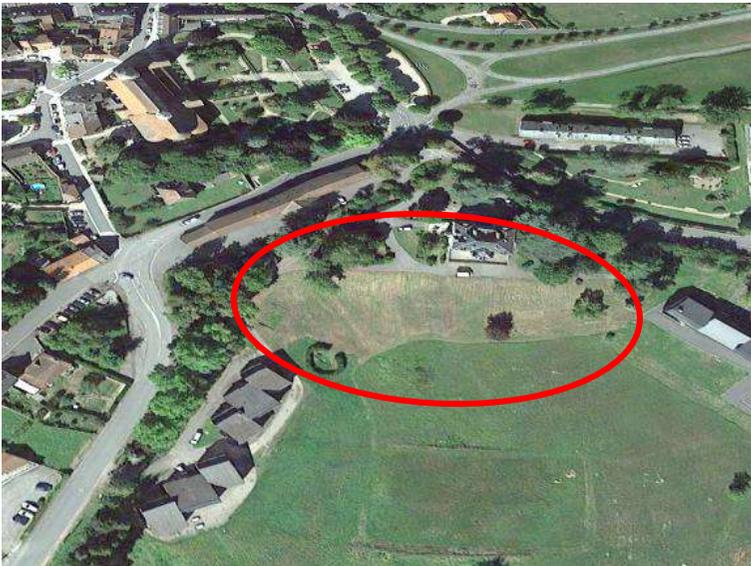
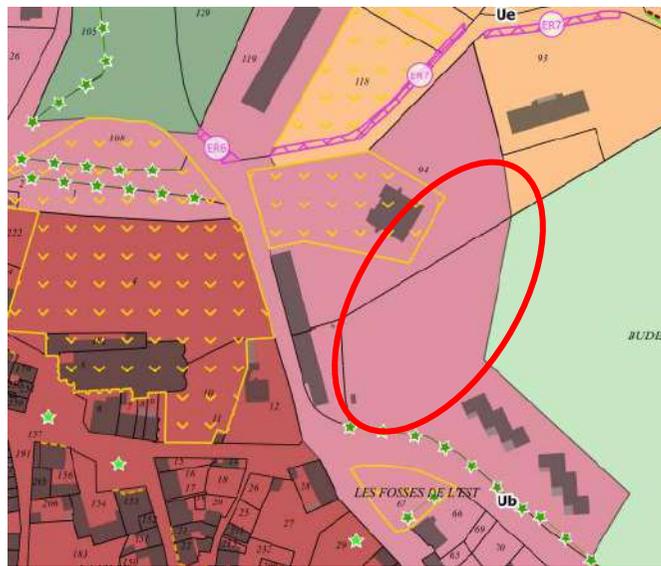
- **Préserver et renforcer une frange végétale dense avec des masses arborées plantées irrégulièrement en bordure Ouest du secteur**, masquant les futures constructions et activités, depuis les espaces naturels et la voie ferrée.
- L'aménagement du secteur privilégiera également la **préservation et le renforcement des haies bocagères et arborées** le long des autres bordures du site.
  - La haie bocagère marquant la limite Sud présentant un intérêt écologique et agricole devra être maintenue.
  - Un alignement épars d'arbres de haute tige le long de l'av. Pasteur sera destiné à filtrer les vues vers les futures constructions et mettre en valeur leurs vitrines.
- En matière d'assainissement :
  - La gestion des eaux usées sera assurée via le réseau d'assainissement communal.
  - Pour la gestion des eaux pluviales, elles seront gérées **en priorité sur le terrain d'assiette du projet**, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration. Néanmoins, la faisabilité d'un bassin de rétention pourra être étudiée sur l'emprise du secteur OAP



Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « le Grand Creux »	Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
<p><i>Tenant compte de la superficie du site et des principes de l'OAP, ce secteur présente des incidences modérées au regard de la consommation d'espace et de la protection des espaces agricoles.</i></p> <p><i>Sous réserve d'investigations terrains plus poussées, le secteur ne présente pas à priori d'enjeux écologiques importants. Cette extension urbaine ne présente donc pas d'incidences pour la préservation des espaces naturels et forestiers et pour la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i></p> <p><i>Le choix de ce secteur de développement a en revanche vocation à apporter des incidences positives en ce qui concerne les flux de déplacements et la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- en stoppant les conflits d'usage et de voisinage existants au niveau du site d'implantation actuelle de l'entreprise Fontvieille en entrée Nord-Ouest du bourg, vis-à-vis du lotissement voisin des trois croix,</i></li><li><i>- en valorisant l'entrée Nord-Ouest de la ville, où les vues sur le garage agricole sont prédominantes actuellement,</i></li><li><i>- en réglant les problèmes de sécurité liés aux traversées régulières de la route du Chambon par les engins agricoles,</i></li><li><i>- en offrant une possibilité de création d'une nouvelle caserne des pompiers pour laquelle les élus municipaux cherchent un site approprié depuis longtemps, par la reconversion des bâtiments libérés par l'entreprise Fontvieille.</i></li><li><i>- en permettant la mise en valeur des abords de la future voie verte au niveau de la route du Chambon qui est actuellement dominée par les dépôts de matériel agricole.</i></li></ul> <p><i>Le choix et le dimensionnement du secteur permet de pérenniser sur le long terme une entreprise de renom à l'échelle du bassin de vie, ainsi qu'un nombre important d'emplois et de familles sur la commune. C'est un pilier essentiel de son économie et de sa démographie que la commune souhaite conforter par le développement de ce secteur. Il s'agit donc ici d'une action nécessaire pour traduire les grandes orientations du PADD débattu et validé par l'équipe municipale.</i></p>			

Nom et localisation du secteur : extension de l'espace d'activité « avenue de la République »		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	AE 234 en partie	3128 m <sup>2</sup>	Uy
<p>Situé au niveau de l'entrée Sud de la ville d'Evaux-les-Bains, ce secteur s'étend sur une superficie de 3 128 m<sup>2</sup>. Il correspond à une extension urbaine prolongeant la zone d'activités établie le long de l'avenue de la République. Cette parcelle est partiellement bâtie avec l'implantation de l'activité de contrôle technique, est d'ores et déjà fléchée pour l'implantation de nouvelles activités.</p> <p>Ce secteur est <b>destiné à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales</b>. Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en zone Uy : « zone urbaine à vocation d'activités économiques ».</p> <p>On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.</p> <p>Cette emprise est identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023 en tant que prairie temporaire. La haie bocagère marquant la limite sud est préservée par le règlement du PLU par le biais d'une prescription particulière : « haie bocagère à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (art. L.151-23 du CU)</p> <p><i>En tant que fraction de la zone d'activités communale existante, ce secteur représentant une extension limitée, ne présente pas d'incidences d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i></p>				

Nom et localisation du secteur : extension « route des Chaves »		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	<p>ZK 93 ZK 109</p>	<p>1 272 m<sup>2</sup></p>	<p>Uc</p>
<p>Situé au Sud-Est de la ville d'Evaux-les-Bains, ce secteur en extension urbaine s'étend sur une superficie de 1 272 m<sup>2</sup>. Il correspond à un lot déjà détaché et cadastré en vue de l'établissement d'une maison individuelle, dans le prolongement des trois maisons déjà construites le long de la route des Chaves.</p> <p>Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en zone Uc : « zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire correspondant aux extensions en périphérie du bourg ». On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.</p> <p>Cette emprise est identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023 en tant que prairie permanente. La haie bocagère marquant la limite Nord est préservée par le règlement du PLU par le biais d'une prescription particulière : « haie bocagère à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (art. L.151-23 du CU)</p> <p><i>En tant que lot unique, dans le prolongement du petit lotissement établi route des Chaves, en direction du centre-ville, ce secteur représentant une extension limitée, ne présente pas d'incidences d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i></p>				

Nom et localisation du secteur : Château de Budelle		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	<p>AC 94 en partie AC 92 en partie</p>	<p>5 611 m<sup>2</sup></p>	<p>Ub</p>
<p>Situé à l'Est du centre-ville, ce secteur correspond à un interstice dans la frange urbaine constituée par la maison de santé, le château de Budelle, la caserne des pompiers et un ensemble de logements groupés. Cette emprise s'étend sur une superficie de 5 611 m<sup>2</sup>.</p> <p>S'établissant sur le talus situé devant le château de Budelle, ce secteur est comptabilisé comme du potentiel foncier urbanisable car il fait partie intégrante du projet de reconversion du site de Budelle en centre de répit (centre d'accueil et de repos des aidants). Le projet consiste sur ce terrain à la construction d'hébergements étagés sous forme de terrasses végétalisées. Ils viendront accompagner la reconversion du château de Budelle, en premier lieu dédié au pôle administratif et aux équipements communs.</p> <p>Le projet de centre de répit reste à dimensionner avec les porteurs de projet, il permettra de donner une nouvelle vocation au site et au château de Budelle après l'arrêt de l'activité de l'ALEFPA. Le centre des aidants avait fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2021 par un groupement d'architectes et a été relancé récemment dans le cadre d'un partenariat public-privé.</p> <p>Ce projet vient ainsi répondre à l'objectif 1.2. du PADD : « accompagner la transformation/restructuration du Domaine de Budelle en centre de répit (centre pour les aidants) »</p>				

## Nom et localisation du secteur : Château de Budelle

Références  
cadastrales

Surface  
constructible  
(en m<sup>2</sup>)

Classement  
au sein du  
projet de PLU

Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en zone Ub : « zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ». On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.

