

Thonon les Bains le 15 juillet 2025

## CONTRIBUTION AU PLUI-HM DE THONON AGGLOMERATION

La contribution ci-après concerne les alentours du collège Jean Jacques Rousseau le long de l'avenue du Général de Gaulle. Habitant le quartier et étant attentif au patrimoine thononais et au développement de la ville, j'ai été surpris de voir 2 OAP se jouxtant et visant des rénovations urbaines dans un secteur plutôt bien composé et à valeur patrimoniale. Il s'agit des OAP sectorielles THO 6, Bachex Moynat et THO 13, Bel Air.

Connaissant un peu l'histoire du secteur pour y avoir construit une petite opération, il y a de quoi être surpris en analysant ces 2 OAP. Elles me semblent hors de propos, une mauvaise image de l'avenir de Thonon et un nuage de fumée tant la probabilité de réalisation semble lointaine et incompatibles avec les opérations en cours qui n'intègrent pas dans les orientations souhaitées par le PLUI-HM.

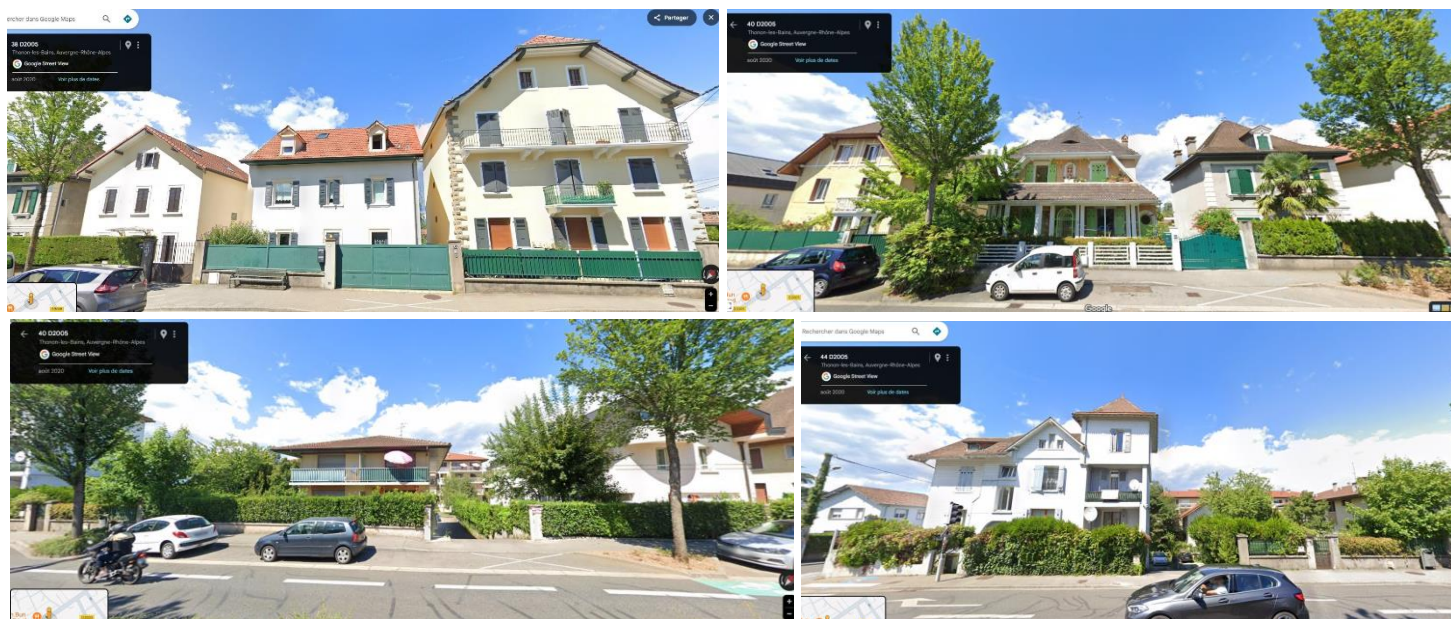
L'OAP THO6 fait face au collège Jean Jacques Rousseau, bâtiment du début du 20ème siècle de style Art Déco régional et réalisé sous le regard du célèbre architecte thononais Louis Moynat. Il offre une longue façade le long de l'avenue De Gaulle, bien composée et ordonnancée avec une symétrie depuis le corps central situant l'entrée. Il a un gabarit de R+1+C avec une hauteur modérée et une toiture remarquable.



De l'autre côté de l'avenue lui fait face un ensemble de maisons de ville possédant des caractéristiques similaires puisque construites dans les mêmes années avec un style architectural commun et des gabarits identiques et homogènes. L'ensemble des deux : collège et alignement de maison forment un ensemble cohérent et patrimonial à l'échelle urbaine. Le travail sur le patrimoine développé dans le carnet des OAP Thématique D montre combien le patrimoine bâti des années 1930 1940 fait partie de l'identité de Thonon. De nombreuses démolitions ont déjà été dénoncées par les différents ABF sur les dernières décennies. Envisager la régénération urbaine par la démolition de secteurs comme le fait l'OAP THO 13 est contre productif pour l'image de la ville, d'autant que l'ensemble est un préalable à l'entrée dans le centre ancien.

