



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de mobilité (PLUiHM)

Communauté d'agglomération de Thonon Agglomération

Porter à connaissance (PAC)

À Annecy, le **09 MARS 2023**
Le directeur départemental des territoires,

Julien LANGLET



1 – LE PLUHM DE THONON AGGLOMÉRATION : UNE NOUVELLE APPROCHE.....	7
1.1 - Une approche intercommunale.....	7
1.2 - Une approche intégrée.....	7
1.2.1 - En matière d’habitat.....	8
1. Une démographie <i>dynamique</i>	8
1.2.1.2 - Un parcours résidentiel sous la tension du marché.....	9
1.2.1.3 - Des dispositifs à développer pour débloquer le parcours résidentiel.....	13
1.2.1.4 - <i>Adapter l’offre en matière d’hébergement, d’accès au logement pour les plus démunis et les gens du voyage</i>	19
1.2.2 - En matière de déplacements.....	20
1.2.2.1 - Une situation contrastée : une tension sur les déplacements automobiles, des atouts pour développer les modes actifs.....	23
1.2.2.2 - Mieux lier urbanisation et déplacement.....	24
1.2.2.3 - Se fixer des objectifs de développement de solutions alternatives à la voiture et remettre à plat la question du stationnement.....	26
1.3 - Une approche anticipatrice.....	28
1.3.1 - Quelles trajectoires possibles pour le territoire ?.....	28
1.3.2 - Quelles capacités du territoire pour accueillir le développement ?.....	29
1.3.2.1 - La question de l’alimentation en eau potable.....	29
1.3.2.2 - La question de l’assainissement.....	31
1.3.2.3 - Les carrières.....	33
1.3.2.4 - Le traitement des déchets inertes.....	36
1.2.3.5 - Les risques naturels.....	37
1.2.3.6 - Les risques anthropiques.....	39
1.4 - Une approche transitionnelle.....	43
1.4.1 - Tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN).....	44
1.4.1.1 - La question de la consommation d’espace.....	45
1.4.1.2 - La question de l’imperméabilisation.....	51
1.4.2 - Climat, Air, énergie.....	52
1.4.2.1 - <i>Appréhender et concevoir l’aménagement en intégrant les dimensions climat, air, énergie</i>	53
1.4.2.2 - <i>Mobiliser toute la palette d’outils pour réduire les consommations d’énergie et développer les énergies renouvelables</i>	58
1.5 - Une approche qualitative.....	62
1.5.1 - Renforcer l’ingénierie, la traduire dans les OAP.....	62
1.5.2 - Développer les démarches type éco-quartier.....	63
1.5.3 - Renforcer l’exigence sur la qualité des logements.....	64
1.5.4 - Renforcer la nature en ville.....	64
1	65
2 – LEPLUHM DE THONON AGGLOMÉRATION : DES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PAYSAGE NATUREL, URBAIN ET RURAL.....	65
2.1 - Valoriser les atouts.....	66
2.1.1 - Préserver et valoriser le lac.....	66
2.1.1.1 - Bâtir les dispositions relatives aux évolutions de l’urbanisation à partir d’une capacité d’accueil de plus en plus limitée.....	68
2.1.1.2 - Limiter fortement les évolutions de l’urbanisation des espaces proches des rives...68	
2.1.1.3 - Renforcer la préservation des coupures d’urbanisation.....	69
2.1.1.4 - Garantir la préservation des espaces remarquables et des boisements les plus significatifs.....	69
2.1.1.5 - Préserver et valoriser la bande littorale.....	69
2.1.2 - Préserver et valoriser les espaces montagnards.....	71
2.1.3 - Préserver la composition urbaine, paysagère et les éléments de patrimoine.....	72
2.1.4 - Préserver les milieux naturels.....	81

2.1.5 - Maintenir les différentes fonctions de la forêt.....	82
2.1.6 - Préserver les espaces agricoles et l'activité agricole.....	83
2.1.6.1 - Une agriculture à haute valeur ajoutée à préserver et à diversifier.....	85
2.1.6.2 - Des outils à mettre en œuvre pour pérenniser l'agriculture.....	88
2.2 - Conforter l'économie, anticiper les effets du changement climatique et mieux organiser l'accueil, le lien.....	89
2.3 - Confirmer la vocation touristique du territoire.....	91
LISTE DES ANNEXES.....	92

*

*

*

Par délibération du 3 février 2021 le conseil de communautaire de Thonon Agglomération a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) et plan de mobilité (PDM).

Dans le cadre de cette élaboration de PLUiHM, aux termes de l'article L 132-2 du code de l'urbanisme, le préfet porte notamment à la connaissance de Thonon Agglomération le cadre législatif et réglementaire à respecter, en veillant au respect des principes de l'article L 101-2 et suivant, comme le prévoit l'article L 132-1 du même code.

Le porter à connaissance (PAC) met avant tout en exergue les enjeux qui seront portés par les services de l'État mais aussi les dispositions réglementaires et législatives concernant la procédure à mettre en œuvre et le contenu du PLUiHM ; dispositions retranscrites dans le code de l'urbanisme, principalement dans son livre premier (compris également dans les **annexes Réglementation de l'Aménagement**», «**Habitat**», «**Environnement et Agriculture**» et «**Mobilité**»).

Créée le 1^{er} janvier 2017, Thonon Agglomération est un établissement public de coopération Intercommunale (EPCI) né du regroupement des communautés de communes du Bas-Chablais et des Collines du Léman, avec extension à la ville de Thonon-les-Bains.

Thonon agglomération comprend 25 communes réparties sur près de 240 km², de la Métropole Genevoise à Thonon-les-Bains, son cœur urbain.

Situation de la CA Thonon Agglomération



Communes du territoire : Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Ballaison, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Cervens, Chens-sur-Léman, Douvaine, Draillant, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Lyaud, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Orcier, Perrignier, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex, Yvoire

Avec 92185 habitants en 2020 dont près de 40 % dans sa ville centre, Thonon Agglomération accueille près de 11 % de la population du département de la Haute-Savoie, pour 5 % du territoire départemental.

Ce territoire au cadre paysager diversifié, exceptionnel, est formé de plaines, de coteaux, de piémonts et de bas plateaux tournés vers le Léman et la Suisse avec un arrière-pays constitué du Pays de la Côte, en pied de versant des Voirons et des Hermones et du Plateau de Gavot. Son fort dynamisme et sa très forte attractivité résidentielle aux portes de la Suisse en témoigne.

Sur ce territoire, sont particulièrement visibles aujourd'hui les répercussions du coût de la vie et du foncier qui obligent une grande part de la population à s'éloigner de leur lieu de travail ce qui amplifie les problèmes de congestion des axes routiers et l'étalement urbain ; type d'aménagement qui conduit à banaliser les paysages, à obérer le potentiel agricole ou encore à fragmenter les espaces naturels en altérant la biodiversité, d'autant plus dans un site à la géographie contrainte.

L'enjeu du projet de PLUiHM est de maîtriser et de corriger ce processus, d'autant que la question est exacerbée, au-delà des questions classiques liées à l'aménagement (consommation d'espace, densité, mixité sociale, déplacements) avec la problématique liée à la nécessaire transition écologique pour protéger les ressources (eau, sol, énergie) et améliorer la qualité de l'air dans un contexte de changement climatique qui nécessite de repenser en profondeur les modèles de développement. La stratégie « eau,air, sol » approuvée par le préfet de région fixe l'ambition de territoires et de ressources préservés et gérés avec sobriété, une transformation de l'aménagement pour respecter les milieux et ne pas leur porter atteinte de manière irréversible avec une résilience au changement climatique.

Face à ses enjeux, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets porte, notamment, les objectifs de décarbonation par filière, de développer les énergies renouvelables, promouvoir les alternatives à l'usage individuel de la voiture, de renforcer les leviers pour la rénovation énergétique des bâtiments, de diminuer la consommation d'énergie et de « lutter contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence de toute artificialisation des sols en 2050 ».

La communauté d'agglomération et les communes qui la composent ne partent pas de zéro pour relever de tels défis, à l'image des dernières évolutions de PLU, du PLUi du Bas-Chablais qui, dans leur grande majorité ont substantiellement réduit les zones constructibles en s'appuyant sur le SCoT du Chablais. Il constitue un guide précieux pour définir les orientations du PLUiHM. Le SCoT prend comme point de départ pour son projet d'aménagement et de développement durables les 5 objectifs stratégiques suivants :

- S'engager pour le désenclavement multimodal du Chablais, en lien avec une urbanisation intégrée, et affirmer la position spécifique de ce territoire dans les dynamiques locales et transfrontalières ;
- Accueillir les populations permanentes et touristiques sur ce territoire attractif, dans une logique de localisation stratégique, de limitation de l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Continuer à faire de l'environnement et des paysages du Chablais un atout pour le territoire, permettant de concilier protection, valorisation et aménagement ;
- Affirmer et poursuivre le développement de l'économie touristique en s'appuyant sur le caractère complémentaire du littoral lémanique et de la montagne chablaisienne ;
- Développer les activités économiques, la création d'emplois et les équipements pour un territoire chablaisien actif et entreprenant.

Pour appréhender l'aménagement de manière globale, l'intercommunalité a opté pour le choix le plus ambitieux, celui de construire un plan local d'urbanisme qui tient lieu de plan de mobilité (PDM) et de programme local d'habitat (PLH).

Thonon agglomération dispose également d'un plan climat, air, énergie territorial (PCAET) qui porte des ambitions en matière d'aménagement.

Fort de l'ensemble de ces éléments, le PLUiHM sera le fruit d'un optimum entre des besoins, des objectifs et des obligations réglementaires dans tous les champs de l'aménagement (emploi, logement, mobilité, paysage, environnement...) et donc d'un savant équilibre notamment entre :

- attractivité et place de la voiture ;
- attractivité résidentielle et logement pour tous ;
- densité et qualité de vie ;
- évolution des commerces et vitalité des centres villes ;
- attractivité touristique et fréquentation des sites ;
- développement économique et consommation d'espace ;
- préservation des milieux, des ressources ;
- maîtrise foncière et libre jeu des acteurs.

En synthèse, le PLUiHM, pour amplifier les ambitions et les concrétiser, devra :

- **porter une approche renouvelée de l'aménagement :**
 - **intercommunale** = le PLUiHM ne constitue pas une somme de PLU. Pour bâtir le document, la place de Thonon agglomération dans un environnement plus large, celui du Chablais, du pôle métropolitain du genevois français, de la Suisse avec l'identification des points communs, des différences, des complémentarités ;
 - **intégrée** = le PLUiHM, ne peut se résumer à la juxtaposition de programmes existants (exemple du PLH). Pour le volet logement, avec le souci d'offrir des logements pour tous, il doit spatialiser et réglementer les objectifs au sein du document d'urbanisme. Pour le volet mobilité, il doit, en portant une stratégie innovante, articuler l'urbanisation et les flux ;
 - **transitionnelle** = le PLUiHM doit s'inscrire dans la transition écologique. Il doit intégrer dans ses analyses et ses options, les problématiques du climat, de l'air et de l'énergie. En matière de consommation d'espace, il doit dépasser l'objectif de modération en étant guidé par l'enjeu du zéro artificialisation nette à 2050;
 - **anticipatrice** = Le PLUiHM doit être un document pro actif et non réactif. Le dimensionnement du développement devra conjuguer ambition et capacités d'accueil du territoire avec une attention particulière liée à la pression sur les ressources et à la soutenabilité des options retenues ;
 - **qualitative** = Le PLUiHM doit dépasser la dimension quantitative à laquelle s'attachaient antérieurement les PLU. Le PLUiHM doit porter l'ambition d'un aménagement de qualité en contextualisant les objectifs de densité conjugués intégrant des éléments de nature, les composantes du paysage afin d'assurer une grande qualité de vie. Les orientations d'aménagement et de programmation devront traduire finement ces ambitions ;
- **spatialiser les enjeux du grand paysage pour :**
 - **préserver et valoriser les atouts du territoire** qui constituent le moteur intrinsèque du territoire : le lac et ses abords, la montagne, les structures paysagères, les formes urbaines et rurales, les éléments de patrimoine ainsi que la forêt et les espaces agricoles et naturels ; autant d'éléments du paysage essentiels pour l'économie du territoire.
 - **conforter l'armature urbaine**, prévue au SCoT du Chablais, avec une structuration des polarités en lien avec les déplacements, la complémentarité rural, urbain et la question des limites urbaines ;
 - **asseoir l'armature économique** qui constitue un enjeu en tant que tel pour ce territoire avec les questions principales du positionnement et du développement des

zones d'activités et celui du devenir des zones commerciales, des commerces de centralité en veillant à l'utilisation la plus économe possible de l'espace et à l'articulation entre le développement économique, l'habitat et les déplacements.

1 – LE PLUiHM DE THONON AGGLOMÉRATION : UNE NOUVELLE APPROCHE

1.1 - Une approche intercommunale

Thonon Agglomération est une jeune intercommunalité. L'engagement d'un PLUiHM, document d'aménagement directement opposable, le plus intégrateur qui puisse être, témoigne d'une ambition qu'il convient de saluer, en induisant une approche harmonisée sur l'ensemble du territoire **conjuguant ses différentes échelles et associant l'ensemble des acteurs**.

La question de la gouvernance constitue la clé de voûte de la réussite du projet de territoire avec la participation des habitants, des partenaires socio-économiques. L'expérience récente d'élaboration du PLUi du Bas Chablais conduit à ce que ce projet de territoire soit élaboré en étroite **association avec les communes** (élus et techniciens). Le projet de territoire ne doit pas être une somme de focus communaux (le principal écueil serait de faire du PLUiHM une somme de « PLU ») mais bien une vision sur l'ensemble du territoire avec une appropriation du projet intercommunautaire, par les élus communautaires et communaux ; élément déterminant pour permettre un changement de regard.

Le projet devra embrasser l'ensemble **des spécificités et richesses du territoire** en traitant l'ensemble de ses composantes, leur inter-actions.

Le maintien de ces spécificités littorales, urbaines, rurales voire montagnardes et l'organisation des complémentarités, en matière de commerces, d'équipements publics, de zones d'activités économiques au sein du territoire constitueront un objectif majeur du projet.

Les réflexions devront dépasser le cadre institutionnel **pour appréhender l'échelle plus large du pôle métropolitain du Genevois et des territoires voisins du Chablais**.

*

Thonon Agglomération profite d'une situation privilégiée entre lac et montagne qui rend son territoire très attractif.

Pour maintenir le rayonnement du territoire, le PLUiHM doit déterminer, intégrer les infrastructures, les équipements et les services en matière de santé, de formation, de recherche, de mobilité, de sports, de loisirs, de tourisme et de qualité de vie que Thonon Agglomération entend développer ou renforcer (existant ou en projet). Les choix opérés pourront pour certains nécessiter une coordination avec ces grands territoires voisins (intercommunalité, métropole, cantons suisses).

Cette échelle macro, inhérente à l'élaboration d'un document intercommunal ne devra pas négliger l'échelle plus micro, tout aussi essentielle. En cela, s'appuyant sur le projet de territoire structuré et partagé, l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sera un point indispensable pour garantir la qualité des aménagements. **Ces OAP devront être conçues au plus près du terrain** pour apporter les éléments de contextualisation qui garantiront leur pertinence et leur mise en œuvre.

1.2 - Une approche intégrée

Bien que Thonon Agglomération soit une agglomération jeune, elle est déjà dotée d'un PLH approuvé en juin 2020. De la même manière qu'un PLUi n'est pas la juxtaposition de PLU, **un PLUiHM n'est pas la juxtaposition d'un PLUi, d'un PLH et d'un PDM** mais plutôt la mise en

résonance de ces trois volets. C'est à la fois un document de planification et un document de programmation :

- en matière d'habitat, le plan d'actions du PLH récemment approuvé et porteur d'une ambition à la hauteur des enjeux pourra très largement être repris pour constituer le socle du programme d'orientations et d'actions (POA) en matière d'habitat (volet H du PLUiHM). Il devra intégrer les dispositions issues de la loi 3DS, votée après l'approbation du PLH en vigueur, relatives aux communes soumises à l'obligation de disposer d'une part minimale de logements sociaux parmi les résidences principales (communes dites SRU). Il devra également être spatialisé et réglementé, dans le volet U du PLUiHM, au travers, par exemple, d'emplacements réservés ou de secteurs de mixité sociale ;
- en matière de déplacements, les projets de développement urbain seront conjugués avec les projets de renforcement de l'offre de transports en commun terrestres, lacustres et le maillage des modes doux de déplacement afin d'atteindre les objectifs du volet mobilité retenus. En outre le volet U du PLUiHM permettra une mise en œuvre de tous les projets d'infrastructures de transport prévus par le volet mobilité (P+R, sites propres pour les transports en commun ou les modes doux, politique en matière de stationnement).

Outre la cohérence du volet H (habitat) et celle du volet M (Mobilité) avec les dispositions réglementaires du PLU, le PLUiHM garantira la cohérence entre le volet H et le volet M en prenant en compte comme un des paramètres essentiels le volet mobilité structurant le territoire afin de définir la programmation des différentes catégories de logements.

1.2.1 - En matière d'habitat

L'annexe ci-jointe (**annexe « Habitat »**) présente les dispositions réglementaires, les données « sources » concourant à la rédaction des chapitres ci-après.

1. Une démographie dynamique

La population municipale (population INSEE millésime 2020) de la communauté d'agglomération « Thonon Agglomération » compte plus de 92185 habitants. Thonon-les-Bains est de loin la commune la plus peuplée de cette intercommunalité avec 36626 habitants. Cinq autres communes dépassent les 3 500 habitants : Sciez (6 375 habitants), Douvaine (6688 habitants), Bons-en-Chablais (5806 habitants), Allinges (4767 habitants) et Veigy-Foncenex (3967 habitants).

Parmi les vingt communes restantes, quinze comptent plus de 1 000 habitants.

Si le territoire de Thonon Agglomération présente une forte croissance démographique de 1,71 % annuel sur la période 1999 – 2020 (1,34 % par an en Haute-Savoie), il est toutefois à noter un ralentissement depuis 2014 (+1,4 % annuel sur la période 2014-2019).

L'évolution démographique sur cette période 2014-2020 n'est pas homogène suivant les communes du territoire, fluctuant sur des territoires voisins de communes littorales notamment avec des croissances démographiques proches de 0 voire en situation de décroissance. On note un essor démographique significatif sur les communes autour des axes routiers structurants jusqu'à l'arrière pays. Thonon, coeur urbain, qui pèse près de 40 % du poids démographique du territoire, connaît quant à elle une croissance démographique plus modérée avec 0,77 % par an entre 2014 et 2020 correspondant à l'accueil de plus de 1650 nouveaux habitants (seulement 23 % de l'évolution démographique du territoire).

L'analyse de ces trajectoires démographiques, par commune, constitue un élément de données de base majeur pour la définition du scénario démographique qui façonnera la stratégie d'aménagement du territoire sur la durée de vie du PLUiHM (croissance moyenne de 1,4 % suivant le SCot du Chablais).

1.2.1.2 - Un parcours résidentiel sous la tension du marché

* Une forte dynamique dans le développement du parc de logements

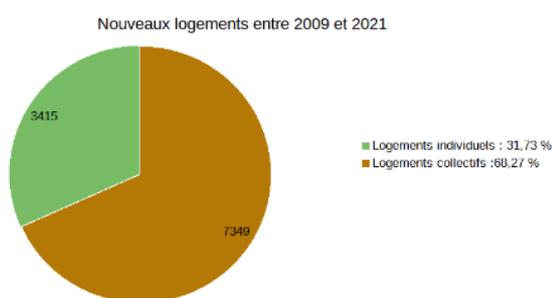
Suivant la source INSEE de 2019, le parc des résidences principales (RP), est composé de 39866 logements représentant plus de 81 % du parc total, supérieur de 10 points à la moyenne haut-savoiarde. Ce parc qui a doublé depuis le début des années 90 (22266 en 1990) s'est enrichi de plus de 7200 logements depuis 2008 à savoir une progression de près de 22 % (+ de 20 % en Haute-Savoie sur cette même période).

Territoire (département, commune)	Résidences principales (RP)					Résidence secondaires (RS)					Logements vacants (LV)				
	2013		2019		Évolution 2013 – 2019	2013		2019		Évolution 2013 – 2019	2013		2019		Évolution 2013 – 2019
	Nombre	% de la part globale	Nombre	% de la part globale	%	Nombre	% de la part globale	Nombre	% de la part globale	%	Nombre	% de la part globale	Nombre	% de la part globale	%
Haute-Savoie	333 141	70,10 %	366 278	69,72 %	9,95 %	114 673	24,13 %	125 631	23,91 %	9,56 %	27 448	5,78 %	33 482	6,37 %	21,98 %
Thonon Agglomération	36 369	84,50 %	39 866	81,39 %	9,62 %	3 922	9,11 %	4 905	10,01 %	25,06 %	2 751	6,39 %	4 212	8,60 %	53,11 %
Allinges	1 592	92,13 %	1 824	91,02 %	14,57 %	62	3,59 %	87	4,34 %	40,32 %	74	4,28 %	93	4,64 %	25,68 %
Anthy-sur-Léman	870	74,81 %	963	75,65 %	10,69 %	214	18,40 %	226	17,75 %	5,61 %	79	6,79 %	84	6,60 %	6,33 %
Armoiy	487	90,86 %	552	91,24 %	13,35 %	23	4,29 %	22	3,64 %	-4,35 %	26	4,85 %	31	5,12 %	19,23 %
Ballaison	564	79,55 %	600	79,05 %	6,38 %	91	12,83 %	96	12,65 %	5,49 %	54	7,62 %	63	8,30 %	16,67 %
Bons-en-Chablais	2 099	89,70 %	2 338	88,46 %	11,39 %	96	4,10 %	113	4,28 %	17,71 %	145	6,20 %	192	7,26 %	32,41 %
Brenthonne	368	93,64 %	437	90,48 %	18,75 %	9	2,29 %	15	3,11 %	66,67 %	16	4,07 %	31	6,42 %	93,75 %
Cervens	396	91,67 %	447	90,85 %	12,88 %	13	3,01 %	15	3,05 %	15,38 %	23	5,32 %	30	6,10 %	30,43 %
Chens-sur-Léman	881	73,91 %	1 203	73,49 %	36,55 %	205	17,20 %	334	20,40 %	62,93 %	106	8,89 %	100	6,11 %	-5,66 %
Douvaine	2 386	89,46 %	2 946	82,13 %	23,47 %	133	4,99 %	222	6,19 %	66,92 %	148	5,55 %	419	11,68 %	183,11 %
Drailant	286	84,62 %	338	86,89 %	18,18 %	37	10,95 %	28	7,20 %	-24,32 %	15	4,44 %	23	5,91 %	53,33 %
Excenevex	455	73,51 %	499	71,49 %	9,67 %	124	20,03 %	146	20,92 %	17,74 %	40	6,46 %	53	7,59 %	32,50 %
Fessy	300	82,19 %	381	85,23 %	27,00 %	38	10,41 %	43	9,62 %	13,16 %	27	7,40 %	23	5,15 %	-14,81 %
Loisin	594	87,22 %	656	83,78 %	10,44 %	51	7,49 %	75	9,58 %	47,06 %	36	5,29 %	52	6,64 %	44,44 %
Lully	260	89,35 %	279	88,01 %	7,31 %	15	5,15 %	11	3,47 %	-26,67 %	16	5,50 %	27	8,52 %	68,75 %
Lyaud	594	86,34 %	681	87,87 %	14,65 %	56	8,14 %	40	5,16 %	-28,57 %	38	5,52 %	54	6,97 %	42,11 %
Margencel	836	88,47 %	903	88,27 %	8,01 %	65	6,88 %	76	7,43 %	16,92 %	44	4,66 %	44	4,30 %	0,00 %
Massongy	644	90,32 %	647	84,46 %	0,47 %	29	4,07 %	46	6,01 %	58,62 %	40	5,61 %	73	9,53 %	82,50 %
Messery	839	79,45 %	860	71,31 %	2,50 %	170	16,10 %	223	18,49 %	31,18 %	47	4,45 %	123	10,20 %	161,70 %
Nernier	202	54,30 %	180	46,27 %	-10,89 %	153	41,13 %	198	50,90 %	29,41 %	17	4,57 %	11	2,83 %	-35,29 %
Orcier	339	83,09 %	402	82,89 %	18,58 %	32	7,84 %	49	10,10 %	53,13 %	37	9,07 %	34	7,01 %	-8,11 %
Perrignier	652	91,83 %	750	93,28 %	15,03 %	28	3,94 %	26	3,23 %	-7,14 %	30	4,23 %	28	3,48 %	-6,67 %
Sciez	2 349	79,12 %	2 825	79,82 %	20,26 %	462	15,56 %	426	12,04 %	-7,79 %	158	5,32 %	288	8,14 %	82,28 %
Thonon-les-Bains	16 514	85,74 %	17 004	81,79 %	2,97 %	1 400	7,27 %	1 682	8,09 %	20,14 %	1 347	6,99 %	2 105	10,12 %	56,27 %
Veigy-Foncenex	1 465	74,74 %	1 710	68,76 %	16,72 %	327	16,68 %	570	22,92 %	74,31 %	168	8,57 %	207	8,32 %	23,21 %
Yvoire	397	78,46 %	441	73,38 %	11,08 %	89	17,59 %	136	22,63 %	52,81 %	20	3,95 %	24	3,99 %	20,00 %

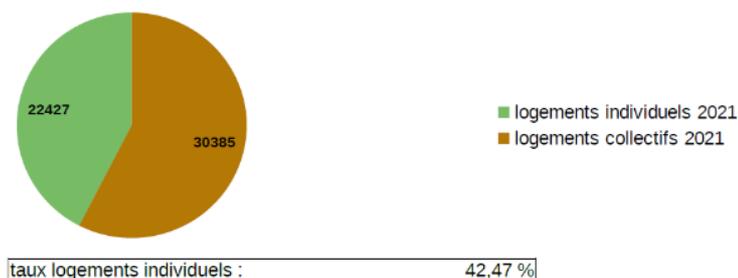
De manière logique, la part de résidences secondaires est plus importante sur les communes littorales. La commune de Nernier se démarque dans la mesure où le parc de résidences secondaires est supérieur au parc des résidences principales.

Sur la période 1999-2018, la construction nouvelle a surtout servi à accueillir la population nouvelle à hauteur de 71 % et n'a participé au maintien de la population en place qu'à hauteur de 29 %.

Entre 2017 et 2021, le taux de logements autorisés pour 1000 habitants sur cette période est bien supérieur à celui du département : 18,5 ‰ contre 13,3 ‰. La commune de Nernier affiche un taux de 40,6 ‰.



Parc de logement 2021 (source : majic)



Il apparaît que la part de logements individuels tend à décroître (stock de 42,47 % avec une production encore importante dans la production entre 2009 et 2021 de 31,73%). Sans dénaturer la qualité du cadre de vie, avec une approche intégrée, **l'effort est à poursuivre suivant les dispositions de la loi climat et résilience car la maison individuelle ne peut plus constituer un modèle d'habitat pouvant accueillir la population de demain.**

Le SCoT du Chablais appuie en ce sens suivant sa prescription n°30 en fixant une production maximale de maison individuelles dans la nouvelle production de logements suivant l'armature du territoire :

- 20 % maximum dans le cœur urbain, les pôles structurants ;
- 30 % maximum dans les pôles d'interface urbaine ;
- 40 % maximum dans les villages.

Une vacance hétérogène de 8,6 % en 2019 (3 communes avec un taux de vacance de l'ordre de 10%, Thonon, Messery, Douvaine, 5 communes avec un taux inférieur ou égal à 5 % : Allinges, Margencel, Perrignier, Nernier, Yvoire) qui témoigne soit d'une tension inégalement répartie soit de difficultés de remise sur le marché de certains logements (localisation, qualité ...). Les raisons d'un taux de vacance supérieur au taux usuel dans le département (8,1 % en moyenne nationale et 6,4 % en Haute-Savoie) devront être interrogées, surtout sur un territoire caractérisé par une forte tension sur les marchés du logement. Si ces chiffres traduisent effectivement l'existence d'une vacance de longue durée, cette vacance serait un gisement permettant de répondre aux besoins sans consommer de foncier.

* Les principaux signes de tension (valeurs foncière, immobilière, niveau de revenus)

Le cadre de vie du territoire, le désenclavement du Chablais suivant les orientations du SCoT (mise en service du Léman Express, transport en commun à haut niveau de service sur la RD 1005, liaison autoroutière Machilly-Thonon) contribuent à accentuer l'attractivité du territoire à court, moyen et long terme. L'augmentation du nombre de frontaliers présents sur le territoire amplifie cette pression foncière (prix du foncier en Haute-Savoie multiplié par 3 au cours des 15 dernières années). En effet, ce phénomène frontalier est particulièrement prégnant pour Thonon Agglomération avec près de 14 000 travailleurs frontaliers dont 11 000 « vers » le canton de Genève (augmentation de 25 % depuis 2012).

Les informations du tableau ci-dessous sont extraites de l'application MCMA, dont une des sources provient des fichiers des valeurs foncières (DVF). *Néanmoins lorsque le nombre de transactions analysées est faible, il convient de prendre avec précautions les données mentionnées. De plus, le prix au m² et les surfaces sont partielles¹.*

¹ Pour les appartements en Vente en État de Futur Achèvement années 2017 et 2018, les prix au m² et les surfaces sont calculés sur un faible échantillonnage (6 en 2017 et 14 en 2018).

Prix (€) et surfaces (m ²) médians	2016	2017	2018	2019	Prix (€) et surfaces (m ²) médians	2016	2017	2018	2019
Appartements neufs en VEFA prix logement	110 mutations sur 109 analysées 236 500€	208 mutations sur 208 analysées 232 000 €	148 mutations sur 148 analysées 258 000€	50 mutations sur 50 analysées 290 680 €	Appartements anciens prix logement	502 mutations sur 492 analysées 170 000€	655 mutations sur 642 analysées 170 000 €	702 mutations sur 695 analysées 170 000 €	617 mutations sur 605 analysées 170 000 €
prix au m ² surface	4 257 €/m ² 80 m ²	3 978 €/m ² 63 m ²	3 823 €/m ² 76 m ²	3 346 €/m ² 81 m ²	prix au m ² surface	2 858 €/m ² 62 m ²	2 822 €/m ² 64 m ²	2 925 €/m ² 62 m ²	2 867 €/m ² 62 m ²
Appartements récents < 5ans prix logement	57 mutations sur 55 analysées 246 000€	116 mutations sur 113 analysées 230 000 €	100 mutations sur 97 analysées 234 000 €	87 mutations sur 86 analysées 229 337 €	Maisons anciennes prix	445 mutations sur 440 analysées 375 000 €	526 mutations sur 579 analysées 375 000 €	553 mutations sur 596 analysées 377 500 €	445 mutations sur 482 analysées 381 950 €
prix au m ² surface	3 477 €/m ² 65 m ²	3 540 €/m ² 65 m ²	3 430 €/m ² 70 m ²	3 780 €/m ² 65 m ²	surface logement surface terrain	104 m ² 1 002 m ²	110 m ² 998 m	110 m ² 1 040 m ²	105 m ² 1 000 m ²
					Terrains nus pour maison	35 mutations sur 28 analysées 153 000 € 151 € 1 023 m ²	8 mutations sur 5 analysées 190 000 € 220 € 997 m ²	Données insuffisantes	Données insuffisantes

	Thonon Agglomération		Thonon-les-Bains		Communes littorales (Margencel, Messery, Nernier, Sciez, Yvoire)		Allinges, Ballaison, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Douvaine, Loisin, Lully, Massongy, Perrignier, Veigy Foncenex		Armoiy, Cervens, Draillant, Fessy, Lyaud, Orcier	
Type de logements	T3 ancien	T3 neuf en VEFA	T3 ancien	T3 neuf en VEFA	T3 ancien	T3 neuf en VEFA	T3 ancien	T3 neuf en VEFA	T3 ancien	T3 neuf en VEFA
Nombre de mutations analysées	1 031	399	727	197	89	97	200	105	15	0
Prix (€) médian	198 000	263 000	185 000	245 000	240 360	384 807	217 000	269 000	195 000	
Surface (m ²) médiane	68	67	68	63	72	75	66	66	80	
Prix (€) au m ² – médian	2 718	3 956	2 615	3 918	3 195	3 207	3 129	4 197	2 579	

En 2019, sur le territoire de la CA de Thonon Agglomération, le prix médian d'un appartement ancien s'élève à 170 000 € et le m² se négocie à 2 867€/m² (dernières données connues MCMA) Selon les données ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs – source SoeS-DREAL-ECLN), un appartement neuf (tous types de logements confondus) se négocie 4 338 €/m² en moyenne en 2021 contre 3 460 €/m² en 2011. Les prix ont augmenté d'environ de 25 % en 0 ans (26 % en Haute-Savoie).

Bien sûr ces médianes masquent des disparités très fortes selon la localisation.

Au troisième trimestre 2022, sur le territoire de la CA de Thonon Agglomération, le loyer de marché pour un appartement type (52 m²) atteint 14,8 €/m², contre 15,9-€/m² en Haute-Savoie.

Concernant les maisons, le loyer de marché a atteint 15,2-€/m² contre 15-€/m² à l'échelle départementale (données carte des loyers – source Ministère de la Transition écologique – indicateurs de loyers d'annonce par commune en 2022 publiée en 2023).

Comparaison de l'offre locative avec des agglomérations régionales

Territoire	propriétaires occupants - PO	locataires parc privé - LP	locataires parc public - LH	Autres ménages
Thonon Agglomération	62 %	24 %	12 %	2 %
Grand Annecy	57 %	27 %	13 %	3 %
Haute-Savoie	61 %	24 %	13 %	2 %
CA de Grenoble-Alpes-Métropole (Métro)	54 %	26 %	19 %	0 %
CA Chambéry Métropole - EPCI	54 %	23 %	23 %	0 %
Lyon	37 %	40 %	21 %	1 %

Si **une part très importante des jeunes ménages n'est pas en situation d'acquérir un logement sur Thonon agglomération**, près de 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement. Le corollaire est une offre locative publique et privée très en deçà de celles de l'agglomération de Chambéry, de Grenoble, de la ville de Lyon. Cela contribue à tendre le marché locatif privé, renforce les difficultés pour se loger et constitue un frein à la mobilité professionnelle.

Une vigilance particulière est à apporter sur l'offre locative privée qui est d'autant plus faible qu'une partie peut ne plus être dédiée au logement des habitants à l'année mais à la location en meublés touristiques. En effet avec la proximité du lac Léman, la question de la production de logements à des fins touristiques et de la mobilisation du parc existant pour l'accueil de touristes devra donc faire l'objet d'une approche spécifique pour le dimensionnement du projet de territoire du PLUiMH suivant la méthodologie prescrite par le SCoT (prescription n°37 - d'abord par la réhabilitation, puis la densification des enveloppes urbaines, enfin en extension des enveloppes urbaines existantes dans les limites des enveloppes foncières en appliquant les densités globales minimales fixées par niveau armature). S'agissant juridiquement du changement d'usage, le législateur a ouvert la possibilité d'encadrer et réguler le développement des meublés touristiques. Dès lors que Thonon agglomération s'emparerait de cet enjeu, il est donc possible de connaître sur l'ensemble du territoire et en particulier les communes littorales, l'ampleur du phénomène et le cas échéant de le réguler.

*** Le profil des résidents du territoire :**

- Le revenu médian par unité de consommation est de 28 260-€ en 2019 (27 030 € en Haute-Savoie). Les inégalités de ressources des ménages sont légèrement moins fortes sur ce territoire que dans le département,
- 51 % des ménages sont éligibles à un logement social contre 53 % en moyenne départementale (17 % pouvant prétendre au logement de type PLAI, 20 % à un logement de type PLUS, et 14 % à un logement de type PLS) (source Filocom 2019),
- 4 873 ménages modestes propriétaires occupants (PO) sont éligibles aux aides de l'Anah, soit 22 % des propriétaires occupants (21 % à l'échelle du département),
- 60% des ménages modestes résident dans un logement construit avant 1975 (63 % à l'échelle de la Haute-Savoie).

*** Une forte demande en logement locatif social (LLS)**

La communauté d'Agglomération dispose au 1^{er} janvier 2022 d'un parc de 5 753 logements locatifs sociaux familiaux (LLS) conventionnés, représentant environ 15 % du parc de résidences principales de l'EPCI (14,5 % à l'échelle départementale, 16 % à l'échelle régionale et 17 % en France). À elle seule, la commune de Thonon-les-Bains possède plus de 67 % dudit parc (3 841 logements).

À ce jour, les communes d'Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Thonon-les-Bains et Veigy-Foncenex, qui comptent de plus de 3 500 habitants, sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Elles doivent, à ce titre, disposer de plus de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

La commune de Sciez fait l'objet d'un constat de carence prononcé à l'issue du bilan triennal 2017-2019.

Fin décembre 2022, 2 866 ménages de la CA sont en attente d'un logement locatif social, soit près de 10 % des demandeurs de l'ensemble du département. La pression moyenne (2020-2022) sur la demande en matière de LLS (hors mutation interne) est de 3,9 à l'échelle de la CA de Thonon Agglomération (4,7 en Haute-Savoie, 4,8 en Auvergne-Rhône-Alpes).

La commune de Thonon-les-Bains concentre plus de 66 % des demandes.

ressources	Fin décembre 2015				Fin octobre 2022				Evolution 2015-2022	
	Demandeurs CA Thonon Agglo.		Demandeurs Haute-Savoie		Demandeurs CA Thonon Agglomération		Demandeurs Haute-Savoie		Demandeurs CA Thonon Agglo.	HS
Inférieures à 60 % (PLAI)	1 184	66%	12 673	66%	1 805	67%	17 496	65%	52%	38%
Entre 60 % et 100 % (PLUS)	512	28%	5 361	28%	708	26%	7 635	28%	38%	42%
Entre 100 % et 130 % (PLS)	102	6%	1 119	6%	168	6%	1 861	7%	65%	66%
Nb total demandeurs	1 798	100 %	19 153	100 %	2 681	100 %	26 992	100 %	49%	41%

Source : SNE – infocentre -NuméroUnique – données du 09/12/2022 édition du 13/12/2022

De 2019 à 2021 , 49 % des attributions de logements locatifs sociaux ont été réalisées dans des programmes neufs.