Cette emprise n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle est ouverte sur un espace naturel d'agrément en forme de légère cuvette qui pourra être valorisé en parc paysager pour le centre de répit.

Les alignements d'arbres remarquables et les parcs paysagers sont préservés par le règlement du PLU pour des motifs d'ordre écologique et paysager par le biais de prescriptions particulières (art. L.151-23 du CU)



*Le centre des aidants consiste d'abord en un projet de renouvellement urbain. Ainsi, ce secteur complémentaire dédié aux hébergements et représentant une extension limitée, ne présente pas d'incidences d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.*

Nom et localisation du secteur : extension du camping		Références cadastrales	Surface constructible (en m <sup>2</sup> )	Classement au sein du projet de PLU
 <p>Photo aérienne</p>	 <p>Projet de zonage du PLU</p>	AI 42 en partie	5 701 m <sup>2</sup>	Ut
<p>Situé au nord du centre-ville, ce secteur correspond à une extension du camping municipal en direction du pôle thermal sur une superficie de 5 701 m<sup>2</sup>. L'aménagement de ce secteur est nécessaire dans le cadre de la reprise et l'agrandissement du camping municipal par un porteur de projet privé. Il s'agit pour la commune de garantir la pérennité de cet équipement qu'elle ne sera plus en capacité d'assurer à court ou moyen terme telle qu'il est géré actuellement.</p> <p>Ce projet vient ainsi répondre à l'objectif 2.2. du PADD : « Encourager la montée en gamme et la diversification des hébergements touristiques (établissements hôteliers, hébergements de groupe, hébergements insolites...)[...] »</p> <p>Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en zone Ut : « zone urbaine à vocation d'activités touristiques et d'hébergements touristiques ». On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.</p> <p>Cette emprise n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023, elle est néanmoins utilisée comme une prairie agricole.</p> <p>Les alignements d'arbres remarquables sont préservés par le règlement du PLU pour des motifs d'ordre écologique et paysager par le biais d'une prescription particulière (art. L.151-23 du CU)</p> <p><i>En tant qu'extension urbaine limitée n'appelant qu'à des aménagements relativement légers, ce secteur présente des incidences faibles d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i></p>				

## 4.3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

*Les prescriptions particulières (dénommées également sur-trames) du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLU.*

*Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques, nuisances et valorisation des ressources naturelles, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la protection du cadre naturel et paysager, à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle.*

### 4.3.1. Etat des lieux et listes des prescriptions particulières

Outre les limites des différentes zones (U, AU, A et N), le règlement graphique du PLU contient **13 prescriptions particulières**, représentées graphiquement par des sur-trames, instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions se traduisent par des règles spécifiques et sont énumérées ci-après :

- **Cône de vue à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L151-19 du CU) ;
- **Patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L151-19 du CU) ;
- **Patrimoine vernaculaire à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L151-19 du CU) ;
- **Murêts à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L151-19 du CU) ;
- **Zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** (article L522-5 du CU) ;
- **Arbres isolés à préserver, alignement d'arbres, haies et trame bocagère à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager** (article L151-23 du CU) ;
- **Zones humides inventoriées** (article L151-23 du CU) ;
- **Cours d'eaux et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager** (article L151-23 du CU) ;
- **Secteur soumis à un aléa inondation** (article R151-34 1° du CU) ;
- **Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation** (articles L151-6 et L151-7 du CU) ⇒ *cf partie 4.4* ;
- **Emplacement réservé** (article L151-41 du CU) ;
- **Linéaire de protection des commerces et des services** (article L151-16 du CU) ;
- **Bâtiment en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination** (article L151-11 2° du CU).

### 4.3.2. Justification des motifs pour chaque prescription particulière

#### ■ Cônes de vue à préserver

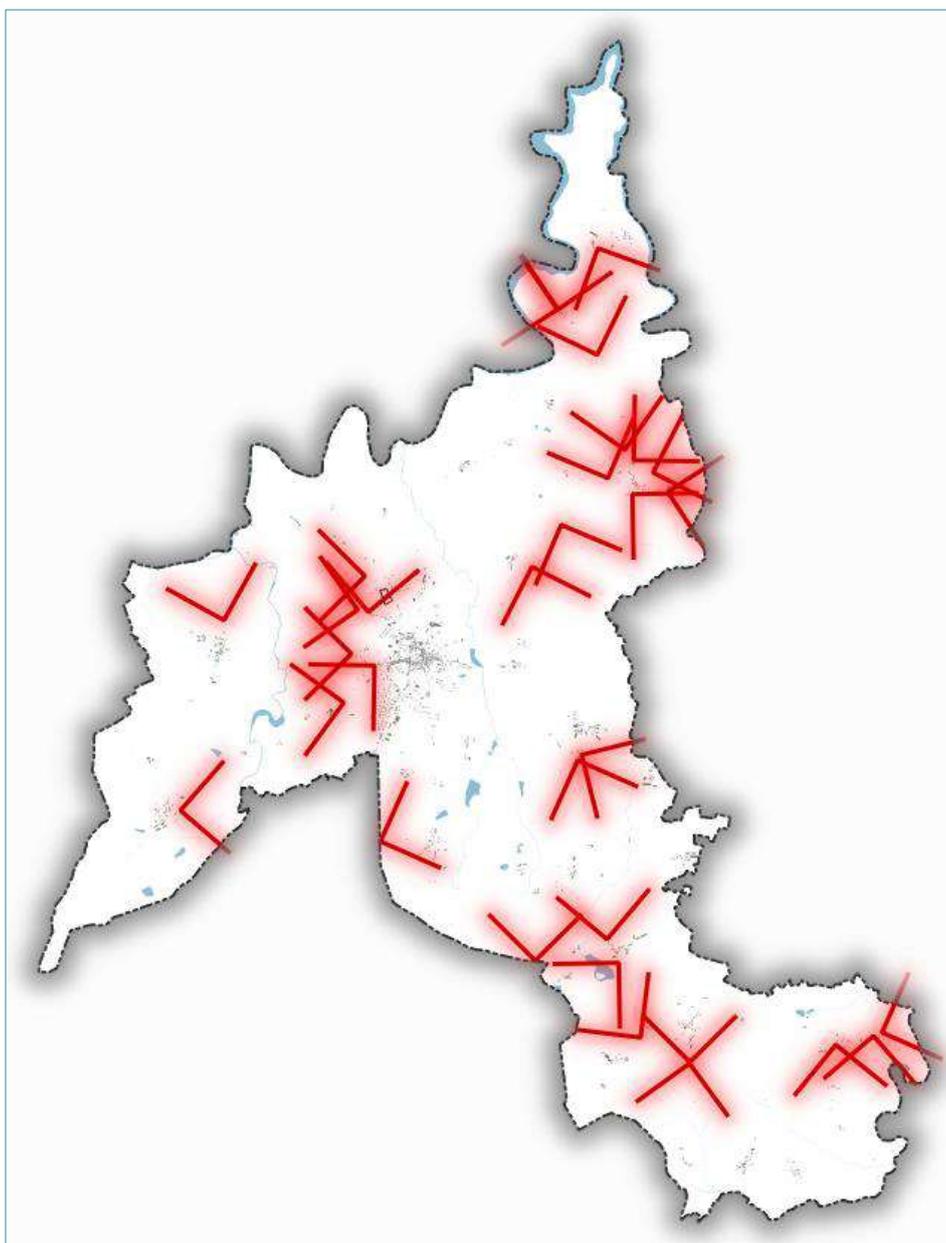
> Cône de vue à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du CU)

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les **cônes de vue à préserver** sont identifiés au sein des **prescriptions particulières du projet de PLU** afin de les **valoriser et de les protéger**.

Ces cônes de vue correspondent principalement aux **perspectives depuis le plateau bocager vers le bourg d'Evau-les-Bains** ainsi qu'aux **perspectives vers les gorges et vallées**.

Cette identification permet également de répondre à l'**objectif 3.2 du PADD** « *Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages, support de l'attractivité et du cadre de vie du territoire* ».

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces cônes de vue à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.



