

Comparaison de la zone UD du PLU actuel de Thonon avec les zones UD&UBs du nouveau projet de PLU.

Un propriétaire d'une ancienne zone UD voyant UD sur son terrain dans le PLUiHM n'ira pas lire les nouvelles et nombreuses pages du PLUiHM.

Cependant ces deux UD recouvrent des réalités différentes et vont créer de la confusion et de mauvaises surprises.

	UD PLU	UD PLUiHM		UB4 PLUiHM
COS/CES	0,45	0,25 – 0,08 Dépend des m2	0,40	0,50
COS/CES POUR 400M2	0,45	0,25	0,40	0,50
COS/CES POUR 1200M2	0,45	0,19	0,40	0,50
COS/CES POUR 4100M2	0,45	0,09	0,40	0,50
HAUTEUR MAXI	15m	9m sauf toit terrasse 7m	12m	15m
Nombre niveau	5	2-3	4	5
m2 Planchers potentiels si terrain 4100m2	$4100 \times 0,45 \times 5 = 9225\text{m}^2$	$4100 \times 0,09 \times 2 = 738\text{m}^2$	6560m2	10250m2
Si 300m2 existant au sol	1545m2	$738/2 - 300 = 69\text{m}^2$	1340	1750

Le COS/CES de l'ancien UD se situe entre UB4 et UB5, loin du nouvel UD.

La formule du CES du PLUiHM autorise des surfaces inférieures à 400m2 avec 25% de CES puis les réduit pour ceux plus grands, ainsi pour un terrain de 4100m2, il devient 9% . Ceci encourage les petits terrains à construire et pas les plus grands. Politique de densification en ville ?

En termes de hauteur maximale, l'ancien UD équivaut à l'UB4.

Pour les logements sociaux, UD pouvait construire jusqu'à 2000m2 sans logements sociaux, avec UD nouveau, dès 600m2 il faut 30% de sociaux. Avec UB4 et UB5 30% sociaux dès 1050m2. Thonon est proche de la loi de 25% social, pourquoi changer ? Il semble mieux d'avoir des bâtiments séparés avec un social, un privé. Ces règles vont pénaliser la construction d'autant que Thonon veut monter en gamme.

Je propose de changer le nom de UD pour alerter clairement les propriétaires du changement, par exemple avec UB6.

Enfin le PLUiHM crée un bâton rétroactif dont je n'ai pas compris l'intérêt.

Si un terrain est coupé en différents lots après 2026, on appliquera le CES du lot d'origine. Dans 10 ans par exemple chaque lot devra connaître son lot d'origine et son CES de 2026.

Exemples : si un terrain de 1200m², avec son CES de 230 m², était coupé en 3 lots de 400 m² pour un lègue aux enfants, alors cette règle rétroactive permet à chacun des enfants de construire $230\text{m}^2/3 = 76\text{m}^2$ uniquement alors que sans rétroactivité ils auraient chacun le droit de construire 100m².

Dans mon cas personnel, avec un terrain de 4100m² et son CES de 0,09 (369m²), le couper en 4 lots de 1025m² permettrait uniquement de construire 92m² sur chacun au lieu de 210m² sans rétroactivité. Cette rétroactivité ne semble pas adaptée à la pérennité des familles à Thonon ni à la construction.

Par ailleurs, il semble inconsistent que cette règle de rétroactivité existe uniquement pour la zone UD et non pour les zones UB.

Faire SIMPLE, simplifions le CES de la zone UD à 0,25 et sans rétroactivité et changeons le nom de UD par exemple UB6.

La zone UDN n'est pas décrite en tant que telle. Combinaison de UD et N ?