Le taux de rotation (associations comprises et hors mutation) dans le parc social s'élève à 4,5 % (4,4 % en Haute-Savoie).

Les attributions provenant pour beaucoup de ces programmes neufs, une diminution, même ponctuelle, dans la production de nouveaux logements sociaux aurait un impact direct sur le niveau de pression de la demande en logements sociaux.

Entre 2020 et 2022, 607 ménages ont été logés en moyenne par an, (toutes mutations confondues).

Les motifs principaux de demande sont l'inadaptation au logement actuel (35-%), le changement de situation familiale (18-%) et la situation de grande précarité (8 %).

La Haute-Savoie est le deuxième département en termes de recours au DALO de la région avec 25 recours pour 10 000 habitants. En 2021, parmi les 802 ménages reconnus prioritaires DALO sur le département, 64 ont été reconnus prioritaires sur le territoire de la CA de Thonon Agglomération, soit 7,9 % des ménages DALO du département sur un territoire qui rassemble 11 % de la population départementale.

Si la demande porte principalement sur les T2 et T3 (73 %), la pression sur la demande est cependant plus forte sur les petits logements T1 (18,6) et les grands logements (4,2 pour les T4 et 5,7 pour les T5). Ces éléments sont semblables pour la ville de Thonon-les-Bains où la pression est forte sur les T1 (19) et les T5 (6,1).

Il semble que ce constat valable pour le LLS, le soit également pour le reste du parc. En effet, le diagnostic du PLH en vigueur indique que l'enjeu de rééquilibrage de l'offre en logements sur le territoire passe par le développement de grands logements à Thonon-les-Bains pour accueillir des ménages familiaux, et le renforcement d'un parc locatif de plus petite taille dans les villages et dans la première couronne de Thonon correspondant aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel. Pour orienter favoriser la production de logements de tailles et de typologies spécifiques, l'article L.151-14 du code de l'urbanisme permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

Les prescriptions n°34 à 36 du SCoT appuient en ce sens.

1.2.1.3 - Des dispositifs à développer pour débloquer le parcours résidentiel

*** La politique de l'offre doit être mieux adaptée aux besoins et évolutions des territoires**

Le potentiel de développement économique est directement lié à la capacité du territoire à loger ses actifs. L'objectif est de déterminer quelle doit être l'offre (localisation, typologie : libre, locatif intermédiaire ou social, accession sociale) pour répondre au mieux aux besoins de tous.

En cohérence avec le SCOT, le développement de l'offre de mobilité, la croissance démographique, le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et le besoin de fluidité du marché de l'immobilier, le PLUiHM doit établir ces besoins en matière de logements à l'échelle de « Thonon Agglomération » et cela de manière territorialisée, commune par commune. Il est nécessaire d'avoir une cohérence explicite entre les objectifs de production par typologie et par commune mentionnée dans le POA et le volet U du PLUiHM en veillant à :

- 1 - Assurer un développement résidentiel équilibré et cohérent à l'échelle du territoire,
- 2 - Développer et diversifier l'offre en logement abordable,
- 3 - Répondre aux besoins dits spécifiques,
- 4- Réinvestir le parc existant,
- 5 - Soutenir l'Habitat durable et les nouveaux modes d'habiter,
- 6 - Mettre en œuvre le volet foncier,

Cette cohérence pourra s'appuyer d'un point de vue stratégique sur :

- la charte Habitat, partie intégrante du PLH. Son objet est de définir un cadre général au développement de l'habitat présentant les attentes de l'agglomération, et de créer une dynamique avec les acteurs du territoire afin de faciliter l'émergence de nouvelles pratiques et tendre vers des opérations plus qualitatives : intégration paysagère, articulation entre densification et qualité de vie... ;
- la question de la valorisation de l'habitat intermédiaire, également reprise dans l'orientation « Habitat durable, nouveaux modes d'habiter et transition énergétique » ;
- la prise en compte des orientations du SCOT dans les documents d'urbanisme locaux ;
- la définition des objectifs de logements sociaux conformes aux dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, modifiés par la loi 3DS ;
- la mise en place d'une OPAH déjà été actée avec une étude de préfiguration lancée en parallèle de l'élaboration du PLH, afin de pouvoir intégrer des objectifs précis, associés aux dispositifs à mettre en œuvre.

Le PLH actuel définit des objectifs de production de logements sociaux à l'horizon 2026 pour les communes dites SRU, mais aussi pour les autres (cf. prescriptions du SCoT du Chablais précitées et annexe Habitat), ainsi que objectifs de production de logements locatifs intermédiaires.

Tel qu'indiqué dans le SCoT du Chablais, la mixité de l'habitat répond à l'enjeu essentiel de permettre à tous les types de population de se loger sur le territoire, tout en prenant en compte l'évolution des parcours résidentiels. La production de logements doit donc permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population, tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations.

Les dispositions relatives à la mixité de l'habitat sont rappelées dans les prescriptions n°30 à 32 du SCoT.

À noter qu'à l'échelle départementale, les projections de l'INSEE à l'horizon 2040 prévoient la multiplication par 2 du nombre de personnes âgées de plus de 80 ans (de 40 000 à 80 000 habitants). Cette évolution sera probablement également significative sur Thonon agglomération puisque sa population est déjà moins jeune que la population haut-savoyarde. En effet, l'indice de jeunesse (nombre de personnes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans) s'élève à 1,12 pour Thonon agglomération contre 1,15 pour le département.

Cette dimension du vieillissement de la population est à prendre en compte dans la conception des aménagements publics et des logements.

En matière de LLS, le POA devra fixer des objectifs par typologie de logements social : PLAI, PLUS, PLS. Ces objectifs devront être territorialisés pour tenir compte du profil des demandeurs.

Sur Thonon Agglomération, 61 % des demandeurs sont éligibles au PLAI. Or, en 2022, les attributions au profit des ménages du premier quartile de revenus représentaient 19 % de l'ensemble des attributions hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), soit un écart de 6 points par rapport à l'objectif réglementaire de 25 %. Par ailleurs, les attributions au profit

des demandeurs du premier quartile représentaient 60,7% des attributions dans le QPV Collonges/Ste Hélène pour un objectif réglementaire de 25 % également.

Pour que les actions visant à changer l'image du QPV Collonges / Sainte-Hélène et à le normaliser, portées collectivement par Thonon agglomération, Thonon et les bailleurs sociaux, portent leur fruit, il convient de s'inscrire dès que possible dans les objectifs de loi en matière d'attributions. Pour ce faire, il est important de développer une offre importante en PLAI et PLAI adapté hors QPV et dans les secteurs qui s'y prêtent, notamment au regard de leur desserte par les transports en commun.

*** Les outils sont à conforter pour développer l'offre de logements abordables**

Pour répondre aux besoins des ménages modestes et intermédiaires, le PLH approuvé en juin 2020 porte une ambition forte en matière de LLS et d'accession sociale pérenne. Il se fixe en particulier pour objectif une production de logements sociaux (LLS et en accession sociale pérenne dans le cadre d'un bail réel solidaire) représentant a minima 39 % de la production nouvelle et 600 logements par an. Cette proportion est portée à 45 % dans les communes SRU. Au sein de cette production, le BRS doit représenter au maximum un quart de la production de logements sociaux.

Il est attendu du PLUIHM une ambition en matière de mixité sociale au moins aussi forte que celle du PLH en vigueur.

Le PLUIHM doit s'inscrire en cohérence avec les objectifs triennaux en matière de production de LLS tels qu'ils découlent des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation créés par l'article 55 de la loi SRU et modifiés par la loi 3DS, pour les communes d'Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Thonon-les-Bains et Veigy-Foncenex.

Si les logements en accession sociale sont désormais comptabilisés à l'inventaire SRU (le BRS de façon pérenne et le PSLA pour une durée limitée à 5 ans après l'achat), il est néanmoins indispensable d'avoir des objectifs territorialisés pour le LLS d'une part et pour l'accession sociale d'autre part car ces produits ne répondent pas aux besoins des mêmes populations.

Hors communes SRU, le PLH prend le parti de moduler les obligations de mixité sociale en fonction de l'importance du parc de logements sociaux existants sur chacune des communes. Ce parti pris intéressant mériterait d'être reconduit.

La plupart des interrogations fiscales et réglementaires pour permettre la réalisation de BRS dans le cadre de VEFA et/ou en copropriété sont désormais levées. Au regard de ses avantages, le recours au BRS, s'il est encore émergent, est appelé à se normaliser rapidement, y compris en copropriétés.

Lorsque le volume de BRS produit commencera à être significatif, cet outil sera de nature :

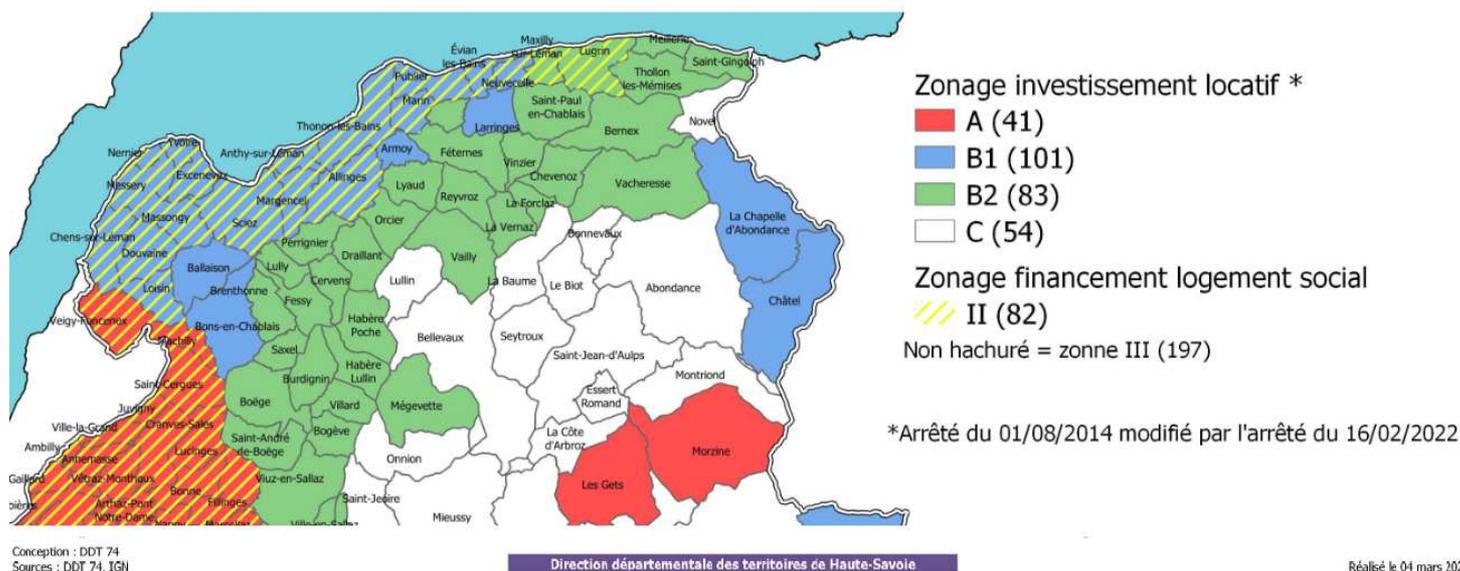
- **à moyen terme à réactiver le parcours résidentiel** : le POA pourrait par exemple prévoir que l'intercommunalité noue des partenariats avec les offices fonciers solidaires (OFS) intervenant sur le territoire pour s'accorder sur le couple prix de vente des murs / redevance foncière, et sur le profil des acquéreurs ciblés. Un tel partenariat permettrait également de s'assurer les OFS ne se livrent pas à une surenchère dans l'achat aux promoteurs privés des logements en VEFA ;
- **à long terme à avoir un effet modérateur sur les prix du marché libre** dans la mesure où le volume d'offres en accession à prix modéré pourra bénéficier indirectement à un panel plus large d'acquéreurs.

Afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux, voire de logements en accession sociale, il paraît opportun, au travers des actions du PLUIHM, que Thonon Agglo continue d'apporter une aide financière en complément des aides directes (aides à la pierre existante de l'État et du département) et des aides indirectes (TVA et TFPB). Il paraît pertinent que celles-ci privilégient l'accession sociale pérenne et non spéculative en cohérence avec le PLH existant.

*

L'investissement locatif intermédiaire a pour double enjeu de favoriser la construction des logements dans les zones tendues et de développer une offre de logements dont les loyers se situent entre le marché locatif privé et le logement locatif social. Ces logements devraient être accessibles aux ménages qui, sans avoir accès au parc social, éprouvent des difficultés à se loger sur le marché libre.

Dispositifs d'aide à l'investissement locatif intermédiaire financement du logement social



Entre 2015 et 2020, 802 logements locatifs intermédiaires (LLI) ont été agréés sur Thonon Agglomération, sur les 2 881 de Haute-Savoie, soit 28 % de la production de logements locatifs intermédiaires du département. Cette production s'est développée sur les communes de Bons-en-Chablais, Douvaine, Thonon-les-Bains et Veigy-Foncenex. Sur cette dernière classée en zone A du zonage ABC, les LLI représentent 15 % de la production nouvelle, ce qui est assez significatif. Ces logements locatifs intermédiaires s'ajoutent à la production libre vendue à des investisseurs particuliers en « Pinel ». Selon le PLH, compte tenu de la forte production de LLI sur les cinq dernières années sur les communes de Bons-en-Chablais, Thonon-les-Bains et Veigy-Foncenex, les objectifs de production de LLI sont gelés jusqu'à son bilan à mi-parcours. Sur le reste du territoire, le PLH prévoit un objectif de 40 % de LLS, 30 % d'accession libre minimum et un maximum de 30 LLI par opération.

Ainsi, le PLH en vigueur encadre de manière assez précise la production de LLI. Le respect de ces dispositions était vérifié par les services de l'État en lien avec ceux de Thonon Agglomération au stade de l'agrément des logements par l'État. Depuis 2021, ces opérations ne font plus l'objet d'un agrément par l'État. Lors du dépôt de la demande du permis de construire, l'administration doit en être simplement informée (article 279-0 bis A du code général des impôts et article L306-16-1 du CCH). Dès lors, si le volet H du PLUiHM maintient des dispositions visant à encadrer ce type de logements ce qui est souhaitable, il conviendra pour s'assurer de leur respect que ces dispositions soient traduites au travers de secteurs mixité sociale généralisés à l'échelle d'une ou plusieurs communes (ex : avec les critères du PLH en vigueur : « les opérations comportant du LLI devront comporter 40% logements locatifs sociaux minimum et un maximum de 30 LLI »).

Le diagnostic du PLH en vigueur illustre le fait qu'en deçà du 7ème ou 8ème décile de revenus, les habitants sont, sauf apports personnels importants, exclus du marché de l'accession. Ce constat est à moduler selon les secteurs au sein de Thonon Agglomération.

Or une partie de ces ménages n'est pas éligible aux LLS ni au BRS (sauf à Veigy zoné en A). Pour répondre à ce besoin, il pourrait être envisagé de prévoir dans le volet H du PLUIH, puis son volet U, une production de logements en accession abordable en définissant un plafond de prix et de ressources intermédiaires entre l'accession sociale et les prix de marché.

En pratique, ce type de dispositions, déjà testé sur le département, pose deux difficultés principales : la difficulté de contrôler le respect de ces dispositions par les promoteurs et le caractère non pérenne de ces logements abordables, d'autant que leur acquisition n'est généralement pas assortie de clauses anti-spéculatives (ou que les possibilités d'exemption à ces clauses sont très larges).

Pour ces raisons, le recours à ce type de dispositions n'est pas recommandé et doit a minima rester limité en volume et à privilégier sur les opérations faisant l'objet d'une maîtrise foncière publique pour maîtriser les effets indésirables mentionnés ci-dessus.

*

Il est attendu du PLUIHM une correspondance et une cohérence explicites entre d'une part les objectifs territorialisés de logements sociaux et abordables du volet H, et d'autre part les différentes dispositions du volet U en faveur de ce type de logements au travers des emplacements réservés, secteurs de mixité sociale ou des projets d'aménagement. Le rapport de présentation pourra utilement expliciter cette cohérence qui constitue une part essentielle de la valeur ajoutée d'un PLUi valant PLH.

Dans cette optique, le volet U peut et doit mobiliser les différents outils offerts par le code de l'urbanisme pour l'atteinte de ces objectifs :

- **des emplacements réservés** à la réalisation de programmes de logements (L151-41 du CU) peuvent être inscrits sur des unités foncières en zone U ou AU. Ils doivent préciser la nature du programme de logements (logements aidés ou libres, locatifs ou en accession, etc.) avec comme objectif la mixité sociale ;
- **des secteurs de mixité sociale** peuvent être délimités (L151-15 du CU) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le PLUi définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (LLS mais également accession sociale ou abordable, sous réserve d'une définition précise et vérifiable de la notion d'accession abordable). Cet outil très flexible dans la plupart des cas, permet d'augmenter la part de logement social mais peut aussi servir, dans certains secteurs où la proportion de logements sociaux paraît trop forte, pour en limiter la production.
- **l'article L151-28 du CU permet une majoration du volume constructible** pour la construction de certains types de logements. Pour les LLS, cette majoration du CES et/ou de la hauteur ne peut excéder 50 % ;
- **l'article L151-14 du CU permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.** Cet outil peut être intéressant à utiliser dans les secteurs où il est constaté un déficit d'offre à destination des familles de grande taille, comme c'est probablement le cas dans certains quartiers de Thonon-les-Bains.

*** Une stratégie foncière offensive est indispensable pour atteindre les objectifs de production**

Dans un contexte où les prix du foncier en Haute-Savoie ont été multipliés par 3 au cours des 15 dernières années, qui plus est avec la mise en service du Léman Express et les actions en faveur du désenclavement du Chablais (augmentation possible du nombre de frontaliers avec amplification de la pression foncière), l'élaboration d'un plan d'actions foncier constitue un outil stratégique indispensable à la bonne mise en œuvre des différentes ambitions portées par le PLUIHM notamment en termes de :

- volume de production de logements sociaux et abordables, des offres de logements déficitaires dans le parcours résidentiel,

- qualité urbaine et paysagère des opérations stratégiques de développement de cœur de la trame urbaine, mais également qualité d'usage des logements ;

La maîtrise du foncier apparaît comme un élément déterminant dans la politique de l'habitat pour augmenter l'offre de logement et particulièrement le parc locatif social déficient sur certaines communes, ou l'accession sociale pérenne dans le cadre du bail réel solidaire.

Ainsi à l'image de la démarche précédemment engagée à l'échelle de l'ex-communauté de communes du Bas-Chablais, Thonon Agglomération s'est engagée avec l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF 74) dans l'élaboration d'un plan foncier à poursuivre à l'échelle de Thonon agglomération en appui du projet de PLUiHM. Cette démarche de plan d'actions foncier s'inscrit en outre en cohérence avec la loi Égalité et Citoyenneté qui a renforcé le volet foncier des PLH et PLUi valant PLH. Il est dorénavant demandé aux EPCI de :

- identifier pendant la phase d'élaboration du PLUiHM, **les gisements fonciers qui vont permettre d'atteindre les objectifs de production ;**
- indiquer **les outils réglementaires** (SMS, ER, OAP) ou **d'aménagement opérationnel** (DUP, ZAC) qu'ils entendent mettre en œuvre sur ces différents gisements et, le cas échéant, que ces outils soient transcrits dans le volet U du PLUiHM. La mobilisation de ces outils s'avère particulièrement importante sur les communes déficitaires en logements sociaux et soumises à une forte croissance démographique.

L'État, l'établissement public foncier de la Haute-Savoie (EPF) et le conseil départemental de la Haute-Savoie se sont liés pour bâtir un outil foncier baptisé MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir www.mcma74.fr) et le mettre à disposition des intercommunalités et des communes. Cet outil a pour principe de croiser un grand nombre de bases de données pour permettre des analyses à toutes les échelles de l'aménagement, du micro au macro et ainsi contribuer à la définition de véritables stratégies foncières au service du territoire (mise en œuvre de documents d'urbanisme opérationnels et réalistes). Thonon agglomération est invité à exploiter au maximum les possibilités offertes par l'application MCMA.

Lors de l'approbation du PLH, le CRHH avait préconisé de mener à terme le travail engagé concernant le plan d'actions foncières en hiérarchisant les opportunités foncières repérées, en phasant leur concrétisation et en identifiant les moyens d'actions permettant de mobiliser ces fonciers.

Dans la mesure où une offre plus performante en transports collectifs se dessine, l'attractivité résidentielle à proximité des gares de Thonon, Perrignier et Bons-en-Chablais, et des futurs arrêts THNS devrait s'accroître significativement. Une attention particulière doit être portée sur ces secteurs dans le cadre du plan foncier afin de densifier l'urbanisation et renforcer le lien urbanisme-transport.

L'élaboration du PLUiHM peut également constituer une opportunité pour l'EPCI de définir sa stratégie pour limiter l'envolée des prix du foncier (préemptions avec révision de prix, zonage évolutif du PLUi ...). Une réflexion sur l'organisation de l'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) devra également être menée, notamment pour s'assurer que cette instruction prend en compte le plan foncier.

*** L'utilisation des leviers fiscaux vis-à-vis du foncier et des logements**

Dans une période de pénurie de logements et de besoins de financement public dans le domaine de l'habitat, plusieurs leviers fiscaux relatifs aux logements et en particulier aux résidences secondaires et logements vacants sont mobilisables. Les communes de Thonon Agglomération se sont diversement saisies de ces leviers.

Depuis la loi ENL, les maires peuvent mettre en place une **taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles, permettant à la commune de récupérer une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation**. Huit communes ont instauré cette taxe sur le territoire de Thonon Agglomération : Allinges, Ballaison, Douvaine, Excenevex, Loisin, Massongy, Nernier et Veigy-Foncenex.

Les logements locatifs sociaux de type PLAI sont exonérés des parts communales et départementales de la taxe d'aménagement. Ceux de type PLUS et PLS, ainsi que les BRS et les PSLA ont, de droit, un abattement de 50 % de la valeur forfaitaire au calcul de la taxe d'aménagement. **Les communes peuvent décider d'exonérer ces logements de la part communale.** Sur le territoire de Thonon Agglomération, six communes ont mis en œuvre cette mesure : exonération de 50 % sur Anthy-sur-Léman et Douvaine, et exonération totale sur Cervens, Nernier, Orcier et Thonon-les-Bains.

Le décret 2013-392 du 10 mai 2013 modifié définit le champ d'application de **la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)**. Sur le territoire Thonon Agglomération, sept communes font partie du périmètre sur lequel cette taxe s'applique : Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Excenevex, Margencel, Sciez et Thonon-les-Bains. Le projet de loi de finances pour 2023 a étendu le champ d'application de la TLV aux communes qui disposent d'une part importante de résidences secondaires. Un décret listant les nouvelles communes TLV à ce titre est en attente de publication.

Dans les communes TLV, le conseil municipal peut voter l'application d'une majoration de 5 % à 60 % de la part de la taxe d'habitation lui revenant au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (CGI, art. 1407 ter modifié). Une attention particulière doit être portée sur le développement et l'encadrement de l'offre en AIRBNB (cf. article 2.3 ci-après).

Pour les communes en dehors des secteurs TLV, le conseil municipal peut instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) pour la part communale. Le conseil communautaire peut faire de même pour la part intercommunale.

Six communes de Thonon Agglomération ont délibéré pour instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (art 1407bis du CGI) : Ballaison, Loisin, Messery, Veigy-Foncenex et Yvoire.

Cinq communes ont délibéré pour majorer la taxe d'habitation due sur les résidences secondaires : Anthy-sur-Léman (majoration de 60%) et Allinges, Excenevex, Margencel et Sciez (majoration de 20%).

Par délibération, les communes ont la possibilité d'instaurer une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles d'un montant qui peut aller jusqu'à 3 €/m², avec ou sans abattement de 200 €/m². Aucune commune n'a délibéré pour une taxation au titre de 2023.

Le PLUiHM peut être une opportunité pour mieux mobiliser ces outils et les traiter de manière harmonisée et homogène pour les territoires qui présentent les mêmes caractéristiques (ex : bords du lac).

1.2.1.4 - Adapter l'offre en matière d'hébergement, d'accès au logement pour les plus démunis et les gens du voyage

Le PLUiHM, tenant lieu de PLH, doit prendre en compte le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), qui a été signé le 19 mars 2021 par le préfet et le président du Conseil Départemental.

Le PLUiHM doit impérativement consacrer un volet au logement des personnes défavorisées. Il permettra d'afficher les objectifs de production de logements et d'hébergements adaptés, destinés aux publics prioritaires du plan.

Au regard du contexte local de marché tendu, le PDALHPD 2014-2019 avait identifié des publics sur lesquels une attention particulière devait être portée :

- les jeunes en insertion, personnes en emplois précaires ou à temps partiel, à ressources faibles, sans solution de logement satisfaisante dans le parc privé à loyer libre ;
- les personnes vulnérables du fait de leur isolement : personnes âgées, femmes seules ou en cours de séparation, jeunes majeurs issus de l'aide sociale à l'enfance ;
- les travailleurs saisonniers.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 28 août 2019 par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil Départemental. Les obligations incombant à Thonon Agglomération sont les suivantes :

- création de 30 places de terrains familiaux locatifs (réalisées) ;
- maintien des 164 places existantes en aires permanentes d'accueil ;
- maintien des 150 places existantes en aire de grand de passage

Lors de la réalisation des travaux de la liaison autoroutière entre Machilly et Thonon, il sera nécessaire de trouver une alternative à l'accueil des grands passages de l'aire d'Allinges, le terrain n'étant pas disponible pendant cette phase « travaux ».

Thonon Agglomération doit réaliser 28 places en aires permanentes d'accueil pour compenser le déficit engendré par la fermeture de l'aire d'accueil de Veigy-Foncenex en 2020. De plus, si l'aire privée de Sciez devait fermer, les 50 places correspondantes devraient être reconstituées sur la commune de Sciez.

1.2.2 - En matière de déplacements

L'enjeu majeur sur le territoire du Chablais concerne la problématique des déplacements et des transports, de plus en plus prégnante.

Un des objectifs prioritaires du SCoT est de proposer une stratégie visant à faciliter et à rendre plus fluides les mobilités, à la fois à l'intérieur du territoire, et dans ses relations avec les territoires limitrophes, notamment avec la Suisse voisine.

Le plan de mobilité (*articles L1214-1 et L1214-2 du code des transports*) est un document de planification au service de la mobilité durable à l'échelle du territoire. Il détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité. Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Il vise à contribuer :

- à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports (selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique) ;
- à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ;
- à la préservation de la biodiversité.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le plan de mobilité (PDM) remplace le plan de déplacement urbain (PDU). A ce titre, deux objectifs supplémentaires sont à traiter :

- 9 bis, l'amélioration des mobilités quotidiennes des élèves et des personnels des établissements scolaires ;
- 9 ter, l'amélioration des conditions de franchissement des passages à niveau, notamment pour les cyclistes, les piétons et les véhicules de transport scolaire.

Le PDM intègre également deux nouveaux volets :

- un relatif à la continuité et à la sécurisation des itinéraires cyclables et piétons, définissant également les principes de localisation des zones de stationnement des vélos et les outils permettant d'accroître les informations à destination des piétons et des cyclistes (obligatoire) ;
- un schéma de desserte ferroviaire (optionnel).

Le PDM prend en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et est compatible avec les règles générales du

fascicule de ce schéma, dans les conditions prévues par l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales.

Le PLUiHM doit être compatible avec les orientations en matière de politique de déplacements présentées dans le DOO du SCoT du Chablais. En préambule, le PLUiHM aura à s'intégrer dans la Stratégie de mobilité du Chablais (Mobilité des personnes, transports logistiques et aménagement numérique) définie en annexe du SCoT (horizon 2035 pertinent au regard de la durée de vie du PLUiHM).

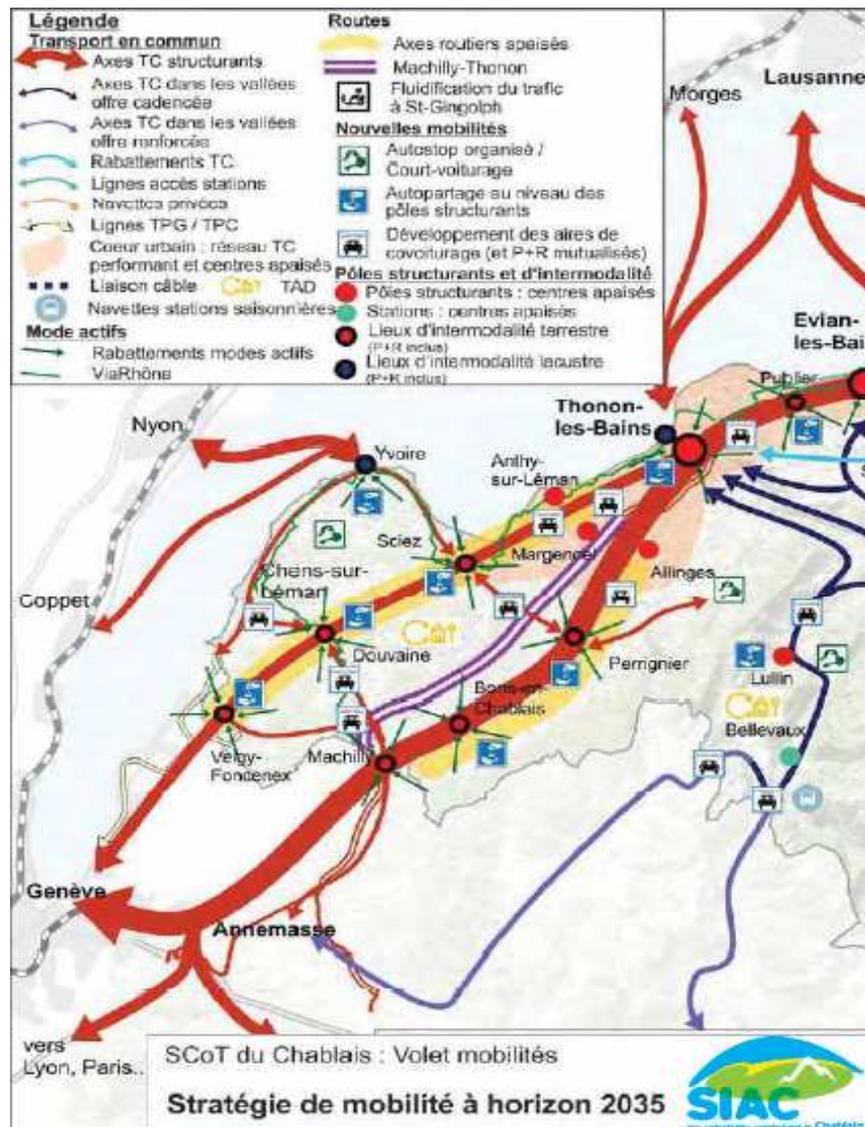
Les objectifs de parts modales identifiés au SCoT du Chablais reposent sur une diminution de la part modale des déplacements en tant que conducteur de véhicules particuliers de 51 à 43 %, ce qui constitue un objectif de report modal ambitieux, nourri par des actions concomitantes sur toutes les autres solutions de mobilité (transports publics routiers, ferroviaires et lacustres, marche à pied, vélo, covoiturage/autopartage ...).

Ces orientations prescrites dans le DOO, et qui doivent être intégrées lors de l'élaboration du PLUiHM, sont réparties principalement dans 3 chapitres :

- Chapitre 2 : « Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain » (réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes actifs, pour les espaces à vocation économique : analyse des flux générés par ceux-ci, ainsi que des réflexions sur leur desserte en transports en commun, leur accès en modes actifs et les modalités de stationnement) ;
- Chapitre 7 : « S'engager pour le désenclavement multimodal du Chablais » (réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement et accompagner leur mise en service, favoriser l'intermodalité pour tous et pour tous les déplacements, garantir les liens fonctionnels et favoriser la proximité en articulant davantage urbanisme et déplacements, développer le transport de marchandises multimodal intégré aux projets urbains », l'objectif étant la réduction des flux routiers générés par le transport de marchandises). Pour permettre le développement du réseau de transport structurant du Chablais le PLUi HM aura notamment à prendre des dispositions permettant :
 - la réalisation de la liaison autoroutière Machilly-Thonon ;
 - la réalisation du THNS sur la RD 1005 ;
 - le développement des embarcadères, notamment à Thonon-les-Bains et Yvoire ;
 - la préservation des espaces nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration des infrastructures ferroviaires et notamment au doublement de la ligne ferroviaire entre Annemasse et Evian-les-Bains.

Le PLUiHM aura à agir sur les autres modes de transports collectifs, le transport lacustre, les modes actifs pour les courts déplacements, le covoiturage, etc., afin de faire évoluer les pratiques de mobilité vers plus de transports partagés.

- Chapitre 11 : Conforter et promouvoir les équipements structurants de service public (réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement multimodal du Chablais et maximiser leur complémentarité, structurer et développer les équipements lacustres et nautiques : Identification de communes accueillant de projets de modernisation des infrastructures portuaires contribuant au développement de l'offre de services en matière de mobilité lacustre, de regroupement d'anneaux et de restructuration d'un équipement portuaire et pour les autres équipements portuaires existants, l'enjeu est la requalification ou le maintien d'un niveau de services performants).



Et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) de prévoir (chapitre 2.4) des prescriptions pour l'amélioration de l'accessibilité tous modes (renforcement de l'accessibilité en transports en commun aux commerces, le développement de liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs reliant les lieux de vie, les centralités commerciales et les arrêts de transports en commun, ainsi qu'au sein des zones commerciales et l'analyse de l'impact des flux inhérents à l'activité commerciale et l'amélioration des conditions d'accessibilité).

Le PLUiHM doit être compatible avec le PCAET de Thonon Agglomération approuvé en février 2020. Pour rappel, le plan d'actions du PCAET prévoit 6 actions en matière de mobilité, déclinées dans l' « Axe 1 – Un territoire à énergie positive » et l' « Axe 4 – Thonon Agglomération collectivité éco-exemplaire ».

L'annexe « Mobilité » reprend les éléments législatifs et réglementaires en matière de déplacement, de bruit (relation aux documents supra-communaux notamment). Elle dresse un portrait du territoire déclinant l'équipement « mobilité » des habitants, leur mobilité, la dynamique territoriale, les déplacements domicile-travail, le trafic routier et le stationnement. Enfin, son dernier chapitre a vocation à expliquer la façon de prendre en compte la mobilité dans le PLUiHM.

1.2.2.1 - Une situation contrastée : une tension sur les déplacements automobiles, des atouts pour développer les modes actifs

Du fait du dynamisme du Chablais, il existe un fort enjeu en matière de mobilité sur ce territoire tant pour les déplacements quotidiens que pour les flux touristiques. L'exploitation de l'enquête de déplacement grand territoire (EDGT : réalisée en 2015 – 2016) permet d'identifier les principaux indicateurs sur la mobilité du quotidien sur l'agglomération de Thonon pour laquelle on recense :

- 328 000 déplacements tous motifs confondus un jour moyen de semaine, dont 88 % sont réalisés par les résidents du territoire et 75 % à l'intérieur de celui-ci ;
- une mobilité des habitants, tant pour le nombre que la longueur des déplacements, similaire à celle relevée au niveau départemental, mais plus importante que les résidents de l'agglomération d'Annemasse ;
- un fort lien avec la Suisse pour les déplacements domicile-travail (1/3 des déplacements sortants) qui s'est accentué ces dernières années ;
- de nombreux échanges avec les communes proches de la communauté de communes du Pays d'Évian Vallée d'Abondance (1/3 des déplacements d'échange tous motifs) ;
- pour les déplacements tous motifs, une répartition modale équivalente à l'agglomération d'Annemasse, et un moindre usage des transports individuels motorisés que les résidents du département, au profit des transports en commun ;
- pour les déplacements domicile-travail, un usage de la voiture proche du niveau départemental, mais bien supérieur à l'agglomération d'Annemasse ;
- une motorisation des ménages équivalente à la Haute-Savoie mais bien supérieure à l'agglomération d'Annemasse ;
- un fort usage des transports individuels motorisés pour les déplacements de 1 à 5 km qui représentent plus de 40 % des déplacements, alors que le vélo possède un fort potentiel sur cette classe de distance.

Au vu de ces quelques chiffres clés, il ressort que la collectivité a un rôle capital à tenir pour organiser la mobilité sur son ressort territorial. La composition des déplacements sur son périmètre montre que les choix opérés auront un impact réel sur le territoire de Thonon Agglomération. Ainsi, l'élaboration du PLUi-H, valant plan de mobilité (M), est une réelle opportunité pour définir les orientations à prendre en matière d'aménagement du territoire afin d'aboutir à un développement d'une mobilité plus apaisée, plus respectueuse de l'environnement et favorable à une amélioration du cadre de vie.

La dépendance à la voiture est très forte sur une grande partie du territoire, due au mode d'urbanisation et à l'insuffisance d'alternatives pertinentes. Les bouchons aux heures de pointe sur les deux axes routiers départementaux structurant (1005 et 903) en attestent sur plusieurs communes traversées (Douvaine, Sciez, Bons-en-Chablais, Perrignier notamment).

La place de la voiture constitue donc un enjeu crucial pour l'élaboration du PLUiHM. Ce symbole de liberté et d'émancipation se place dorénavant sous le prisme de la contrainte en matière d'aménagement : les réseaux sont saturés, les nuisances, pollution et bruit, sont de moins en moins tolérées, l'insécurité est augmentée pour les autres modes. Cet enjeu rentre en résonance avec l'ambition d'une agglomération apaisée sous le signe de la mobilité durable. Répondre à cette ambition nécessite de non seulement traiter la question de la voiture quand elle se déplace mais également celle du stationnement (centre urbain, secteurs littoraux saturés). Enfin, les sources d'énergie des véhicules évoluant, un schéma directeur des bornes de recharge maillant le territoire s'avère incontournable pour contribuer au virage vers les énergies propres.