## ■ Sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural



Sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du CU)

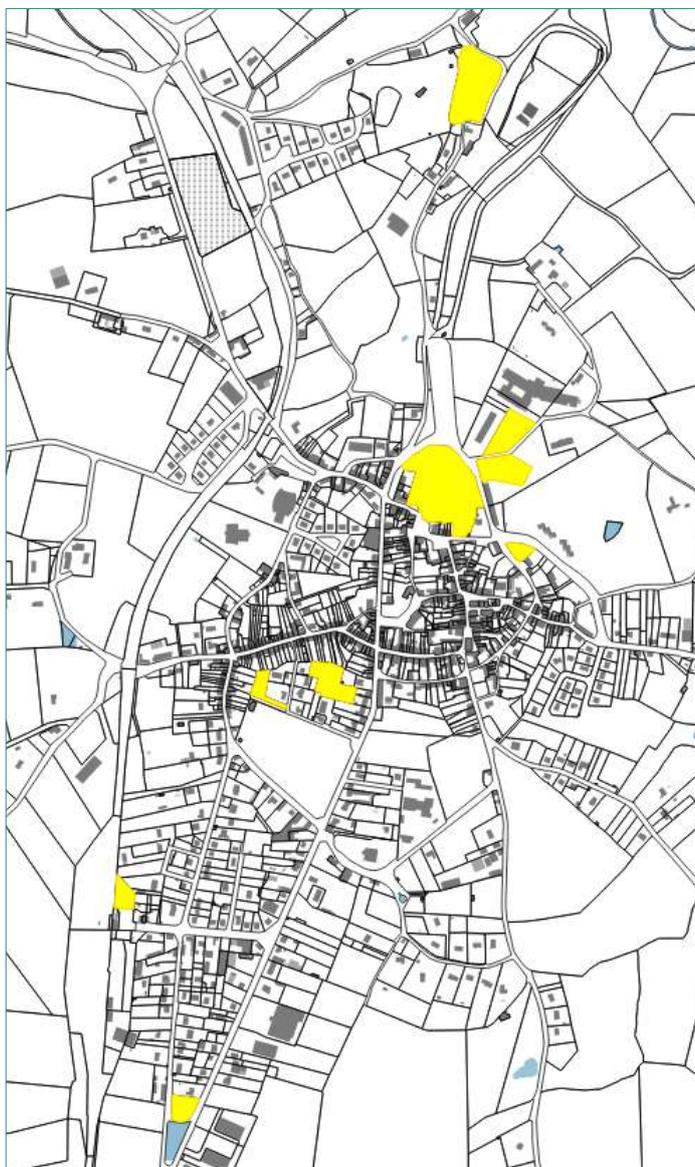
Au titre de l'article L151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme, les **éléments liés au patrimoine paysager et architectural** sont protégés au sein des prescriptions surfaciques dans le projet de PLU.

Ce repérage a vocation à **valoriser et à préserver ces éléments en assurant leur pérennité.**

Cette identification permet également de répondre à **l'objectif 1.4 du PADD** « *Mettre en valeur les éléments paysagers structurants (monuments, parcs et jardins remarquables...) et le petit patrimoine vernaculaire* ».

Les éléments identifiés sont les suivants :

- **Abbatiale Saint-Pierre Saint-Paul et son parc paysager**
- **Parc et Château de Budelle**
- **Parc d'agrément du Centre Hospitalier Les Genêts d'Or**
- **Square Gaston Vincent**
- **Jardins en cœur d'îlot**
- **Jardins rue du stade**
- **Parc de la gare**
- **Espace vert avenue de la République**
- **Etablissement thermal et parc des thermes**



Tout projet d'aménagement ou de construction, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants doivent être conçus pour ne pas dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural des sites identifiés.

La protection et la préservation de ces éléments est indispensable puisqu'ils sont les marqueurs identitaires majeurs du territoire et participent directement à l'attractivité de l'ensemble du territoire communal.

## ■ Patrimoine vernaculaire à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

### ★ Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du CU)

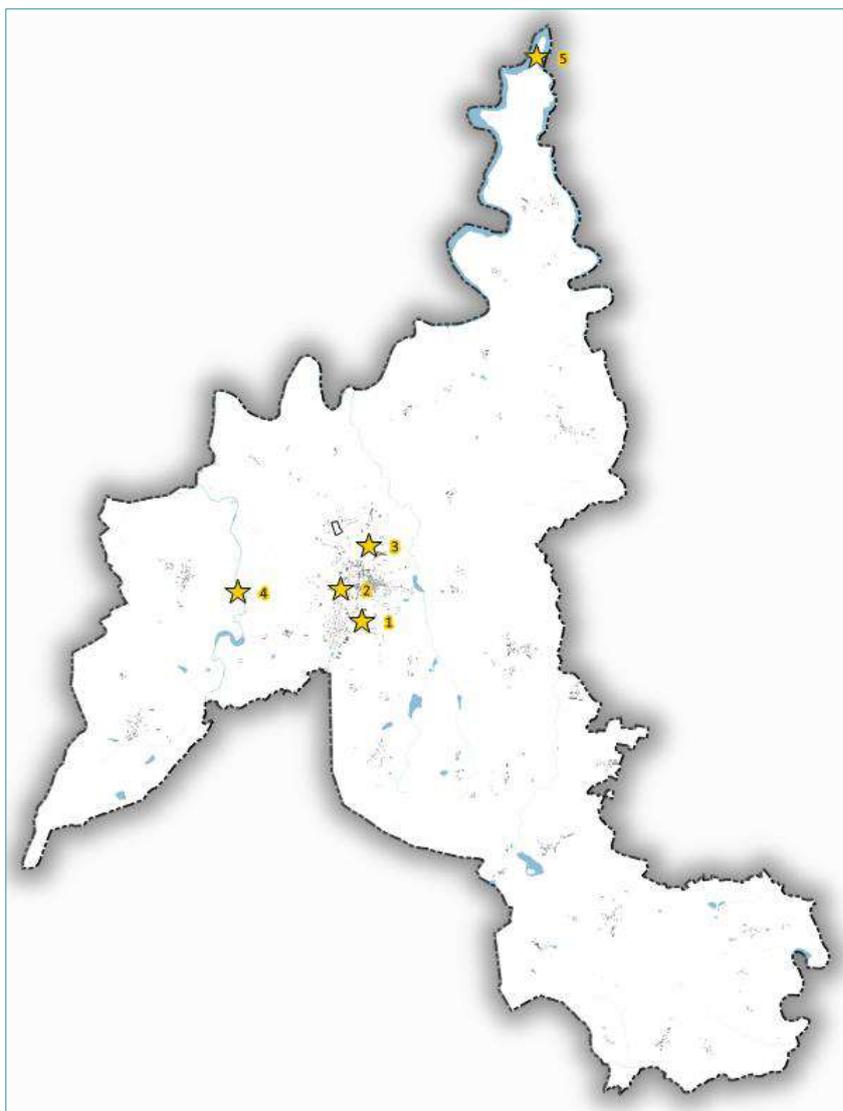
Au titre de l'article L151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme, les **éléments de « petit patrimoine »** sont protégés au sein des prescriptions surfaciques dans le projet de PLU.

Ce repérage a vocation à **valoriser et à préserver ces éléments en assurant leur pérennité.**

Cette identification permet également de répondre à **l'objectif 1.4 du PADD « Mettre en valeur les éléments paysagers structurants (monuments, parcs et jardins remarquables...) et le petit patrimoine vernaculaire ».**

Les éléments identifiés sont les suivants :

1. **Fontaine de Rentière**
2. **Puits du Marché Vieux**
3. **Oratoire de la Vierge noire de Czestochowa**
4. **Vierge des Rochers de Bord**
5. **Chapelle Saint-Marien**



Toute modification ou réhabilitation devra :

- Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
- Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

La protection et la préservation de ces éléments est indispensable puisqu'ils sont les marqueurs identitaires majeurs du territoire et participent directement à l'attractivité de l'ensemble du territoire communal

## ■ Murets en pierres sèches à protéger

----- Murêts à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (article L.151-19 du CU)

De même, les linéaires de murets en pierres sèches identifiés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être protégés et mis en valeur. Ces éléments constitutifs du « petit patrimoine » architectural assurent également une fonction écologique.