Les photos présentées dans la fiche de l'OAP sont un leurre. Elles ne présentent pas du tout les constructions à démolir pour atteindre l'objectif affiché. Il n'est pas fait référence aux collectifs déjà présents

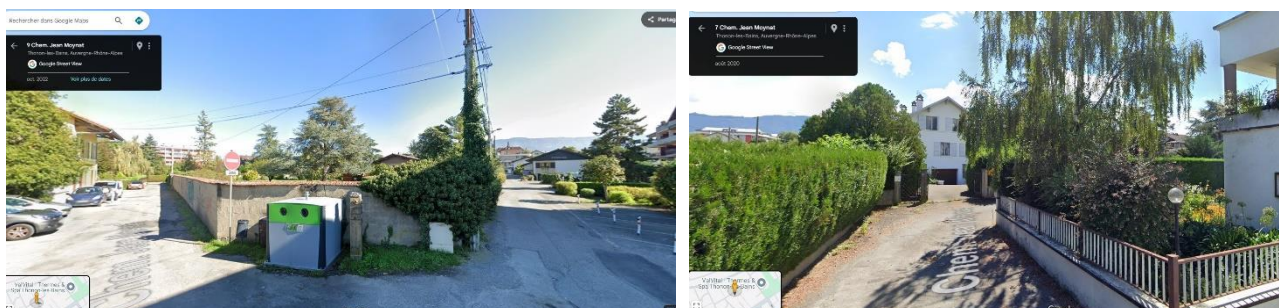
dans cette OAP et qui ne devraient pas bouger avant de nombreuses années et qui ne devraient même pas pouvoir être surélevés à cause du classement de notre secteur en zone sismique 4. A quoi bon faire miroiter la possibilité de réalisation d'immeubles collectifs à 18m de haut à cet endroit ? Il y a bien d'autres secteurs moins sensibles et moins patrimoniaux que ceux-ci pour développer du logement dense.



Il n'est pas état de l'accessibilité du tènement qui ne peut se faire que par l'avenue du Général de Gaulle, ni du morcellement qui rendra l'ouverture de l'OAP à sa réalisation impossible. Aucune entrée n'est d'ailleurs indiquée aux 2 tranches de cette OAP sur le schéma du PLUi-HM. Le chemin de Bachex qui semble être évoqué dans la tranche 1 avec une indication de parking n'est qu'un « chemin » dont les caractéristiques ne permettent pas la circulation en double sens et encore moins la réalisation d'une plate forme de voirie avec des trottoirs comme cela devrait être le cas pour l'échelle d'opération envisagée. L'OAP est « morte dans l'œuf ».

De ce fait, cette OAP THO 13, bel Air, devrait être retirée du PLUi-HM et un autre secteur devait être ciblé pour compenser le nombre de logements qui étaient attendus. A deux pas de ce site, face au stade, il ya eu une mutation d'un ancien lotissement moins patrimonial dont les travaux sont en cours. La centaine de logements est sans doute prévue à cet endroit ?

Tout comme l'OAP THO 13, l'OAP THO 6 n'a pas les atouts pour aboutir. En effet, comme indiqué ci-dessus, le chemin de BACHEX n'a pas la possibilité en son état actuel d'absorber les flux de circulation des véhicules et des circulations en mode doux, l'élargissement porté au plan du PLU précédent n'est même pas reporté en intégralité sur celui du PLUi-HM. Le chemin Jean Moynat est, quant à lui, privé et le seul accès existant était à destination d'une maison et non d'un ensemble d'appartements. Il y a donc un travail important de la part des pouvoirs publics de garantir la sécurité des riverains et des futurs habitants avant d'ouvrir ce nouveau secteur à la construction. Le chemin Jean Moynat devrait préalablement passer dans le domaine public et le chemin de Bachex devrait être agrandi avec sans doute un double sens au niveau de son croisement avec l'avenue du Général de Gaulle, la sortie côté avenue de Bel Air étant grandement compromise en terme de visibilité.



Il est précisé dans le text de l'OAP que l'aménagement doit prévoir un élargissement des voies : chemin de Bachex et chemin Jean Moynat mais il n'est pas porté d'emplacement réservé au PLUi-HM pour imposer cette nécessité.

Le schéma de l'OAP indique une desserte de l'ensemble sous forme d'une contre allée au chemin de Bachex depuis l'avenue du Général de Gaulle. Un permis de construire a été attribué en 2024 au promoteur PLURIMMO pour un ensemble de plusieurs collectifs avec un total de 60 logements, 60% de la densité attendu sur les 3 tranches. Le plan masse de cette opération déjà partie ne prend pas en compte la desserte qui avait pour but d'irriguer les diverses tranches de l'OAP. Les voies ne sont pour le moment pas calibrés pour les 100 logements attendus dans cette OAP.