En présence d'une structure d'urbanisation favorable, le PLUiHM doit penser la mobilité autrement et favoriser le développement d'alternatives maillées avec les modes de déplacements structurants (liens entre les axes RD 1005, RD903, Léman Express, gare lacustre,

les projets du THNS et de liaison autoroutière Machilly-Thonon notamment). La définition d'une gouvernance « mobilité » sur ce territoire est sans aucun doute un des plus grands facteurs de développement et de réussite.

1.2.2.2 - Mieux lier urbanisation et déplacement

*** Des principes simples peuvent être définis sur les choix d'urbanisation pour sortir de la dépendance totale à la voiture**

Les secteurs où l'intensification urbaine sera la plus forte doivent être ceux qui diminuent le plus la place de la voiture. Des solutions alternatives doivent exister ou doivent être créées. **Les secteurs à proximité des trois gares du Léman express, les projets de liaisons structurantes de transport en commun devront être traités comme des pépites foncières** avec une mesure précise des capacités réelles d'accueil et une ingénierie renforcée.

Le PLUiHM dans de tels cas ne devra pas hésiter à **délimiter des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (L151-41-5° du code de l'urbanisme) au sein desquels dans l'attente d'un projet défini, l'urbanisation est gelée pendant 5 ans maximum.** Les capacités d'urbanisation ne doivent pas être définies avant de connaître l'ambition et la teneur des projets de déplacement.

Le lien urbanisation/mobilité est particulièrement important, car les choix en matière d'urbanisation ont un impact direct sur la mobilité et sur le développement des modes alternatifs à la voiture. La diminution de l'usage de la voiture ne pourra se faire sans action sur la maîtrise du développement de l'urbanisation afin de limiter l'étalement urbain (formes urbaines compactes permettant un urbanisme des courtes distances).

Ce moment doit également être l'occasion de réfléchir à une urbanisation s'appuyant sur les axes de transport en commun (TC) en choisissant une localisation des équipements générateurs de déplacements en fonction de la desserte TC ou en modes actifs, et en urbanisant ou en densifiant de préférence à proximité des arrêts de transports en commun.

Dans le prolongement des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Bas-Chablais et en cohérence avec le SCoT du Chablais (prescription n°90), le PLUiHM doit coordonner urbanisation et densité avec l'offre de transport en commun sur tout le territoire notamment en identifiant des sites stratégiques de densification, de développement des projets urbains autour des arrêts des axes de transports en commun structurants (tout mode de transport confondu), avec une approche à étendre aux aménagements ou extensions de sites commerciaux;

Tous les autres champs d'action d'un plan de mobilité (cf. **annexe « Mobilité »**) doivent être finement étudiés dans ce PLUiHM, mais particulièrement les quatre leviers :

- **Lien à l'urbanisation,**
- **intermodalité,**
- **modes actifs,**
- **covoiturage,** pour les trajets présentant des volumes de trafics trop faibles pour la mise en place de transports en commun performants.

qui paraissent essentiels pour promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture et ainsi aboutir à un projet global de mobilité vertueux.

Pour l'ensemble du territoire, le développement de l'urbanisation ne saurait être envisagé si aucun déplacement de la vie quotidienne ne peut être effectué à pied. Ce principe, on ne peut plus simple, permet de lutter contre des développements qui poursuivent la dispersion de l'habitat. Il permet d'asseoir une logique : l'urbanisation ne se renforce que si je suis à proximité d'un service (école, crèche), d'un commerce ou d'arrêts de transport en commun cadencés. Cette démarche permet d'appréhender toutes les échelles du macro (quels grands secteurs de développement ?) au micro (quel secteur privilégié pour continuer à faire vivre mon village ?).

*** Les effets des grands projets sur les déplacements doivent être pleinement anticipés**

Le PLUiHM doit intégrer les dispositions de la DUP emportant mise en compatibilité de documents d'urbanisme du 24 décembre 2019 déclarant d'utilité publique les travaux de création d'une liaison à 2 x 2 voies entre Machilly et Thonon-les-Bains, ce qui implique concrètement de prévoir des dispositions réglementaires ne faisant pas obstacle et permettant la réalisation des travaux d'infrastructure sur le faisceau, à la mise en œuvre des mesures de réduction, de compensations des impacts agricoles et environnementaux du projet mais aussi garantissant la réserve foncière pour le projet.

Le projet autoroutier doit s'articuler avec les autres projets de mobilité du Chablais et servir d'effet levier pour améliorer la mobilité du territoire avec une hiérarchie viaire affirmée, un fort développement des transports en commun en leur donnant toutes les conditions de réussite et un aménagement qui permette le développement de la mobilité douce.

La RD1005 et la RD903 sont deux axes à forts enjeux au vu de la diminution de trafic attendue après la mise en service en service du projet de liaison autoroutière Machilly-Thonon et le report modal sur le Léman Express. Sur ces deux axes, les urbanisations traversées doivent être repensées, réaménagées, concomitamment à l'ouverture de l'axe autoroutier, afin de dissuader les trafics de transit sur ces deux axes et d'offrir des conditions de vie, de circulations apaisées et sécurisées aux modes actifs pour les déplacements au sein des bourgs traversés. La réflexion est à étendre aux secteurs de report, itinéraires actuels alternatifs à ces deux axes ponctuellement saturés (exemple : RD 35 sur le secteur de Fessy).

Ces offres structurantes de mobilité (Léman express, THNS Thonon – Genève et liaison Machilly – Thonon) sont une réelle opportunité d'améliorer les conditions de circulation sur le territoire de l'agglomération de Thonon avec des conditions de circulation apaisées favorables à la sécurisation de l'ensemble des déplacements et plus particulièrement des modes actifs qui possèdent un fort potentiel sur le territoire de l'agglomération.

Le transport lacustre sur le Léman permet des déplacements transfrontaliers directs et rapides entre les deux rives franco-suisse facilitant la vie quotidienne des habitants du territoire. Il occupe une place dans le transport des personnes avec 3 lignes régulières de la CGN (Nyons-Yvoire et Lausanne-Thonon/Evian). Aussi le PLUiHM aura pour son projet de territoire à :

- faciliter l'intermodalité (parking relais, rabattement notamment),
- réfléchir à l'organisation d'une offre et d'une desserte lacustre longeant la rive française.

Des réflexions approfondies doivent être menées concernant l'implantation des pôles générateurs de trafic : services, équipements publics (projet de lycée), équipements culturels, zones d'activités, toujours dans le souci de ne pas accentuer la pression automobile et d'offrir des alternatives viables. Les gares du Léman express et les arrêts du projet de transport à haut niveau de service (THNS) sur la RD1005 entre Thonon et Genève doivent être concernés par une réflexion en ce sens.

Thonon agglomération, autorité organisatrice de la mobilité (AOM) doit d'ailleurs établir un schéma de développement des aires de covoiturage (article L1231-15 du Code des Transports issu de la LOM).

Il existe un potentiel important en direction des communes générant de nombreux flux domicile-travail en interne à l'agglomération (Thonon, Allinges, Sciez, et Anthy sur Léman) comme en direction du canton de Genève qui est le principal pourvoyeur d'emplois des actifs travaillant à l'extérieur de l'agglomération.

L'enjeu est particulièrement important pour les déplacements domicile-travail qui sont réalisés en périodes de pointe, où la congestion routière est la plus importante, et qui sont des déplacements réguliers facilitant l'organisation des covoitureurs avec aujourd'hui, moins d'une dizaine d'aires de capacités inférieures à 10 places, ce qui est insuffisant.

Un autre levier intéressant pour répondre à cet enjeu de développement des usages partagés des véhicules pour les actifs, est d'encourager la mise en place de plans de mobilité employeur

au sein des principales zones d'emplois. Les outils de communication facilitant ces modes de déplacements sont à mettre en place pour accompagner le dispositif.

Le volet M du PLUiHM doit intégrer ces enjeux avec une réponse adaptée aux besoins du territoire (capacité et nombre d'aire de covoiturage suffisante avec une localisation pertinente) et le volet U doit favoriser leur implantation, leur réalisation intégrée à leur environnement.

*** La sécurisation des passages à niveau**

Le plan d'action présenté par la ministre de la Transition écologique et solidaire le 3 mai 2019 à l'occasion du cinquième comité de suivi de la sécurité ferroviaire pour améliorer la sécurisation des passages à niveau oblige les gestionnaires de voirie et les gestionnaires d'infrastructure ferroviaire à réaliser un diagnostic pour l'ensemble des passages à niveau (PN), quelle que soit la vitesse de circulation des trains (loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019). Cette démarche doit être renouvelée tous les 5 ans par les gestionnaires routier et ferroviaire. Elle a pour vocation d'identifier les passages à niveau dont la configuration (en général routière) augmente les risques d'accidents.

Le résultat de ces diagnostics permet l'actualisation régulière de la liste des passages à niveau inscrits au programme de sécurisation nationale et de déterminer les investissements à réaliser en termes de suppression ou d'amélioration de la sécurité des passages à niveau.

Thonon agglomération, territoire marqué par la catastrophe d'Allinges en 2008, compte 21 passages à niveau (PN) sur son territoire, répartis sur 8 communes (cf. **annexe « Mobilité »**). Trois communes sont plus particulièrement concernées, Bons-en-Chablais (PN 58 et 59), Brenthonne (PN 61 et 62), Perrignier (PN 65 et 66) mais aussi Thonon-les-Bains (PN 73).

Tous les diagnostics sont à jour et les prochains renouvellements prévus en 2024 concernent la commune de Thonon-les-Bains. Les diagnostics des PN nouvellement éligibles conformément au décret n°2021-396 du 6 avril 2021 relatif aux diagnostics de sécurité routière des passages à niveau devant être réalisés avant le 31 mars 2023, ont déjà été réalisés (PN 62a sur la commune de Brenthonne et PN 62B sur la commune de Fessy).

1.2.2.3 - Se fixer des objectifs de développement de solutions alternatives à la voiture et remettre à plat la question du stationnement

*** Le réseau de transports collectifs doit constituer une alternative crédible à la voiture individuelle en améliorant son attractivité et en le développant sur les corridors à fort potentiel d'usage**

Les réflexions devront être poursuivies pour assurer des liaisons entre pôles générateurs de déplacements (Espace Léman, le cœur d'agglomération). Le principe de l'insertion et de la circulation préférentielle des transports collectifs sur les axes terrestres et lacustres identifiés ou à venir (en poussant la réflexion au-delà de la desserte franco-suisse à l'opportunité et l'intérêt d'une desserte lacustre entre communes du littoral français) implique des principes d'aménagements ad hoc tels que les voies réservées, l'aménagement de carrefour, les équipements et aménagements qui seront à prévoir dans le PLUiHM sous forme de réservations foncières. Les études nécessaires à la formalisation des actions précitées devront donc être finalisées pour que les projets puissent être intégrés au PLUiHM.

Au vu de l'offre ferroviaire mise en place avec le Léman Express, de l'évolution de l'offre navettes lacustres (liaison lacustre, types et moyens de transport innovants) de la mise en exploitation du futur THNS sur la RD1005, une réflexion approfondie doit être menée dans le cadre du PLUiHM pour valoriser ces offres de transport qui seront utilisées tant pour les déplacements quotidiens des frontaliers que pour les flux touristiques.

Le rabattement sur ces axes majeurs est un point clé pour favoriser leur usage. Le PLUiHM devra faciliter l'intermodalité en proposant en premier lieu des cheminements sécurisés piétons et vélos pour accéder à ces pôles ainsi que des stationnements vélos à leur proximité.

Pour garantir au réseau de transport collectif son attractivité et sa performance, le volet M du PLUiHM prévoira également la réalisation de pôles d'échanges multimodaux et de P+R. En effet, pour les usagers ne pouvant utiliser les modes actifs, une amélioration du rabattement TC par les lignes de transport en commun urbain et interurbain, ainsi qu'une politique de stationnement de type P+R sont également à envisager, en particulier pour le débarcadère de Thonon qui est difficile d'accès actuellement.

Ces interfaces ont un rôle stratégique à jouer dans l'organisation du système de mobilité du territoire, créant une cohérence à l'ensemble des offres de mobilité. Afin de garantir leur attractivité, il est nécessaire de les positionner à proximité de lieux de vie et de les équiper de services complémentaires aux usagers. Les études sur ces approches doivent aboutir suffisamment en amont de l'élaboration du PLUiHM pour y être intégrées en termes de stratégie foncière, équipements et développement urbain.

L'intermodalité est d'autant plus acceptée par les utilisateurs que les connexions entre les différents modes de transports est fluide avec des ruptures de charges faibles.

*** Les modes actifs doivent être favorisés, particulièrement le vélo qui peut constituer une colonne vertébrale de déplacement à l'échelle de l'ensemble du territoire**

Avec plus de 60 % de déplacements de moins de 5 kilomètres réalisés sur le territoire, le développement des modes actifs, et tout particulièrement le vélo, mode le plus performant pour ces déplacements, est un fort enjeu sur le territoire. Le PLUiHM doit être particulièrement volontariste affirmer un virage de la mobilité durable sur son territoire et accompagner l'engouement pour le vélo rencontré actuellement dans toutes les agglomérations françaises.

Pour cela, l'élaboration du PLUiHM mérite d'être accompagnée d'un schéma directeur cyclable intégrant les principaux projets existants sur le territoire, la Via-Rhône, les itinéraires structurants retenus dans le schéma cyclable du Grand Genève et éventuellement des cheminements vélos sécurisés et les plus directs possibles en direction des principaux pôles d'attraction, typés « réseau express » (avec un traitement des intersections donnant la priorité aux vélos ou en les dénivellant pour les croisements d'axes à forte circulation).

Le développement d'axes secondaires de rabattement sur ces axes structurants et d'un maillage fin à l'échelle des communes et des quartiers doit également être envisagé pour que le vélo trouve enfin sa place dans la mobilité des habitants du territoire (mesures à encadrer dans le volet H et U du PLUiHM).

Dans cette approche en termes d'aménagement, le PLUiHM veillera particulièrement à :

- **traiter les sites dangereux** pour sécuriser les cyclistes. L'objectif de cette action est d'identifier les points durs, les hiérarchiser, proposer les solutions techniques opérationnelles et programmer la réalisation des travaux ;
- **aménager des voies vertes autour des établissements scolaires** (sécurisation dans un rayon de 3 km) et encourager de nouvelles pratiques de mobilité auprès des enfants scolarisés ;
- **établir une stratégie de déploiement de l'offre de stationnement vélo** sur le domaine public et sur le domaine privé ;
- **élaborer une charte d'aménagement de l'espace public** pour les modes actifs.

Tout ce travail sur l'amélioration des conditions de circulation à vélo doit se faire en parallèle au traitement des cheminements piétons, les deux problématiques étant étroitement liées, pour tenter de gérer au mieux ces deux modes qui peuvent parfois entrer en conflit. La perméabilité pour ces modes actifs devra notamment être recherchée entre les lotissements/quartiers et les centre-bourgs, où se concentrent principalement les services et les commerces.

*

Pour réussir, il est indispensable d'**anticiper les aménagements dans le cadre de la planification** : le plan d'actions nécessite des aménagements ou préconisations qu'il est nécessaire d'intégrer dans le cadre de l'élaboration du PLUiHM sous la forme d'emplacements réservés, de dispositions réglementaires pour le stationnement et d'intégration des principes dans les OAP pour que les aménageurs conçoivent dès la genèse des projets les équipements favorables aux modes actifs.

Cette question de l'anticipation est particulièrement prégnante puisqu'il s'agit dans le cas présent de définir la politique de déplacement du territoire comportant une stratégie et une dimension foncière pour répondre aux ambitions de ce réseau.

*** Un espace public qui doit être conçu pour être apaisé et de qualité en intégrant la question du stationnement**

Le volet M du PLUiHM doit prévoir d'optimiser le **stationnement public** et sa gestion. Une stratégie globale de stationnement sur le cœur d'urbanisation, sur la partie littorale est à décliner dans le PLUiHM. Les équipements de stationnement public structurants sont à penser à une échelle d'aménagement élargie (OAP pour les projets les plus structurants comme le secteur de rives à Thonon) afin d'appréhender et définir la dimension souhaitée, intégrée au paysage urbain, littoral.

De plus, pour le **stationnement privé, il serait opportun** :

- de définir dans le PLUI des mesures spécifiques concernant le stationnement aux abords des lignes structurantes du réseau de transport urbain comme le permet l'article 151-35 et suivant du code de l'urbanisme;
- d'instaurer des normes plafonds pour limiter le nombre de places construites dans les opérations de bureau pour réguler le stationnement sur le lieu de travail.

La gestion du stationnement est primordiale pour tenter de modifier le comportement des automobilistes et atteindre les objectifs de diminution de la circulation automobile en gardant à l'esprit la transparence des équipements, la préservation, la valorisation des paysages du territoire.

1.3 - Une approche anticipatrice

Il est indispensable que le PLUiHM s'appuie sur des hypothèses de développement pour dimensionner l'urbanisation, les équipements publics et pour mesurer la capacité du territoire à accueillir ce développement. **Les hypothèses de croissance devront s'appuyer sur la trajectoire dessinée par le SCoT du Chablais pour les 10 prochaines années** ainsi que sur les dynamiques actuellement à l'œuvre. Elles devront être confrontées aux capacités du territoire à accueillir le développement (capacité d'accueil à définir) pour s'assurer principalement de la disponibilité des ressources et de l'intégration en amont des risques, sans oublier la question des déplacements.

1.3.1 - Quelles trajectoires possibles pour le territoire ?

Loin de se résumer à des projections linéaires de ce qui a été constaté dans un proche passé, l'élaboration d'hypothèses de croissance démographique et de besoin en logements est un exercice délicat et difficile. Un tel exercice a été mené dans le cadre du SCoT du Chablais approuvé en 2020.

Le SCoT justifie ses objectifs au regard de l'ambition politique qu'il porte : avoir une croissance démographique de 1.4 % permettant d'intégrer la dimension du PLUi du Bas-Chablais et l'influence de la ville de Thonon-les-Bains.

Il est intéressant d'apprécier, pour la définition de cette trajectoire, le taux de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la

zone) relativement stable sur 10 ans, à 66 % (2019 – source INSEE), alors qu'il s'élève à 80,4 en Haute-Savoie.

Le SCoT fait ainsi le choix de répondre à la demande croissante d'une population souhaitant résider sur le territoire. Néanmoins, il modère les attentes dans ce domaine considérant un taux de croissance moyen annuel entre 2008 et 2014 de 1,67 % sur Thonon agglomération en visant une croissance démographique de 1,4 % pour ce territoire.

Ces objectifs seront à prendre en compte dans le PLUiHM pour déterminer le besoin en logements, en notant que le SCoT prévoit sur sa durée une valeur cible de production moyenne annuelle de 850 logements. Le PLH en vigueur s'inscrit dans cette moyenne, avec un objectif de 880 logements/an.

Plus que l'objectif de production de logements sur 10 ans, il est important de porter l'attention sur :

- **la capacité à pouvoir piloter et ajuster dans le temps le rythme de production** selon les besoins, en lien avec le développement des transports collectifs, au travers du phasage des OAP, et surtout des opérations sous maîtrise foncière publique ;
- la localisation des logements. À l'échelle du territoire aux caractéristiques distinctes à la croissance démographique soutenue, **la production de logements peut et doit être maîtrisée et surtout orientée là où elle est cohérente avec le projet de territoire, l'armature territoriale du SCoT et les capacités d'accueil.**

1.3.2 - Quelles capacités du territoire pour accueillir le développement ?

Les capacités du territoire en termes de ressources sont dimensionnantes pour projeter le développement (cf. **annexe « Environnement, Agriculture »**).

À ce titre, doivent particulièrement être examinées la disponibilité de la ressource en eau sous l'angle quantitatif et qualitatif et la disponibilité en termes d'assainissement. Actuellement ces facteurs limitent les facultés de développement du territoire. Ils devront être adaptés progressivement suivant la sécurisation de la ressource en eau (AEP, sécurité incendie, besoins pour les services et activités notamment).

Cette question se pose pour les déplacements pour lesquels les potentialités de développement dépendent d'une rationalisation des manières de se déplacer développés au chapitre précédent et pour le traitement des déchets inertes. Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions vont générer des matériaux à traiter et à stocker qu'il convient d'anticiper, faute de quoi, ces déchets pourraient être traités de manière anarchique en pénalisant le potentiel agricole du territoire, en dégradant les espaces naturels et la qualité de l'air par des circulations de poids lourds de plusieurs dizaines de kilomètres.

Toujours avec la nécessité de dimensionner et d'anticiper les effets des choix du PLUiHM, les risques sont à intégrer très en amont dans les réflexions pour limiter les enjeux dans les secteurs urbanisés et proscrire toute nouvelle urbanisation dans des secteurs soumis aux risques et nuisances.

1.3.2.1 - La question de l'alimentation en eau potable

Le territoire de Thonon agglomération est identifié depuis 2016 dans le SDAGE (2016-2021, puis **2022-2027**) **comme en déficit quantitatif chronique avec des étiages estivaux sévères** (Bassin du Sud Ouest Lémanique), notamment pour les cours d'eau de tête de bassin, ainsi que l'ensemble du bassin versant (BV) du Vion et les petits CE de l'Ouest du territoire.

Si un travail a été engagé conduisant à l'établissement d'un schéma directeur permettant de répondre à court terme aux besoins de la population, **il est indispensable de conduire le travail d'établissement d'un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE/PTGE)** à l'échelle du territoire de Thonon Agglomération pour programmer la sécurisation de la ressource en eau. L'engagement de cette démarche est impératif pour s'assurer de l'équilibre besoins/ressources

sur le moyen terme, et pouvoir adapter l'évolution de l'urbanisation en conséquence. Celle-ci pourra utilement s'appuyer sur les études sur les volumes prélevables réalisées en 2015. Le PTGE est élaboré dans une perspective essentielle pour ce territoire qui est d'arriver à un équilibre entre besoins et ressources en eau, à une certaine sobriété dans les usages de l'eau, à préserver la qualité des eaux et la fonctionnalité des écosystèmes aquatiques, à anticiper le changement climatique et ses conséquences sur la ressource en eau et à s'y adapter... Il s'appuie sur un diagnostic et un dialogue avec les acteurs du territoire et permet de déterminer le programme d'actions à mettre en œuvre. Le PTGE est élaboré en tenant compte des documents de planification phare en matière d'eau, notamment le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

La proximité du lac Léman, parfois perçu comme une ressource inépuisable, dès lors qu'elle peut être exploitée et acheminée, ne doit pas reléguer à tort au second plan ce sujet majeur pour la réponse aux besoins du territoire car la ressource quantitative en eau est désormais un enjeu prioritaire de Thonon agglomération.

En effet, la sécheresse de 2022 a révélé des fragilités sur l'ensemble des communes des collines du Léman, avec la tension voire l'assèchement des sources et captages de tête de bassin versant (ravitaillage AEP sur Fessy/Lully, fortes tensions sur les secteurs de Bons / Orcier / Le Lyaud notamment).

Les cours d'eau ont également été rudement touchés (assecs sur le Redon, très faibles débits sur le Pamphiot et le Foron de Sciez), compromettant fortement la vie aquatique ainsi que la capacité de ces cours d'eau à supporter des rejets d'épuration (notamment après ANC).

Le SCOT du Chablais prescrit des mesures (prescriptions 62 à 65) en faveur de la préservation de cette ressource en eau (enjeu qualitatif et quantitatif) avec des recommandations (R14 à R19) appuyant sur l'importance des outils de gestion de l'Eau et de la sauvegarde en amont des milieux qui contribue à la préservation de cette ressource. Il est à rechercher des réductions de consommation (notamment objectif d'amélioration des rendements réseau et réalisation d'un schéma directeur à l'échelle du territoire, a priori en cours), ainsi que des interconnexions afin de sécuriser l'approvisionnement à l'aide des excédents des territoires où la situation est moins tendue (Ville de Thonon, ex-syndicat des Moïses, des Voirons). Une gestion saisonnière de la ressource et des débits restitués pourrait également permettre d'éviter les prélèvements d'eau potable en têtes de bassin à l'étiage, qui aggravent la situation de déficit hydrique identifiée par l'étude des volumes prélevables (substitution de ressource, par ex. Lac Léman pour remplacer les captages de tête de bassin).

Pour justifier de l'adéquation du développement et de la capacité de la ressource en eau, l'annexe sanitaire devra comporter :

- le plan des réseaux et synoptiques de fonctionnement ;
- le descriptif des ouvrages et du fonctionnement actuel et à venir par unité de distribution (données chiffrées à l'étiage) ;
- la démonstration de l'équilibre entre ressources disponibles et besoins à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme, globalement et pour chaque unité de distribution ;
- considérant l'insuffisance des ressources actuelles : la présentation des alternatives, des possibilités d'interconnexions, des études prospectives, des échéanciers, etc ;
- la capacité des infrastructures de distribution (réservoir, réseau, etc.) et des ressources à satisfaire à l'augmentation de la demande sur les secteurs à urbaniser ;
- le bilan sur la qualité de l'eau et, pour les améliorations à apporter : présentation des travaux d'amélioration du réseau, traitement, etc.

Les ressources particulièrement vulnérables aux pollutions accidentelles ou diffuses, du fait, soit de leur emplacement à proximité de zones d'activités soit du prélèvement en eaux superficielles doivent faire l'objet d'une attention particulière avec le strict respect de leur protection en

évitant tout développement de secteurs urbanisés notamment industriels à proximité et en vérifiant la conformité des installations et équipements existants potentiellement polluants. Plus globalement, la prise en compte des périmètres de protection des captages est essentielle pour préserver les ressources dans un contexte de pression foncière. Les périmètres de protection devront être reportés dans la liste des servitudes d'utilité publique, et sur le plan de zonage :

- pour les secteurs où la servitude interdit strictement les constructions, les zones correspondantes feront l'objet d'un zonage en conséquence;
- pour les secteurs où la servitude autorise les constructions sous réserves, les zones correspondantes devront être tramées avec rappel des prescriptions de l'arrêté relatives à l'urbanisme dans le règlement.

La préservation de la ressource s'entend en premier lieu par la préservation des milieux récepteurs de l'eau de pluie qui ont la capacité de la restituer et de la diffuser progressivement dans le sol. **Ces milieux sont les zones humides** qui ont des fonctions essentielles pour notre société. **Si l'on observe désormais des mesures de préservation, de protection dans les documents d'urbanisme, celles-ci doivent s'étendre à leur bassin d'alimentation** de proximité voire, le cas échéant, prévoir pour ces derniers des mesures prescriptives visant à garantir l'alimentation de la zone humide située en aval lors d'opération d'aménagement, de construction dans ces espaces de bon fonctionnement (**éviter les situation de drainage** détournant les eaux du bassin d'alimentation de la zone humide vers la masse d'eau superficielle, un système de collecteur).

Considérant le caractère déficitaire de la ressource en eau sur certains secteurs, le PLUiHM aura à mettre en place une démarche PTGE conforme aux attentes du SDAGE Rhône Méditerranée permettant d'apporter une vision claire sur la qualité et la quantité de la ressource et sur les capacités du territoire à répondre aux besoins en impliquant les usagers de l'eau du territoire (consommation d'eau potable, usages pour l'agriculture, l'industrie, l'énergie, la navigation, la pêche, etc.) dans un projet global en vue de faciliter la préservation et la gestion de la ressource en eau (réalisation des travaux de sécurisation de la ressource).

L'ensemble de ces mesures devront s'intégrer dans une démarche prospective à l'échelle du territoire pour justifier des objectifs de développement futurs.

Le PLUiHM aura à décliner dans son volet U un projet d'aménagement du territoire organisé et phasé suivant la qualité et la quantité de cette ressource en eau (ouverture à l'urbanisation sous condition), aujourd'hui déficitaire.

En l'absence d'avancée sur ce point, le PLUiHM ne saurait proposer des ouvertures à l'urbanisation immédiate sans sécurisation de la ressource pour les secteurs concernés (priorité à donner aux communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU avec la possibilité de réaliser des petits programmes de logements aidés capables d'être portés sans couplage à une opération privée).

1.3.2.2 - La question de l'assainissement

- Assainissement collectif

Les compétences en assainissement collectif sont portées sur le territoire par Thonon Agglomération et par le syndicat d'épuration des régions de Thonon et d'Evian (SERTE) avec un taux de raccordement de 95 %.



Le système d'assainissement de Thonon (capacité station : 148 500 EH) est déclaré non conforme à la réglementation au titre de l'année 2021 pour la collecte des effluents sur l'ex-périmètre de la CC des Collines du Léman et le défaut de fiabilité de certains déversoirs d'orage. Cette station reçoit actuellement une charge maximale de 107 000 EH et une charge moyenne annuelle de 75 000 EH. **La mise en conformité de ce système d'assainissement constitue un préalable à toute possibilité de raccordement supplémentaire au réseau d'assainissement collectif, et conditionne donc les possibilités d'ouverture à l'urbanisation.**

La système d'assainissement de Fessy-Lully (capacité station : 1 000 EH) collecte les effluents de Fessy et Lully. La station est déclaré non conforme à la réglementation au titre de l'année 2021. Cette station reçoit actuellement une charge maximale de 1 363 EH et une charge moyenne annuelle du même niveau. La STEU est donc saturée.

Son raccordement sur la STEU de Thonon Agglo est prévu et devra être mis en service avant toute extension de l'urbanisation sur ces communes.

Le système d'assainissement de Brenthonne (capacité station : 1 740 EH) collecte uniquement les effluents de sa commune. Il est déclaré conforme à la réglementation au titre de l'année 2021. La station reçoit actuellement une charge maximale de 1 670 EH et une charge moyenne annuelle de 1 241 EH, et se trouve donc proche de sa limite de capacité. Le projet de raccordement sur la STEU de Douvaine méritera d'être précisé suivant les projets de la commune.

Le système d'assainissement de Douvaine (capacité station : 45 000 EH) collecte les effluents des autres communes de l'ex-communauté de communes du Bas Chablais et ceux de Hermance en Suisse. Il est déclaré conforme à la réglementation au titre de l'année 2021. La station reçoit actuellement une charge maximale de 48 236 EH et une charge moyenne annuelle de 29 000 EH : elle semble disposer d'une réserve de capacité, mais il conviendra cependant de justifier que celle-ci est suffisante pour accueillir d'éventuels raccordements supplémentaires à l'échelle du PLUi au regard des projets conséquents envisagés sur la commune de Douvaine notamment.

Au vu de la forte dynamique démographique sur le secteur, il y a une réelle nécessité d'anticiper la mise en place des capacités d'épuration nécessaires, supplémentaires tout en limitant/réorientant les rejets dans les cours d'eau de tête de bassin, déjà très contraints (cf liste dans le paragraphe ci-dessous).

Suivant la même logique que celle relative à la ressource en eau, l'urbanisation nouvelle ne saurait être développée sur les secteurs dont les effluents sont traités par des équipements d'épuration non conformes.

- **Assainissement non-collectif (ANC)**

Le contexte général est peu favorable à l'ANC avec des cours d'eau en état dégradé, des sols peu favorables à l'infiltration aussi **cette solution ne doit donc pas être encouragée, envisagée pour les nouvelles urbanisations.**

En particulier, l'état écologique de plusieurs masses d'eau de surface reste médiocre en raison de surcharges organiques d'origine agricole ou urbaine (*Redon, Gurnaz, Foron, Vion à Massongy, Pamphiot*). **Cette situation exclut tout nouveau rejet d'assainissement dans ces cours d'eau notamment pour la filière ANC.**

Pour mémoire, le bassin versant du Vion et la nappe du Bas Chablais ont été classés en 2021 en zone vulnérable (nitrate) suivant la cartographie en pièce jointe (**annexe « Bassin versant du Vion »**) ce qui induit des contraintes importantes pour les exploitations agricoles. L'ensemble du bassin du sud ouest Lémanique est également concerné par un classement en zone sensible (phosphore).

Aussi, l'ensemble des rejets d'assainissement dans les eaux superficielles doivent donc faire l'objet d'une vigilance particulière sur le territoire et d'un encadrement réglementaire concernant toute nouvelle urbanisation comprenant les aménagements, équipements et constructions nouvelles

*

Pour être en cohérence avec ce zonage d'assainissement, le PLUiHM devra proscrire les zones constructibles dans les zones en assainissement non collectif (ANC) où le sol et le milieu hydraulique superficiel ne permettent pas le rejet des eaux usées après traitement.

- **Eaux pluviales**

La thématique "eaux pluviales" est un sujet à la croisée des enjeux quantitatif et qualité des eaux et la gestion des risques naturels.

Pour mémoire, le SDAGE fixe des objectifs en termes de limitation de l'imperméabilisation et de désimperméabilisation des surfaces actuellement urbanisées.

Sur ce territoire très urbanisé, le règlement du PLUi devra être ambitieux sur le sujet, avec des contraintes et/ou des objectifs chiffrés, permettant d'assurer une transition rapide vers les méthodes permettant la rétention et l'infiltration des eaux à la parcelle. Il ne s'agit plus seulement de réduire l'impact des nouveaux aménagements, mais bien d'engager une dynamique d'amélioration globale de la situation.

Le PLUi pourra repartir du SDGEP établi par le SYMASOL en 2010 qui pointait les principaux dysfonctionnements (pour partie traités avec une liste des problèmes qui subsistent). Il conviendra d'annoncer le délai de traitement de ces points noirs et de conditionner, contraindre le développement de toute nouvelle urbanisation à proximité.

Enfin, il conviendra d'être particulièrement exigeant, prescriptif sur le **traitement des eaux pluviales potentiellement polluées** (*eaux de voiries des installations artisanales et industrielles notamment prévoyant de compléter le règlement des zones d'activités, commerciales notamment avec l'obligation de vannes de sectionnement/confinement, la mise en oeuvre de décantation ou décanteur déshuileur avant rejet dans le milieu naturel...*).

1.3.2.3 - Les carrières

L'agglomération de THONON comporte sur son territoire deux carrières sur les communes de Le Lyaud et de Thonon-les-Bains et dispose également de ressources qu'il convient de prendre en compte dans les orientations relatives à l'affectation des sols.

Les matériaux de carrière répondent à des besoins fondamentaux comme se loger, se déplacer, aménager le territoire (voirie et modes doux, résilience au changement climatique, réseaux

divers – eau potable, eaux usées, énergie, communication...), tant pour leur création, que pour leur entretien et leur rénovation. Certains minéraux, stratégiques à l'échelle nationale ou régionale, contribuent à alimenter les filières industrielles.

Ces besoins sont courants et peu évitables malgré les progrès actuels et à venir du recyclage et de matériaux de substitution : 75 % des 57 millions de tonnes consommées chaque année en région Auvergne-Rhône-Alpes sont couverts par des matériaux neufs, généralement transportés par camion. Première ressource consommée après l'eau et l'air, la gestion durable des matériaux de carrières ne saurait être ignorée compte-tenu des impacts locaux et globaux qu'ils peuvent générer en situation défavorable d'approvisionnement.

Le schéma régional des carrières (SRC) définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région (art.L515-3 du code de l'environnement). Il a été approuvé par le préfet de région le 08 décembre 2021 :

(http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/-r507_7_.html - cf. **outils guides à utiliser pour l'élaboration du PLUi** visés dans l'**annexe « Réglementation de l'aménagement »**)

Il abroge et remplace les précédents schémas départementaux des carrières et le cadre régional matériaux et carrières en ex-Rhône-Alpes.

Conformément aux dispositions de l'article L.515-3 du code de l'environnement et de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le schéma régional des carrières est opposable avec un lien de compatibilité aux documents d'urbanisme, à l'échelle SCoT et aux PLU(i) en son absence.

Le schéma régional des carrières fixe 11 orientations destinées aux collectivités. Elles les engagent à :

- limiter le recours aux ressources minérales extraites en carrières tout en objectivant les alternatives possibles. Par exemple, le maintien de plate-formes péri-urbaines permettant le regroupement, le tri, le transit et le recyclage des matériaux et déchets du BTP est un atout [orientation 1] ;
- s'alimenter en granulats dans une logique de proximité (30 à 60 km) ou s'appuyant sur des modes de transports alternatifs à la route [orientation 4] ;

le cas échéant, après croisement avec les enjeux identifiés à l'échelle du territoire par le SCoT,

- préserver dans leurs zonages la possibilité de pérenniser des sites existants et, si nécessaire, accéder à des gisements permettant le report de capacités d'extraction vers des zones présentant moins d'enjeux dans des délais compatibles avec la situation d'approvisionnement locale [orientations 2, 3, 6, 7, 10] ;
- permettre l'accès effectif aux gisements d'intérêt nationaux et régionaux (essentiellement industriels : gypse, pouzzolane, diatomite, argiles, kaolin, silice, quartz, calcaires à ciment et chaux...) - [orientation 12] ;
- prévoir le plus en amont possible, en lien avec les parties prenantes concernées, l'intégration des projets de carrières et leur remise en état afin qu'ils soient cohérents avec le projet du territoire [orientations 8, 9, 11].

Il revient donc au PLUi d'intégrer une analyse territoriale permettant de valider l'adéquation entre les besoins prévisionnels en matériaux du territoire et la capacité à y faire face, dans le respect du schéma régional. Le bon périmètre de réflexion est celui du SCOT.

La possibilité de renouvellement, d'extension ou de nouveau projet s'entend toujours sous réserve de l'examen par le préfet de département de la demande d'autorisation environnementale unique au titre du code de l'environnement propre à chaque projet. En particulier, le caractère d'intérêt national ou régional de certains gisements ne constitue pas un droit d'exploiter ou la démonstration de l'intérêt public majeur d'un projet.

Le département de la Haute-Savoie est déficitaire en granulats, et l'ouverture de nouvelles carrières est limitée par des contraintes environnementales et paysagères plus importantes que dans d'autres départements. En outre, il sera précisé que les besoins en granulats dans le département sont importants :

- les besoins en granulats pour la construction (BTP) sont plus élevés en moyenne par habitant qu'ailleurs en France, et l'agglomération de Thonon consomme 38 % en moyenne de la production départementale de granulats (source : Schéma départemental des carrières de la Haute-Savoie) ;
- des travaux routiers d'ampleur sont prévus, notamment la réalisation du futur tronçon autoroutier Machilly-Thonon.