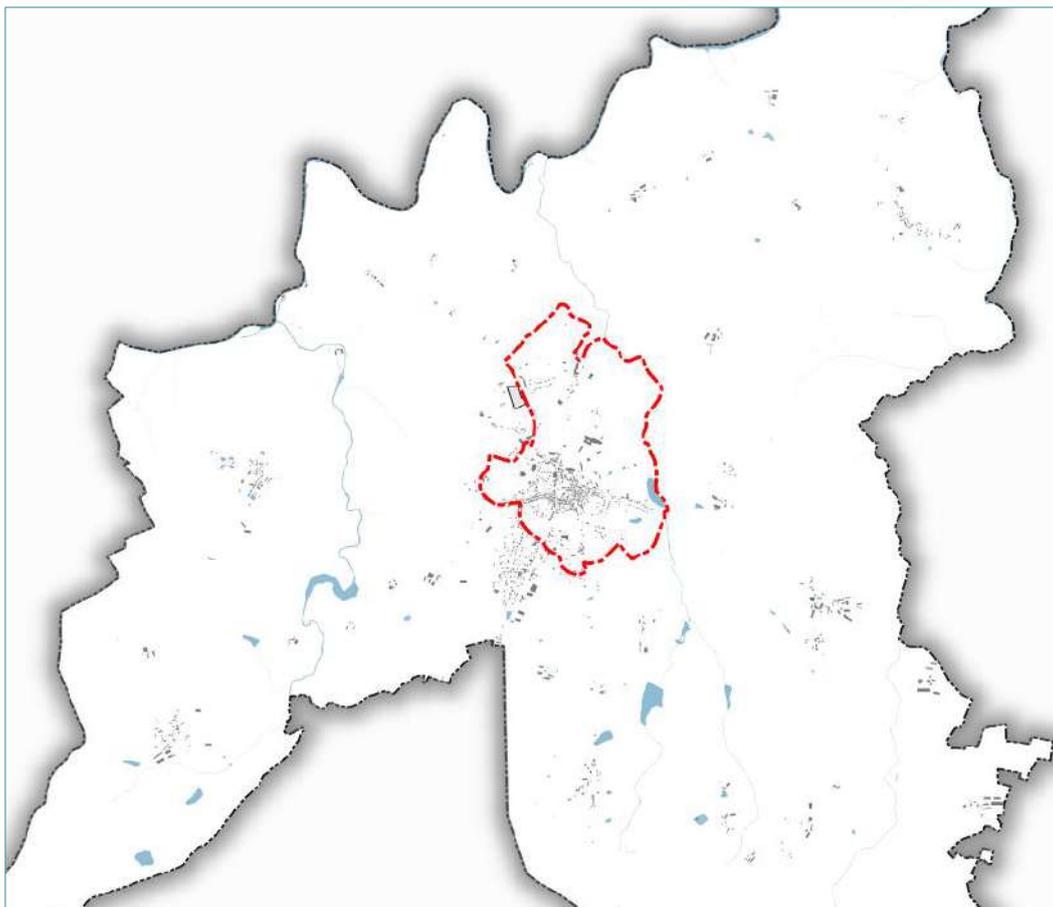
## ■ Zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)



Zone de présomption de prescriptions archéologiques (L.522-5 2° du Code du Patrimoine)

Au titre de l'article L522-5 du code du patrimoine, le PLU identifie le **site à préserver pour des motifs de protection du patrimoine archéologique**.

Cette prescription ne concerne **qu'un seul secteur regroupant l'essentiel du centre-ville d'Evau-les-Bains ainsi que le pôle thermal** et permet de limiter les impacts d'un futur aménagement sur les enjeux archéologiques du secteur.



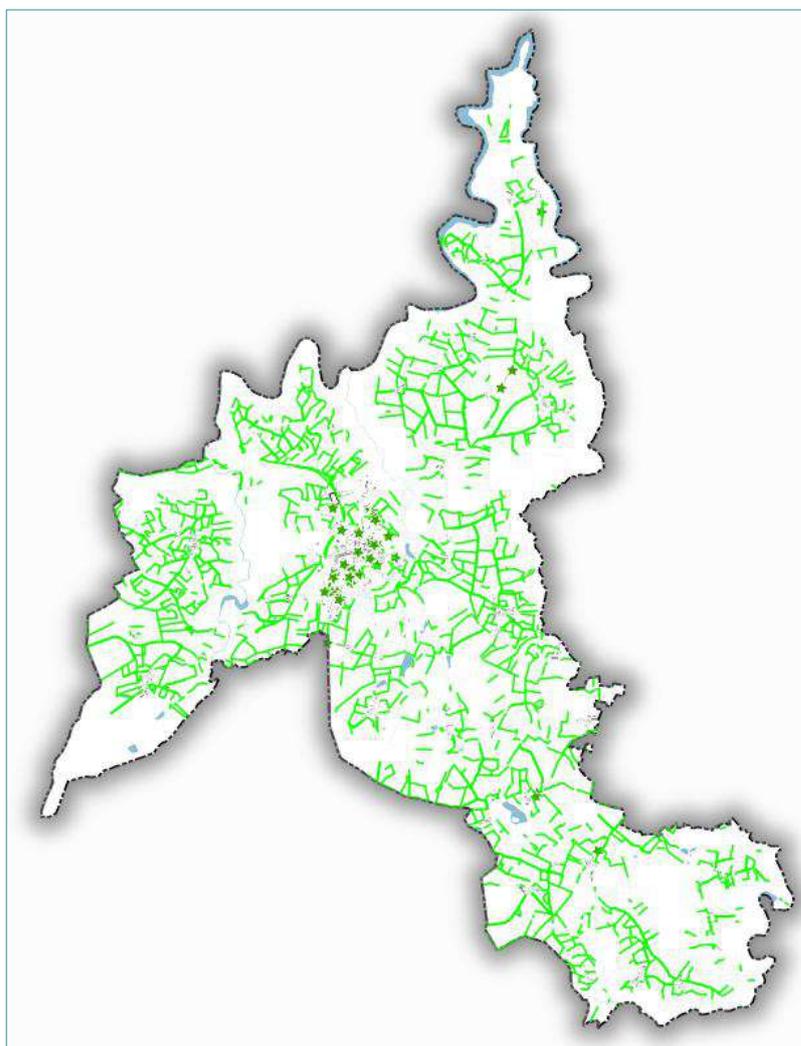
Au sein de cette zone, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains de ce secteur sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation et de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation d'un site ou de vestiges archéologiques.

## ■ Arbres isolés, alignements d'arbres, haies et trame bocagère à préserver

- ★ Arbres isolés remarquables à préserver (article L.151-23 du CU)
- ★—★ Alignements d'arbres à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU)
- Haies bocagères à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU)

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le PLU identifie les **arbres isolés, les alignements d'arbres, la trame bocagère à préserver**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- La structure linéaire et arborescente des éléments de paysage (arbres, haies, alignements arborés, trame bocagère...), identifiés doit être maintenue et notamment les arbres à cavités accueillant des nids d'espèces protégées.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique et paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages ne seront admis que sous réserve d'être compensés sur place, par le renouvellement naturel ou la plantation d'essences équivalentes et pour les motifs suivants :
  - Exploitation dans la limite d'un tiers des arbres sur une période de 10 ans, répartis sur l'ensemble de la longueur de la haie le cas échéant, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux ;
  - Raisons phytosanitaires liés à la santé de l'arbre ;
  - Raisons de sécurité ;
  - Nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible ;
  - Aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLU. Seuls les travaux de réhabilitation, d'extensions et de changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sans préjudice du respect des règles de la zone du PLU.



Ces prescriptions s'étendent sur tout le territoire et permettent de mettre en œuvre l'**objectif 3.2 du PADD**. L'objectif est de **conserver les éléments naturels** qui participent aux **continuités écologiques** et correspondent à des **marqueurs identitaires et patrimoniaux** du territoire.

## ■ Zones humides inventoriées



Zones humides inventoriées (article L.151-23 du CU)