## Principes d'aménagement

### Programmation et schéma d'intentions



La description de l'OAP nécessiterait quelques précisions pour parfaire le cadre d'étude. Il est fait état d'un espace vert ouvert au public, décrit à la suite de l'espace vert de la tranche 2, alors que ce jardin public serait en tranche 1 et relié au manoir existant, manoir en domaine privé aujourd'hui. Cette réalisation nécessiterait très probablement une préemption. Quelques arbres remarquables auraient pu être répertoriés n plus mais ils sont déjà supprimés dans le cadre du PC obtenu.

Les attentes en terme de gabarit de bâtiment sur la tranche 1 reprennent ceux du PLU actuel et semblent correspondre à ce qui pourrait être attendu le long de l'avenue De Gaulle sur cette portion. Le principe de bâtiment décrit pour la tranche 2 est quant à lui loufoque à cet endroit de la ville. Il serait attendu une tour « signal » avec des logements de standing dans les sommets, émergeant d'un parc, avec une hauteur de 24m au total. Il est regrettable de ne pas avoir un argumentaire précisant l'intérêt de cet attendu en ce lieu. Serait-ce pour réaliser une tour jumelle du Richelieu à proximité ?



Cette dernière a l'avantage d'être bien mieux positionnée, à un angle de rue, en lien avec le Parc Thermal qui lui fait front. Elle développe 11 niveaux à partir de son entrée sur l'avenue du Général de Gaulle et 3 niveaux en dessous, le double de hauteur de la proposition de signal de l'OAP THO 6. L'implantation du Richelieu est intéressante pour en faire un repère urbain, un signal qui indique le Parc et donc le centre ville.

La proposition de l'OAP THO 6 ne donnera rien de valable dans le paysage urbain puisque le site d'implantation est au cœur d'un îlot d'habitation sans commerces, ni services, ni parc public et qu'il est situé 3 niveaux plus bas que l'avenue principale. Ce seront donc environ 5 niveaux qui dépasseront de l'avenue. Ils seront masqués à l'arrière de la tranche 1 dont le gabarit prévu est déjà de 5 niveaux. Il y a un intérêt à développer un îlot de fraîcheur en imposant un vaste espace vert au cœur de cet îlot, en pied de la tour, néanmoins, il est situé à moins de 500m du Parc Thermal et les avoisants sont déjà constitués de nombreux jardins arborés.

L'implantation privilégiée sur un côté du terrain comme l'indique le schéma est aussi surprenant, d'autant qu'il n'est pas fait état de prospect ou d'alignement à prévoir. Ceci pourra s'avérer gênant et risqué vis-à-vis des avoisinants et de la tranche 1. Le jardin est envisagé, lui, au Nord de la tour, dans son ombre.

Dans les règlements d'urbanisme plus anciens, ce secteur était à vocation agricole. Il est effectivement très difficile de préserver des zones agricoles en ville mais on voit apparaître dans de plus grandes villes des « fermes urbaines », parfois situées sur des toits. On pourrait se poser la question de la préservation d'une zone verte favorable à de l'agriculture. Il y a quasiment 5 700m<sup>2</sup>, est-ce exploitable ?

La tranche 3 de cette OAP est correcte, à l'échelle pour tisser des liens entre les villas et les futurs collectifs. La desserte reste un point noir pour sa mise en œuvre. Elle nécessitera la démolition de 2 maisons, ou leur intégration au concept d'ensemble. Restera-t-il des logements pour la réaliser si la tranche 1 consomme déjà 60 logements sans la partie à l'arrière du manoir ? La tour devra consommer les 40 restants et il n'y en aura plus pour la partie intermédiaire.

Il me semble que les principes de cette OAP sont déjà erronés par l'état existant et que la réalisation complète de celle-ci telle que prévue est plus qu'incertaine. L'objectif de nombre de logements pourrait ne pas être atteint, y-a-t-il donc un véritable intérêt à préserver cette OAP ? De plus, il me semble que la tranche 2 n'est pas adaptée à l'évolution de cet îlot urbain. La tour pourrait être ressentie comme un « mirador » sur toutes les maisons et jardins voisins. L'échelle du logement intermédiaire ou petit collectif dans une forêt urbaine me paraîtrait plus en adéquation avec l'existant.

La dernière surprise concerne le zonage de ces OAP en zone Uss, zone sans réglementation, c'est-à-dire sur la base d'échanges et de bons vouloir de la part des services instructeurs et des élus. Le minimum devrait être de figer un processus de dialogue pour aboutir, à l'image des croquis préliminaires d'il y a fort longtemps, proposant des implantations et gabarits pour valider la partie aménagement urbain. L'étape suivante pourrait valider les densités de logement et les principes de composition de façade. L'architecte pourra ensuite soumettre son PC avec l'architecture finale.

Bien entendu il faut densifier les centres urbains et remplir les dents creuses mais de quelle manière pour conserver le bien vivre ensemble, la qualité spatiale et la qualité de l'air. L'OAP THO6 devrait être revue pour s'adapter à son contexte et assurer une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle. Elle pourrait aussi être mise en attente et remplacée par une OAP dans un autre secteur qui permettrait une mise en œuvre rapide.

Yohann FOREL architecte DPLG.