Cinq carrières contribuent à alimenter le marché du BTP du SCoT du Chablais :

- La carrière BOCHATON Frères à Vacheresse ;
- Les carrières chablaisiennes au Lyaud ;
- La carrière des Etalins à Meillerie ;
- La carrière Thonon agrégats à Thonon ;
- Les carrières de Pombourg à La Forclaz.

Les autres sont des carrières de roches ornementales (2 carrières souterraines d'ardoise situées à Morzine) ou ne sont plus autorisées. En effet, ces dernières années on recense la fermeture de 3 sites : Les carrières d'Allinges, Lanvers matériaux, société de dragage de la Haute Dranse cumulant 230 000 tonnes de capacité d'extraction annuelle autorisée. A cela s'ajoute l'arrêt des activités de la carrière CHB – Bochaton Frères à Saint Gingolph en 2021, dont la capacité de production maximale autorisée était de 300 000 tonnes par an, soit une réduction récente des capacités de production autorisées de 530 000 tonnes par an. Ces 4 sites sont toujours comptabilisés dans le SCoT du Chablais ce qui fausse les capacités réelles de matériaux disponibles du secteur.

La production maximale autorisée de ces 5 carrières actuellement en activité est de 1 320 kt/an et la production moyenne est de 985 kt/an. En 2021, la production réelle de l'ensemble de ces 5 carrières atteint 83 % des capacités moyennes autorisées.

A noter que pour les carrières alluvionnaires qui alimentent localement les filières béton, elles atteignent 80 % des capacités maximales autorisées. Ces chiffres témoignent d'une réelle tension sur le marché des bétons. Par exemple, la carrière située sur la commune du Lyaud représente une production d'environ 25 % de la production en granulat à béton de l'arrondissement de Thonon, qu'il convient de préserver.

Il ressort des dernières données disponibles que la majeure partie des carrières du Chablais alimente un marché local. Les résultats de l'enquête annuelle sur les carrières montrent que seuls 5 % des matériaux neufs produits localement ont été exportés en Suisse en 2020.

Concernant le recyclage, les installations spécialisées du Chablais accueillent 461 kT de déchets inertes (donnée 2016 du CERC dans le cadre du PRGPD) dont 48 % sont recyclés, soit 220 kt. Le reste est principalement valorisé en remblaiement de carrières permettant d'atteindre un taux de valorisation des déchets inertes reçus localement de 99 %. Bien qu'elle offre une alternative à la consommation de matériaux neufs, la quantité et la qualité des matériaux recyclés produits ne suffisent pas à répondre à la demande locale en matériaux. Il convient donc de favoriser l'implantation de ce type de plateformes.

Ainsi, en tenant compte de la production locale de matériaux neufs et d'une évaluation de la quantité de matériaux recyclés, la consommation locale de matériaux s'établit de l'ordre de 1 220 kt par an soit un besoin total en matériaux de l'ordre de 9,1 t/an/habitant et de 7,46 t/an/habitant pour les seuls matériaux neufs issus des carrières.

Ainsi pour le scénario le moins consommateur de matériaux (accueil de population réduit et forte augmentation du recyclage à hauteur du PRPGD), le manque de matériaux en 2030 s'établirait de l'ordre de 515 kt/an.

La situation de l'approvisionnement en matériaux dans le secteur du Chablais paraît critique dès 2021. Le devenir des carrières du secteur est stratégique pour l'approvisionnement en matériaux, faute d'alternative crédible tant en termes de réduction des besoins que de capacités à disposer de matériaux alternatifs, à l'échéance des décisions d'autorisation les concernant.

Il est crucial de pouvoir disposer de sources de matériaux à proximité, afin de limiter les distances parcourues pour leur transport : nuisances – santé publique (pollution, bruit) et d'émissions de gaz à effet de serre (climat) et de favoriser la création et l'extension de carrières, tout particulièrement dans une zone de 30 km autour de la ville de Thonon.

1.3.2.4 - Le traitement des déchets inertes

Parallèlement aux besoins en matériaux de ce territoire, les nouveaux aménagements et les nouvelles constructions génèrent des matériaux inertes à traiter et à stocker, qu'il convient également d'anticiper. Il existe un manque évident d'exutoires pour les déchets inertes.

Du fait de la très forte pression démographique et foncière du département (+ de 10 000 autorisations d'urbanisme délivrées chaque année), les chantiers du BTP produisent à l'échelle de la Haute-Savoie environ 3 millions de tonnes de déchets inertes par an dont la majeure partie sont en fait des déblais de terrassement (2,7 millions de tonnes par an). A titre d'information un logement génère en moyenne 250 m³ de terres soit 25 camions.

En 2023, seule la commune d'Allinges comporte deux installations de stockage de déchets inertes pour tout le territoire de l'agglomération.

Les capacités d'accueil ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins du secteur, car la quantité maximale d'accueil autorisée est de 90 000 m³/an pour la somme de ces deux installations. A noter également que leur échéance est 2028 pour la société Colas et 2031 pour la société ISDI d'Aviet.

Afin d'éviter la multiplication de demande d'aménagements dont l'utilité est rarement démontrée ou à des dépôts sauvages coûteux pour la collectivité et nuisibles à l'environnement, pénalisant le potentiel agricole du territoire et en dégradant les espaces naturels et la qualité de l'air, il est nécessaire de mailler le territoire d'installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

Il est également intéressant de préciser que les déchets suisses ne peuvent pas être acceptés dans les ISDI car il s'agit d'opération d'élimination et non d'opération de valorisation comme dans le cadre des aménagements. Il apparaît nécessaire que les communes mènent une réflexion sur la prise en compte de zonage pour autoriser des ISDI, dans l'objectif d'éviter les dépôts délictueux qui altèrent l'environnement et de restituer une topographie proche de celle qui précédait l'exploitation.

Comme dans le cas des carrières, l'ouverture de zonage permettant l'implantation d'ISDI ne préjuge pas de l'examen par le préfet de département de la demande d'enregistrement nécessaire au titre du code de l'environnement propre à chaque projet.

La réflexion engagée par Thonon Agglomération est à poursuivre avec les professionnels du BTP, le monde agricole et les services de l'État afin de prévoir des capacités de stockage et des surfaces dédiées au recyclage compatibles avec les prévisions de croissance et d'activités sur le territoire, et ceci tout au long de la durée du PLUiHM afin d'identifier plusieurs zones si nécessaire, pour s'assurer de capacités suffisantes sur la durée du PLUiHM.

Le territoire de Thonon agglomération est soumis à la pression des importations de déchets suisses, en raison de sa proximité géographique. Il est donc nécessaire que cette problématique soit traitée dans le cadre du PLUiHM, puisqu'elle découle directement des projets de constructions autorisés. Un maillage territorial de zones à remblayer devrait ainsi être constitué

(zones Ar/Nr), organisant la création d'installations de stockage de déchets inertes (ISDI) avec un phasage prédéfini. Les anciennes carrières sont des sites potentiellement favorables.

En outre, comme indiqué dans la circulaire du Préfet aux maires et présidents d'EPCI du 27 février 2018, il est recommandé que les nouvelles ISDI soient créées sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité en déléguant le cas échéant l'exploitation à une entreprise privée. Ce montage permet de :

- ouvrir le site à aux tiers, à toutes les entreprises à des tarifs non prohibitifs en évitant une multiplication des ISDI ;
- les remplir de manière rationnelle ;
- offrir, dans le cadre des marchés publics, un exutoire pour les déchets inertes à toutes les entreprises et ainsi de ne pas fausser la concurrence entre les entreprises selon qu'elles disposent ou non d'une solution pour ces déchets à proximité.

Une part de l'ISDI peut également être contractuellement allouée à la collectivité, même lorsqu'il s'agit de pétitionnaire privé.

Parallèlement, les zones A et N devraient être protégées plus strictement contre les remblais non nécessaires et non valorisants (qualité du remblai en cohérence avec le milieu récepteur y compris pour les carrières) autorisées sur la zone.

La réflexion devra également porter sur le maillage de sites de recyclage de déchets BTP qui, s'agissant d'ICPE pérennes, devraient être privilégiés dans de secteurs dédiés à l'activité industrielle avec un zonage AUx.

Ces enjeux rejoignent l'objectif du contrat territoire d'industrie et transition énergétique (CTITE) de « mettre en œuvre des solutions de valorisation et de gestion des déchets » par :

- une limitation de la production des déchets, l'amélioration du traitement et la valorisation ;
- une planification des sites, un maillage et une définition des modalités de gestion et de gouvernance.

Les besoins sont également conséquents en matière de matériaux au regard de la forte dynamique de constructions.

Même si le potentiel de recyclage des déchets peut être mieux mobilisé, il ne suffira pas à lui seul à couvrir les besoins. En cohérence avec le schéma régional des carrières, une réflexion sur l'augmentation des capacités d'extraction du territoire est donc essentielle dans une logique de circuit court.

1.2.3.5 - Les risques naturels

Les 25 communes de Thonon agglomération disposent soit d'un plan de prévention des risques (PPR), soit d'une carte des aléas établie au 1/10 000^{ème} sur fond IGN réalisée dans le cadre de l'information préventive des populations. L'annexe « Réglementation de l'aménagement » identifie, pour chaque commune, la nature du document disponible et les dates d'approbation lorsqu'il s'agit d'un PPR (Thonon-les-Bains) ou de notification à la commune par le préfet lorsqu'il s'agit d'une carte des aléas (25 communes).

Le PPR constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme.

La carte des aléas doit conduire à orienter les choix d'urbanisation en évitant les secteurs les plus exposés aux risques :

- aucun projet ne devra se situer dans les secteurs exposés à des aléas forts ;

- pour les secteurs concernés par des aléas faible et moyen en zone U, il est souhaitable que le PLUiHM détermine les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles. A cette fin, il est recommandé de réaliser une étude visant à affiner la connaissance des aléas à une échelle adaptée (au moins 1/5000^e) et définir zone par zone les conditions d'urbanisation (limitation d'emprise au sol, surélévation des planchers...). Ces règles seront intégrées au règlement écrit. Par ailleurs, les règles de construction associées aux risques identifiés devront être étudiées pour chaque projet par le maître d'ouvrage.

* Risque inondation

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022 et publié au journal officiel le 7 avril 2022.

Ce second PGRI fait suite à l'actualisation prévue tous les 6 ans. C'est le 2^e cycle de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI définit 12 objectifs et 48 dispositions qui s'inscrivent dans la stratégie nationale et forment les bases de la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Rhône-Méditerranée. Le PGRI (les grands objectifs, les objectifs et les dispositions) est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau et aux PPRI, ainsi qu'aux documents d'urbanisme (SCoT et, en l'absence de SCoT, PLU et PLUi), dans un rapport de compatibilité de ces décisions avec le PGRI.

Cette notion de compatibilité est moins contraignante que celle de conformité puisqu'il s'agit d'un rapport de non-contradiction avec les options fondamentales du plan de gestion. Cela suppose qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le PGRI et la décision concernée.

Les zones concernées par un aléa inondation doivent faire l'objet d'une vigilance particulière.

Application des principes d'aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations, précisés dans le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 21/03/2022 et publié le 07/04/2022. La disposition D1-3 demande de ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risques.

En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi et cartes communales) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les principes suivants, en ce qui concerne l'aménagement des zones à risques d'inondation :

• Dans les centres urbains :

- l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité ;
- l'interdiction de constructions nouvelles en aléa fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions dans les dents creuses ou de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

• Dans les zones urbanisées, en dehors des centres urbains :

- l'interdiction de constructions nouvelles en aléa fort et très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

- **Dans les zones non urbanisées :**

- l'interdiction de constructions nouvelles en aléa de référence faible, modéré, fort ou très fort y compris derrière les digues.

Ce document est consultable sous :

<https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/pgri-2022-2027>

- * **Risque glissement de terrain**

La constructibilité des secteurs en aléa moyen est conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique à chaque projet. Mais, le règlement écrit ne peut légalement prescrire la réalisation de cette étude, seul un PPR peut la demander. Aussi, afin de donner la meilleure information possible aux pétitionnaires, le rapport de présentation devra mentionner qu'il est nécessaire dans ces zones de justifier la bonne adaptation du projet aux risques, au moyen d'une étude géotechnique et qu'à défaut, le projet fera l'objet d'un refus au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- * **Risque sismique**

Thonon agglomération, dans son ensemble, est répertorié comme étant exposé au risque sismique : zone de sismicité moyenne, 4 sur une échelle allant de 1 à 5, d'après le zonage sismique défini par décret du 22 octobre 2010. Les zones de sismicité 4 également présentes dans les Pyrénées et les Alpes du Sud, correspondent aux risques sismiques les plus importants recensés en France métropolitaine.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les mesures parasismiques définies par le règlement du PPR. Pour la plupart des constructions, les constructeurs peuvent se référer aux principes de dimensionnement de l'Eurocode 8.

Le règlement de ce PPRN fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des législations ou réglementation en vigueur.

Il définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises en compte par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers.

Il comporte l'ensemble des prescriptions applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions sont opposables à toute autorisation d'utilisation du sol et les dispositions d'urbanisme doivent figurer dans le corps de l'autorisation administrative d'occuper le sol.

1.2.3.6 - Les risques anthropiques

- * **Risques technologiques**

Seize établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et relevant du régime de l'autorisation sont implantés actuellement sur le territoire de l'agglomération de THONON.

Les canalisations de transport de matières dangereuses situées sur les communes ou à proximité font l'objet de servitudes de type I1 et peuvent faire l'objet de servitudes de type I3 :

- **Servitudes de type I1 prises en raison des risques (SUP) – article L.555-16 du CE**

Ces servitudes sont instaurées, par arrêtés préfectoraux et les dispositions applicables dans les zones concernées sont définies à l'article R.555-30 b du code de l'environnement.

Les communes ayant fait l'objet de "SUP" sont répertoriées sur le site internet DATARA où figurent également en téléchargement les arrêtés préfectoraux instituant ces servitudes.

https://carto.datara.gouv.fr/1/l_carte_com_sup_cana_s_r_84.map

Ces servitudes d'utilité publique :

- subordonnent, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 ;
- interdisent, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur ;
- interdisent, dans les zones d'effets létaux significatifs en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

- **Servitudes dites "de passage" – Article L555-27 du CE – Type I3 (nouvelle nomenclature)**

Les servitudes de passage sont liées à une déclaration d'utilité publique (DUP) ou une déclaration d'intérêt général (DIG).

En effet, pour permettre la construction, la surveillance et la maintenance des canalisations, des servitudes ont pu être instaurées :

- pour les canalisations de transport de gaz : les articles 10 et 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie ;
- pour les canalisations d'hydrocarbures : l'article 11 de la loi n° 58-336 du 29 mars 1958;
- pour les canalisations de transport de produits chimiques : les articles 2 et 3 de la loi n°65-498 du 29 juin 1965 relative au transport des produits chimiques par canalisations.

Ces servitudes sont maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 555-29.

Les zones réglementées par ces servitudes sont généralement inscrites dans celles liées aux risques.

Le territoire de l'agglomération de THONON est traversé par plusieurs canalisations exploitées par GRT gaz.

Les canalisations précitées font l'objet de servitudes d'utilité publique I1 en application de l'article L555-16 du code de l'environnement, rappelées en 2e partie de ce document, visant à réglementer la construction ou l'extension d'ERP ou d'IGH dans les zones de dangers.

Ces servitudes ont été instituées par arrêté préfectoral du 30/05/2016 :

- N° DREAL-UID2S74-2016-01 pour la commune d'Allinges,
- N° DREAL-UID2S74-2016-12 pour la commune de Bons-en-Chablais,
- N° DREAL-UID2S74-2016-14 pour la commune de Brenthonne,

- N° DREAL-UID2S74-2016-34 pour la commune de Douvaine,
- N° DREAL-UID2S74-2016-39 pour la commune de Fessy,
- N° DREAL-UID2S74-2016-47 pour la commune de Loisin,
- N° DREAL-UID2S74-2016-48 pour la commune de Lully,
- N° DREAL-UID2S74-2016-59 pour la commune de Perrignier,
- N° DREAL-UID2S74-2016-79 pour la commune de Thonon-les-Bains,
- N° DREAL-UID2S74-2016-81 pour la commune de Veigy-Foncenex.

Elles peuvent faire l'objet de servitudes I3 liées à une déclaration d'utilité publique (ou d'intérêt général) en application de l'article L.555-27 du code de l'environnement.

* Risques chroniques

Pour les installations classées susceptibles de présenter une pollution des sols ou des eaux souterraines, la base de données "BASOL" recense l'ensemble des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action de l'administration.

Cette base de données, comportant la description du site et détaillant pour chaque site les actions engagées par l'État, est accessible sur Internet à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/>

L'agglomération comporte 8 sites pollués ou susceptibles de l'être, répertoriés à ce jour dans BASOL ; il s'agit de :

- la décharge de Bons-en-Chablais située chemin des Petits Bois sur la commune du même nom,
- l'ancienne usine Rencast située ZI des Essets sur la commune de Douvaine,
- l'ancienne décharge du Lyaud située Le Voua Bénit sur la commune du Lyaud,
- le supermarché U rue Courteleau sur la commune de Loisin,
- la décharge de Vongy (SERTE) ZI de Vongy sur la commune de Thonon-les-Bains,
- la SARL FAVRAT Paul située 24 avenue des Génévriers sur la commune de Thonon-les-Bains,
- l'ancienne centrale d'enrobage Léman Enrobés située 89 chemin de la Ballastière sur la commune de Thonon-les-Bains,
- la décharge de Veigy-Foncenex située Les Rebus sur la commune de Veigy-Foncenex.

Par ailleurs, un inventaire régional historique des anciens sites industriels a été conduit et diffusé notamment aux collectivités locales le 31 mai 2018.

L'agglomération de Thonon comporte 392 sites pollués, ou susceptibles de l'être, (520 anciens sites industriels et activités de service) répertoriés à ce jour dans BASIAS, notamment sur les communes d'Allinges, Anthy-sur-Léman, Bons-en-Chablais, Douvaine, Loisin, Margencel, Perrignier, Sciez-sur-Léman, Thonon-les-Bains et Veigy-Foncenex.

Les sites ainsi recensés font l'objet de fiches consultables sur internet :

- BASOL : qui répertorie les sites et sols pollués :
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/>
- BASIAS : qui répertorie les anciens sites industriels et activités de services
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/>

Il convient d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. En fonction de l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation effectués, l'aménagement de ces sites peut être soumis à des restrictions d'usage.

L'article L.515-12 du code de l'environnement disposent que des servitudes d'utilité publiques peuvent être instituées dans les zones potentiellement polluées. Le PLUiHM peut également classer ces parcelles avec un zonage spécifique. Il conviendra d'éviter les constructions sur des sites pollués.

Les secteurs d'information sur les sols (**SIS**) incluent des terrains où une pollution subsiste et qui nécessitent pour toute demande de permis d'aménager ou de construire de joindre une attestation par un bureau d'étude certifié ou équivalent. Cette attestation justifie qu'une étude des sols est réalisée et qu'une pollution éventuelle est prise en compte dans le projet.

À ce jour cinq SIS sont répertoriés sur le territoire de l'agglomération sur les communes suivantes, dont vous trouverez les arrêtés en pièces jointes (cf. annexe « Arrêté PAIC 2019-0059»)

- Bons-en-Chablais le site de l'ancienne décharge,
- Douvaine le site de l'ancienne usine RENCAST,
- Le Lyaud le site de l'ancienne décharge,
- Thonon-les-Bains le site de l'ancienne décharge de Vongy,
- Veigy-Foncenex le site de l'ancienne décharge.

*** Nuisances sonores**

La communauté d'agglomération de Thonon agglomération est concernée par **le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (route, fer) et aérien** sur plusieurs communes.

- **Bruit des infrastructures de transports terrestres – volet route**

L'agglomération est concernée pour les infrastructures routières. Le périmètre bruit, tel qu'institué par l'**arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19 août 2020 modifié par l'arrêté n° DDT-2021-0496 du 30 mars 2021**, doit être matérialisé sur un plan graphique. Les arrêtés doivent être joints en annexe du PLUi et les prescriptions intégrées dans le règlement.

- **Bruit des infrastructures de transports terrestres – volet fer**

L'agglomération est concernée pour les infrastructures ferroviaires. Le périmètre bruit, tel qu'institué par l'**arrêté préfectoral n° DDT-2022-0313 du 15 février 2022**, doit être matérialisé sur un plan graphique. L'arrêté doit être joint en annexe du PLUi et les prescriptions intégrées dans le règlement.

- **Bruit de l'aérodrome de Genève-Cointrin :**

Thonon Agglomération est concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Genève-Cointrin approuvé par l'**arrêté interpréfectoral du 15 juillet 2008**. Les communes suivantes sont concernées :

Chens-sur-Léman	Messery	Nernier
-----------------	---------	---------

Au delà de ces 3 communes, le trafic aérien impacte un territoire plus élargi d'un point de vue nuisances sonores.

Le PEB a pour objet de réglementer l'urbanisation en limitant les droits à construire dans les zones de bruit délimitées aux abords de l'aérodrome, permettant ainsi d'éviter que des

populations nouvelles s'installent dans des secteurs exposés à un certain niveau de bruit. Les zones de bruit sont classées en zone de bruit fort A, B, en zones de bruit modéré C et D. A chaque zone correspond des prescriptions, restrictions ou interdictions spécifiques.

Conformément à l'article R 151-52-2° du code de l'urbanisme, le PEB figure dans les annexes du PLUi du Bas-Chablais approuvé le 25/02/2020.

In fine, le PEB en vigueur à la date d'arrêt du PLUi sera à annexer. Dans le rapport de présentation, le PLUi devra faire état des nuisances sonores et la collectivité devra en tenir compte pour les choix d'aménagement et le PADD.

*

Dans le rapport de présentation, le PLUi devra faire état des nuisances sonores et la collectivité devra en tenir compte pour les choix d'aménagement et le PADD.

*** Ondes électromagnétiques**

L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, écoles, crèches, etc.) à moins de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à hautes et très hautes tensions (cf. **annexe ARS – URBANISME – Données générales**).

La traduction de ces recommandations au sein du PLUiHM pourra donner lieu à une interdiction de construire ce type d'ERP à proximité de telles lignes électriques comme le permet l'article R151-31 du code de l'urbanisme.

Cela concerne particulièrement les communes traversées par les lignes HT225kV (Allinges, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Draillant, Fessy, Lully, Orcier et Perrignier).

1.4 - Une approche transitionnelle

Pendant longtemps, les questions relatives à l'épuisement des ressources, ne se sont pas posées pour appréhender l'aménagement laissant se propager l'étalement urbain et la dépendance exclusive à la voiture.

La principale ressource de l'aménagement, le foncier est de plus en plus au centre des préoccupations depuis une vingtaine d'années. Les dispositions du code de l'urbanisme ont été renforcées pendant cette période pour intensifier l'usage du sol et modérer la consommation foncière. Aujourd'hui, c'est un nouveau cap qui est franchi avec l'ambition du **zéro artificialisation nette qui renverse l'approche en passant d'un droit à consommer l'espace** (SCoT du Chablais précurseur engagé dans une démarche de réduction de la consommation foncière par deux sur les 20 années suivant son approbation de janvier 2020) **à un devoir de renouveler** (utiliser tous les potentiels avant d'envisager une extension urbaine). Se pose également de manière accrue la question de **l'imperméabilisation des sols**.

Autre ressource, **l'énergie a été peu considérée** pour concevoir les opérations d'aménagement, avec la centralisation de la production donnant le sentiment inconscient d'un caractère inépuisable. En conséquence, l'aménagement a été dispendieux avec le zoning poussé au bout du système (la séparation des lieux où l'on habite, ceux où l'on travaille, ceux où l'on consomme), l'étalement urbain générant des déplacements importants, la multiplication des passoires thermiques tant à l'échelle de la construction que de l'aménagement.

Une des questions centrales, aujourd'hui est d'**anticiper dans les processus d'aménagement la raréfaction des énergies fossiles**. L'aménagement doit donc être plus économe en énergie (**moins consommer**) en utilisant pour ses besoins au maximum les énergies renouvelables issus du potentiel des sites (**mieux consommer**).

Cette politique est d'autant plus indispensable que l'absence de maîtrise de l'énergie dans l'aménagement produit des effets délétères sur le climat et la qualité de l'air qui doivent être traités explicitement dans la planification et les opérations :

- pour le **climat, les enjeux reposent sur son atténuation** (limitation de la production de gaz à effet de serre) et aussi **sur l'adaptation du territoire** en luttant contre les îlots de chaleur, par un traitement fin des OAP et l'accentuation de la nature en ville, en intégrant cette dimension dans la prise en compte des risques, de l'évolution de la ressource en eau ou encore de celle du tourisme ;
- la **qualité de l'air s'est globalement améliorée** ces dernières décennies, mais elle n'est **pas encore satisfaisante** et constitue une préoccupation majeure de la population. Une bonne partie du territoire est sensible aux pollutions hivernales et de plus en plus aux pollutions estivales. **L'enjeu repose sur un aménagement qui diminue globalement les polluants (atténuation)** par une urbanisation compacte, le développement des transports en commun et modes actifs et en **exposant le moins possible les populations (adaptation)** par une réflexion sur l'emplacement et la conception des lieux d'habitation et des équipements publics particulièrement pour les populations les plus sensibles.

Ces dimensions insuffisamment traitées les PLU, PLUi, hormis celle de la consommation d'espace, doivent donc devenir centrales pour garantir la soutenabilité du développement et la résilience des aménagements, ce qui passe par :

- **une démarche implicite en examinant au titre de ces problématiques l'ensemble des politiques menées** : quelle influence des projets de déplacement en matière d'énergie, de qualité de l'air, de consommation d'espace ? Comment tout projet d'urbanisation prend en compte la question du changement climatique en évitant les îlots de chaleur ?...
- **une démarche explicite devant conduire à une gestion économe des ressources du territoire** notamment en réduisant la consommation foncière en visant le ZAN à 2050, en facilitant, favorisant le déploiement des énergies renouvelables.... Le PLU intercommunal devra fixer des objectifs en matière de performance énergétique des constructions, de préservation de la qualité de l'air, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ce changement, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économie des ressources fossiles, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables.

1.4.1 - Tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN)

Tout en reconnaissant les efforts substantiels de réduction des potentiels constructibles dans les PLU(i) suivant les orientations du SCoT du Chablais, la logique repose encore assez souvent sur un droit à consommer de l'espace, même de manière modérée, avec une répartition des hectares, encore trop souvent a priori. Si ce processus a porté ses fruits dans un premier temps, aujourd'hui, pour poursuivre le nécessaire objectif d'une gestion encore plus économe de l'espace, les logiques doivent être inversées.

L'enjeu est de **rompre définitivement avec la logique extensive (les extensions urbaines comme une évidence)**, il s'agit de **s'inscrire dans une logique intensive (les extensions urbaines en dernier ressort)** en considérant les sols sous deux angles complémentaires :

- **l'angle de la consommation d'espace**, principalement des terres agricoles qui jouent un rôle crucial de ressource (production, indépendance alimentaire) et concourent grandement à la qualité de vie et à la structuration de l'aménagement (qualité des paysages, coupures d'urbanisation, services rendus) ;
- **l'angle de l'imperméabilisation**, l'artificialisation se traduit par l'élimination définitive de la partie supérieure de la couche arable avec le sol qui, par conséquent, est isolée de l'atmosphère : l'infiltration des eaux et les échanges gazeux deviennent impossibles. Au-delà, les impacts sont conséquents sur les milieux aquatiques et les risques naturels, en

raison de l'augmentation du ruissellement (accélération des écoulements, entraînement des polluants, moindre recharge des nappes).

Le sol offre donc une multitude de services (substrat pour les ressources agricoles, habitat d'un monde vivant, écoulement des eaux, captation de CO2...) en ayant à l'esprit que la constitution d'un centimètre de sols nécessite plusieurs siècles.

1.4.1.1 - La question de la consommation d'espace

*** La consommation d'espace par l'urbanisation diminue régulièrement**

Le SCoT du Chablais affiche un objectif de réduction de moitié de la consommation sur les 20 années suivant son approbation. Cet objectif répondait par anticipation aux dispositions de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets dite loi « Climat et Résilience ».

Au-delà des prescriptions du SCoT du Chablais, pour définir son projet de territoire, **le PLU aura à intégrer les dernières dispositions issues de cette loi relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme afin de réduire de moitié l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi (22 août 2021) avec un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.**

Les enveloppes foncières maximales pour l'urbanisation sur la vie du SCoT :

- de 329 ha pour le « résidentiel » en ouverture à l'urbanisation.
- de 58 ha pour les ZA prioritaires, s'il est justifié à l'échelle intercommunale que les zones prioritaires identifiées dans le SCoT sont saturées et ne peuvent pas être plus densifiées (prescriptions n°14 à 26 du SCoT). Pour mémoire, les zones d'activité économique prioritaire identifiées sur le territoire sont au nombre de 13 avec un total de 54 zones d'activités sur Thonon Agglomération (surface : 535 ha, entreprises, 10 150 emplois soit une densité d'emploi : 17 emploi/ha).
- de 12.00 ha maximum pour les équipements structurants (chapitre 11. du DOO du SCoT - Conforter et promouvoir les équipements structurants de service public), une enveloppe foncière.

Article 194 de la Loi climat et résilience : diviser par deux la consommation d'espace entre 2021 et 2031 et atteindre le ZAN en 2050

La loi « climat et résilience » pose en matière d'artificialisation deux objectifs à l'échelle nationale :

- absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ;
- diminution par au moins deux de la consommation d'espace durant les 10 prochaines années (2021-2031) par rapport aux dix précédentes (2011-2021).

Ces deux objectifs doivent être repris dans le SRADDET et territorialisés avant février 2024 en précisant la trajectoire par tranche de 10 ans de réduction du rythme de l'artificialisation pour aboutir au ZAN en 2050. Ainsi au regard de l'hétérogénéité des besoins, des efforts déjà réalisés, le SRADDET peut fixer à certaines parties de la région un objectif de division de la consommation d'espace supérieur à deux et à d'autres un objectif moindre.

Le SCoT devra intégrer et territorialiser, ces objectifs au plus tard en août 2026 :

→ à défaut et dans l'attente les ouvertures à l'urbanisation de zones A ou N par évolution du PLU ou de zones 1AU postérieures à 2002 sont suspendues.

Le PLU devra intégrer ces objectifs, le cas échéant en compatibilité avec leur déclinaison prévue par le SCoT, au plus tard en août 2027.

→ à défaut et dans l'attente aucun permis ne peut être délivré dans une zone à urbaniser.

Si un tel travail d'intégration des deux objectifs de la loi à l'échelle du SRADDET n'est pas réalisé dans le délai imparti, l'objectif de division par deux la consommation d'espace s'appliquera de manière uniforme tous les SCoT ou à défaut les PLU dans les mêmes délais maximums mentionnés ci-dessus. A défaut et dans l'attente, les mêmes conséquences s'appliquent.

Néanmoins dans cette dernière hypothèse et pour une durée de 10 ans, cet objectif uniforme de diminution de la consommation de moitié ne s'applique aux SCoT ou PLU approuvés depuis moins de 10 ans avant août 2021 et dont les dispositions prévoient des objectifs de diminution de consommation des ENAF d'au moins 1/3 par rapport à la décennie précédant l'arrêt du document.

Les chiffres de consommation suivants sont issues des données SIG de la DDT qui diffère de la méthodologie de comptabilisation du SCoT du Chablais, cette dernière n'intègre pas les tènements fonciers inférieurs à 2500 m² au sein de l'enveloppe urbaine.

Evolution de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier (NAF) en hectares (ha) sur le territoire de Thonon agglomération.

	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers – E-NAF (ha/an)		Surface totale (ha)
	2008 à 2015	2015 à 2020	2008 à 2020
Espaces NAF artificialisés	31,43	25,38	346,91
dont			
NAF à destination d'urbanisation	21,52	17,85	239,88

Répartis comme suit :

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) sur la période 2008-2020	
espaces agricoles artificialisés	269,09
forêts défrichées pour artificialisation	33,59
espaces en herbes, haies, bosquets artificialisés	44,23

Le territoire a connu une diminution de la consommation d'espace qui s'explique notamment par :

- le prix du foncier en constante augmentation ;
- l'augmentation des logements collectifs pour rentabiliser ce foncier de plus en plus cher ;

- la diminution des secteurs constructibles grâce à l'effet vertueux du SCoT du Chablais.

La consommation foncière s'opère à plus de 77 % sur des espaces agricoles et majoritairement pour l'habitat qui a consommé 195 ha entre 2008 et 2020.

On observe un ralentissement de la consommation foncière annuelle ces dernières années (31,43 ha par an entre 2008 et 2015 à 25,38 ha par an de 2015 à 2020), en notant que certains documents récents ont déjà diminué le potentiel constructible en extension de l'enveloppe urbaine (PLUi du Bas Chablais, Allinges, Orcier notamment).

Sur la période 2008-2015, un nouvel habitant a consommé dans l'enveloppe « habitat » 144 m². Sur la période 2015-2019, un nouvel habitant a consommé dans l'enveloppe « habitat » 115 m².

S'il y a inflexion de la courbe la courbe de consommation foncière, elle n'est déjà pas suffisante par rapport à une valeur cible du SCoT du Chablais (16,45 ha par an).

Le PLUi aura à se pencher sur la consommation potentielle d'espaces permise par les documents d'urbanisme en vigueur.

En l'état du droit, le rapport de présentation du PLUiHM devra analyser la consommation d'espace des dix dernières années (article L 151-4 du code de l'urbanisme).

Sur les 10 années précédant la loi Climat et Résilience (2011-2021), il est estimé une consommation foncière de l'ordre de 280 ha (source de données DDT).

L'application au PLUiHM, d'un **coefficient uniforme de division par deux** de la consommation d'espace implique que le document approuvé ne permette au maximum qu'un **potentiel d'ouverture à l'urbanisation maximum de 140 ha sur la période 2021-2031** (400 ha sur 20 ans pour le SCoT du Chablais suivant son approbation de janvier 2020). Au-delà de cette période, le PLUiHM devra définir une trajectoire par période de 10 ans permettant d'atteindre le ZAN en 2050 compatibles le cas échéant avec les documents supra communautaires mis à jour tel que précité.

Aussi, **pour poursuivre le mouvement de modération de consommation d'espace et même pour l'amplifier pour tendre vers le zéro artificialisation nette**, les méthodes d'approche doivent évoluer notamment suivant le niveau d'appartenance à l'armature urbaine du SCoT du Chablais et aux forts potentiels urbanisables de certains territoires (cf. tableau ci-dessous), sinon, **la consommation d'espace va tendre vers une asymptote sans pouvoir répondre aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.**

Communes	Consommation foncière totale (en ha) 2021-2031	Gisement total urbanisable suivant les documents d'urbanisme en vigueur (en ha)
Allinges	21,88	29,2
Anthy-sur-Léman	4,1	15,6
Armoy	10,22	5,2
Ballaison	8,7	5
Bons-en-Chablais	37	28,3
Brenthonne	7,22	4
Cervens	4,78	8,4
Chens sur Léman	13,94	11,2
Douvaine	12,22	24,4
Draillant	2,08	7,8
Excenevex	7,64	7,3
Fessy	7,06	6
Loisin	6,38	9,5
Lully	4,06	2,2
Lyaud	15,62	9,6
Margencel	9,42	11,3
Massongy	4,08	6,1
Messery	8,48	10,2
Nernier	1,78	5,7
Orcier	6,08	7,9
Perrignier	16,84	23
Sciez	9,66	22,4
Thonon les Bains	39,6	41,8
Veigy Foncenex	14,62	28,7
Yvoire	4,38	6

*

Pour en revenir spécifiquement aux secteurs dédiés à l'urbanisation à destination principale d'habitat, ont été différenciés les secteurs au sein et en dehors de l'enveloppe urbaine :

- les espaces au sein de l'enveloppe urbaine sont les plus vulnérables et plus difficiles à défendre sur le long terme, enserrés par le tissu urbain, ces espaces pour la plupart interstitiels, sont plus difficiles à exploiter et plus logiques à urbaniser à moyen, long terme ;
- **les espaces en extension doivent** quant à eux, **être systématiquement questionnés quant à leur maintien en U ou AU** (cf. méthodologie du SCoT ci-dessous).

*** La nécessité de faire évoluer la méthode en investissant beaucoup plus sur le renouvellement urbain (du droit à consommer au devoir de renouveler).**

En effet, le PLUi devra **structurer l'urbanisation en favorisant le renouvellement urbain** qui est plus efficace lorsqu'il est aménagé sur de grands tènements et non au coup par coup, parcelle par parcelle. Un aménagement réfléchi sur un secteur important, par le biais d'OAP, permet de proposer une cohérence architecturale, urbaine et paysagère, ce qui n'est pas le cas des

opérations isolées qui ne permettent pas un traitement qualitatif des espaces verts et un fonctionnement adapté pour les modes doux, voire une mise en commun des questions de stationnement. De plus, une attention particulière doit être portée à la qualité des espaces publics et à la création ou au maintien d'espaces de « respiration » au sein de la trame urbaine afin de respecter l'identité du territoire.

Il est donc nécessaire de mener des études précises, au stade du diagnostic. Ces préalables doivent permettre de diminuer drastiquement la consommation d'espace, celle-ci étant l'ultime recours, une fois épuisées toutes les capacités offertes dans l'enveloppe urbaine. Les outils réglementaires du PLUi, en particulier les OAP, viendront renforcer utilement le règlement afin de garantir une utilisation optimale du foncier et la maîtrise des projets urbains.

Pour s'inscrire dans la logique d'extensions urbaines en dernier ressort, le code de l'urbanisme, renforcé avec la loi climat et résilience prescrit de :

- **lutter contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme (nouveau L101-2 6° bis issu de la loi climat) ;
- **analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis dans le rapport de présentation** (L151-4) ;
- **fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** dans le PADD (L151-5) ;
- **ne prévoir l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers que si elle est justifiée par une étude de densification** des zones déjà urbanisées et que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée (nouveau L151-5 b issu de la loi climat)
- **justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones AU** au regard d'un échancier et des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L153-38).