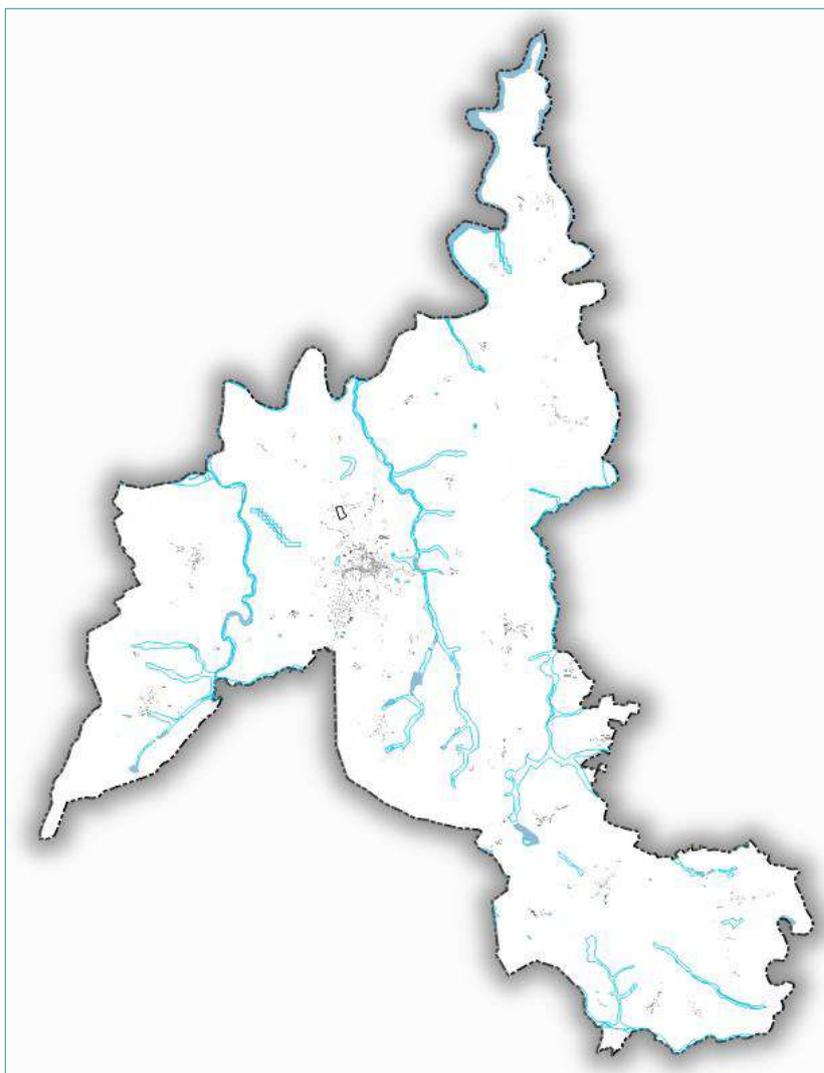
Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les **zones humides inventoriées** doivent être préservées. Elles sont identifiées au sein des prescriptions particulières du projet de PLU révisé.

Ce repérage a vocation à **valoriser et à préserver ces éléments en assurant leur pérennité**. Cette identification permet également de répondre à **l'objectif 3.2 du PADD** « garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages, support de l'attractivité et du cadre de vie ».

Les **zones humides inventoriées** correspondent aux **ruisseaux, noues, fossés et aux sols humides du territoire**.

Toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative et à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.

Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.



## ■ Cours d'eau et ripisylves à préserver



Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23 du CU)

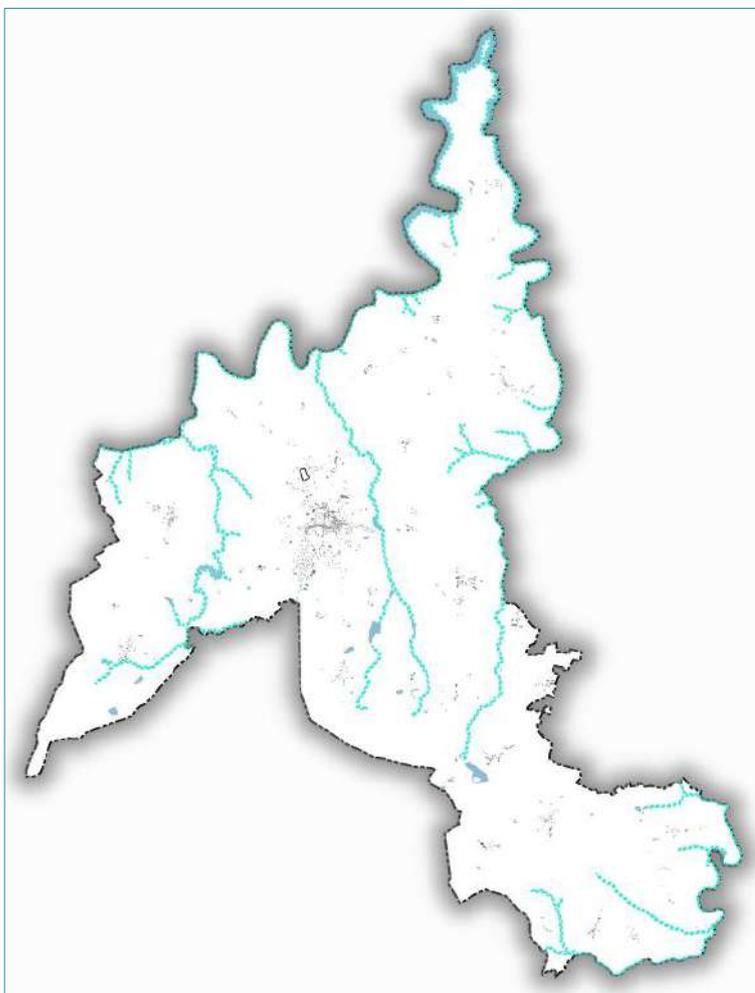
Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **les cours d'eau et ripisylves à préserver** pour des motifs d'ordre écologique et paysager sont identifiés au sein des prescriptions surfaciques du projet de PLU révisé.

Le principe général est de garantir **l'intégrité de ces milieux aquatiques et rivulaires** écologiquement sensibles et vulnérables (zones de ressources, de déplacements et de refuges), qui constituent également des motifs paysagers identitaires de la commune (cordons boisés soulignant la présence de cours d'eau...).

La structure linéaire et arborescente des ripisylves, de la dynamique fluviale des cours d'eau et de leur continuité écologique, tant longitudinale que latérale doit être maintenue.

Cette identification permet également de répondre à **l'objectif 3.2 du PADD** « garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages, support de l'attractivité et du cadre de vie ».

Cette prescription concerne plus particulièrement la **Tardes, le Cher, le Chat-Cros, le Monneix** ainsi que le réseau hydrographique plus local comprenant notamment **le Créchat, la Couture ou le ruisseau de Chantemerle...**



Les coupes et abattages ne seront admis que sous réserve d'être compensés sur place, par le renouvellement naturel ou la plantation d'essences équivalentes et pour les motifs suivants :

- Défrichage des espèces exotiques envahissantes (renouée asiatique, robinier...) par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- Travaux qui contribuent à la préservation des cours d'eau et de la ripisylve (abattage pour des raisons de sécurité ou pour des raisons phytosanitaires, élagage ...) ;
- Construction, installation et aménagement nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative (défrichage pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, mise en sécurité d'une berge, travaux nécessaires aux réseaux publics notamment les stations d'épuration ...) ;
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la prévention des risques.

Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLU, à l'exception des aménagements nécessaires à l'entretien, à la mise en valeur et à la préservation des cours d'eau et des ripisylves. Seuls les travaux de réhabilitation, d'extensions et de changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sans préjudice du respect des règles de la zone du PLU.

## ■ Secteurs soumis à un aléa inondation



Secteur soumis à un aléa inondation (article R.151-34 1° du CU)

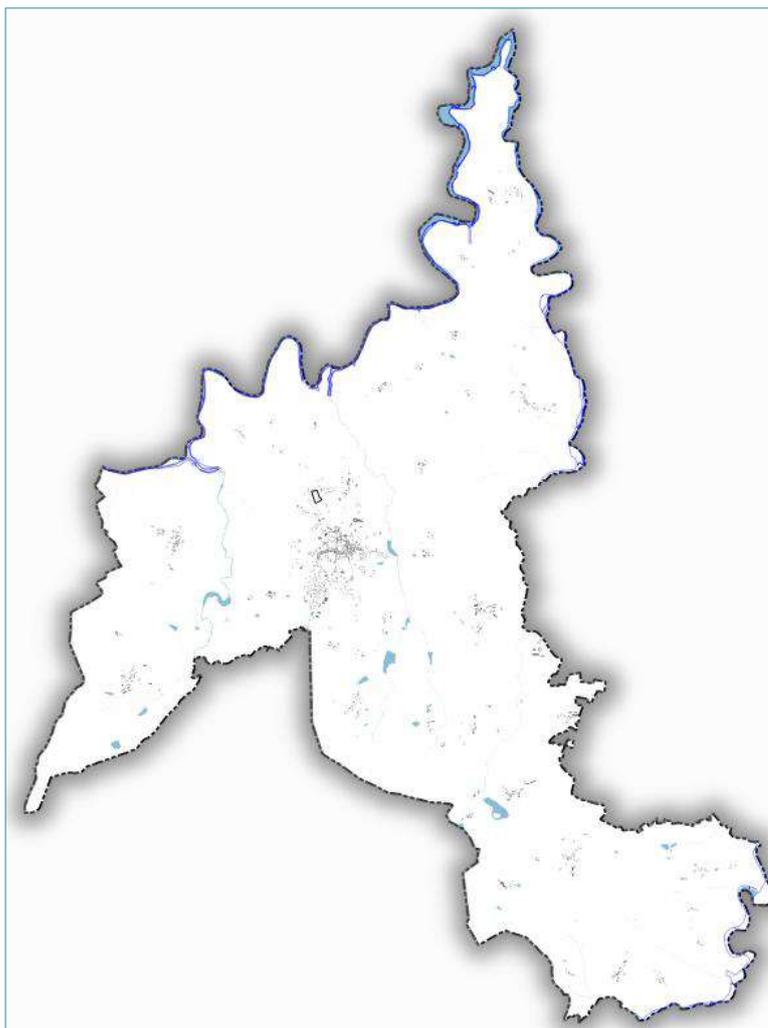
Au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'Urbanisme, les parties du territoire soumis à un aléa inondation, selon la délimitation de l'atlas des zones inondables des grandes rivières ou d'après un partage de connaissances des élus sur des événements passés, sont identifiées au sein des prescriptions particulières du projet de PLU révisé.