Ainsi, le PLUiHM **devra être guidé prioritairement par la mobilisation des secteurs déjà urbanisés.**

Un travail d'analyse très fin s'avère nécessaire pour dimensionner cet objectif en :

- **estimant la capacité de densification et de mutation au sein des enveloppes bâtis existantes,**
- **prenant en compte les formes urbaines et architecturales.**

En sachant que **les actuelles zones U, AU des PLU ne doivent pas être considérées comme des acquis**, une extension d'urbanisation ne devrait être admise qu'à la triple condition :

1. la mobilisation des **potentiels de l'enveloppe urbaine épuisée** (prenant en compte l'étude de densification prévue par la loi Climat et résilience) ;
2. des **besoins avérés** d'un développement de l'urbanisation, en mettant en rapport le secteur considéré au sein de l'armature urbaine du document intercommunal ;
3. un **secteur qui permette de ne pas être dépendant pour tous les actes de la vie quotidienne à la voiture**, qui offre la possibilité d'accomplir un de ces actes à pied. Cette condition permet d'axer le développement dans le sens du renforcement des polarités et non d'une dilution de l'urbanisation. Pour réussir la **greffe au tissu existant**, les secteurs d'extension doivent être d'une taille suffisante. Il est donc **nécessaire de ne pas multiplier les sites d'extension** dans les communes.

Approche tout à fait cohérente avec le **SCoT du Chablais qui demande aux rédacteurs PLUi de définir une enveloppe urbaine selon une méthode opposable au plus près du bâti** (prescription n°5), **puis, de rechercher au maximum les potentiels urbanisables au sein de cette enveloppe urbaine** (prescription n°6 et 7). Enfin, **si elle ne peut être évitée** (prescriptions n°8 et 9 du SCoT),

L'ouverture à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine, de fait consommatrice d'espaces agricoles et naturels, **doit être justifiée et doit être abordée comme une exception**. Une fois ces étapes franchies, les extensions, et les dents creuses de plus de 2500 m² au sein de l'enveloppe urbaine devront être couronnées par des OAP, plus larges que les seules extensions, pour assurer le lien avec le tissu existant, un travail très fin de l'aménagement pour conjuguer densité et qualité de vie et un investissement de la collectivité qui peut aller jusqu'à des opérations publiques d'aménagement en lien avec la politique foncière.

Outre cette dimension spatiale, les réflexions devront porter sur la dimension chronologique. Si les ouvertures à l'urbanisation sont trop rapides, elles viendront annihiler les efforts en matière de gestion économe de l'espace. Le SCoT attribue à chaque EPCI et par niveau d'armature des enveloppes foncières maximales pour le développement résidentiel. Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi sont définies par commune et redistribuées, en respect des conditions suivantes :

- Ne pas dépasser l'enveloppe maximale accordée au niveau de l'EPCI ;

	Cœur urbain	Pôles Structurants	Pôles d'interface urbaine	Stations	Villages	Total EPCI
Thonon Agglo <i>Répartition d'hectares permettant l'accueil de population, en prenant en compte les taux de variations actuels, en lien avec les bassins d'emplois, les équipements et les grands axes de transport.</i>	38 ha	119 ha	28 ha	-	144 ha	329 ha

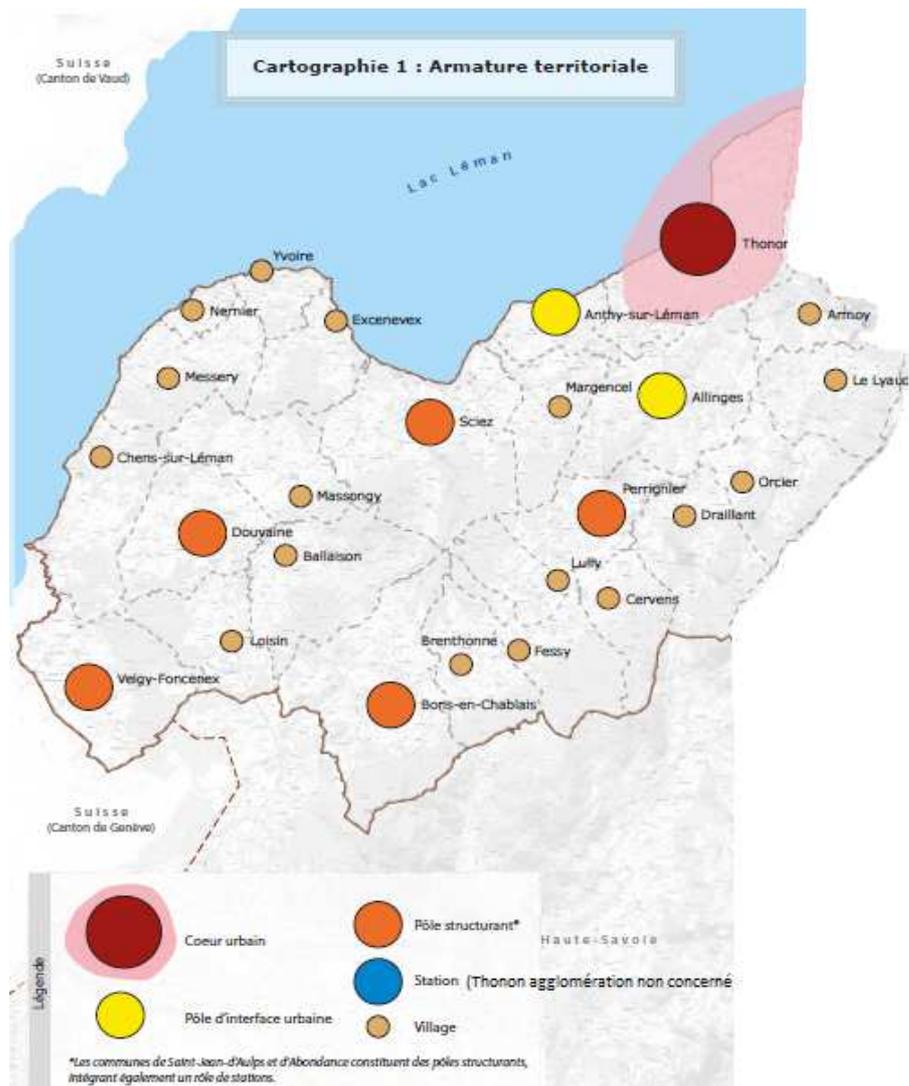
- Respecter les principes de l'armature territoriale suivante du SCoT ci-dessous :

> **Le coeur urbain** - Le Chablais est polarisé par les aires urbaines des deux villes principales que sont Thonon et Evian. Pôle urbain principal du Chablais en termes de population, d'activités, d'équipements et de services, le coeur urbain, intégrant Publier, joue un rôle moteur dans la structuration de l'armature du SCoT. Le coeur urbain est identifié en tant que centre régional à l'échelle de l'Agglomération franco-valdo-genevois. Le maintien d'une dynamique d'accueil de population résidente en lien avec la présence de services structurants est un enjeu du SCoT.

> **Les pôles d'interface urbaine** - Du fait de leur mitoyenneté avec le coeur urbain et de leur desserte par un axe structurant, les pôles d'interface urbaine assument des dynamiques de développement importantes en termes d'accueil d'activités et de nouvelles populations. L'enjeu de maintien de ces dynamiques d'accueil en lien avec la valorisation d'un cadre de vie attractif est un des objectifs du SCoT.

> **Les pôles structurants** - Les pôles structurants constituent des bourgs importants et polarisants et assurent le maillage équilibré du territoire en matière d'accès à une base de services et d'équipements intermédiaires pour leurs populations résidentes et celles des communes environnantes. L'enjeu du SCoT est le maintien de cet équilibre territorial autour de ces pôles et la valorisation de leur fonction urbaine (niveau de service, niveau d'accueil et de densité).

> **Les villages** - Le rôle de proximité joué par les villages est important en termes de lien social et de satisfaction des besoins quotidiens et essentiels. Les villages participent à la qualité du cadre de vie chablaisien. L'enjeu du SCoT pour les villages est de maîtriser l'étalement urbain et de privilégier la restructuration du tissu bâti pour l'accueil de population.



1.4.1.2 - La question de l'imperméabilisation

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée fixe trois objectifs qui s'inscrivent dans la séquence éviter – réduire - compenser pour servir de ligne directrice au PLUiHM :

- **limiter l'imperméabilisation nouvelle des sol** par une moindre urbanisation) ;
- **réduire l'impact des nouveaux aménagements** (transparence hydraulique avec un travail sur l'infiltration et la rétention à la source) ;
- **désimperméabiliser l'existant** (en compensation des nouvelles ouvertures à l'urbanisation).

Au titre de la compensation des surfaces imperméabilisées, le SDAGE l'exige à un taux de 150 %. Cette compensation peut être fortement modérée (par exemple par un facteur 5 ou 10) selon des dispositions prises par le PLUiHM et/ou l'aménageur pour gérer à la source les eaux pluviales et assurer leur infiltration.

Pour s'inscrire dans cette démarche à la fois nécessaire et ambitieuse, **le PLUiHM devra faire la démonstration du respect des objectifs du SDAGE**. Pour réussir, le document intercommunal devra :

- mobiliser l'ensemble des outils réglementaires ;
- tendre vers la neutralité hydraulique des grandes opérations d'aménagement ;
- promouvoir des dispositifs pour les aménagements, les stationnements qui intègrent plus avant la problématique de l'imperméabilisation et offrant des alternatives au « tout tuyau » ;
- identifier, comme prévu par le PCAET, des secteurs désimperméabilisables (cf. chapitre ci-après) ;
- coupler cet objectif avec celui du développement de la nature en ville.

Des parcelles publiques ont été identifiées afin de permettre la mise en œuvre des solutions de désimperméabilisation à proximité des zones urbanisées (source : DDT74 à disposition).

1.4.2 - Climat, Air, énergie

Pour la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique, Thonon Agglomération est déjà engagée dans une démarche Climat-Air-Energie (CAE) touchant différents domaines, notamment à travers un PCAET qui a été approuvé en février 2020.

Une des actions du programme d'action du PCAET de l'EPCI vise à intégrer le triptyque climat-air-énergie dans le PLUiHM (Fiche « Renforcer la prise en compte des enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement urbain », de l'axe 2 « Un territoire résilient et innovant »). Par essence, ce triptyque implique une démarche transversale entre l'ensemble des champs d'actions et de compétences des collectivités : mobilités, habitat, développement économique, services et équipements publics, espaces publics, déchets, etc. qui trop longtemps ont été appréhendées en silo. Ainsi, le PLUiHM est le document intégrateur par excellence pour mettre en œuvre concrètement cette démarche transversale.

Le PCAET de Thonon Agglomération s'inscrit dans un objectif de limitation du réchauffement climatique à +1,5 °C à la fin du siècle. Les objectifs de réduction des émissions de GES et de consommation d'énergie du PCAET approuvé très ambitieux permettent de contribuer à l'atteinte d'une partie des objectifs réglementaires fixés aux niveaux national et régional à horizon 2030 et 2050 tout en restant représentatif des ambitions locales, des contraintes techniques et économiques :

- réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 57 % en 2030 et de 75 % en 2050 par rapport à 2015 ;
- réduction des consommations d'énergie de 31 % en 2030 et de 54 % en 2050 par rapport à 2015 ;
- Porter la part de la production d'énergie renouvelable à 400 GWh en 2030 en développant la filière bois, géothermie, le solaire thermique et photovoltaïque ;
- Développer massivement la rénovation énergétique globale et performante de l'habitat et du secteur tertiaire en visant 8100 maisons, 16 500 appartements et 350 000 m² de commerces d'ici 2030
- Développer les solutions alternatives à l'autosolisme pour les déplacements locaux et longues distances
- réduction en 2030 de 45 % des émissions de NOx, de 50 % des PM2,5, 30 % des COV et 29 % des SO₂

L'aménagement du territoire (volet, U, H et M) a une part importante à porter de cet objectif de diminution des émissions de GES de plus de moitié à l'horizon 2030 imposant de dessiner une agglomération compacte, qui limite les déplacements, inscrit les services de proximité dans les

quartiers, promeut un habitat et un développement économique moins consommateur d'espace et d'énergie, et anticipe sa production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

Ces objectifs ambitieux du PCAET (maîtrise foncière, schémas directeurs des transports en commun, des énergies et des réseaux de chaleur, promotion de la filière solaire, stratégie autour de la lumière avec la définition trame noire) supposent une traduction au travers du PLUiHM tout aussi volontariste en :

- appréhendant et en agissant sur l'aménagement à toutes les échelles (EPCI, communes, quartiers, bâtiments) ;
- mettant en œuvre en complément toute la palette des outils relevant de la démarche dite explicite comme ceux favorisant la production d'EnR ou la réduction de la consommation énergétique.

1.4.2.1 - Appréhender et concevoir l'aménagement en intégrant les dimensions climat, air, énergie

*** intégrer la dimension climat air énergie dans les choix d'aménagement tout particulièrement sur le lien aménagement / déplacement ...**

L'articulation entre développement urbain et axes de transport en commun structurant (transport ferroviaire, lacustre, projet de THNS), est cruciale diminuer la part modale de la voiture, dimension indispensable pour atteindre les objectifs de gaz à effets de serre, de consommation d'énergie, de qualité de l'air. Les transports représentent 59 % de la source d'émission de dioxyde de carbone (NOX) et 25 % cumulées (PM10 et 2,5) de particules fines.

Le principe de traiter les problématiques de déplacements en amont des perspectives d'urbanisation et de penser l'urbanisation afin de réduire les déplacements motorisés individuels devrait en être la première étape.

Le PCAET insiste sur les enjeux attachés au développement des modes de déplacements alternatifs de personnes et de marchandises, avec des actions qui visent à :

- augmenter la part modale des transports en commun, optimiser l'usage des transports en commun sur le territoire en améliorant l'offre de service ,
- réduire une partie des kilomètres parcourus en voiture particulière en combinant les modes de déplacements, à favoriser l'intermodalité et développer les équipements nécessaires, à développer les pôles d'échanges multimodaux en gare de Thonon, Perrignier et Bons-en-Chablais, à mettre en œuvre des politiques de stationnement intercommunales notamment (Axe 1 – Fiche « Établir un schéma directeur de mobilité renforçant l'intermodalité »),
- à développer les équipements et services pour accompagner la pratique du vélo (Axe 1 – Fiche « Établir un schéma cyclable »),
- à augmenter le taux de remplissage des véhicules, à augmenter le taux d'usage et encourager à la démobilité avec la promotion du télétravail (Axe 1 – Fiche « Mettre en œuvre les axes 3 et 4 du schéma de mobilité »).

Il est attendu du PLUiHM de traduire dans les volets M et U ces enjeux. A cet effet, l'ensemble des leviers de niveau réglementaire et d'orientations des choix suivant pourra être mobilisé :

- la **compacité du développement et la mixité fonctionnelle** doivent être privilégiées (habitats, commerces, services, activités), elles permettent de limiter le nombre de déplacements et favorisent le recours aux modes actifs. Afin de favoriser le changement de destination des rez-de-chaussées des constructions existantes pour favoriser la mixité urbaine et réduire les déplacements entre zones, voir les articles R151-27, R151-28, R151-37.

- la possibilité de prévoir une **densité minimale à proximité des arrêts de transport en commun structurant** comme le permet l'article L 151-26 CU pourra être utilement examinée ;
- conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transport en commun de qualité : toute extension et toute nouvelle zone d'activités devrait pouvoir bénéficier d'une desserte performante en transport en commun, être maillée par des pistes cyclables connectées au réseau express en site propre ;
- **Accompagner et appuyer le désenclavement** par les transports collectifs des secteurs déjà urbanisés ;
- Définir des objectifs de cohérence entre équipements commerciaux et transports/déplacements et subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à des conditions de desserte, notamment par les transports collectifs ;
- **Assurer la continuité des voies de circulation douces** ;
- **les choix en matière de stationnement**, de politique tarifaire, de place dédiée à la voiture dans l'espace public et l'espace privé (si classiquement les PLU prévoient un nombre de places de stationnement minimal, il est également possible de prévoir dans les secteurs qui s'y prêtent, un nombre maximal de places (R151-41 à R151-46 du CU) pour les nouvelles constructions), la localisation des parkings relais, auront un impact déterminant dans l'atteinte des objectifs du PCAET. Pour limiter l'emploi de la voiture en ville en agissant sur les stationnements et pour faciliter le recours aux modes actifs (vélos, marche à pied) et aux transports collectifs en créant des liaisons douces, voir art. R151-41 à R151-46 du code de l'urbanisme. Ces dispositions peuvent par exemple être retranscrites dans une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) thématique (art. L151-6, L151-7 du code de l'urbanisme), ou faire l'objet d'emplacements réservés (art. L151-41 et R151-48 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les choix en matière d'aménagement relèvent d'une démarche implicite d'intégration des enjeux climat, air énergie au travers du PLUiHM.

Mais, au regard des enjeux, une démarche implicite ne saurait suffire :

- le rapport de présentation devra explicitement justifier ces choix au regard d'analyses multicritères, parmi lesquels figureront notamment les trois volets climat, air, énergie ;
- ces choix opérés doivent être examinés par secteur d'aménagement et par projet structurant mais également de manière combinée et globale pour évaluer les impacts cumulés qu'ils soient positifs ou négatifs.

Pour illustrer et renforcer le propos, il sera utile de se pencher particulièrement sur :

- la conception de l'aménagement pour limiter l'exposition aux polluants et anticiper le changement climatique ;
- le rôle fondamental des espaces naturels comme puits de carbone.

*** Concevoir l'aménagement en y intégrant des dimensions pour ...**

... limiter l'impact des polluants sur la santé

ATMO Auvergne-Rhône-Alpes met progressivement à disposition des collectivités une « Carte Stratégique Air », en réponse à l'article 17 de l'arrêté du 19 avril 2017 relatif au dispositif national de surveillance de la qualité de l'air ambiant. Cet outil de diagnostic permet d'identifier les secteurs les plus impactés par la pollution de l'air d'adapter les projets d'aménagement selon leur niveau d'exposition à la pollution atmosphérique. La communauté de communes Thonon Agglomération fait l'objet d'une fiche territoriale établie par ATMO Auvergne-Rhône-alpes accessible au lien suivant : <http://depot.atmoaura.fr/PAC/>.

Sur l'agglomération de THONON, sont considérées comme sensibles à la qualité de l'air les communes d'Allinges, Anthy-sur-Léman, Bons-en-Chablais, Chens-sur-Léman, Douvaine, Draillant, Excenevex, Margencel, Massongy, Sciez-sur-Léman, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenez et Yvoire, soit la moitié des communes du territoire. Cette notion a été introduite par le Schéma Régional Climat, Air, Énergie selon une méthodologie d'appréciation nationale. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé par un arrêté du préfet de région le 10 avril 2020 reprend ces éléments. Les communes dites sensibles sont également répertoriées sur le site d'ATMO Auvergne- Rhône-Alpes : <https://www.atmo-auvergnerhonealpes.fr/publications/liste-des-communes-dites-sensibles-laqualite-de-lair-au-titre-du-projet-de-srcae-de>

L'article L.220-1 du code de l'environnement dispose que les collectivités territoriales concourent avec l'État, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

Les documents d'urbanisme contribuent par leurs choix d'organisation spatiale, à la maîtrise de l'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la diminution des émissions de polluants atmosphériques, en réinterrogeant les modes de développement dominants de ces dernières décennies et en privilégiant certaines formes urbaines et paysagères.

Ils jouent un rôle majeur dans la réduction de l'exposition des populations aux polluants atmosphériques, en particulier dans un contexte où l'intensification urbaine peut contribuer à aggraver cette exposition (de nouvelles populations peuvent notamment continuer à s'installer dans des zones fortement exposées : bordures de voies rapides, friches industrielles, etc).

Ainsi au regard de la carte précitée, dans les zones où la qualité de l'air est dégradée, à proximité des routes ou des sources d'émissions polluantes identifiées, le PLUiHM peut prévoir au travers des règlements écrit et graphique (au titre des articles R151-30, 31 et 33) ou de l'OAP thématique Climat-Air-énergie des règles de constructibilité ou de construction adaptées :

- le retrait par rapport à l'axe routier des bâtiments ;
- un **aménagement qui limite le transfert des polluants de l'infrastructure vers la zone d'aménagement concernée** (par ex. bâtiment écran), par exemple, dans les zones d'activités, les bâtiments les plus proches des axes pourraient être dédiés à des activités relevant de la sous destination « entrepôt » ;
- un traitement paysager limitant l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- un **aménagement évitant la création de rues «canyons» et propice à la dispersion des polluants** en prévoyant des espaces de circulation d'air entre les bâtiments, des hauteurs différenciées des constructions ;
- la localisation des entrées d'air VMC des bâtiments sur la façade la moins exposée ;
- l'interdiction d'implantation d'établissement recevant des personnes sensibles (écoles, crèches, hôpital, EHPAD) ou des mesures renforcées si l'évitement ne peut être mis en œuvre.

Aussi, les orientations du PLUi doivent avoir pour conséquence d'éviter d'exposer inutilement les populations, en particulier les populations sensibles. Les projets de nouvelles infrastructures prendront en compte cet enjeu. Le PLUi donne également la possibilité de mettre en place une organisation du territoire permettant :

- de limiter les émissions de polluants liés aux déplacements individuels motorisés en contenant la périurbanisation (art. L.151-26 du code de l'urbanisme), et en favorisant la ville compacte avec de la mixité fonctionnelle dans les quartiers pour réduire les déplacements (entre logements, emploi, services, équipements) ;

- de limiter l'emploi de la voiture en ville en agissant sur les stationnements (art. R.151-41 à R.151-46 du code de l'urbanisme), ou en facilitant le recours aux modes actifs (vélos, marche) et aux transports collectifs en créant des liaisons douces. Ces dispositions peuvent par exemple être retranscrites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique (art. L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme) ou faire l'objet d'emplacements réservés (art. L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme) ;
- d'inciter au développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie, photovoltaïques) et des réseaux de chaleur (art. L.111-16, L.151-21, L.151-28, L.151-39 et R.151-42, R.151-49 du code de l'urbanisme) ;
- d'urbaniser en priorité les zones dont les niveaux de concentration en polluants sont inférieurs aux valeurs réglementaires de qualité de l'air, notamment avec les OAP (art. L.151-7 du code de l'urbanisme) ;
- de réduire l'exposition des populations aux polluants en choisissant la localisation de certains équipements (établissements accueillants des personnes sensibles à la pollution atmosphérique tels que crèches, écoles, hôpitaux)
- de faire apparaître dans les documents graphiques les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (art. R.151-31 du code de l'urbanisme) ;
- d'optimiser l'orientation des bâtiments pour maximiser les apports solaires (art. R.151-39 du code de l'urbanisme) ;
- de favoriser le changement de destination des rez-de-chaussées des constructions existantes (art. R.151-27, R.151-28, R.151-37) ;
- d'agir sur la performance des matériaux utilisés pour isoler les constructions, réduisant ainsi l'émission de polluants (art. L.151-21 et R.151-42) ;
- d'inciter à la rénovation énergétique des bâtiments existants en fixant des objectifs de réhabilitation et en permettant l'isolation des façades par l'extérieur (art. L.152-5 du code de l'urbanisation) ;
- de favoriser les réflexions sur l'organisation et la gestion raisonnées des espaces verts et des espaces libres pour la prévention des allergies aux pollens avec pour objectif de fixer les éventuelles caractéristiques des espèces à planter (art. R.151-43 du code de l'urbanisme).

Il en est de même pour les nuisances sonores. En effet, les différentes sources sonores de l'environnement doivent être prises en compte : axes routiers importants, activités professionnelles sonores. La qualité de vie passe aussi par une réduction des nuisances sonores en ville.

Le PLUi donne également la possibilité de mettre en place une organisation du territoire permettant de faire apparaître dans les documents graphiques les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (art. R.151-31 du code de l'urbanisme).

... limiter l'impact du changement climatique et anticiper les conditions de vie de demain

En plus de contribuer à atténuer le changement climatique, le PLUiHM peut et doit prendre les dispositions nécessaires pour adapter le territoire à ses effets.

À ce titre, **la nature en ville comme outil d'adaptation, tant au micro-climat urbain qu'au changement climatique, offre des perspectives qui dépassent le simple effet paysager.** En particulier, la nature en ville est essentielle pour créer des îlots de fraîcheurs et réduire les îlots

de chaleur (secteurs qui présentent des surfaces bitumées et des toitures très importantes montrent, de manière récurrente, de très forts écarts de plus de 10°C avec les espaces naturels alentour au sein des quartiers). La réalisation d'une cartographie des îlots de chaleur urbain et des îlots de fraîcheur (secteur où la présence de l'eau et d'une importante végétation permettent une diminution de la température jusqu'à 4°C grâce à l'évapotranspiration des arbres et l'ombre offerte) dans le cadre du diagnostic constituera une aide à la décision très utile.

D'une manière générale, toutes les dispositions visant à réduire l'imperméabilisation du sol et favorisant la rétention des eaux pluviales participent de l'adaptation du territoire au changement climatique au regard des risques naturels ou des îlots de chaleur urbains.

La place dédiée à la trame verte et bleue qui recoupe la trame des îlots de fraîcheur au sein de la ville pourra être d'autant plus importante que celle-ci dédiée à la voiture aura diminuée.

Ainsi, pour concrétiser ces ambitions, le PLUiHM peut en outre demander à :

- prévoir dans chaque nouveau projet d'aménagement les éléments naturels de type noues, haies, toitures ou façades végétalisées avec un règlement qui peut exiger le traitement paysager et la végétalisation des espaces libres : **coefficient de biotope, en complément d'un coefficient de pleine terre, qui favorisera le développement de toitures et façades végétalisées à l'isolation des bâtiments et à la qualité de l'air extérieur.** Il pourra favoriser également les places de stationnement perméables. A cet égard, la définition du coefficient de biotope du PLUi de la métropole de Lille constitue un exemple intéressant ;
- mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales avec possibilité de créer des espaces multifonctionnels en termes de services rendus : gestion des eaux, espaces récréatifs, apports pour le paysage et la biodiversité ;
- répertorier pour les protéger, les ensembles arborés, arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres doivent être répertoriés et faire l'objet d'une protection adaptée (espaces boisés classés ou au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- prévoir une OAP visant un **aménagement et une architecture bioclimatiques** :
 - privilégiant une implantation maximisant les apports solaires passifs et la ventilation naturelle (double exposition) ;
 - visant la compacité du bâti ;
 - prévoyant des protections solaires d'été avec par exemple une végétation à feuilles caduques ;
 - limitant les effets de masques à l'échelle de l'îlot, préconiser des choix de matériaux et des teintes claires pour les revêtements des façades et toitures présentant un meilleur albédo afin d'éviter le stockage de la chaleur. Ce dernier point pourrait également s'appliquer aux espaces extérieurs publics ou privés.
- ...

... regarder et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers dans leur dimension « puits de carbone naturels »

La neutralité carbone, outre la diminution des émissions de gaz à effets de serre suppose de préserver et d'augmenter la capacité du territoire à séquestrer le carbone. Au-delà de la préservation de la biodiversité, **la limitation de l'étalement urbain en permettant de préserver les espaces naturels agricoles et forestiers a un impact bénéfique double vis-à-vis de l'objectif de neutralité carbone :**

- diminution d'émissions de GES,
- préservation de la capacité de stockage du carbone.

Points confirmés par le PCAET qui comprend des actions favorable au renforcement du stockage Carbone et la préservation de la biodiversité (préservation des milieux et usage qualitatif) mais aussi à la réduction des émissions polluantes atmosphériques et de leur concentration.

Une forêt bien gérée permet d'optimiser sa capacité à capter le carbone. Aussi, le patrimoine arboré forestier doit être protégé par un zonage adapté permettant son exploitation. **Il y a un enjeu fort de gestion de la forêt sur le territoire de Thonon agglomération.**

Connues pour leur fonctionnement de filtre naturel, les zones humides sont d'importants puits de carbone. À condition qu'elles ne soient pas dégradées, les tourbières jouent un rôle primordial : la transformation progressive de la végétation en tourbe accumule pendant des milliers d'années des quantités importantes de carbone : à l'échelle mondiale, **les tourbières ne couvrent que 3 % de la surface terrestre mais stockent deux fois plus de carbone que les forêts** (30 % de la surface terrestre). Cette dimension renforce encore l'intérêt à préserver ces zones humides ainsi que leur alimentation en eau et l'importance de les valoriser et les restaurer au travers d'actions d'entretien spécifiques. Les **zones humides trop longtemps sacrifiées par l'aménagement**, ont fortement régressé au cours des 50 dernières années. Le PLUiHM devra participer à leur protection. Il en est de même par les corridors écologiques présents sur le territoire au regard des fonctions et des services rendus (trame verte et bleue).

1.4.2.2 - Mobiliser toute la palette d'outils pour réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables

Au-delà des choix globaux, il est utile de se pencher particulièrement sur :

- la consommation des logements et la réhabilitation de l'habitat,
- le développement des EnR.

*** Réduction des consommations des bâtiments ...**

Il convient d'**agir massivement sur la principale source : les bâtiments** (résidentiel, tertiaire, bâtiments publics industriels et agricoles...). Les constructions nouvelles seront a minima conformes à la réglementation thermique. Ces constructions ne représentent annuellement qu'un faible pourcentage de l'ensemble du parc (1,5%). L'enjeu principal repose donc sur la massification de la rénovation énergétique du parc qui trouvent à s'appliquer de manière renforcée sur le territoire de la CA de « Thonon Agglomération ».

L' Axe 1 « Un territoire à énergie positive » du PCAET qui identifie ces enjeux attachés à la consommation des logements, à la réhabilitation de l'habitat a pour objectifs d'encourager la rénovation énergétique du bâti existant (8100 maisons au total avec un objectif de 675 par an - 16 500 appartements au total avec un objectif de 1400/an).

Le territoire a mis en place différentes actions en faveur de la rénovation énergétique de l'habitat, avec notamment la participation au déploiement d'une plateforme territoriale Regénero (plateforme de rénovation énergétique du genevois français) ainsi que des dispositifs d'aides à la rénovation, complémentaires aux aides nationales (prime chauffage propre).

Il est à noter que l'EPCI s'est jointe à la candidature du département pour la mise en place d'un service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) : service de conseil, d'information et d'accompagnement des porteurs de projets.

Le PLH approuvé porte une ambition de rénovation thermique de son patrimoine ancien (5000 logements identifiés énergivore) avec la subvention de 33 dossiers à l'année et la mise en œuvre d'un volet OPAH copropriétés (3 accompagnements annuels).

Par ailleurs, la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) a introduit dans le code de l'urbanisme des dispositions pour répondre à l'enjeu de développement durable des logements :

- possibilité de dépassement des règles de constructibilité pour les constructions

faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive¹ ;

- possibilité de définir des secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées pour les constructions.

Le volet H du PLUiHM doit alors être l'occasion d'évaluer et de renforcer les actions du PLH en vigueur qui ont pu être conduites afin d'atteindre l'objectif de massification de la rénovation énergétique et de développement de bâtiments durables et sobres en énergie.

L'un des enjeux est de bien articuler les missions de l'opérateur de l'OPAH avec celui de la plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE) pour éviter les redondances et optimiser les budgets d'ingénierie et de la communication.

En outre, dans le cas où les objectifs ne seraient pas atteints, il pourra être intéressant de réfléchir à d'autres modalités de captage des ménages éligibles, telles que l'information par porte-à-porte.

Enfin si au cours de la mise en œuvre du PLH en vigueur, il était identifié des copropriétés dégradées, il conviendrait d'identifier le dispositif le plus adéquat pour accompagner le redressement de ces copropriétés et de l'intégrer au volet H du PLUiHM.

Le volet U du PLUiHM devra prévoir toutes les dispositions pour ne pas contraindre inutilement la mise en place d'isolation par l'extérieur sur le bâti, par exemple, en prévoyant que les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas compris dans le respect des distances d'implantation par rapport aux emprises publiques aux voies et aux limites séparatives, des limites de hauteur dans la limite de 20 cm, cela même quitte à empiéter sur l'espace public, comme le permettent certains PLU, sous réserve bien sûr de ne pas poser de problèmes de sécurité.

*

Enfin, sur la CA Thonon Agglomération, 4 873 ménages propriétaires occupants (PO) sont éligibles aux aides de l'Anah, soit 22 % des propriétaires occupants (21 % à l'échelle du département). Parmi les 4 873 ménages, 60% (2 920 920 ménages) résident dans un logement construit avant 1975, date de la 1^{re} réglementation thermique (63 % en Haute-Savoie). **Ces ménages sont susceptibles de se trouver en situation de précarité énergétique.**

Le PLUiHM devra intégrer une action spécifique en direction des ménages modestes occupants des logements privés achevés depuis plus de 15 ans (meilleure prise en compte de l'objectif d'adaptation des logements pour les personnes âgées de 60 ans et plus, de lutter contre la précarité énergétique et de traitement de l'habitat indigne).

Enfin, si la **baisse de consommation énergétique dans le secteur du logement est engagée, en revanche, elle ne l'est pas pour l'immobilier d'entreprises pour lequel une stratégie est à définir à l'échelle du territoire.**

... Constructions neuves

Le bâtiment basse consommation est devenu la norme pour toutes les constructions neuves. La réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN).

Au-delà des dispositions réglementaires, **diverses dispositions peuvent être mises en œuvre en faveur de la réduction de la consommation des constructions nouvelles**, notamment :

- pour les nouveaux projets de construction, le PLUiHM peut prévoir au travers de l'OAP thématique Climat-Air-énergie des dispositions de conception bioclimatique,

¹ Cf. fiches consultables à l'adresse <http://www.haute-savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Votre-logement/Renover/Transition-energetique>

- le choix des matériaux de construction et d'isolation est également important, permettant de réguler l'inertie d'un bâti, en privilégiant une double exposition des logements ...,
- un bonus de constructibilité peut être accordé aux constructions énergétiquement exemplaires (article L151-28 du code de l'urbanisme).

*** Développer la production d'énergies renouvelables ...**

Au regard des dispositions des articles L151-21 et R151-42 du code de l'urbanisme, la collectivité a la possibilité de demander aux constructions, installations et aménagements nouveaux d'atteindre des performances énergétiques et environnementales qu'il définit (part de production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés). Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le secteur ou à proximité de celui-ci.

Sans être prescriptif dans les moyens à mettre en œuvre, **la définition de performances énergétiques et environnementales ambitieuses est un outil déterminant** pour généraliser sur les constructions et installations nouvelles, le photovoltaïque (ombrières de parking, toitures de bâtiments tertiaires ou industriel, habitats...) et le solaire thermique (logements et bâtiments publics) et permettre l'essor de la géothermie, de l'aquathermie en lien avec le lac ou développer la filière bois pour la construction en intégrant dans les performances à atteindre l'aspect cycle de vie des matériaux.

La mise en œuvre de ces dispositions relativement nouvelles, appelle une certaine créativité qu'il conviendra de bien calibrer pour ne pas renchérir démesurément le coût de la construction. En particulier, il y aura probablement lieu de moduler les performances à atteindre selon le type de bâti (résidentiel, public, activités), la taille de l'opération ou encore le secteur en fonction du potentiel solaire ou géothermique.

Le PCAET intègre ces enjeux notamment au travers des objectifs ci-après :

- diminuer la dépendance des ménages aux énergies fossiles (10 200 logements équipés d'appareils performants),
- disposer de 4800 maisons ou 290 bâtiments équipés en photovoltaïque ; de 7500 maisons équipées en solaire thermique ; de 6600 maisons équipées en géothermie ; de développer 5 unités de méthanisation de 80Mm³/h ; et disposer 40 chaufferies bois de 300 kW chacune.

... Photovoltaïque et solaire thermique

Le PLUiHM devra établir des règles ne portant pas préjudice, voire favorisant l'implantation d'installations photovoltaïques en respectant les usages du foncier sur lequel il vient s'installer.

Les bâtiments ou parking liés à l'activité agricole, économique ou commerciale existants constituent un gisement très important pour le développement de l'énergie solaire.

Si des zones en friches et/ou polluées sont identifiées, elles pourraient être pertinentes pour l'installation de centrales photovoltaïques au sol (CPVS). Dans cette hypothèse, il convient de prévoir les dispositions adaptées dans le règlement écrit pour ces tenements.

Le PCAET identifie dans son axe 1 des actions en faveur du développement des énergies renouvelables qui fixent au territoire, les objectifs :

- se doter d'outils permettant de faciliter l'identification de sites propices à la réalisation d'opérations passives de développement des EnR dans les projets résidentiels,
- d'étudier les opportunités de développement du solaire photovoltaïque (cadastre solaire : outil cartographique de spatialisation du potentiel) ; du bois énergie ; des réseaux de chaleurs ; de la méthanisation.

Afin d'améliorer le potentiel solaire photovoltaïque du territoire, l'OAP peut être un outil favorable permettant notamment de déterminer un plan de composition favorable à l'implantation de panneaux solaires (règles d'implantation, de hauteur et de gabarit, pente des toitures ...).

.... Réseaux de chaleur et de froid

Le schéma directeur des réseaux de chaleur peut permettre d'établir la stratégie pour atteindre des objectifs de développement des réseaux avec l'analyse des possibilités d'extension, de densification ou d'interconnexions du réseau existant et la création de nouveaux réseaux.

Les opérations d'importance sous maîtrise d'ouvrage publique constituent autant d'opportunités pour créer ou étendre un réseau de chaleur et de froid.

Le PCAET identifie des actions qui ont pour objectifs (Axe 1):

- d'encourager des projets de chaufferie bois pour le petit et moyen collectif et de promouvoir les petits réseaux de chaleur ;
- de prendre en compte sérieusement la filière géothermique comme une solution ;
- de contribuer à l'émergence de projets collectifs d'énergie renouvelables et à accompagner les porteurs de projets de développement d'énergie EnR sur l'identification de potentiel de valorisation locale .

Parmi les énergies renouvelables mobilisables dans la Région, figure en bonne position le bois énergie. Toutefois, la meilleure valorisation de cette filière ne doit pas conduire à une dégradation de la qualité de l'air et des milieux. Aussi il paraît important de conditionner le soutien aux unités de production de chaleur de moyenne ou grande puissance par des fonds publics à un bon rendement énergétique, à un traitement très efficace des rejets atmosphérique et à un plan d'approvisionnement raisonné.