Ce repérage a vocation à **limiter la constructibilité pour réduire le risque inondation sur les constructions**. Cette identification permet également de répondre à **l'objectif 3.3 du PADD** en intégrant la gestion des risques dans les choix d'urbanisation, même si ces derniers restent peu contraignants sur la commune.

**Les secteurs soumis à un aléa inondation** correspondent :

- Aux zones inondables des cours d'eau **Cher et Gartempe**
- Aux zones inondables des cours d'eau **Tardes et Voueize**

En l'absence de Plans de Prévention des Risques approuvés, mais en présence de risques connus, tout projet pourra être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.



## ■ Emplacements réservés

 Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)

Au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les **emplacements réservés**, aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, à créer ou à modifier, sont identifiés au sein des prescriptions surfaciques du projet de PLU à réviser.

Treize **emplacements réservés** sont créés par le projet de PLU, ils sont concentrés sur le bourg centre d'Evau.

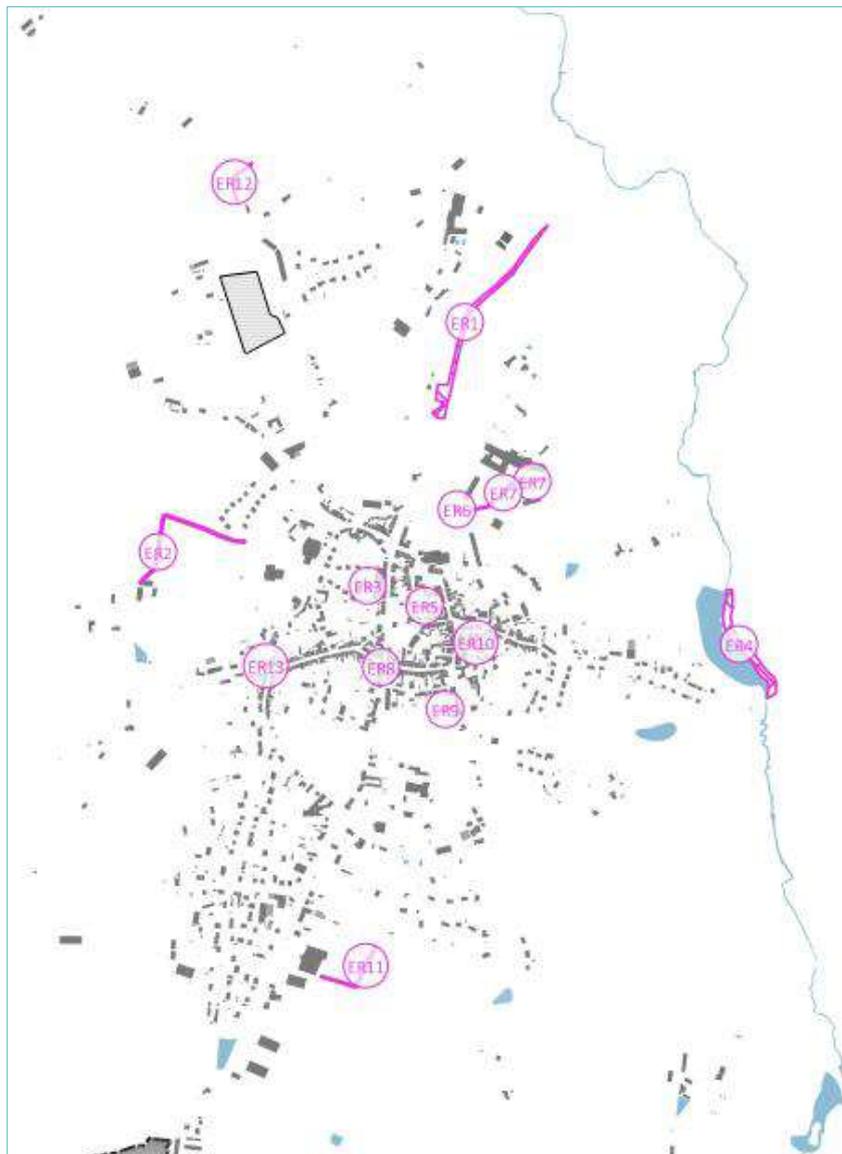
Selon les cas, cette prescription peut permettre la mise en œuvre des **objectifs**

**1.4** « Poursuivre la redynamisation urbaine de la centralité en s'adaptant au changement climatique »,

**2.1** « Pérenniser et développer l'attractivité du pôle thermal, moteur économique de la commune »

et **2.3** « Conforter l'offre d'activités économiques de proximité, levier essentiel de l'attractivité communale »

**du PADD.**



Cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Un terrain couvert par un emplacement réservé ne peut plus recevoir de construction ou aménagement qui ne seraient pas conformes au projet ayant justifié la réserve.
- Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être autorisée, en application de l'article L.433-1 du code de l'urbanisme. De telles constructions doivent être légères et facilement démontables.
- En présence d'un emplacement réservé pour « voie publique » qui anticipe un élargissement de l'assiette de la voirie, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques s'établit en tenant compte de l'emprise de cette réserve.

## ■ Linéaire de protection des commerces et des services

----- Linéaire de protection des commerces et des services (article L.151-16 du CU)

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU identifie les **quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Au droit des linéaires de protection des commerces et des services, les changements de destination des « commerces et activités de service » en « habitation » (y compris les garages) sont interdits en rez-de-chaussée.
- Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par le linéaire, et s'appliquent uniquement à leurs locaux affectés à une destination de « commerce et activités de service » (occupés ou vacants) à la date d'approbation du PLU.
- Ne sont pas concernées par cette interdiction, les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux caves, locaux techniques, ...).



Cette prescription concerne les axes commerçants du bourg d'Evau-les-Bains en lien avec l'ORT. Cette prescription permet de mettre en œuvre **les objectifs 1.5** « Préserver la vitalité de la centralité en maintenant une offre commerciale, de services et d'équipements publics de proximité, gage de lien social et d'attractivité » **et 2.3 du PADD** « Conforter l'offre d'activités économiques de proximité, levier essentiel de l'attractivité communale » afin de maintenir un maillage économique pertinent sur la commune.

## ■ Bâtiment en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

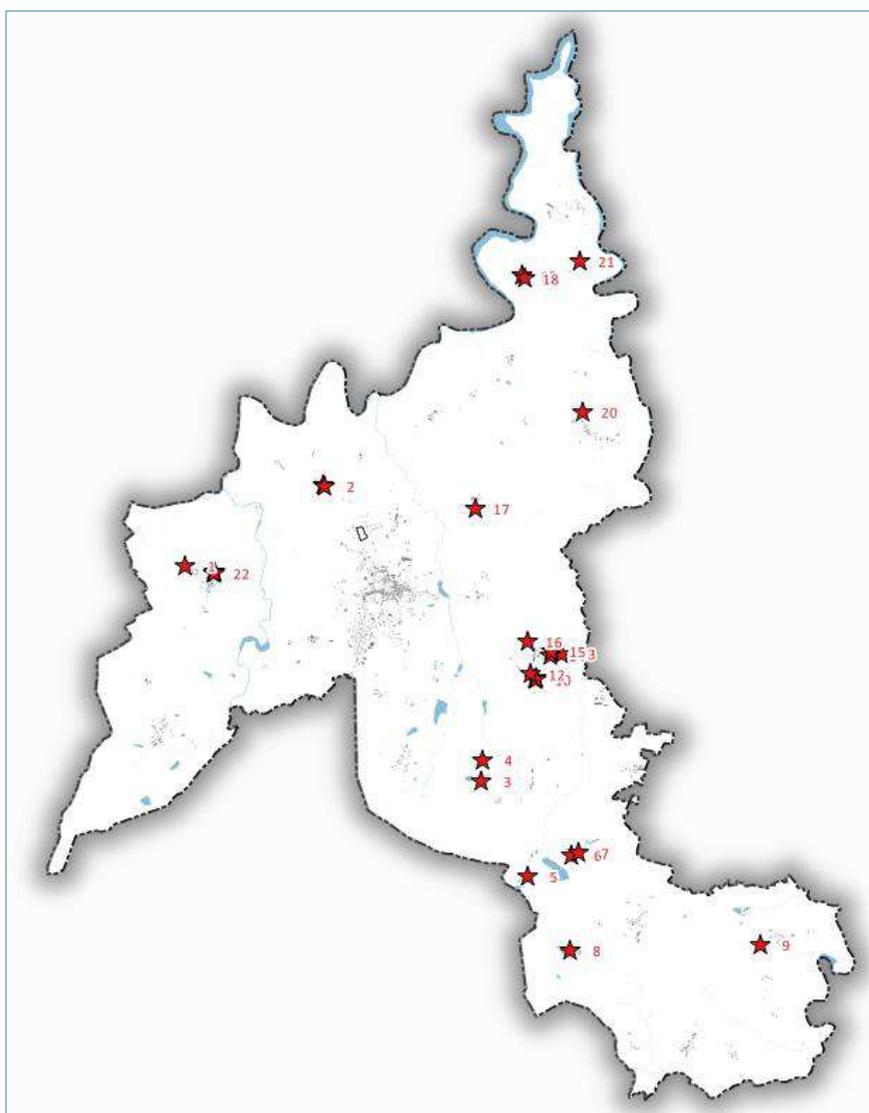
 Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du CU)

Au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles sont identifiés au sein des prescriptions particulières du projet de PLU révisé.