Pour ce territoire littoral du Léman, à l'image des équipements mis en œuvre sur le territoire suisse voisin, **la boucle d'eau** tempérée qui produit de manière décentralisée de la chaleur et du froid en mobilisant les ressources géothermiques du Lac est également une source d'énergie à prendre en considération.

Le PLUi devra prévoir les emplacements réservés pour installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleurs et froid (les chaufferies bois une chaufferie bois ou une plate-forme de stockage, les sous-stations). Il pourra demander l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur urbain pour projet neuf ou rénovation.

Comme le PCAET l'envisage pour le réseau de chaleur de Thonon, la question du classement des futurs réseaux pourra se poser. Ce classement permet de définir des périmètres de développement prioritaires au sein desquels le raccordement à un réseau de chaleur devient obligatoire pour toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants. Ces périmètres seront annexés au PLUi. L'article 4 des règlements PLUi donne la possibilité d'imposer le raccordement à un réseau de chaleur ou le recommander selon la distance.

... Méthanisation

Une unité de méthanisation est présente sur le territoire de Veigy-Foncenex.

Le PLUiHM aura à examiner les potentialités du territoire pour l'implantation d'autres unités et permettre l'implantation de ces équipements sur des secteurs préservant l'activité agricole et les enjeux environnementaux. En cas de nouveaux projets de méthanisation, le PLUi devra prévoir selon la nature des projets de méthanisation un zonage et un règlement adaptés aux besoins.

Le PADD, dans la continuité des enjeux et explications présentes dans le rapport de présentation, peut porter des orientations visant à faciliter le développement de la méthanisation, qu'elle soit d'origine agricole, territoriale ou industrielle.

Ces orientations peuvent être associées à des recommandations paysagères, architecturales ou

environnementales, pour maîtriser certains impacts des projets.

Les OAP sectorielles peuvent définir les conditions d'implantation de ce type de projets : caractéristiques des voies et espaces publics à créer pour faciliter l'acheminement des matières premières, définition d'actions ou opérations nécessaires pour préserver ou mettre en valeur l'environnement, notamment le paysage, échancier pour la réalisation des équipements... (voir notamment l'article L151-7 du Code de l'urbanisme).

1.5 - Une approche qualitative

L'intégration explicite du climat, de l'air et de l'énergie dans l'ensemble des documents qui traversent le PLUiHM, du PADD au règlement, en passant par les OAP va sans doute concourir à augmenter la qualité des aménagements. Le volet qualitatif du PLUiHM doit constituer le point essentiel du document pour :

- faire **rimer densité et qualité de vie** en accompagnant la réduction drastique de la consommation d'espace;
- renforcer l'urbanité en réalisant **des opérations les unes avec les autres et non les unes à côté des autres** en sortant de la logique d'urbanisation à la parcelle ;

La dernière génération de révision des PLU s'est concentrée sur le volet quantitatif, principalement pour diminuer les secteurs constructibles et augmenter la densité. Ce processus , en s'appuyant sur les dispositions du SCoT déclinées par armature urbaine. **Le maître-mot doit être celui de la contextualisation** pour réussir les opérations de renouvellement, limiter et greffer au plus juste les extensions.

Une telle démarche nécessite un travail en profondeur au plus près du terrain qui ne doit pas être antinomique avec l'échelle d'un document intercommunal. **Les OAP devraient donc être logiquement au cœur du PLUiHM** avec la nécessité de :

- renforcer les capacités en ingénierie pour appréhender les contextes de manière approfondie et assurer le caractère viable et opérationnel des orientations ;
- laisser une place importante à l'innovation (contextualisation ne veut pas dire pastiche) pour la prise en compte du climat, de l'air et de l'énergie, en soutenant la créativité, en diversifiant les ambiances, en jouant pour certaines opérations un effet démonstrateur.

1.5.1 - Renforcer l'ingénierie, la traduire dans les OAP

Alors qu'elles doivent être centrales, **les OAP sont rarement à la hauteur des enjeux** dans la plupart des PLU :

- elles se limitent spatialement à leur seule obligation de couvrir une zone AU, ce qui ne permet pas de garantir la qualité du projet attendu, les liens avec le reste de l'urbanisation par le traitement des espaces publics, des cheminements ;
- elles se résument à quelques principes d'entrées, de sorties du secteur, à quelques schémas sommaires d'espaces publics et d'implantation des bâtiments.

Le résultat concret est de passer **directement du document d'urbanisme à la promotion immobilière en passant trop rarement par la case aménagement**. L'approche dans la plupart des nouvelles opérations aujourd'hui est prise à l'envers :

- la priorité est donnée à l'objet-immeuble mais,
- les espaces publics sont réduits à leur plus simple expression avec une large place laissée aux stationnements ;
- les opérations ne communiquent pas entre elles avec le sentiment qu'elles sont individualisées sans s'inscrire dans le tissu urbain.

Or, il est essentiel de conduire un travail en profondeur qui :

- peut aller jusqu'à des principes d'implantation et de conception des bâtiments ;
- doit traiter très précisément les espaces publics et la place de la voiture ;
- doit **connecter finement les nouveaux aménagements à la ville actuelle.**

C'est à cette condition que la densité peut être augmentée et assumée. Sinon, le ressenti des habitants pourrait être différent : aménagement perçu trop dense, absence d'espace public de qualité ... qui renforcent la **sensation de promiscuité.**

Le PLUiHM aura donc tout intérêt à saisir l'ensemble des possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour construire les OAP qui ont pour but de prévoir **les modalités d'un projet tout en laissant des marges de manœuvre pour la réalisation.**

Les OAP peuvent être :

- **thématiques**, sur le volet environnemental ou patrimonial. Ces OAP peuvent être larges comme le PLUi de Rennes avec une OAP « santé, risques, nuisances et sécurité ». Il pourrait être envisagé une OAP qui pose les grands principes inhérents à l'ensemble des aménagements. Ce type d'OAP, pour ne pas rester lettre morte, doit être prise en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, ce qui doit être anticipé et travaillé en amont ;
- **sectorielles**, pour les zones AU elles sont obligatoires mais elles ne doivent pas se limiter à ces seuls périmètres pour garantir leur greffe ou leur insertion. Elles peuvent également porter sur toute zone U qui le nécessite en cas, notamment d'enjeux importants pour la densification ou le renouvellement urbain :
 - le volet programmatique, notamment l'échéancier et la réalisation des équipements, est obligatoire ;
 - ces OAP peuvent être autoportantes en comportant leurs propres dispositions réglementaires (R.151-8 du code de l'urbanisme).

Comme le précise le nouvel article L.156-1 du code de l'urbanisme issu de la loi climat et résilience, les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles.**

Enfin, pour des projets complexes qui ne peuvent être définis de manière complète ou qui posent de nombreuses questions et afin de ne pas reporter l'approbation du PLUiHM, les porteurs pourront utilement mobiliser l'article L 141-41 5° du code l'urbanisme. Il permet de **geler l'urbanisation pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente d'un projet global d'aménagement.**

1.5.2 - Développer les démarches type éco-quartier

Une démarche qui doit répondre aux défis de la ville durable par une approche nécessairement systémique et transversale, doit s'appuyer sur les quatre piliers suivants :

- **la participation active des habitants** pendant tout le processus d'élaboration de l'opération, de la conception jusqu'à la livraison des constructions ;
- **la prise en compte du cadre de vie et des usages** pour déterminer les composantes du projet en matière de densité des opérations, de mixité sociale, d'espaces publics ;
- **le développement territorial à travers la valorisation des ressources locales, des circuits courts**, la promotion des filières locales, la mixité fonctionnelle, l'organisation des équilibres commerciaux, la promotion d'une mobilité douce,...
- **l'environnement et le climat** : l'adaptation au changement climatique, la résilience sanitaire, l'économie circulaire, les ENR, la prévention des risques, les îlots de chaleur, la

nature en ville...

A ce titre, l'inscription dans une démarche de certification ou de labellisation de type « Ecoquartier » ou d'autres référentiels complémentaires (Biodiversity, AUE,...) dans une approche intégrée doit être recherchée afin de garantir la prise en compte de ces quatre piliers dans les opérations d'aménagement et favoriser la mise en œuvre d'un aménagement plus durable.

Actuellement, sur le territoire, la commune d'Allinges envisage une telle approche sur le secteur du Noyer.

1.5.3 - Renforcer l'exigence sur la qualité des logements

Le confinement a été plus ou moins bien vécu par tout un chacun selon l'environnement immédiat de son logement et les qualités intrinsèques de celui-ci. Cette période particulière a révélé, s'il en était besoin, la nécessité d'attacher une grande attention à cette dimension.

De surcroît, le changement de modèle qui implique de **construire plus dense et donc très majoritairement des logements collectifs, y compris en secteur moins urbain, nécessite d'être exigeant vis-à-vis des promoteurs sur la qualité de vie offerte par ces logements :**

- disposer pour chaque logement d'un local de rangement (type cave ou cellier) ;
- fixer des surfaces minimales par typologie de logement ;
- prévoir pour tous les logements un espace extérieur privatif avec des largeur et longueur suffisantes pour offrir un usage réel ;
- imposer pour tous les logements d'un programme hors studios et T1 a minima une double exposition (quitte à avoir plus de montées) ;
- en s'inspirant que ce qui est développé dans les projets d'habitat participatif, envisager la création de locaux communs permettant de mutualiser des fonctions (atelier de bricolage, buanderie, salle d'activités, chambre d'amis...) ;
- veiller à une disposition des bâtiments entre eux permettant d'éviter les vis-à-vis trop proches et les effets de masque en matière d'ensoleillement, une disposition des pièces permettant aux chambres d'être au calme, un local vélo/poussettes suffisamment grand, sécurisé et pratique pour ne pas constituer un frein au report modal.

Une charte ou un référentiel architectural dans ce domaine fournirait un excellent retour d'expérience pour déterminer :

- quelles dispositions nécessitent une traduction dans le PLUiHM soit au travers du règlement écrit, soit dans une OAP transversale ;
- quelles marges d'adaptation il convient de laisser et quelles dispositions peuvent continuer à être gérées au travers de ce référentiel et relever de l'urbanisme négocié (phase de discussion amont entre la collectivité et l'opérateur).

1.5.4 - Renforcer la nature en ville

Le territoire de Thonon Agglomération jouit d'une situation privilégiée quant à son rapport à la nature avec de vastes espaces de qualité exceptionnelle : le lac et ses rives, le mont de Ballaison pour citer les plus emblématiques.

Une attention particulière sera à apporter concernant les **processus d'aménagement observés qui tendent vers la minéralisation de l'espace public**. Les parcs et jardins des constructions individuelles disparaissent au profit de bâtiments collectifs plus hauts et entourés de parkings. Le végétal sous forme de parc et de jardin est transféré de l'espace privé à l'espace public et est réduit souvent à quelques arbustes en pied de bâtiment. Des quartiers perdent ainsi leur

identité paysagère et une telle transformation, si elle est uniforme sur l'ensemble du paysage urbain, risque de conduire à une banalisation.

Au-delà de ce cadre visuel, les espaces de nature en ville participent grandement à la qualité de vie, d'autant plus dans un contexte de changement climatique (chapitre précédent). L'attention doit être redoublée quant à la place de la nature en ville :

- pour allier densité et qualité de vie en luttant contre les îlots de chaleur et créer un **« rapport à la nature à portée de pantoufles »** ;
- en considérant toutes les échelles de la trame globale, au permis de construire, en passant par l'opération d'aménagement en envisageant par exemple de mobiliser les outils du type **coefficient de pleine terre, de biotope par surface** en combinant sols végétalisés, toitures végétalisées, surfaces alvéolées perméables...

Cette question, tout en se posant de manière exacerbée pour les secteurs les plus urbanisés, mérite d'être abordée pour l'ensemble du territoire. Dans un secteur propice intrinsèquement, la trame globale devra veiller à imposer un niveau d'exigence de qualité très élevé en matière d'aménagement d'espace public avec un équilibre savamment dosé entre végétal et minéral. Le maintien et surtout la création de parcs urbains, la mise en place d'une trame verte et l'aménagement de liaisons piétonnières et cyclables entre les différentes opérations urbaines devraient constituer des pistes de réflexion.

Pour traduire l'ensemble de ces enjeux, **le paysage doit constituer le fil directeur, le moteur du PLUiHM** dans le projet de territoire de demain :

- rassemblant la ville avec son territoire;
- liant l'ensemble du système, des vastes espaces naturels aux parcs, squares, jardins, en passant par les tènements agricoles comme un **système cardio-vasculaire du territoire** ;
- considérant **l'ensemble des échelles**, celle de l'armature définit au SCoT, celle de l'articulation entre les sites, jusqu'à celle des règles architecturales ;
- contextualisant la démarche pour **éviter un « clonage généralisé »** qui aboutit à une banalisation du territoire, de son patrimoine, de son architecture.

Une telle démarche permet de considérer le territoire au plus juste pour faire émerger ses enjeux, définir le projet et concrétiser les aménagements.

1

2 – LE PLUiHM DE THONON AGGLOMÉRATION : DES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PAYSAGE NATUREL, URBAIN ET RURAL

L'ensemble des enjeux pour être concrétisés doivent trouver une traduction **qui s'inscrive dans l'histoire et la géographie du territoire, qui composent l'agglomération.**

Trois armatures sont à appréhender pour l'élaboration du PLUiHM suivant le SCoT du Chablais :

- **l'armature territoriale**, elle constitue le substrat du territoire, ses atouts intrinsèques, sa géographie physique qui constitue au sens premier l'armature. Ces atouts sont un moteur premier de l'attractivité du territoire. Si l'urbanisation les considère insuffisamment, elle peut venir les banaliser, voire les gommer ; en conséquence ces atouts doivent être considérés et valorisés dans le cadre d'une vision à très long terme du territoire ;
- **l'armature urbaine**, avec une structuration qui doit venir assurer les équilibres, structurer et renforcer les fonctions, les vocations et les complémentarités entre les territoires.
- **l'armature économique** participe à l'armature urbaine mais elle constitue une question en soi avec la nécessité de l'appréhender en tant que tel à une échelle plus large.

2.1 - Valoriser les atouts

Le lac, les premiers reliefs, les espaces agricoles, la forêt s'entrelacent pour composer un territoire d'exception. Outre le fait que ces éléments constituent le socle de la qualité de vie, ils permettent de maintenir des ressources indispensables et de soutenir l'attractivité du territoire y compris touristique.

La qualité du paysage tient certes à la présence du lacustre et montagnard exceptionnel avec des lois d'aménagement qui façonnent le territoire (Lois Littoral et Montagne), où l'on retrouve entre espaces urbanisés une continuité de milieux naturels et agricoles structurants le paysage mais également du relief (mont et plateau).

2.1.1 - Préserver et valoriser le lac

La communauté d'agglomération comprend 9 communes (Chens-sur-Léman, Messery, Nernier, Yvoire, Excenevex, Sciez, Margencel, Anthy-sur-léman, Thonon-les-Bains) soumises sur l'ensemble de leur territoire aux dispositions de la loi dite Littoral. **À ce titre, il doit faire l'objet d'une attention à sa mesure et sa préservation ne doit pas faire débat.**

Le lac Léman, ses abords en font un territoire au cadre de vie exceptionnel très attractif. Il est au centre des enjeux paysagers du territoire.

L'enjeu du PLUi sera de décliner à la parcelle et de justifier (dans le rapport de présentation) **les dispositions de la loi Littoral**, de les compléter par des éléments pertinents à l'échelle locale et d'assurer leur pérennité avec un règlement adapté notamment en :

- **en partant d'une capacité d'accueil de plus en plus limitée.** La notion de capacité d'accueil ainsi que les aspects environnementaux et paysagers, se traduisant notamment par la préservation stricte des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables, devront être le point de départ de toutes les réflexions d'aménagement du littoral ;
- **en limitant, en conséquence, fortement les évolutions de l'urbanisation en rapport avec les vastes espaces proches des rives;**
- **en renforçant la préservation des coupures d'urbanisation, des espaces boisés les plus significatifs.** En particulier, en complément des coupures d'urbanisation à maintenir, un travail de recensement et de protection des ouvertures visuelles sur le lac devra être mené avec une vigilance toute particulière en espaces proches des rives (EPR comprenant la bande littorale des 100 m) ;
- **en préservant les éléments de patrimoine naturel et culturel.** En effet, la richesse patrimoniale des bords du lac ne se limite pas aux espaces protégés. Il est opportun de réaliser une étude patrimoniale plus globale afin de mettre en évidence les particularismes architecturaux qui devront être repris dans le règlement.
- **en ayant une attention particulière sur la préservation des secteurs non urbanisés de l'espace proche des rives et de la bande littoral des 100 mètres** et sur la matérialisation d'une servitude de passage continue. Ces rives présentent une offre diversifiée de plages et zones accessibles à la baignade, ainsi que des espaces de détente et promenade, à l'image du site de Tougues ou du domaine de Rovorée. Les espaces de baignade et de repos faiblement anthropisés, très peu nombreux désormais, ne devront pas connaître d'évolution marquée qui leur ferait perdre leur caractère.

Pour cela, le PLUiHM pourra s'appuyer sur le SCoT du Chablais qui déclinent à son niveau (éléments de définition, atlas cartographique) les dispositions de la loi Littoral, notamment la liste des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, les coupures d'urbanisations, les espaces remarquables et l'espace proche des rives.

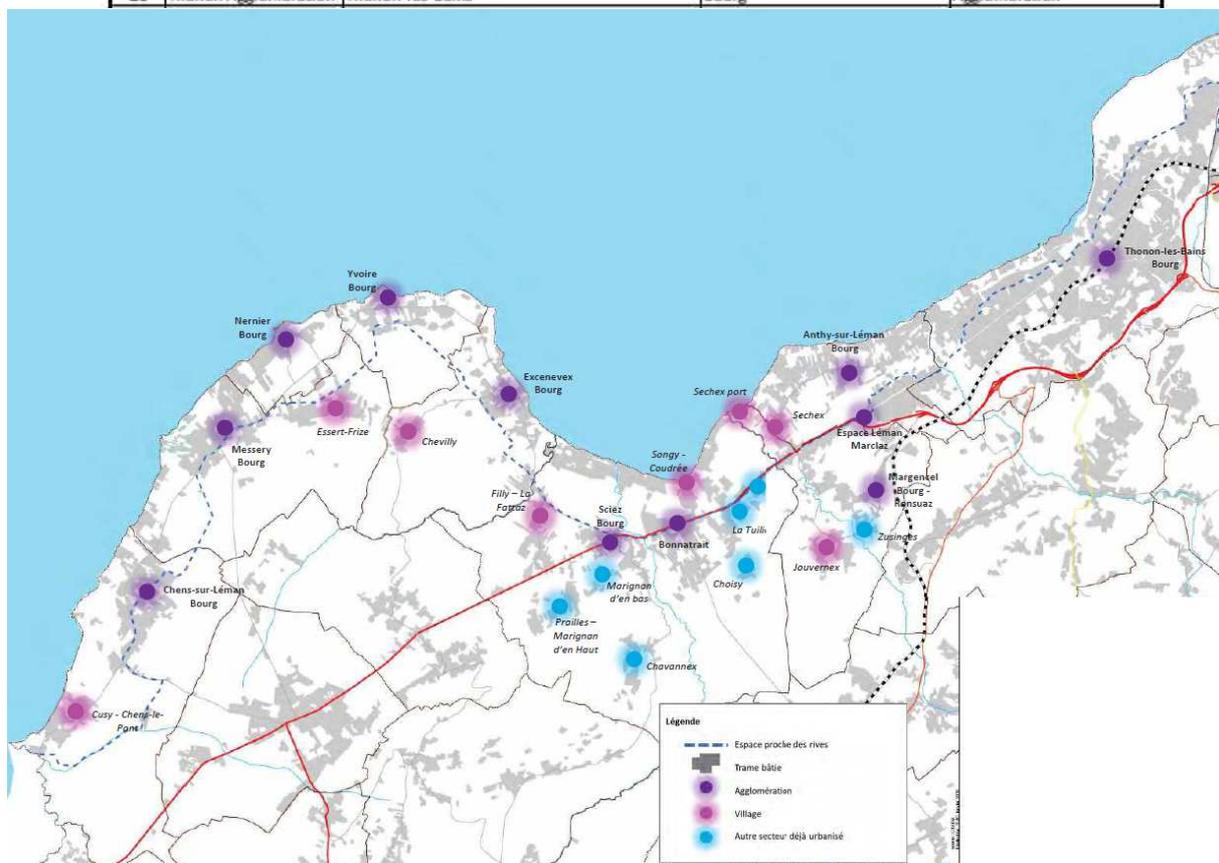
Si les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés précités peuvent être couverts par un zonage U, tout autre urbanisation, qualifiée de diffuse aura à connaître une évolution possible de son zonage actuel (de zone urbaine vers un zonage de type N) par rapport de compatibilité avec le SCoT du Chablais.



Liste des agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés localisés au titre de l'article L 121-3 du code de l'urbanisme

Document arrêté – 14 février 2019

	EPCI	Commune(s)	Secteur	Catégorie
1	Thonon Agglomération	Chens-sur-Léman	Bourg	Agglomération
2	Thonon Agglomération	Chens-sur-Léman	Cusy-Chens le Pont	Village
3	Thonon Agglomération	Messery	Bourg	Agglomération
4	Thonon Agglomération	Messery	Essert-Frize	Village
5	Thonon Agglomération	Nernier	Bourg	Agglomération
6	Thonon Agglomération	Yvoire	Bourg	Agglomération
7	Thonon Agglomération	Excenevex	Chevilly	Village
8	Thonon Agglomération	Excenevex	Bourg	Agglomération
9	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman/Excenevex	Filly-La Fattaz	Village
10	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Prailles-Marignan d'en Haut	Autre secteur déjà urbanisé
11	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Marignan d'en Bas	Autre secteur déjà urbanisé
12	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Bourg	Agglomération
13	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Chavannex	Autre secteur déjà urbanisé
14	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Bonnatrait	Agglomération
15	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	La Tuilière	Autre secteur déjà urbanisé
16	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Songy - Coudrée	Village
17	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Choisy	Autre secteur déjà urbanisé
18	Thonon Agglomération	Sciez-sur-Léman	Jussy	Autre secteur déjà urbanisé
19	Thonon Agglomération	Margencel	Séchex (port)	Village
20	Thonon Agglomération	Margencel	Jouvernex	Village
21	Thonon Agglomération	Margencel	Bourg-Ronsuaz	Agglomération
22	Thonon Agglomération	Margencel	Zusinges	Autre secteur déjà urbanisé
23	Thonon Agglomération	Anthy-sur-Léman	Séchex (village)	Village
24	Thonon Agglomération	Anthy-sur-Léman	Bourg	Agglomération
25	Thonon Agglomération	Anthy-sur-Léman/Margencel/Thonon-les-Bains	Espace Léman-Mardaz	Agglomération
26	Thonon Agglomération	Thonon-les-Bains	Bourg	Agglomération



Parmi, les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux conditions d'urbanisation dans les communes soumises à la loi Littoral (articles L.121-1, R.121-1 et suivants du code de l'urbanisme), il y a lieu de souligner particulièrement :

- **la préservation de la bande littorale de cent mètres** (L.121-16) à compter de la limite haute des plus hautes eaux (principe général d'inconstructibilité) ;
- **l'extension de l'urbanisation qui ne peut affecter la bande des 100 mètres et ne peut se réaliser qu'en continuité des agglomérations et villages existants** (L 121-8) et de façon limitée dans les espaces proches des rives. Seules sont autorisées dans les secteurs déjà urbanisés, autres que les agglomérations et villages, des constructions pour augmenter l'offre de logements ou implanter des espaces publics à la condition qu'elles n'étendent pas le périmètre bâti et ne modifient pas de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Le SCoT du Chablais définit les critères de qualification des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés (L121-3 du code de l'urbanisme), le PLUi doit les délimiter en justifiant les périmètres retenus.

2.1.1.1 - Bâtir les dispositions relatives aux évolutions de l'urbanisation à partir d'une capacité d'accueil de plus en plus limitée

Comme le prescrit le code de l'urbanisme (L121-21), pour déterminer la capacité d'accueil, des espaces urbanisés ou à urbaniser, le PLUi doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux, de la protection des espaces nécessaires au développement ou au maintien des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, conditions de fréquentation du public.

Sur ce dernier point, le lac de par ses potentialités ludiques, touristiques est victime de son succès, la fréquentation l'été en témoigne, avec des problèmes récurrents de stationnement et de circulation. Cette question ne se limite pas à la saison touristique.

La conjugaison de ces phénomènes pèse sur des milieux naturels fragiles, avec une consommation d'espace en investissant les espaces agricoles ou naturels.

L'équilibre est de plus en plus fragile entre des paysages qui restent encore exceptionnels, les milieux naturels, les plaines agricoles et l'urbanisation. Une perte de maîtrise de cette dernière menacerait définitivement la qualité du cadre de vie exceptionnelle attachée à sa relation au lac en bouleversant les paysages sans répondre aux problèmes de mobilité et de stationnements rencontrés.

L'accueil dans les villages et bourgs en proximité du lac (centres-bourgs de Chens-sur-Léman, Messery, Excenevex, Sciez, Séchex, Anthy-sur-Léman) est à évaluer, et, à partir de là, offrir aux touristes des modalités d'accès aux rives renouvelées et variées, plus qualitatives, plus lentes, plus ludiques, selon les heures et les saisons : navettes, vélos, vélos électriques, etc. L'intérêt serait à la fois économique (renforcement des centres-bourgs) et environnemental.

2.1.1.2 - Limiter fortement les évolutions de l'urbanisation des espaces proches des rives

Le tissu pavillonnaire de bords du lac comportant des propriétés construites sur des parcelles relativement importantes laissant une large place à la verdure et aux grands arbres permettant d'estomper l'effet d'urbanisation sur ces secteurs, en limitant les covisibilités d'une rive à l'autre, est à préserver.

Les extensions d'urbanisation sont **limitées** dans les espaces proches des rives (L121-13 CU), hors bande littoral des 100 mètres, qui doit d'être cartographiés suivant la définition du SCoT du Chablais.

En ce sens le littoral mérite une attention qui doit être redoublée dès les secteurs de moindre dimension en rappelant que les extensions d'urbanisation doivent être abordées à la fois en surface (extension de l'enveloppe urbaine) et en volume (constructions disproportionnées dans le tissu urbain existant).

À l'intérieur de ce vaste périmètre sensible, le PLUiHM aura à définir les conditions d'extension limitée (à justifier dans le rapport de présentation) en caractérisant les différents espaces en :

- évitant **les extensions spatiales au-delà de l'enveloppe urbaine** afin de préserver les coupures d'urbanisation
- en privilégiant les **extensions limitées de densification** (jurisprudence constante dans ce domaine à prendre en considération – article L.121-13 du code de l'urbanisme) en rapport avec l'environnement immédiat. Toute densification en hauteur ou en surface est de nature à favoriser une minéralisation de l'espace dans son rapport au grand paysage intégrant le lac. Ainsi le respect de l'ambiance générale afin de respecter le fragile équilibre entre espaces bâtis et espaces végétalisés.

Pour garantir la qualité des aménagements sur ces secteurs sensibles, **des orientations d'aménagement et de programmation ambitieuses d'extension limitée de l'urbanisation** devront être déclinées.

Dans un contexte où la pression sur les littoraux lacustres ne faiblit pas, **la maîtrise foncière s'avère indispensable**, en complément des mesures réglementaires, pour préserver des « fenêtres » paysagères et agricoles ouvertes vers le lac et faciliter l'accessibilité des rives au public.

Le PLUiHM aura à requestionner le devenir de sites et constructions en rive en déshérence, fermés ou sans vocation affirmée. **L'inventaire puis la reconquête de ces "friches" avec des solutions adaptées à leur localisation, à leur destination, en compatibilité avec la loi Littoral mériteraient d'être approchée à l'échelle intercommunale afin d'affirmer l'approche qualitative des abords du lac.**

Nécessairement en relation avec les enjeux de préservation du littoral, une stratégie de valorisation d'ensemble est à construire, pour une découverte et des offres culturelles et de loisirs complémentaires et attractives pour les habitants et touristes.

2.1.1.3 - Renforcer la préservation des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme intégrant des fenêtres paysagères sont à repérer a minima suivant celles définies au SCoT du Chablais et à préserver avec un règlement adapté afin d'éviter leur urbanisation, leur artificialisation.

Ces coupures d'urbanisation sont particulièrement importantes : elles jouent le rôle d'espaces de respiration, de fenêtres sur le lac, de continuités biologiques ; pour mieux exister aux yeux des habitants et visiteurs, certaines de ces ouvertures, pas si nombreuses, mériteraient d'être valorisées : points de vue, information, passage de circulations douces, ... Un juste équilibre sera à retrouver pour éviter les conflits d'usage au sein de ces coupures d'urbanisation support de biodiversité et corridor écologique.

Les dispositions devront être homogénéisées sur l'ensemble du territoire avec pour objectif la préservation maximale des coupures.

2.1.1.4 - Garantir la préservation des espaces remarquables et des boisements les plus significatifs

Les espaces remarquables visés par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, a minima identifiés par le SCoT du Chablais, seront à préserver avec un règlement adapté tout comme **les espaces boisés les plus significatifs** suivant l'article L.121-27 du code de l'urbanisme (classement EBC au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme avec passage en CDNPS).

2.1.1.5 - Préserver et valoriser la bande littorale

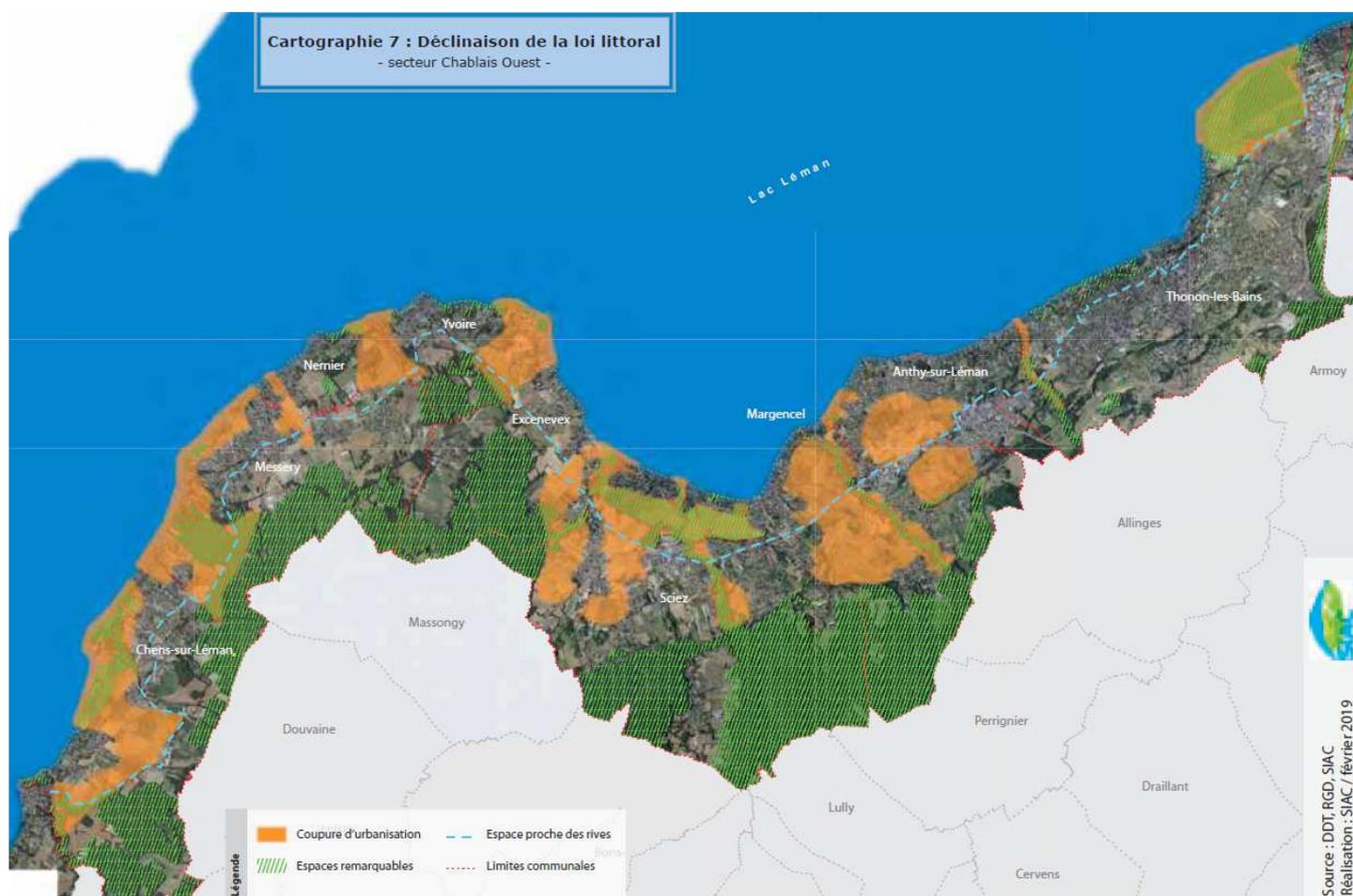
La frange littorale est le secteur le plus sensible où s'affrontent des conflits d'usage contradictoires entre la baignade, les activités nautiques, la promenade, la préservation d'espaces naturels d'une part et l'urbanisation pour l'habitat et les activités industrielles et commerciales d'autre part.

La bande littorale de l'article L.121-16 aura à être identifiée dans le rapport de présentation et traduite réglementairement dans le PLUi suivant le principe général d'inconstructibilité (dérogations énumérées de façon limitative dans les dispositions législatives et réglementaires du chapitre « Aménagement et protection du littoral » du code de l'urbanisme).

Les questions relatives à la servitude de passage (art L.121-31) à l'usage des piétons devra être intégrée dans cette réflexion. Le PLUiHM peut être une opportunité, en lien le conservatoire du littoral, les services de l'État, d'identifier des linéaires qui pourraient se prêter à reproduire des aménagements favorables à la promenade de bords de lac qui connaît un grand succès. Cette servitude de marchepied offre des accès aisés au littoral et des promenades très prisées. Cet objectif doit être poursuivi pour :

- créer des grands chemins de promenades lacustres,
- relier les espaces déjà accessibles au public.

La continuité du sentier littoral doit s'affirmer comme une priorité tant elle est susceptible de contribuer à la renommée des rives lémaniques, offrant une "ligne" complémentaire aux "points" déjà très valorisants que sont les villages médiévaux (Nernier, Yvoire), les domaines (Châtaignière, Rovorée, ...), les ports et les plages. Elle rendra possible la réalisation de boucles de circulations douces partant des centres bourgs en retrait de rive.



2.1.2 - Préserver et valoriser les espaces montagnards

La loi du 9 janvier 1985 (articles L. 122-1 à L. 122-25 du code de l'urbanisme) relative au développement et à la protection de la montagne trouve à s'appliquer sur **huit communes (Armoiy, Lyaud, Orcier, Draillant, Cervens, Fessy pour la totalité de leur territoire et partiellement pour les communes de Bons-en-Chablais et Brenthonne).**

Le PLUi devra comporter des dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et s'attacher à circonscrire l'urbanisation autour du chef-lieu et des hameaux. Les secteurs d'urbanisation devront prendre en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence des voies et réseaux. Les règles d'urbanisme particulières aux zones de montagne ont pour objectif de concilier les nécessités de l'aménagement liées au développement touristique et la protection des activités agricoles et de l'environnement. Elles peuvent être regroupées en deux catégories : les principes généraux et les règles spécifiques à certains espaces ou à l'implantation de certains équipements.

⇒ Les principes généraux

Quatre principes doivent être respectés pour l'aménagement en zone de montagne (repris par le SCoT du Chablais).

- **Protection de l'agriculture**

La préservation des terres agricoles est organisée par l'article L. 122-10 qui prévoit que « *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières sont préservées* ». La loi précise la façon d'assurer cette préservation : « *la nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition* ».

- **Préservation des espaces, paysages, milieux caractéristiques de la montagne**

L'article L. 122-9 du code de l'urbanisme prévoit que les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à assurer cette préservation.

La mise en œuvre de ces principes de protection nécessite de déterminer les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel à préserver.

Le SCoT du Chablais reprend ces enjeux dans ses prescriptions 121 à 123 tout comme la maîtrise de l'urbanisation (prescription 124).

- **Principe d'urbanisation en continuité**

L'article L. 122-5 du code de l'urbanisme précise que l'urbanisation doit être réalisée « *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ».

La notion de continuité fait l'objet d'une jurisprudence abondante, elle s'apprécie au regard des critères suivants :

- les distances entre les bâtiments ;
- la densité, la forme et la logique de l'urbanisation locale ;
- les caractéristiques architecturales, paysagères et topographiques ;
- l'existence de voies et réseaux.

Autour des secteurs actuellement urbanisés, existent des éléments naturels ou artificiels qui permettent de mettre en évidence les limites à l'intérieur desquelles devront être contenues les éventuelles extensions. L'inventaire de ces éléments au niveau de l'étude précédera utilement la phase de définition des dispositions réglementaires (règlement et documents graphiques).

- **Orientation du développement touristique**

Le SCoT du Chablais n'identifie pas d'unité touristique nouvelle structurante sur le territoire. Dans l'hypothèse où, la démonstration des besoins conduirait à inscrire un projet d'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation alors conformément à l'article L122-7 celui-ci devra faire l'objet d'une étude en discontinuité démontrant que le projet est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles et de la préservation des paysages et milieux caractéristiques de la montagne. Cette étude sera soumise avant l'arrêt du PLU à l'avis de la CDNPS (sauf pour les projets relevant de la procédure UTN décrite ci-après pour lesquels l'examen par la CDNPS du projet UTN a lieu après l'arrêt).

Enfin, il existe un enjeu commun aux communes qu'elles soient sous influence montagnarde ou littorale de requalification et de valorisation de l'immobilier de loisirs (recommandation 37 du SCoT du Chablais).

2.1.3 - Préserver la composition urbaine, paysagère et les éléments de patrimoine

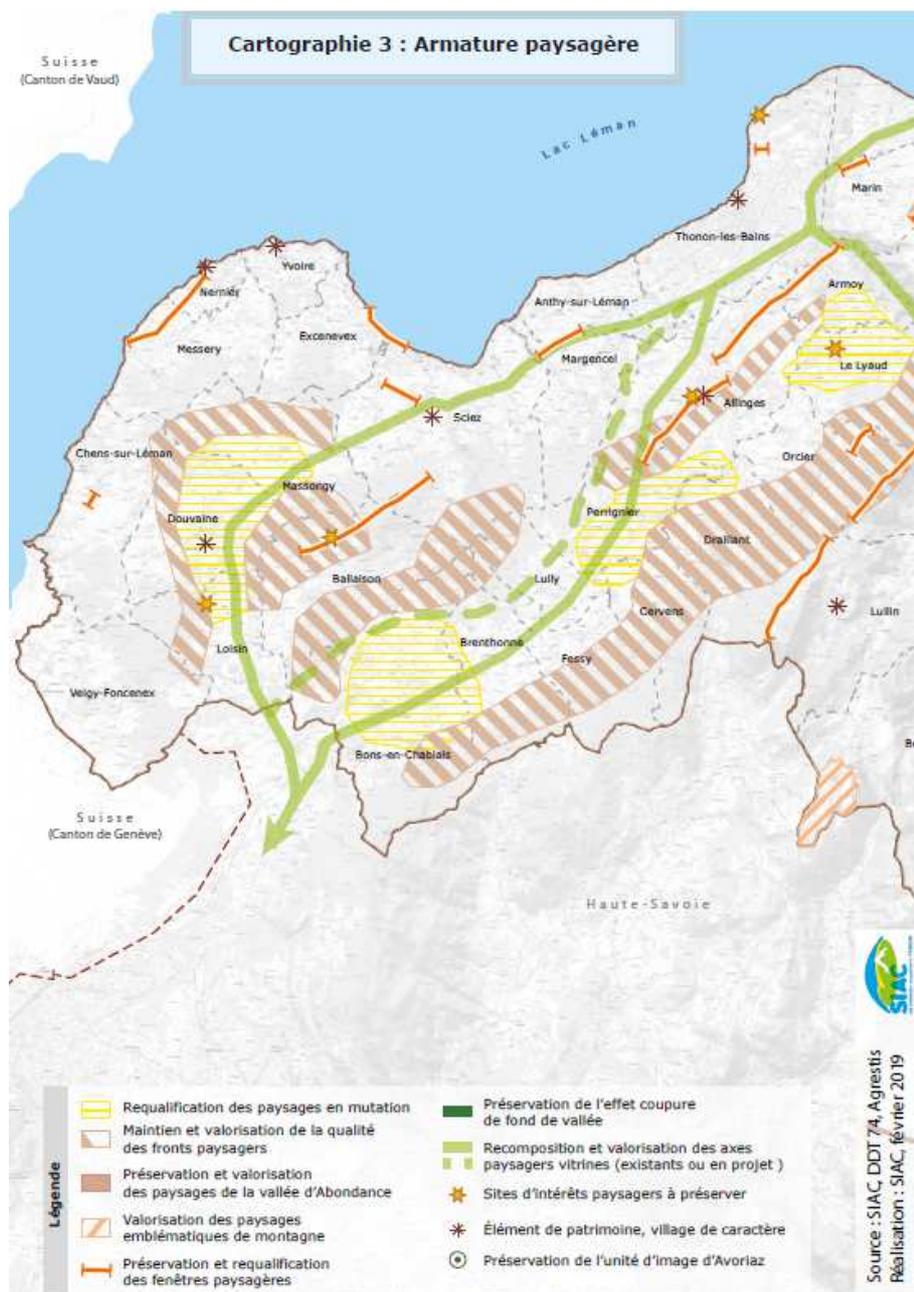
La communauté d'agglomération concentre de forts enjeux en matière d'aménagement qualitatif du territoire :

- entre montagnes des Préalpes et lac Léman, la qualité de ses paysages, hérités d'une géographie et d'une histoire particulièrement riches, est remarquable ;
- entre Genève et Thonon-les-Bains, sa situation au sein de la dynamique agglomération franco-valdogenevoise la soumet à de fortes pressions.

La préservation, la valorisation des paysages territoire doit s'élaborer sur la base d'une démarche de projet abordant en premier lieu le grand paysage suivant un diagnostic approfondi et partagé, des objectifs de qualité paysagère, un programme d'actions, une traduction réglementaire au travers du règlement écrit, du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation. Ce paysage est à la croisée des enjeux économiques (l'attractivité du territoire), sociaux (le bien-vivre ensemble, la qualité du cadre de vie) et environnementaux (le climat, la biodiversité, les ressources naturelles, la sobriété, la santé). En d'autres termes, le projet de paysage a ainsi naturellement vocation à constituer la colonne vertébrale du projet d'aménagement et de développement durables de l'intercommunalité. Il devra s'appuyer sur les enjeux « littoraux », « montagnards » précités mais aussi en protégeant mieux les coteaux contre l'urbanisation d'habitat individuel, diffus et en rendant possible le développement intra-urbain de ces bourgs de l'arrière pays littoral. Ce renforcement des centres-bourgs devrait s'affirmer aussi dans la répartition et les formes d'urbanisation.

La qualité du grand paysage tient à sa dimension, à son rapport d'échelle, à une urbanisation qui a conservé un caractère naturel encore prononcé. Le risque de perte de qualité pourrait être engendré par une urbanisation trop poussée ne respectant plus les fenêtres sur la bande littorale, par la nature en ville, par des coupures d'urbanisation marquées et des grands ensembles agricoles et naturels préservés. De même une densification trop forte ferait perdre cette relation d'équilibre entre le bâti et milieux naturels.

*** Différentes séquences façonnent le paysage de Thonon agglomération**



... Une séquence de trame verte et bleue (cf. paragraphe ci-après) comme armature du développement. La trame verte et bleue, identifiant et préservant les corridors biologiques qui relient les milieux entre eux, doit apparaître comme une armature écologique majeure pour le développement du territoire tel que précité.

Cette armature, suivant sa sensibilité, pourra accueillir le maillage des circulations douces permettant le déplacement des habitants et des visiteurs notamment en secteur urbain et interurbain. Elle doit également intégrer des distances de protection des espaces agricoles ou naturels au-delà des lisières forestières, afin d'éviter le risque de ceinturage progressif par le développement urbain.

Un inventaire et une identification cartographique de ces structures boisées (haies, alignements, arbres isolés, ripisylves, vergers, grandes masses boisées...) permettraient d'ébaucher le socle de la trame arborée.

Les caractéristiques de ce paysage rural dépendent de la relation entre les prairies et l'arbre mais également avec le bâti et la topographie.

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments permet également de préserver les cônes de vue, en particulier sur le lac conformément au SCoT du Chablais

... **La présence du mont Boisy** à préserver et à mettre en valeur. Le mont de Ballaison enrichit le paysage en complexifiant sa découverte et en s'offrant comme horizon depuis les alentours. Ses pentes agricoles et viticoles méritent d'être préservées et des points de vue panoramiques et explicatifs contribueront à la valorisation d'ensemble des paysages.

.... **La mise en réseau du patrimoine culturel.** L'architecture et le patrimoine doivent être intégrés au sein du projet de territoire. Tout d'abord, le patrimoine structurant devra être mis en valeur et protégé. Cela concerne à la fois le bâti, mais également ses abords. En second lieu, le patrimoine vernaculaire, qui concerne essentiellement des constructions antérieures au début du XXème siècle, devra être identifié et protégé. Un repérage du patrimoine bâti et paysager (y compris d'éléments ponctuels : décors d'une façade par exemple) au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme (bâti ancien, religieux et vernaculaire, ainsi que les grands hôtels et demeures de villégiature), ainsi que l'édiction des mesures réglementaires appropriées, avec des cahiers de recommandations et des chartes paysagères, permettront de préserver et de garantir une qualité architecturale notamment lors des opérations de réhabilitation du bâti ancien mais également de définir des secteurs à sensibilité patrimoniale et d'accompagner l'évolution de ce territoire d'exception. Enfin, le règlement et les OAP pourront s'attacher à créer du lien entre bâti traditionnel et moderne en favorisant la réinterprétation de l'architecture vernaculaire.

... **L'armature urbaine, le paysage du territoire de Thonon agglomération**

Le SCoT du Chablais identifie très clairement l'armature urbaine de ce territoire (paragraphe 1.4.1.1 ci-avant) avec des villages parfois lacustres, des pôles structurants sur les grands axes de transports, une ville centre et ses pôles d'interface urbaine.

- **Thonon-les-Bains, cœur urbain**

Cité historique, Thonon-les-Bains ville sous-préfecture du Chablais, est limitée à l'est par la Dranse et à l'ouest par le Pamphiot. Son relief est composé de plusieurs terrasses depuis la bande littorale, puis le plateau où s'est implantée la ville ancienne suivi d'un second rebord avec la voie ferrée en pied de talus et un troisième coteau au-delà duquel s'étendent les secteurs des Morillons – les Fleysets – Fontaine Couverte et Bois de Ville.

Un littoral à plusieurs composantes

Le paysage littoral présente une richesse paysagère de premier ordre avec de nombreux parcs paysagers (plantés de grands arbres majestueux) avec leurs demeures bourgeoises. Elles sont localisées de Corzent à Montjoux et du domaine de Ripaille avec son château médiéval au parc de la Châtaigneraie. **Ces espaces paysagers exceptionnels doivent être préservés de toute urbanisation afin de conserver leur caractère et de favoriser l'accessibilité publique sur l'ensemble du littoral thononais de Corzent au parc de la Châtaigneraie.** Enfin sur ce littoral, Rives est un ancien quartier de pêcheurs, en contrebas de la ville avec une liaison par un funiculaire pittoresque. Très typique, il accueille le château de Rives, la Tour des Langues, ses cabanes traditionnelles reconstituées, le port, le parc occupé par les terrasses des cafés et des restaurants, et la promenade le long du lac. Ce secteur stratégique de la commune **mérite à la fois d'être préservé mais aussi de connaître une réflexion d'ensemble (OAP), un aménagement conduisant à la transparence de l'infrastructure routière** (y compris l'effacement des aires de stationnement) qui aujourd'hui nuit à la qualité urbaine, paysagère et patrimoniale à vocation touristique, **à l'affirmation de son lien, sa connexion à la ville ancienne.** Les

terrains situés **sur le coteau (entre littoral et ville ancienne)** autrefois viticole ont connu une urbanisation. Cet espace, **très sensible visuellement doit limiter les potentialités d'extension d'urbanisation** en termes de densité et de hauteur (densité destinée à favoriser une végétalisation prépondérante). À l'extrémité Est de la commune entre la Dranse et le domaine de Ripaille, une marina a été réalisée dans les années 75 dans une partie du site classé. Cette opération privée présente une unité architecturale et paysagère intéressante avec des volumes relativement bas et le maintien d'une végétation arborée et arbustive conséquente à préserver.

Vue du lac la ville de Thonon est peu perceptible, à l'exception de quelques immeubles de grande hauteur qui génèrent un fort impact paysager. **Une attention particulière devra donc être portée à ce front urbain de la ville très visible depuis le lac et ses rives.**

Un espace urbain dense à conforter

La ville qui s'est développée sur un replat, présente une urbanisation où l'on distingue plusieurs époques de construction.

La ville ancienne qui s'est constituée surtout à partir du XIII^{ème} siècle avec ses rues étroites et ses monuments (mairie, église, chapelle, palais de justice...) **L'intérêt est d'abord patrimonial avec des objectifs de préservation et de restauration. Par sa position en belvédère des vues exceptionnelles sur le lac y sont offertes. Elles devront être maintenues, favorisées.**

Une partie du centre ancien a fait l'objet d'une rénovation dans les années 70 afin de reconstituer un nouveau quartier en greffe avec le tissu urbain existant dans un cadre paysager très végétalisé. Situé à l'Est de la ville ancienne le secteur marqué par l'activité thermale du XIX^{ème} siècle présente un aspect particulier avec l'ancien hôtel des Bains, l'ancien casino et le parc thermal. Le boulevard de la corniche avec ses alignements arborés et ses vues sur le Léman participent à la qualité de ce secteur où **l'approche patrimoniale, architecturale et paysagère doit primer.**

Puis l'urbanisation s'est développée en extension à partir du centre ancien de la fin du XIX^{ème} siècle mais surtout depuis les années 50 jusqu'à aujourd'hui pour satisfaire les besoins importants en logement souvent sans organisation spatiale ni approche architecturale. Les nombreux monastères édifiés au XVII^{ème} siècle (Visitandines, Ursulines, Annonciades, Célestins etc...) et les hameaux traditionnels préexistants ont été noyés dans un tissu urbain hétéroclite avec une diversité de forme urbaine mais avec une certaine mixité sociale des fonctions. Les espaces interstitiels non encore aménagés constituent le potentiel de développement de la ville d'où la nécessité de **mener une réflexion d'ensemble sur ces espaces.** De même la question de la reconstruction de la ville se pose sur l'ensemble de ce paysage urbain.

Cet aspect devra être abordé dans **une logique de polarités favorisant une vie de quartier à l'instar des effets générés par l'implantation des commerces** le long de la RD 1005. La **recomposition de ces polarités méritera d'être accompagnée** par un aménagement de circulations douces **connectées à la ville ancienne. Il conviendra d'analyser les caractéristiques des différents quartiers et de définir ceux qui seraient susceptibles de faire l'objet de mutation** ainsi que leur condition à terme d'évolution.

Sur cet espace urbain susceptible d'évoluer, il conviendra néanmoins de **valoriser quelques témoins du développement de Thonon** comme les hameaux de Morcy, Corzent, Marclaz, Tully, Vongy et Concise englobés progressivement par l'extension urbaine mais qui sont encore individualisés et qui présentent un cachet conservé, à préserver.

L'arrivée du chemin de fer en 1880 a favorisé le développement de nouveaux quartiers autour de la gare avec en revanche une coupure difficilement franchissable. De même la RD 1005 est marquante dans le paysage. **L'entrée de ville Ouest** de Thonon présente **un paysage standardisé** et banal le long de cet axe peu favorable pour l'image de ville. Si un début de requalification des abords de la route a été engagé, **l'effort devrait être**

poursuivi et amélioré par un retraitement paysager des abords, une amélioration de la qualité architecturale des bâtiments et une maîtrise des panneaux et enseignes publicitaires. Le même effort mériterait d'être poursuivi dans sa partie Est (avenue d'Evian).

Enfin, la déviation récente de Thonon a permis d'éloigner le trafic routier de transit du centre de la ville. Elle constitue une **nouvelle limite sur laquelle l'urbanisation devrait s'appuyer en renforçant le caractère urbain à l'intérieur et en préservant une ceinture verte à l'extérieur.**

Une couronne verte à vocation agricole et de loisirs

Une couronne verte, véritable poumon vert de l'agglomération est encore présente. **Elle pourrait assurer un rôle de tampon et de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel** de sa périphérie. Lieu possible de promenade et de détente, elle s'étend du Pamphiot à La Dranse en passant par les espaces agricoles du Genevray, de la Versoie et de Chessy est le Bois de Ville. Les rives du Pamphiot participent à la perception paysagère. **La forêt des Bois de Ville assure la fonction de promenade des citadins**

Le paysage agricole du Genevray et de Chessy avec les marais de la Versoie et de Chessy offre **un intérêt paysager qui justifient une préservation mettant fin au mitage** qui semble vouloir se développer sur ces espaces ruraux et naturels.

- **Les autres communes littorales : Anthy-sur-Léman, Margencel, Sciez, Excenevex, Yvoire, Nernier, Messery, Chens-sur-Léman**

Le grand intérêt pour le tourisme y compris international, les loisirs (accès au Léman avec ses plages et ses campings, ses quelques promenades lacutres, portuaires comme celui de Séchex, le village médiéval d'Yvoire, les aigles du Léman à Sciez), **le caractère très attractif du cadre de vie** (proximité du Léman, qualité du paysage avec ses grands espaces agricoles, naturels et forestiers) **lui confère une très forte pression foncière. Ces communes comportent des cœurs de chef-lieu et des hameaux d'architecture de qualité voire patrimoniale qui ont connu un important développement pavillonnaire avec des extensions contemporaines** (dispersé, hétérogène, parfois débridé et peu qualitatives y compris sur des projets de restauration) **consommatrices d'espaces.**

Sur les rives, les grandes propriétés privées comportant de grands parcs qui se sont implantées ont fermé de magnifiques vues sur le lac et l'accès au public à un sentier du littoral qui n'est pas continu sur l'ensemble des rives. Cette servitude de marche-pied doit être une priorité, une reconquête essentielle pour l'intérêt du public. **La question de l'accessibilité du lac, aux ports, de l'ouverture au public des rives revêt un enjeu majeur** sur ce territoire qui doit prévoir avec une organisation des circulations comprenant des secteurs de stationnement de qualité intégré au sein d'une mobilité douce maillée et propice à la déambulation vers et sur le bord du lac.

Les interstices non bâtis des communes du territoire entre urbanisation et les rives du lac constituant des fenêtres sur le lac sont à préserver. Ceux localisés au sein de l'enveloppe urbaine méritent d'être questionnés (préservation d'espace de respiration, présence du végétal à renforcer) tout comme la reconquête de certaines friches, de propriétés privées faisant partie de projet d'ensemble.

A noter que les possibilités d'aménagement de **ces communes sont largement contraintes par les dispositions de la loi Littoral** (visée ci-avant) **ce qui vient particulièrement définir les champs du possible en termes d'urbanisation et préserver les espaces non urbanisés, d'habitat diffus dans les espaces proches des rives** notamment.

L'urbanisation (densification, restructuration maîtrisée) de ces communes, préservant les grands parcs arborés, les quelques lignes de crêtes, aura à être dimensionnée suivant les

besoins, en s'opérant en conformité à la loi Littoral au sein de l'enveloppe urbaine existante (agglomération, village, secteurs déjà urbanisés au-delà des espaces proches des rives), **en cohérence avec les volumes et l'architecture historique pour éviter la banalisation de l'espace urbain**. Les extensions en continuité des agglomérations et des villages, limitées dans les espaces proches des rives (hors bande littorale des 100 mètres), devront respecter le même principe. **Des maillages entre espaces anciens et greffes contemporaines, trop souvent en impasses seront à réintroduire** via ce PLUiHM.

Il aura également à préserver les territoires sous la pression urbaine de la ville de Thonon (Anthy-sur-Léman, Margencel, Allinges) pour ne pas les banaliser en villages banlieue.

Au sein de ce territoire, **la commune de Sciez présente un caractère plus atypique avec une façade littorale configurée en lotissements privatisés** de grands parcs pavillonnaires **et une partie plus urbaine attirée le long de la RD1005**. Son urbanisation traditionnelle présente une grande diversité d'organisation entre hameaux (en sommet ou en pied de butte ou dans la plaine de manière linéaire) et les bourgs (chef-lieu et Bonnatrait). **Ici l'enjeu du PLUi est de recréer du lieu entre ces espaces urbanisés** (hameaux noyés au sein des urbanisations contemporaines), **une recomposition urbaine comprenant également la valorisation des entrées de villes et un réaménagement de sa traversée** (RD1005 coupant de façon marquante le territoire urbain, le déconnectant) en profitant du projet de THNS.

La commune d'Anthy-sur-Léman accueille quant à elle la plus grande partie de la zone commerciale du territoire (Espace Léman) avec des bâtiments à l'architecture essentiellement fonctionnelle, de vastes surfaces de stationnement et des enseignes publicitaires disparates nuisant à la qualité, à l'image du site. Si des aménagements paysagers ont été réalisés le long de la RD, **l'effort de valorisation est à poursuivre au sein de la zone** (questionnement de la mutualisation, de la désimpermeabilisation, de l'aménagement de mobilité douce connecté au reste du territoire).

Il y a un fort enjeu à ce que le PLUi traduise **le maintien de l'équilibre fragile entre qualité du cadre de vie, du paysage, des milieux, des usages et le développement réfléchi d'un habitat adapté** au souci de gestion économe du territoire (**modèle d'opérations de petits collectifs réalisés de façon proportionnée en greffe** avec l'existant dans les villages les moins urbains, avec des placettes et du maillage de mobilité douce doit être poursuivi).

Son paysage, entre les rives du Léman et les premières pentes du Mont Boisy, **accueillent de vastes plaines agricoles** (culture, viticulture notamment), **naturelles** (avec la présence de haies le long de cheminement à préserver) et **forestières** qui structurent encore un cadre paysager exceptionnel à protéger. **Ici l'enjeu de PLUiHM est de préserver ces milieux et leurs usages.**

Au sein de ces communes littorales, **les coupures d'urbanisation franches** définissant clairement les limites de l'enveloppe urbaine représentent **un outil majeur de préservation des vues et du paysage qui comprend des espaces remarquables** (coupure d'urbanisation entre Vereitre et Chens-le-Pont, fenêtre paysagère des Quatre pause et du domaine de Beauregard à Chens sur Léman, coupure d'urbanisation entre le village de Messery et le hameau d'Essert).

De nombreux cours d'eau sont à préserver (par exemple la coulée verte du ruisseau du Mercure à Nernier) tout comme les zones humides dont les fonctions sont essentielles sur le plan quantitatif et qualitatif du cycle de l'eau.

Le patrimoine architectural et naturel remarquables est à préserver de tout aménagement, toute construction dénaturant leur environnement (châteaux/maisons fortes, édifices culturel, village médiéval d'Yvoire entièrement piétonnier, Port de Séchex ...).

- **Les communes entre lac et montagne : Allinges, Perrignier, Brenthonne, Lully, Bons-en-Chablais, Ballaison, Douvaine, Loisin, Massongy, Veigy-Foncenex**

Ces communes au cœur du territoire de Thonon Agglomération, **entre les communes dites littorales et celles plus rurales dites montagnardes, sont traversées, drainées par plusieurs axes routiers structurants, marquants (RD 1005 et RD 903) qui ont modifié de façon significative la morphologie historique, patrimoniale** de leur centre-bourg ancien, de certains hameaux avec l'apparition de lotissements parfois déconnecté ou non respectueux du cadre bâti. La commune de Douvaine se distingue car elle a su préserver un tissu recentré, équilibré autour de son cœur de ville aidée en cela par une servitude de monument historique. Les situations des communes de Ballaison (commune sur le Mont du Boisy en belvédère notamment sur le Léman avec ses vues paysagères à préserver) et Allinges (chef-lieu déconnecté de ses hameaux support d'urbanisation avec le secteur du noyer dernier pôle d'ouverture à l'urbanisation), à l'écart de ce réseau, sont tout aussi marquées par l'urbanisation récente. **La RD 1206, interconnectant le réseau RD1005, RD903 et indirectement l'autoroute A40, a également été propice aux situations préjudiciables précitées** notamment sur la commune de Loisin.

Ces deux axes sont très fréquentés avec, aux heures de pointes, une saturation du réseau, particulièrement marqués en cœur de ville, de village, situation préjudiciable à l'ensemble des modes de déplacement, à la qualité de vie de ces petites urbanisations qui méritent des centres apaisés (aménagement paysager et urbain). La voie ferrée, Le Léman express traverse également le territoire avec une gare à Thonon-les-Bains, une à Perrignier et une à Bons-en-Chablais. **Il est important d'avoir une politique homogène de gestion des stationnements aux abords des gares pour éviter des déplacements dont l'objectif est d'éviter un stationnement payant sur la ville de Thonon-les-Bains** (saturation des aires e Bons-en-Chablais et Perrignier).

De fortes urbanisations se sont développées parfois de façon parfois hétérogène sans phsage comme sur la commune de Bons-en-Chablais (présence d'une gare du Léman express, interconnexion rapide avec l'A40, la Suisse) . **Si les pôles structurants du territoire sont amenés à jouer un rôle important dans l'accueil de la population nouvelle, leur ouverture à l'urbanisation, leur renouvellement urbain doit être maîtrisé et organisé** pour ne pas subir la pression des aménageurs, de nouvelles d'urbanisation au sein de tissu inapproprié (regroupement parcellaire pour l'apparition de bâtiments collectifs) et se retrouver confrontés à des dysfonctionnements importants (insuffisance des équipements, des services publics ...). **Si le renouvellement urbain apporte une réponse pour l'accueil de la population, les aménagements à envisager en cœur de ville, de village seront à penser via des opérations d'ensemble respectant les volumétries et les formes architecturales.**

Il y aura un enjeu à redonner de la cohérence entre morphologie du bâti ancien et urbanisation nouvelle sur ces communes (centre, hameau) notamment avec une forme d'urbanisation respectueuse du cadre bâti, une armature d'espaces verts et de mobilité douce créant du lien, un maillage fonctionnel (suppression des routes et lotissement en impasse ...), par l'évitement de l'étalement urbain. Pour cela, il est essentiel de marquer clairement et **de protéger strictement les coupures d'urbanisation** afin d'arrêter l'étalement urbain qui déstructure l'urbanisation (continuité urbaine à termes entre Bons-en-Chablais et son hameau de Langin ou la commune de Brenthonne sans mesure forte s'opposant l'urbanisation linéaire), ferme les vues sur le lac, les montagnes, le grand paysage et qui consomme de façon inappropriée des espaces agricoles , naturels (secteur de vergers, de viticulture, de cultures, de pâturages en open-field ou semi-bocagers avec de nombreuses haies), autant d'espaces remarquables à préserver.

Les secteurs d'habitat diffus, de hameaux isolés, ne saurait permettre une nouvelle urbanisation, hormis pour l'agrandissement limité de l'existant, ils seront à retrouver en zone A ou N du PLUiHM.

Les zones artisanales, d'activités de ce territoire méritent une attention particulière :

- étude de densification notamment par la mutualisation des lieux de stationnement, l'irrigation des modalités de déplacements doux (zones des Bracots à Bons-en-Chablais),
- traitement paysager plus qualitatif des abords de la zone artisanale de Perrignier, optimisation de son foncier, la requalification de l'entrée sud de la commune de Douvaine et différents secteurs d'activités à Allinges.

Les scénarii de développement du territoire devront intégrer la réalisation de la liaison autoroutière Machilly-Thonon, particulièrement pour la commune de Perrignier qui accueille un échangeur sur son territoire (facteur de développement à contrôler).

La qualité du cadre de vie du territoire s'appuie sur la présence de grands ensembles paysagers à préserver, protéger entre espaces agricoles, naturels tels que le mont de Boisy, les cours d'eau (notamment : Hermance en grande partie canalisée, Coudray, Gorge, Macheron, Pamphiot, ...), le réseau de zones humides (Marais à la Dame, du Fully, de Chilly-Marival ...) et le secteur forestier (massifs des Voirons, forêt des Hermones, forêt de Plainbois en cours d'enrésinement avec de très belles carrières ; enjeux de préservation et de gestion forestière). Ce territoire présente de nombreux atouts patrimoniaux à préserver et à valoriser tels que :

- les structures paysagères le long de l'Hermance, les allées plantées de Crévy des Mermes, le parc des Vannées à Veigy-Foncenex, colline et Tour du Langin à Douvaine, la Pierre au Diable à Allinges, bloc ératique de la Pierre à Martin,
- les châteaux de Crévy, de Troches, de Boisy, de Thénieres, d'Avully, de Buffavent, de La Rochette, des Allinges, Châteauvieux et Chateaneuf, le Manoir Chapuis à Douvaine.

mais aussi du bâti ancien à identifier localement et à préserver par des mesures adaptées (article L151-19 du code de l'urbanisme).

- **Les communes rurales de « montagne » : Armoy, Le Lyaud, Orcier, Draillant, Fessy, Cervens**

Ces communes sur les flancs boisés du mont d'Hermone, des Voirons disposaient historiquement d'un cœur de village bien constitué, d'atouts paysagers importants avec la présence de grands espaces agricoles et naturels favorisant des vues sur le lac et les montagnes.

Une urbanisation rapide et parfois inadaptée à la physionomie de certaines communes de ce territoire (Armoy, Le Lyaud, Draillant, Fessy) est venue modifier leur paysage avec suivant les cas la création de lotissements pavillonnaires, des constructions hétérogènes, de quelques installations (une casse à Orcier) peu qualitatives en rupture avec le patrimoine bâti du chef-lieu de village, des hameaux .

D'autres communes (Orcier, Cervens) ont connu une urbanisation plus maîtrisée et équilibrée au regard de l'organisation du village, de son bâti avec par exemple, des petits collectifs respectueux des caractéristiques des villages.

L'organisation des chefs-lieux anciens, intéressante, doit privilégier la rénovation, la restauration du bâti ancien de manière à confirmer ou redonner à l'ensemble urbain une certaine cohérence. L'urbanisation nouvelle quand elle est envisagée doit être limitée et à poursuivre suivant l'exemple des communes précitées sous forme d'opération d'ensemble en greffe de l'existant reprenant les codes architecturaux du bâti ancien.

Les hameaux plus ou moins impactés par des constructions récentes ont à garder leur caractère historique, en définissant une enveloppe urbaine au plus près du bâti (pas d'extension) **laissant la place à la seule la rénovation du bâti et aux opérations nouvelles maîtrisées en dents creuses** (Trossy au Lyaud, Fillient, Propillet, Les Mouilles, les Favrats,

La Basse, Les Chambrettes, Les Granges à Orcier, Cusinges et Maugny à Draillant, Avugnens à Fessy, Pessinges et Rayret à Cervens).

La réponse aux besoins en logements doit s'orienter prioritairement sur les potentialités offertes au sein du tissu existant (Armoy, Draillant notamment) et n'être envisagée en extension de l'enveloppe urbaine qu'en dernier recours et justifiée (cf. dispositions du SCoT du Chablais) tel qu'exposé au paragraphe 1.4.1.1 ci-avant.

Ces urbanisations, particulièrement les chefs-lieux, méritent suivant les communes et l'importance du trafic (parfois réseau de report du trafic de la RD 903 lors de sa saturation) un **aménagement apaisé de leur traversée favorable à la quiétude et à la fréquentation attendue sur ce type de village** (étroitesse des trottoirs). **Leurs limites (chef-lieu et hameaux) sont à matérialiser par des coupures franches et une préservation par un zonage adapté des grands espaces agricoles et naturels.**

Les secteurs d'habitat diffus, de mitage largement représenté sur ces communes doivent quant à eux exclure toute nouvelle urbanisation afin de préserver le grand paysage, les vues sur le lac déjà ponctuellement altéré. Il en est de même pour la préservation des sites exceptionnels comme le col des Moises à Draillant.

Enfin, il convient de noter un enjeu particulier sur la commune de Fessy de gestion forestière et écologique de la forêt de Planbois notamment.

- **Les grands aménagements du territoire et leurs impacts**

Des éléments structurants des secteurs prioritaires d'urbanisation de demain sont à prendre en compte tel que **le projet de lycée du Bas-Chablais, le développement de la desserte ferroviaire et lacustre du territoire** (haltes ou gares), le projet de **transport en commun à haut niveau de service** nécessitant la réalisation d'aménagements en centre-bourgs, **la création de la liaison Machilly-Thonon** ; autant d'occasions à saisir pour qualifier ou requalifier les traversées urbaines à caractère aujourd'hui routier.

Plus spécifiquement, comme engagé par le PLUI par le Bas-Chablais il est essentiel de mettre les gares du Léman express au cœur des stratégies territoriales, en agissant sur :

- leur attractivité, en créant de vrais lieux de vie urbaine avec une très bonne accessibilité pour les modes doux (accès piéton et vélos confortables à travers des espaces publics de qualité),
- la planification urbaine, en densifiant l'urbanisation autour des gares pour apporter de la clientèle aux trains et limiter l'étalement urbain.

Cela implique de :

- mesurer les capacités de développement de l'urbanisation autour des gares suivant un isochrone (périmètre au sein duquel les habitants peuvent se rendre à pied à la gare ou à vélo suivant un temps de déplacement de 5 minutes en première couronne et 10 minutes en seconde couronne). Cela implique de disposer de cheminements adaptés,
- déterminer s'il est possible, le cas échéant, de rendre urbanisables ces zones (en intégrant les éventuelles contraintes hydrologiques, géologiques, paysagères, ...) ou d'augmenter leur capacité d'accueil en permettant une densification raisonnable des parcelles concernées.

- **Les points d'expertise, de vigilance concernant l'urbanisation du territoire**

Avec les préoccupations de renforcement et de densification des bourgs et des villages, de plus nombreuses opérations de collectifs sont réalisées. Une attention particulière devra être apportée au potentiel de réhabilitation. Il est nécessaire de poursuivre et d'encourager les initiatives de qualité sur les secteurs autorisés. Il est indispensable de privilégier les opérations de réhabilitation - extension plutôt que de démolition-reconstruction. En effet, sur le principe, ce type de réalisation est favorable dans la

mesure où elles permettent de consolider les pôles bâtis et d'éviter l'étalement urbain périphérique.

En pratique, certaines opérations sont en totale rupture avec les volumes existants et l'architecture traditionnelle. L'architecture récente apparaît très hétérogène, sans ligne directrice, ce qui nuit à l'harmonie des lieux; face à la pression foncière qui impacte fortement les projets d'urbanisation de demain, une charte architecturale et paysagère devrait accompagner le PLUi pour mieux définir et encadrer le développement des constructions selon les secteurs.

Celle-ci aura largement à s'appuyer sur celle élaborée dans le cadre du SCoT. Elle constitue une base de travail intéressante dans la définition des enjeux paysagers. Si l'innovation architecturale peut être prônée en milieu très urbain, une certaine humilité et simplicité s'imposent en milieu rural. De plus, des prescriptions visant à améliorer la qualité des constructions pourront être inscrites au PLUi en faisant une distinction entre les réhabilitations et les constructions neuves. Le développement de l'urbanisation des bourgs et des villages doit être préconisé à la condition de veiller à une bonne insertion architecturale et urbaine des constructions et à un rapport harmonisé et proportionné en termes de volume, de hauteur et de traitement des toits. Le modèle traditionnel avec ses grands volumes peut tout à fait servir de référence pour réaliser des petits collectifs ou de l'habitat intermédiaire.

Moins concerné par les protections au titre des monuments historiques et au titre des sites que le territoire lacustre, le territoire rural et montagnard n'en est pas moins pourvu d'un riche patrimoine rural traditionnel (fermes, granges, lavoirs, fours, oratoires, croix de chemin), parfois méconnu. D'une manière générale, la perception et l'insertion du bâti dans le paysage rural sont très dépendantes des volumétries mais surtout des toitures (dans les paysages à relief, le toit est un élément architectural prépondérant et dès lors que cet élément n'est pas respecté, le risque d'impact paysager lié à l'urbanisation devient très grand).

2.1.4 - Préserver les milieux naturels

La riche biodiversité du territoire lui confère un rôle important dans la mise en place et/ou le maintien d'un réseau écologique (trame verte et bleue) au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement (annexe « Environnement, Agriculture »).

Celle-ci est particulièrement marquée dans les espaces protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques (1 réserve naturelle nationale, 7 APPB, 4 sites N2000, des ZNIEFF), notamment en bordure du lac.

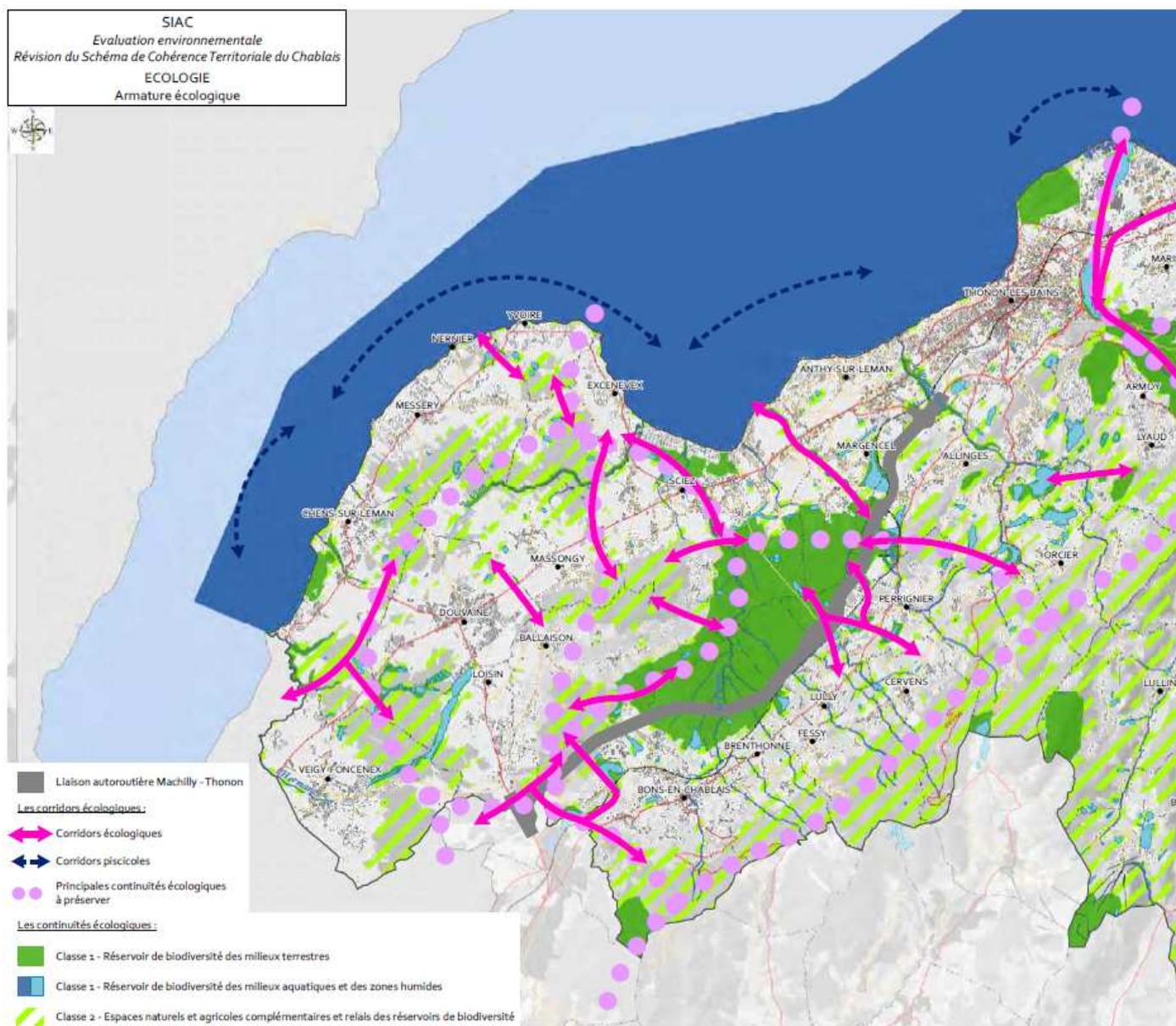
Les zones humides (leur bassin d'alimentation) particulièrement représentées au sein de ce territoire sont soumises à des problématiques de remblais, dépôts de déchets ou drainages, devront faire l'objet de protections fortes, via un zonage spécifique. Les inventaires existants devront être complétés en cas d'interaction possible avec des espaces ouverts à l'urbanisation.