**Ce changement de destination sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** De plus, lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Une liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du règlement écrit ; elle précise pour chaque bâtiment concerné : le numéro permettant d'identifier le bâti sur le règlement graphique du PLU, les références cadastrales et la localisation.

Cette prescription participe à la **mise en œuvre de l'objectif 1.4 du PADD**. Cette prescription concerne 22 bâtiments correspondant généralement aux granges et bâtiments agricoles anciens d'une haute valeur architecturale. L'identification résulte d'un travail mené par les élus et techniciens afin de permettre le changement de destination de certains bâtiments faisant partie du patrimoine bâti de la commune.



## 4.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.*

### 4.4.1. Cadre général des OAP

En complémentarité du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. **Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets.** Elles permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

#### ■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité.**

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés.** Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

#### ■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **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.**

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles du PLU :

- Les zones U : Elles sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation sont introduits (phasage ...).
- Les zones 2AU « fermées » : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLU dont la procédure intègrera alors la réalisation d'une OAP.

#### ■ Le volet rédactionnel et le schéma d'aménagement

Plus concrètement, chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties :
  - Le contexte territorial illustré de photographies. Il expose les enjeux spécifiques du site concerné et son environnement urbain et naturel immédiat. Il exprime brièvement pour

chaque secteur de projet, sa vocation, sa surface, et le type de zone dans lequel il s'inscrit au règlement graphique.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites, comprenant la programmation urbaine au sein de l'OAP, les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire. Les risques et les nuisances sont également pris en compte dans la réalisation et la mise en place de ces OAP.
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel.

#### 4.4.2. Etat des lieux et contenu des OAP

Le PLU de la commune d'Evau-les-Bains compte **5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

##### **4 OAP à vocation résidentielle :**

- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur une zone à urbaniser « ouverte », classée **1AUc** au PLU : **OAP « route des Chaves »**. Il s'agit d'une zone à urbaniser, au Sud-Est du centre-ville, destinée à la création d'un lotissement communal.
- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur un secteur classé en **Ub** au PLU : **OAP « rue de Rentière »**. Il s'agit d'un vaste interstice au Sud-Est du centre-ville, où les principes d'aménagement attendus mettent l'accent sur une densité foncière plus efficiente tout en veillant à établir des connexions avec les équipements scolaires.
- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur un secteur classé en **Uc** au PLU : **OAP « chemin de Rentière »**. Il s'agit d'une dent creuse au Sud du centre-ville, dans le quartier pavillonnaire du chemin de Rentière. Les principes d'aménagement énoncés permettent une optimisation foncière du secteur et autorise un aménagement en deux phases.
- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur un secteur classé en **Ub** au PLU : **OAP « avenue de la République »**. Il s'agit d'une vaste réserve foncière communale située le long de cet axe structurant et faisant face à l'activité d'un garage automobile. Les principes d'aménagement énoncés visent à la gestion des usages ainsi qu'au renforcement de la densité de logements sur ce secteur bien desservi et à la diversification des typologies d'habitat.

##### **1 OAP à vocation économique :**

- **Une OAP à vocation d'activités artisanales et commerciales** portant sur une zone à urbaniser « ouverte », classée **1AUy** au PLU : **OAP « Le Grand Creux »**. Il s'agit d'une zone à urbaniser, en entrée de ville Sud, permettant la relocalisation, le développement et la mise aux normes de l'activité du concessionnaire et mécanicien agricole génératrice d'emplois sur la commune. Les principes d'aménagement énoncés visent notamment à l'intégration paysagère du secteur.

Ces OAP définissent principalement les conditions d'aménagement et de desserte garantissant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futurs projets.

### 4.4.3. Les OAP à vocation résidentielle

#### ■ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation d'habitat déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	Objectif 1.1 : Accueillir de nouveaux habitants permanents en produisant une offre de logements adaptée
	Objectif 1.2 : Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire
	Objectif 1.3 : Favoriser un développement urbain harmonieux et résilient
	Objectif 1.4 : Poursuivre la redynamisation urbaine de la centralité en s'adaptant au changement climatique
Axe 2	Objectif 2.1 : Pérenniser et développer l'attractivité du pôle thermal, moteur économique de la commune
Axe 3	Objectif 3.2 : Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages, support de l'attractivité et du cadre de vie du territoire
	Objectif 3.3 : Veiller à l'articulation entre ressources et développement en dimensionnant le développement urbain et économique au regard du bon état des ressources en eau et des capacités d'assainissement

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation d'habitat sont détaillées et illustrées ci-après.

#### ■ Programmation urbaine

##### – Justification du choix des secteurs

Les **OAP à vocation résidentielle** portent sur des **secteurs ou des parcelles d'emprise relativement importante, considérées comme des ENAF**. Elles visent principalement à **régir l'aménagement des extensions urbaines et des « dents creuses » de surface importante**. Les **superficies des OAP détaillées** à vocation d'habitat s'échelonnent **entre 4 000 m<sup>2</sup> et 7 000 m<sup>2</sup>**. La moyenne se situe environ à 6 000 m<sup>2</sup>.

Ces OAP ont d'abord vocation à **favoriser la densification du tissu urbain** afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier. En effet le plan de zonage, ne comprend pas de zone en extension urbaine à vocation résidentielle.

Des séances de travail ont été organisées pour définir les principes d'aménagement applicables aux secteurs concernés par des OAP. Les objectifs poursuivis par ce travail ont été les suivants :

- Analyser l'ensemble des zones potentiellement urbanisables au sein du tissu urbain **d'une surface au minimum de 3 000 m<sup>2</sup> environ** afin d'établir la pertinence d'établir une OAP qui définisse des **objectifs de densification, de diversification des formes urbaines** et plus globalement de **lutte contre l'étalement urbain**.
- Travailler avec les élus sur ces sites, sur les principes d'aménagement des OAP, notamment sur les formes urbaines à implanter, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques ainsi que la gestion des éventuels risques et nuisances. **Ces zones en extension ont toutes fait l'objet d'une OAP détaillée ;**

##### – Densité urbaine

Les OAP à vocation résidentielle du PLU définissent des **objectifs de production de logement** pour chaque secteur d'OAP, qui sont déterminées par :

- **L'application des règles de densité nette choisies par les élus au travers du PADD**, afin d'économiser les ressources foncières (12 logs/ha soit 830 m<sup>2</sup> par logement). La densité nette

concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...);

- La **pondération en fonction des caractéristiques et contraintes locales propres à chaque site**, en termes de relief, d'accès, de réseaux, de risques, d'enjeux naturels et paysagers.
- Ou à l'inverse le **renforcement de la densité de construction dans les secteurs propices au développement d'un habitat collectif et social**, en particulier dans l'OAP « avenue de la République où une densité de 19 logts/ha est attendue.

Les programmes urbains et les découpages parcellaires devront permettre, à terme, d'atteindre la densité visée. Toutes les **OAP à vocation résidentielle** comportent un **tableau récapitulatif de l'emprise du secteur**, de la **surface aménageable**, du **nombre de logements prévus**, de la **densité nette recherchée** ainsi que des **formes urbaines préconisées**, de l'**échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** et des **modalités d'ouverture à l'urbanisation**.

#### – Attractivité résidentielle et mixité dans l'habitat

Chaque OAP à vocation résidentielle, précise la ou les **forme(s) urbaine(s) préconisée(s)** sur le secteur : habitat individuel pur ou groupé, habitat intermédiaire ou habitat collectif.

La recherche d'une **offre de logements diversifiée** par leur forme a été encouragée afin de s'assurer **d'atteindre une densification du tissu urbain**. L'enjeu est d'aller vers une densification « douce » adaptée aux contextes. L'objectif est également de mettre en œuvre l'objectif 1.2 du PADD « *Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire* ». Il s'agit donc d'agir sur le levier de la **mixité des formes urbaines** pour densifier le tissu urbain tout en assurant une **qualité de vie** et un développement d'une offre de logements en mesure de répondre à la demande.

#### – Qualité et intégration urbaine

Le **centre-bourg** d'Evau présente une **densité bâtie importante** et une **implantation du bâti alignée** qui créent un front bâti. Les OAP dans les centre-bourgs visent à s'inspirer des caractéristiques urbaines du secteur en **prolongeant les formes urbaines existantes en l'adaptant aux objectifs de densité**, aux **contraintes d'aménagement et aux enjeux paysagers**. L'OAP peut, dans certains cas, **réglementer l'implantation du bâti par rapport à la voirie** afin de **créer un front bâti** ainsi que **l'orientation préférentielle des façades** afin de profiter des apports solaires et de s'adapter au tissu urbain avoisinant. Ces dispositions apportent une réponse à l'objectif 1.4 du PADD.

#### – Programmation urbaine

Afin de **prioriser la localisation préférentielle du développement urbain**, les OAP mettent en place un **échancier d'ouverture à l'urbanisation**. Cet échancier est défini au sein des tableaux récapitulatifs. En effet, au regard de la localisation, de la maîtrise foncière des parcelles et des emprises concernées, **certaines zones peuvent être urbanisées à plus ou moins long terme**. L'instauration d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation permet de **maîtriser les rythmes de développement du territoire** en fonction de la demande et de la maîtrise foncière.

### ■ Principes de déplacements

Pour chaque OAP, les **principes de desserte** ont été définis en **prenant en compte le contexte urbain actuel**, **l'environnement bâti et naturel**, **l'axe de desserte le plus adapté** et les **enjeux internes au secteur**. Les pentes et les talus ont été pris en compte afin de préconiser l'aménagement le plus cohérent. L'objectif est également de **limiter les surfaces dédiées à la voirie**, en optimisant le tracé, afin de limiter l'artificialisation des sols et de garantir la plus grande surface aménageable possible. Pour des raisons de sécurité, les **accès sur les routes passantes** et la création de carrefours accidentogènes ont été réduits.

Des principes d'aménagement ont été définis pour **développer et renforcer le maillage de cheminements doux** afin de répondre aux **enjeux d'évolution des pratiques de déplacements** pour garantir à tous le droit à la mobilité. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamique des centralités, à la construction de nouveaux logements ainsi qu'au maintien d'une offre commerciale de proximité. Ce travail s'inscrit dans le cadre de la **réflexion d'une urbanisation à long terme** en accord avec les enjeux futurs liés aux pratiques de mobilité quotidienne.

Ainsi, toutes les OAP identifient graphiquement et par écrit les **principes de desserte et de maillage du secteur** : aménager un accès sécurisé depuis la voirie, créer une aire de retournement, créer des voies de desserte principales et secondaires, aménager des liaisons douces, prévoir des aires de stationnement... Les principes de desserte permettent de desservir l'ensemble des lots prévus au sein de l'OAP et permettent d'assurer une desserte locale de qualité. Ces dispositions permettent d'apporter une réponse à l'objectif 1.4 du PADD.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger** et à **valoriser** et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagement paysagers, espaces publics à créer). Afin de **favoriser une intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage.

Ainsi, certaines OAP identifient des **haies arborées à préserver**, des **alignements d'arbres à préserver**, des **arbres remarquables à préserver**, des **murets** ou des **bâtiments à conserver**. Ces orientations sont aussi liées aux préconisations d'implantation et de création de front bâti détaillées ci-dessus. Ces principes facilitent l'intégration urbaine avec les tissus urbains existants et visent à **préserver les continuités écologiques** majeures et à **améliorer le cadre de vie des habitants**. Ces dispositions permettent la mise en œuvre de l'objectif 3.3 du PADD « *Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages, support de l'attractivité et du cadre de vie du territoire* ».

### ■ Prise en compte des risques et des nuisances

Un travail **d'identification des risques et des nuisances** a été réalisé pour chaque OAP afin de déterminer les **enjeux à prendre en compte**. Les dispositions prévues ont pour objectif de **garantir la résilience des projets d'aménagements face aux risques naturels et d'assurer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées**, au regard des réseaux existants, ainsi que la **prise en compte des éléments porteurs de nuisances** (axes routiers, poteaux électriques...).

Les dispositions prévues dans les OAP sont établies au regard du règlement écrit, qui préconise un **traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque projet**. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont ainsi principalement dédiés aux eaux de ruissellement liées aux voiries et espaces de stationnement créés au sein du projet d'aménagement. Ces dispositions permettent la mise en œuvre des objectifs 3.3 du PADD.

#### 4.4.4. L'OAP à vocation économique

##### ■ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement de l'OAP à vocation économique déclinent à l'échelle du site concerné les orientations du PADD suivantes :

<b>Axe 1</b>	Objectif 1.4 : Poursuivre la redynamisation urbaine de la centralité en s'adaptant au changement climatique
<b>Axe 2</b>	Objectif 2.3 : Conforter l'offre d'activités économiques de proximité, levier essentiel de l'attractivité communale
<b>Axe 3</b>	Objectif 3.3 : Veiller à l'articulation entre ressources et développement en dimensionnant le développement urbain et économique au regard du bon état des ressources en eau et des capacités d'assainissement
	Objectif 3.4 : Renforcer la production et la consommation locale des énergies renouvelables

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans l'OAP à vocation économique sont détaillées et illustrées ci-après.

##### — Justification du choix du secteur

Le PLU comporte **une OAP à vocation économique** :

- OAP « **Le Grand Creux** » en entrée Sud du bourg d'Evau-les-Bains ;

Le secteur est **destiné à accueillir des activités artisanales et commerciales**. Il a été choisi car il permet d'offrir à Evau, un espace suffisant, sur un même site, pour **la relocalisation et la mise aux normes de l'établissement Fontvieille** (concessionnaire et mécanicien agricole), implanté depuis 90 ans sur la commune et un des premiers employeurs locaux.

Cette entreprise étant limitée dans son développement sur son site actuel en entrée Nord-Ouest du bourg, route du Chambon, ce qui génère des problématiques de sécurité et de valorisation de l'entrée de bourg.

Le choix de ce secteur de développement a vocation à apporter des incidences positives en ce qui concerne les flux de déplacements et la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :

- en stoppant les conflits d'usage et de voisinage existants au niveau du site d'implantation actuelle de l'entreprise Fontvieille en entrée Nord-Ouest du bourg, vis-à-vis du lotissement voisin des trois croix,
- en valorisant l'entrée Nord-Ouest de la ville, où les vues sur le garage agricole sont prédominantes actuellement,
- en réglant les problèmes de sécurité liés aux traversées régulières de la route du Chambon par les engins agricoles,
- en offrant une possibilité de création d'une nouvelle caserne des pompiers pour laquelle les élus municipaux cherchent un site approprié depuis longtemps, par la reconversion des bâtiments libérés par l'entreprise Fontvieille.
- en permettant la mise en valeur des abords de la future voie verte au niveau de la route du Chambon qui est actuellement dominée par les dépôts de matériel agricole.

Le choix et le dimensionnement du secteur permet de pérenniser sur le long terme une entreprise de renom à l'échelle du bassin de vie, ainsi qu'un nombre important d'emplois et de familles sur la commune. C'est un pilier essentiel de son économie et de sa démographie que la commune souhaite conforter par le développement de ce secteur. Il s'agit donc ici d'une action nécessaire pour traduire les grandes orientations du PADD débattu et validé par l'équipe municipale

### ■ Principes de déplacements

Le secteur d'OAP à vocation économique est desservi par des voies communales dimensionnées pour recevoir les flux engendrés par les projets d'aménagement.

L'OAP définit des dispositions sur les **accès sécurisés à créer** ainsi que sur **les voies de desserte à créer** afin de **desservir l'ensemble des équipements**. Ces **dispositions** seront **adaptées aux contraintes techniques des projets**. Le **stationnement** s'effectuera au sein des lots et devra donc être **dimensionné au cas par cas** lors de l'implantation ou de l'extension d'une entreprise.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Afin de favoriser une **intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage. Ainsi, l'OAP identifie ainsi les **franges végétales à préserver** ainsi qu'une **haie bocagère à préserver**. Ces dispositions permettent la mise en œuvre de l'objectif 3.2 du PADD « *Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages, support de l'attractivité et du cadre de vie du territoire* ».

### ■ Prise en compte des risques et nuisances

Un travail **d'identification des risques et des nuisances a été réalisé pour chaque OAP** afin de déterminer les enjeux à prendre en compte. L'OAP ne définit **pas de contraintes d'aménagement particulières concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées**. Cette thématique devra être prise en compte au sein des différents projets d'aménagement.