Les cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement devront être pris en compte et préserver considérant les services essentiels qu'ils rendent à notre société.

Il en va de même pour les secteurs couverts par des APPB, soumis à des fortes pressions (agricoles, BTP) malgré leur statut de protection. La forêt est très présente sur le territoire et mérite également une attention particulière (cf. Chapitre ci-après).

Les points de conflits entre extension urbaine et zone naturelle sont plutôt situés le long des axes de développement de l'agglomération voire sur les maillages qui seraient recherchés entre les 2 routes départementales structurant le territoire. Ceux-ci devront faire l'objet d'une attention particulière, afin de s'assurer de la prise en compte des continuités écologiques dans le PLUiHM. La réflexion portera nécessairement sur le territoire d'étude mais aussi, dans la mesure du possible, sur les connexions existantes à maintenir ou à restaurer avec les territoires

limitrophes. Ainsi, le rapport de présentation devra bien identifier les réservoirs biologiques et les principaux corridors du territoire, dont la plupart nécessitent d'ores et déjà des actions de restauration prévues (cf. SRADDETT, ScoT du Chablais – extrait ci-dessous).



Leur préservation devra être assurée par des règlements de type N et A stricts avec une trame (L.151-23 du code de l'urbanisme). Il en est de même de leur espace de bon fonctionnement qui le cas échéant devront faire l'objet de mesures prescriptive permettant d'assurer la pérennité et la fonction des milieux. Ces dispositions ne trouveront pas à s'appliquer sur le fuseau de la DUP relative à la liaison autoroutière Machilly Thonon.

2.1.5 - Maintenir les différentes fonctions de la forêt

Le territoire de Thonon agglomération compte une surface conséquente de forêts près de 38 % de son territoire de l'ordre de 9000 ha (**annexe « Environnement, Agriculture »**).

Ces forêts présentent des enjeux de production variés (de nul à fort), des enjeux écologiques parfois importants (zones Natura 2000, réserve biologique, RNN ...), des secteurs à enjeux de

protection pouvant être fort et des enjeux sociaux majeurs de plus en plus prégnants (paysagers, captages d'eau potable, zones récréatives de détente de loisirs et de pratiques sportives...).

Ainsi marquant le territoire on observe, plusieurs "poumons verts" forestiers également support de réservoirs de biodiversité et coupures paysagères vitales pour le territoire (*RNN de la Dranse, Forêt de Planbois, Bois de la Chapelle, Baie de Coudrée,...*). Sur ce territoire comportant une urbanisation diffuse, il s'agit de reliques à protéger absolument considérant leur grignotage sur des surfaces conséquentes pour des extensions de ZAE (Bracots, Planbois), auxquelles s'ajoutera l'emprise nécessaire au projet routier de désenclavement du Chablais (liaison autoroutière machilly-thonon).

L'ensemble devra donc faire l'objet de protections fortes (suivant les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en espace boisé classé ...), notamment pour prévenir toute dégradation des espaces dépourvus de statuts de protection particuliers. Particularité de ce territoire, pour les communes soumises à la loi Littoral, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites avant arrêt).

La forêt a un rôle multifonctionnel marqué sur le territoire : production de bois, espace récréatif, milieu naturel, fonction de protection contre les aléas naturels avec des enjeux qui portent sur :

- l'amplification des fonctions de production de matériaux bois et énergie avec une politique d'équipements (places de tri, de stockage) pour développer l'économie forestière ;
- l'adaptation des dessertes rurales (forestières et pastorales) existant aujourd'hui (tracteur, câbles, zones d'héliportage), pour servir de défense contre les incendies qui pourraient subvenir au regard du changement climatique ;
- la préservation de la richesse écologique et de la ressource en eau des forêts comme dans son rôle vis-à-vis de la protection de la ressource en eau.
- la protection des forêts en zones urbaines ou inter-urbaines pour leur rôle social de proximité. Outre leur fonction de coupure verte et de corridors biologiques, ces forêts périurbaines tiennent un rôle de proximité majeur et peuvent aussi constituer des axes de circulation douces (piéton, vélos,..).

Il conviendra donc que le PLUiHM intègre les différentes fonctions des forêts et préserve les capacités de gestion. Il est notamment important que les accès routiers aux massifs forestiers et les équipements relatifs au stockage périodique des bois qui devront être exploités pour renouveler ou entretenir ces forêts quelles que soient leurs vocations demeurent. Les parcelles correspondantes aux places de dépôt doivent demeurer inconstructibles. La distance de construction vis-à-vis de la route sur les parcelles situées le long de ces axes doit permettre la pérennisation de la circulation de grumiers sur ces dessertes.

La fréquentation de ces poumons verts, parfois incontrôlée et non gérée doit inciter aussi à une amélioration des capacités d'accueil des publics et à un meilleur encadrement du développement des pratiques constatées dans ces espaces naturels.

2.1.6 - Préserver les espaces agricoles et l'activité agricole

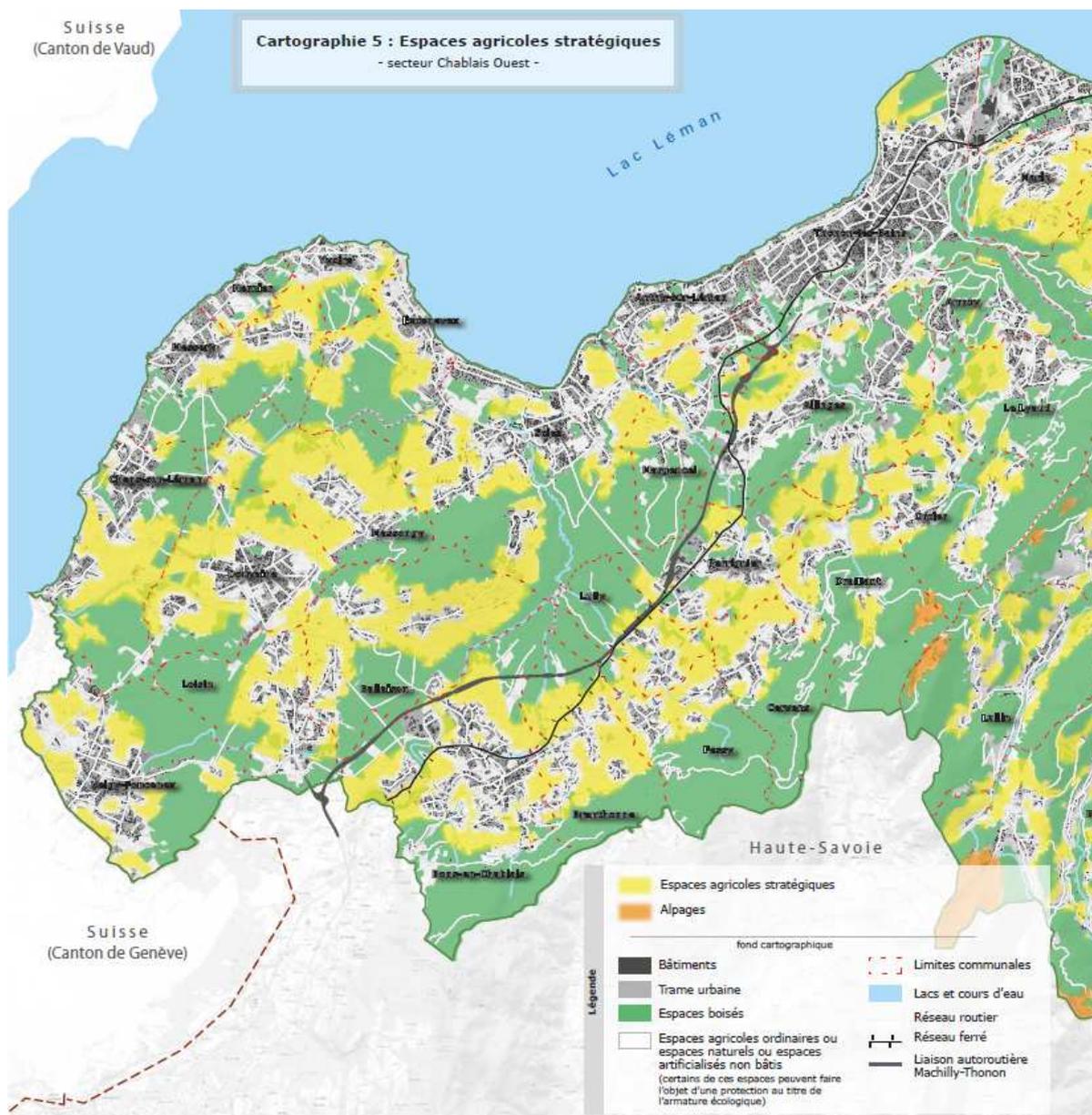
Suivant le SCoT du Chablais (prescriptions 80 à 82) « les documents d'urbanisme locaux évitent la fragmentation, par les constructions, l'aménagement ou l'artificialisation, des espaces agricoles :

- en privilégiant les nouvelles constructions agricoles à proximité des sièges d'exploitation agricole ;
- en privilégiant le caractère majoritairement non constructible des espaces agricoles via la mise en place possible de zones agricoles paysagères ou préservées. En mettant

en œuvre autant que de besoin des outils de protection agricole et de maîtrise du foncier sur les secteurs soumis à des pressions particulières.

Les documents d'urbanisme locaux reconnaissent la vocation prioritairement et majoritairement agricole des espaces agricoles. En ce sens, la constructibilité des espaces agricoles devra être limitée au maximum aux usages en lien direct avec l'activité agricole.

Le développement d'activités complémentaires et accessoires de l'activité agricole (gîtes, local de vente) est préférentiellement localisé dans les volumes bâtis préexistants. En cas d'impossibilité, elle se fait dans le respect des règles applicables, accolé au bâti agricole existant, les constructions nouvelles devant s'harmoniser avec l'existant et l'environnement. Les travaux et aménagements ne devront pas contrevenir à la qualité des espaces à enjeu environnementaux et paysagers ou caractérisés par la présence de patrimoine bâti remarquable. »



La préservation de ce potentiel agricole est essentielle sur le plan économique, environnemental et également touristique puisqu'elle contribue à entretenir le paysage (annexe « Environnement,

Agriculture »). Or l'essentiel de la consommation foncière s'effectue sur les surfaces agricoles, en particulier sur les prairies de fauche. Il reste aujourd'hui juridiquement et économiquement plus facile pour un aménageur ou promoteur de consommer du foncier agricole que de porter un projet de renouvellement urbain. La perte de 1 ha de prairie de fauche entraîne l'abandon de 2 ha de pâture d'altitude intermédiaire, et de 2 à 3 ha d'alpage. Chaque projet d'aménagement pris individuellement a en général un impact limité sur la production fourragère des exploitants concernés, de l'ordre de quelques %, ne constituant pas un obstacle déterminant à sa réalisation. Néanmoins, les impacts cumulés peuvent être déterminants et à terme fragiliser la filière.

En effet, la diminution régulière de ses terrains en prairie de fauche pour un exploitant fragilise son autonomie fourragère générant un risque de perte des labels de qualité pour non respect des exigences du cahier des charges associés à ces AOP et IGP. Ce risque est d'autant plus fort dans le contexte de changement climatique avec des sécheresses plus fortes et plus fréquentes qui induisent un moindre rendement des prairies permanentes. Ce risque est particulièrement prégnant pour les exploitants les plus impactés par le développement urbain sous influence frontalière.

La préservation de ce potentiel agricole à haute-valeur ajoutée est tout à fait compatible avec l'autre enjeu agricole majeur sur le territoire qui est la diversification de la production agricole en faveur en particulier du maraîchage qui présente également une valeur ajoutée importante. En effet, une exploitation maraîchère nécessite une surface bien plus faible pour être viable. Aussi un projet de développement urbain sur un terrain de maraîchage induirait la cessation de l'activité agricole et serait de fait plus compliqué à mettre en œuvre. Ainsi le développement du maraîchage sur des terres aujourd'hui en prairie permanente constitue un bon outil pour circonscrire le développement urbain et préserver les surfaces agricoles.

Le développement du maraîchage permettra surtout d'améliorer l'autonomie alimentaire du territoire et correspond aux attentes de la population dont la demande en produits locaux et/ou bio est forte et grandissante.

2.1.6.1 - Une agriculture à haute valeur ajoutée à préserver et à diversifier

La petite région agricole du Bas-Chablais comprend 26 communes, celles de Thonon Agglomération mais aussi celle et la commune de Machilly qui ne fait pas partie de Thonon Agglo. La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2021 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 7 236 ha soit environ 30 % de la surface de l'agglomération (moyenne départementale : 30%). La majorité de cette surface est en prairies avec près de 55 %. La surface déclarée en 2021 en agriculture biologique est de 487 ha soit 6,7 % de la SAU déclarée en 2021. (moyenne départementale de 5,45 %). En 2015, les vignes s'étendaient sur 91 ha.

• Exploitations sur le territoire de THONON Agglomération :

154 sièges d'exploitations sont recensés sur le territoire de Thonon Agglomération au recensement agricole de 2020 (diminution de 28,7 % par rapport à 2010 - 216 sièges d'exploitation). Ces sièges sont répartis sur les communes du territoire (pas de siège d'exploitation pour les communes de Nernier et d'Yvoire).

L'agriculture tient une place importante sur le territoire avec 110 sièges d'exploitations qui déclarent au RPG 2021 (soit 5,72 % sur les 1924 sièges d'exploitation dans le département).

Les bâtiments agricoles devront être repérés, notamment les exploitations classées ICPE, qui imposent des distances de recul. Les bâtiments agricoles situés en zone A ou N et pouvant changer de destination devront également être repérés.

La couveuse Initiaterre est implantée à MASSONGY. Elle permet l'accompagnement et facilite l'installation des porteurs de projets en agriculture durable de proximité. Elle met à leur disposition un espace test agricole pour tester leur projet, dans un cadre juridique et matériel sécurisé, avant installation définitive.

La Ferme de Quincy (bâtiment propriété de la commune) accueille la couveuse d'activités agricoles Initiaterre, ainsi que le GAEC On Sème pour des activités de maraîchage.

La commune de MASSONGY a un projet de construction de bâtiments agricoles sur la parcelle OC 2773, propriété de la commune, située en zone Agricole du Plu du bas Chablais, approuvé le 25/02/2020. Une partie du projet se situe sur la parcelle O113, propriété de la commune située en zone Ue. Il sera important de préserver ces structures et les surfaces de maraîchage qu'elles exploitent en agriculture biologique

Pour les communes situées en rive du lac Léman, il est également à noter l'activité pêche, avec des pêcheurs professionnels.

- **Principaux labels de qualité**

Certaines communes se situent dans l'aire géographique de production des fromages d'Appellation d'Origine Protégée, soit pour le Reblochon uniquement, soit pour l'Abondance et le Reblochon, ou le Chevrotin.

Les communes suivantes : ANTHY-SUR-LEMAN, CHENS-SUR-LEMAN, DRAILLANT, EXCENEVEX, MESSERY, NERNIER, VEIGY-FONCENEX, YVOIRE ne se situent pas dans les aires de production de fromages AOP.

Toutes les communes se situent dans l'aire de production de produits IGP : Tomme de Savoie, Emmental, Raclette de Savoie, pommes et poires de Savoie.

Certaines communes sont situées dans l'aire géographique de production de vins AOP pour les appellations Vins de Savoie et productions de vins IGP pour les appellations vins des Allobroges, Roussette, Marignan et Crépy.

La commune de Veigy-Foncenex est en totalité incluse dans le périmètre de la zone franche et les 3 communes Chens-sur-Léman, Douvaine et Loisin se situent en partie également en zone franche. Il y a un enjeu à ce que le PLU maintiennent les surfaces agricoles exploitées par les agriculteurs sur les zones franches de ces territoires engagés dans le label « Suisse garantie ».

Pour mémoire, en cas d'impact substantiel des terres agricoles d'aires de production AOP, le projet de PLUiHM est soumis pour avis à la CDPENAF.

- **Enjeux pastoraux et le Projet Agro-Environnemental et Climatique (PAEC)**

Les communes de d'Allinges, Armoy, Cervens, Drailant, Le Lyaud, Perrignier et Orcier font partie du « cercle 2 » de l'arrêté préfectoral du 03/01/2022 portant délimitation des zones d'éligibilité à la mesure de protection des troupeaux contre la prédation; le règlement de PLUi devra permettre la réalisation d'équipements pastoraux nécessaires en prenant en considération la préservation des milieux (chalets et abris de bergers).

Les communes de Thonon Agglo sont incluses dans le périmètre de deux Projets Agro-Environnementaux et Climatiques (PAEC) :

- le PAEC du Chablais, porté par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC),
- Le PAEC "Élevages Herbivores des Territoires en Transition"

Les PAEC constituent un outil d'accompagnement des exploitants pour améliorer les impacts environnementaux des pratiques agricoles, valoriser les démarches agricoles existantes et ainsi préserver les espaces naturels.

Au sein des PAEC du territoire, des exploitants agricoles sont ainsi engagés dans des mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC), qui peuvent consister en des retards de fauche sur prairies remarquables pour préserver l'avifaune, dans la suppression de la fertilisation azotée sur prairies, dans le maintien des surfaces en herbe pour éviter l'intensification des pratiques, ou encore dans la préservation des prairies fleuries. Ces différentes mesures participent à créer une mosaïque de surfaces à haute valeur environnementale sur le territoire de Thonon Agglo.

Par ailleurs, les exploitants s'engagent dans ces mesures de façon pluriannuelle, toute rupture de contrat induisant des pénalités financières.

Il convient donc de veiller tout particulièrement à préserver les surfaces agricoles sur lesquelles des MAEC ont pu être engagées.

- **Industrie agro-alimentaires**

La production laitière du territoire est principalement transformée en fromages sous signes de qualité, soit directement au sein des exploitations (production fermière), soit au sein des ateliers de transformation des trois opérateurs collectants sur ce territoire. On note la présence de 2 magasins de coopératives à Brenthonne et Douvaine. Ces structures sont indispensables pour la filière lait.

L'industrie agro-alimentaire liée à l'agriculture locale est présente et diversifiée sur ce territoire avec par exemple l'entreprise Baby coque pour la production et la commercialisation d'oeufs à BALLAISON, une société d'embouteillage de vins à Chens-sur-Léman, une société qui fabrique des confitures et coulis à Excenevex, etc,...

- **Activités équines**

Le territoire de Thonon Agglomération accueille de nombreuses activités équines (élevage, centres d'entraînement, pensions) en particulier sur les communes de Ballaison, Excenevex, Perrignier, Messery, Sciez, ... Si ces structures répondent à une demande, elles sont consommatrices de foncier agricole, sans pour autant participer à la production agricole. Aussi, il pourrait être envisagé de réguler au travers du PLUiHM, ces implantations et leurs extensions.

A la différence des activités de centres d'entraînement ou d'élevage, les pensions équines ne sont pas une activité agricole et ne peuvent en théorie s'implanter en zone agricole. En pratique, les exploitants d'activité équine mêlent plusieurs activités sur leur site. Le rapport de présentation offre la possibilité de préciser les critères à remplir pour être considéré comme exploitant agricole. A ce titre, il pourrait interdire aux exploitants équins désireux de s'implanter ou s'agrandir d'avoir une activité de pensions ou encadrer la part maximale représentée par cette activité.

Sur cette commune où ce type d'activités est déjà très présent, le PLUiHM pourrait ne pas autoriser les constructions agricoles en zone A (au travers d'un sous zonage) hormis à proximité des exploitations agricoles existantes. Ce parti pris fort impliquerait un échange spécifique avec la chambre d'agriculture.

- **Diversification et activité péri-urbaine**

La tendance est à une évolution vers la diversification des exploitations et la vente (caractère accessoire des locaux de vente en secteurs agricoles suivant le SCoT du Chablais) en circuits-courts. Il est à noter la présence de 4 associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP) existent sur Thonon Agglo :

- L'AMAP Les paniers du Chablais regroupe 7 producteurs (légumes, oeufs, farine, pain, produits laitiers, poissons) à Thonon
- L'AMAP Les paniers du Léman (Légumes bio, fruits rouges, fromages, œufs, viande, pain, farine, huile d'olive,...) à Thonon
- DIVAMAP pour les fromages de chèvre, oeufs à Thonon
- Le Bon Panier (légumes, pains, fromages, miel, viandes, poisson, ...) regroupe 11 producteurs à Bons en Chablais

A l'instar du développement de l'agriculture périurbaine dans l'agglomération grenobloise, des espaces de maraîchage dédiés à l'alimentation en produits bio et locaux pourraient être créés dans la ceinture autour de la commune de Thonon. Ces espaces, interface entre la ville et les zones rurales créeraient une coupure à l'urbanisation. L'acquisition ou la mise à disposition de terrains agricoles par la collectivité pourrait ainsi permettre l'installation de maraîchers (espace-test maraîcher, ferme urbaine pédagogique, jardins partagés...). Le PLUiHM pourrait identifier des

secteurs dédiés à ces activités en première couronne agricole au-delà de l'espace urbanisé (enjeu de mutualisation des plateformes).

Cette mesure est particulièrement importante pour garantir un approvisionnement local en produit de qualité et « reconnecter » les acteurs locaux entre eux – producteurs, distributeurs et consommateurs, et ainsi assurer la résilience alimentaire du territoire, en lien avec le PAT ci-après.

- **Friches agricoles**

En 2018, les services de la DDT ont identifié une dizaine de friches agricoles sur la commune d'Allinges et quelques-une sur la commune de Thonon (localisation à disposition au sein des services de la DDT).

Ces secteurs de friches devront être maintenus en zone A au PLUi.

*

Pour cette petite région agricole du Bas-Chablais, impactée par la liaison autoroutière Machilly-Thonon, le PLUiHM aura particulièrement à prendre en compte les enjeux agricoles en visant :

- le maintien des sièges d'exploitation et de leurs surfaces de proximité, la facilitation des déplacements, l'évitement du morcellement des parcelles ;
- pour l'alimentation locale, le soutien à la diversification, au maraîchage, à l'apiculture, aux vignes, à la vente en circuits courts ;
- la préservation de toutes les surfaces agricoles, voire la reconquête des espaces en friches à risque d'artificialisation et de mitage ;
- le maintien des industries agro-alimentaires, des fromageries, créatrices d'emplois et de valeur ajoutée aux produits, et « image de marque » du département ;
- en termes de paysages, le maintien du foncier agricole (des prairies, vignes et cultures diverses) concourant aux coupures à l'urbanisation en incitant à recycler et réemployer le foncier, le bâti, les friches.

2.1.6.2 - Des outils à mettre en œuvre pour pérenniser l'agriculture

Le PLUiHM peut contribuer au développement du maraîchage en étant le support d'une réflexion pour mettre en place en parallèle du document d'urbanisme un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

Le PAEN est un outil qui se décline en deux volets complémentaires :

- un zonage de protection qui a pour objectif, à l'instar des ZAP – zones agricoles protégées, de confirmer sur le long terme la vocation naturelle et agricole d'espaces périurbains. Il contribue également à réduire la spéculation, la rétention des terres agricoles et l'enfrichement ;
- un plan d'actions qui précise les aménagements et orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Ce plan d'actions pourrait être articulé autour du projet alimentaire territorial dont l'objectif est d'améliorer l'autonomie alimentaire du territoire, mais également d'augmenter la part des produits bio et locaux dans la restauration collective. Il y a un réel lien avec le PLUiHM dans la mesure où ce PAT évoque un plan d'actions foncier intercommunal ainsi qu'un travail sur les documents d'urbanisme. Le PAT est une fiche action du PCAET, approuvé en février 2020.

Thonon agglomération pourra utilement identifier des lieux stratégiques (à proximité d'autres commerces, accessibles, ...) pour permettre via le PLUiHM l'implantation de magasins de producteurs suivant les dispositions du code de l'urbanisme et celles du SCoT du Chablais.

Toujours dans l'optique d'augmenter l'autonomie alimentaire du territoire, le PLUiHM pourra favoriser l'agriculture urbaine en prévoyant la création de jardins partagés supplémentaires à ceux déjà existants au travers d'emplacements réservés et/ ou dans les OAP qui auront en outre le mérite de constituer des îlots de fraîcheur. Il paraît également opportun d'autoriser dans les zones U, les constructions liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine. Le PLUiHM pourrait aussi prévoir que les bâtiments d'habitation nouveaux avec toitures terrasses soient dimensionnés, pour pouvoir cultiver ces surfaces, lorsqu'elles ne sont pas équipées en panneaux solaires.

2.2 - Conforter l'économie, anticiper les effets du changement climatique et mieux organiser l'accueil, le lien

- **Les zones d'activités**

Le territoire de Thonon Agglo est dynamique sur le plan économique, il comporte 54 zones d'activités économiques avec 10 150 emplois et 1005 entreprises. L'enjeu global passe sans doute par :

- le maintien de la concentration d'emplois dans un contexte d'une très forte croissance du nombre de frontaliers ;
- un aménagement propice au développement économique, de la politique des logements à celle des déplacements en passant par celle de la qualité de vie sans oublier la problématique des zones d'activités.

Les zones d'activités économique qui accueillent la moitié des emplois.

Les zones d'activités prioritaires retenues au titre du SCoT du Chablais sont les suivantes :

EPCI	ZAE prioritaires
Thonon Agglomération (13)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Proux – ALLINGES ▪ Mésinges – ALLINGES ▪ Genevrière – ALLINGES ▪ Espace Léman – ANTHY-SUR-LEMAN, MARGENCEL, THONON-LES-BAINS <i>(en partie zone commerciale périphérique du DAAC)</i> ▪ Les Bracots – BONS-EN-CHABLAIS ▪ Pôle économique – DOUVAINNE <i>(en partie zone commerciale périphérique du DAAC)</i> ▪ La Fattaz - EXCENEVEX ▪ Les Huttins - LOISIN ▪ Les Marquisats – ORCIER ▪ Pôle économique – PERRIGNIER ▪ Vongy – THONON-LES-BAINS ▪ Grandes Vignes – VEIGY (projet) ▪ Senevulaz – THONON-LES-BAINS

Les enjeux d'aménagement sont de trois ordres : le renouvellement, la mutation et le développement. Ce sont des enjeux de taille à intégrer dans le PLUiHM pour assurer une viabilité à long terme du système économique qui amènent à se poser les questions suivantes :

- l'aménagement, qui reste globalement très consommateur d'espace, ne peut-il pas gagner en rationalité et en qualité ?
- les activités présentes dans les zones d'activités, y ont-elles vraiment leur place ?

- les ZAE sont souvent des objets à part, avec un manque d'urbanité et de lien avec la ville.
- le lien entre ces pôles générateurs de trafic et la politique de déplacement sont-ils cohérents ? Ont-ils été suffisamment anticipés ?

Il est attendu que le PLUiHM ait une politique ambitieuse qui vise à :

- **requalifier, renouveler avant d'étendre** en considérant dans les opérations de requalification l'urbanité, la qualité, la mixité des usages et la mutualisation des stationnements pour modérer la consommation d'espace. Les constructions en hauteur devront également être privilégiées contrairement au modèle à plat en vigueur depuis des décennies ;
- **se doter d'une stratégie pour rationaliser l'implantation des activités, adaptées aux typologies des zones** en privilégiant les plus fortes densités de salariés dans les secteurs proches des centralités, des modes de déplacement en commun ;
- **rompre avec les habitudes passées**, aménager dans des zones vivables de qualité (architecturale, paysagère) ...,
- **réinterroger les secteurs potentiels de développement** ;
- **accompagner l'aménagement des zones par une politique de déplacements** en assurant un accès alternatif à la voiture pour les salariés et en menant des réflexions sur les connexions que pourraient mériter certaines zones entre elles ;
- **organiser les livraisons et les flux de marchandises** pour permettre une parfaite intégration des activités de transport et logistique nécessaires au développement économique du territoire. Il est notamment prévu de hiérarchiser et localiser les espaces logistiques nécessaires au territoire. Ce travail de planification, très utile, qui devra intégrer la question du « **dernier kilomètre** », devra se concrétiser dans le PLUiHM.

Pour mémoire, l'article L 318-8-2 du code de l'urbanisme issu de la loi climat prescrit aux EPCI de dresser un inventaire des zones d'activités, actualisé au moins tous les six ans, qui doit comprendre un état parcellaire, l'identification des occupants et le taux de vacance.

- **L'aménagement commercial et artisanal**

Le SCoT du Chablais définit dans son document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) des objectifs, des orientations relatives aux formats des équipements commerciaux et des conditions d'implantation qui s'appuient sur les critères d'aménagement du territoire et de développement durable en privilégiant la qualité des entrées de ville, la consommation économe de l'espace, l'accessibilité aux commerces par les transports collectifs et modes de déplacement doux.

Ce DAAC identifie dans des « fiches secteurs » comprenant un document graphique, les orientations du DOO sur la vocation des localisations préférentielles, les dispositions du DAAC et les recommandations et conditions spécifiques à certains secteurs pour :

- les centralités commerciales :
 - Fiche 16 - Thonon-les-Bains – Centre-ville
 - Fiche 19 : Veigy-Foncenex – Centre-bourg
 - Fiche 20 : Bons-en-Chablais – Centre-bourg
 - Fiche 21 : Perrignier – Centre-bourg
 - Fiche 22 : Sciez – Centre-bourg
 - Fiche 23 : Douvaine – Centre-bourg
 - Fiche 25 : Anthy-sur-Léman – Centre-bourg
 - Fiche 26 : Allinges – Centre-bourg

- les zones commerciales périphériques⁽¹⁾ :
 - Fiche 17 - Thonon-les-Bains – Shopping Léman
 - Fiche 18 : Anthy-sur-Léman-Margencel-Thonon-les-Bains– Espace Léman⁽¹⁾
 - Fiche 24 : Douvaine – Pôle économique ⁽¹⁾
 - Fiche 27 : Allinges (Noyer) – Pôle de grandes surfaces
 - Fiche 28 : Loisin – Pôle de grandes surfaces

Suivant les prescriptions du SCoT du Chablais, le PLUiHM aura à **conduire une réflexion d'ensemble, stratégique liée au commerce** en :

- privilégiant les centre-villes et centre bourgs. L'enjeu est de préserver cette activité dans les centres en leur donnant une chance pour l'avenir en évitant des dispositions dans le PLUiHM de nature à favoriser le commerce de périphérie ;
- anticipant l'avenir des zones commerciales avec des dimensionnements adaptés au fonctionnement courant,
- évitant la mutation des locaux industriels en locaux commerciaux par exemple en réalisant au sein d'une même zone d'activités des sous-zonages différenciant les sous destinations autorisées, et/ou en mobilisant le régime de baux à construction.

Ces dispositions sont à traduire dans le PLUiHM. Pour les centralités commerciales, un zonage favorable à la mixité fonctionnelle (de type habitat/commerces) et reprenant les recommandations du SCOT (page 76). Pour les zones commerciales périphériques, leur contour sont à définir à la parcelle avec des règles de zonage associé traduisant au plus près les dispositions du DAAC. Pour traduire l'ambition du DOO d'amélioration de ces zones une OAP sectorielle ou thématiques serait bienvenue. (extrait DOO /DAAC).

2.3 - Confirmer la vocation touristique du territoire

Le territoire de Thonon Agglomération est un site touristique et un espace de loisirs à part entière. Il offre un panel de propositions très large, qui s'adresse aussi bien aux familles qu'aux amoureux du patrimoine, aux contemplatifs, aux amateurs de nature ou à une clientèle plus sportive.

Ainsi le territoire est en capacité d'apporter différentes propositions avec :

- le Léman, lieu d'un tourisme lacustre et des diverses offres qui s'y rattachent, orientées essentiellement sur un tourisme de détente, de « loisirs doux » et de bien-être (promenade, plages, base de loisirs nautique notamment ...) ;
- la ville de Thonon très attractive avec son cœur ancien piétonnier, ses rives lieu de déambulation, le château de Ripaille,
- le patrimoine architectural et naturel largement représenté sur le territoire avec de nombreux châteaux, maisons fortes (Château des Allinges ...) tel qu'indiqué au chapitre précédent, le village médiéval d'Yvoire, des sites remarquables (Géoparc du Chablais),
- différents lieux de loisirs (aigles du Léman ...).

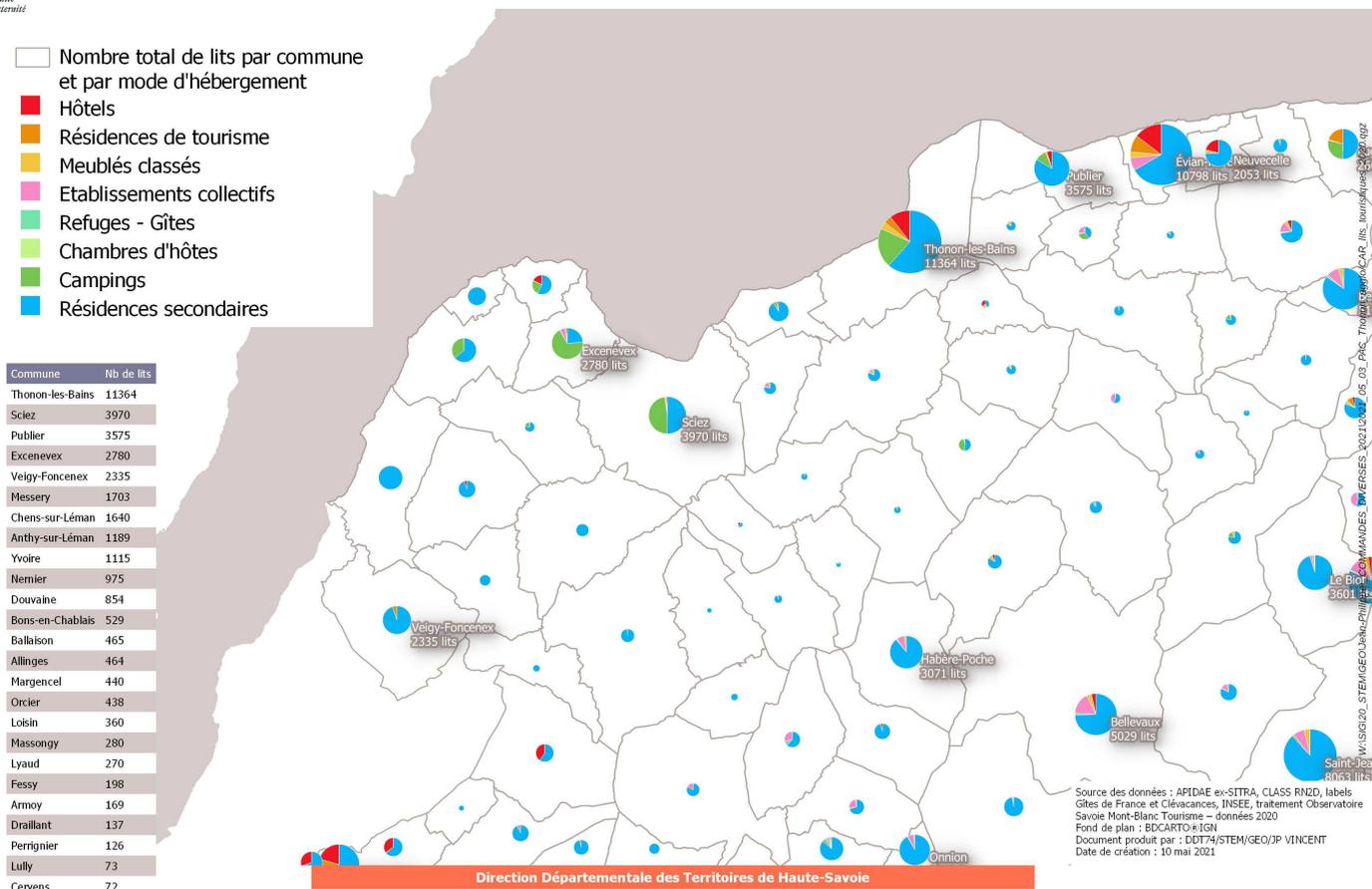
Si l'offre d'hébergement (cf. carte ci-dessous), de services est assez importante sur le territoire de Thonon Agglomération, il est nécessaire d'apprécier plus précisément la dimension de l'offre hôtelière pour apprécier les besoins à développer suivant les secteurs (déclinaison à prévoir dans le PLUiHM).

Le territoire semble connaître un développement des AirBNB, point à suivre avec attention et à encadrer notamment suivant la soustraction du marché de l'offre locative privée des logements ne répondant pas aux exigences de performances énergétiques requises par la loi Climat et Résilience.

La question autour des enjeux de mobilités écoresponsables desservant ces sites, de la production de logements à des fins touristiques ou la mobilisation du parc à l'accueil de touristes devra donc être traitée par le PLUiHM, l'essentiel des lits marchands se concentrant sur la ville de Thonon-les-Bains.



Capacité d'accueil touristique (données 2020)



LISTE DES ANNEXES

- Annexe « Réglementation de l'aménagement »
- Annexe « Habitat »
- Annexe « Mobilité »
- Annexe « Environnement, Agriculture »
- Annexe « ARS – URBANISME – Données générales »
- Annexe « Bassin versant du Vion »
- Annexe « Arrêté PAIC 2019-0059 »