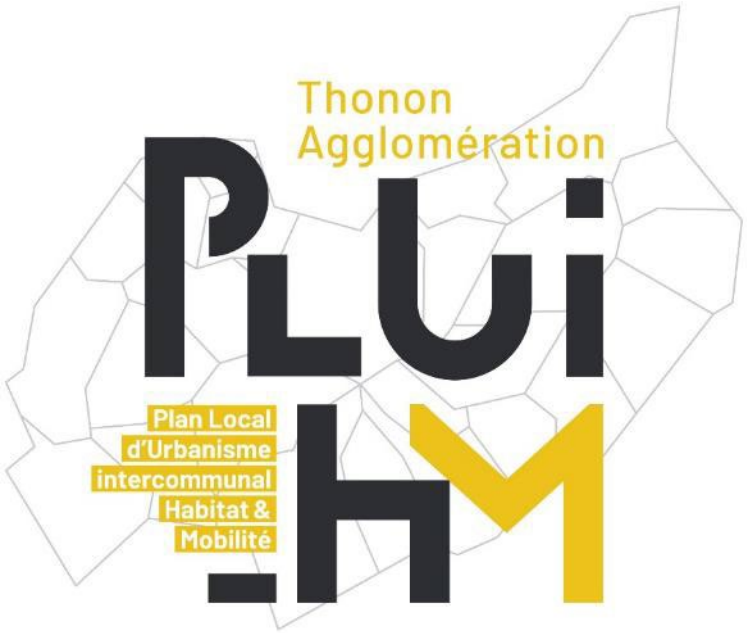
THONON | agglomération



1 - RAPPORT DE PRESENTATION
C-JUSTIFICATIONS

Document arrêté le : Document approuvé le : Le Président :

Maîtrise d'œuvre : EPODE, LOUP&MENIGOZ, AERE, NALISSE, AID, ATEMIA, ECOVIA, CETIAC, MERCAT, ITER, NICOD, CONSEIL AFFAIRES PUBLIQUES

SOMMAIRE

DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES 6

DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL PREND EN COMPTE 6

I. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL 7

1. Rappels règlementaires 7

2. Application au territoire 12

II. COMPATIBLITE AVEC LA LOI MONTAGNE 40

1. Rappels règlementaires 40

2. Application au territoire 41

III. COMPATIBLITE AVEC LE SRADDET 55

IV. COMPATIBLITE AVEC LE SCOT DU CHABLAIS 58

V. COMPATIBLITE AVEC LES SCHEMAS REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES 74

VI. COMPATIBLITE AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 74

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 75

VII. LE PADDi : UN DOCUMENT NOURRI PAR LES ACTEURS DU TERRITOIRE, UNE DEMARCHE COLLECTIVE 76

VIII. DES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC A LA FORMULATION DU PADDi 78

1. Les conclusions du diagnostic 78

2. Synthèse et mise en exergue des grandes dynamiques 81

3. Un PADDi ayant évolué au cours des études 83

IX. DU PADDi A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 85

JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN 109

X. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT 110

1. Le projet démographique et les besoins en logements qui en découlent 110

2. La traduction du potentiel de logements dans le projet de PLUi-HM 111

XI. L'ANALYSE DES ENVELOPPES URBAINES ET DE LEUR CAPACITE DE DENSIFICATION 112

1. Rappels règlementaires 112

2. Exposé de la méthodologie employée 113

3. De l'enveloppe urbaine au zonage 115

4. Résultats du travail sur les potentiels constructibles 118

XII. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROJECTION : MODERATION ET OBJECTIF ZAN 122

1. Bilan 2011-2021 et 2021-2023 122

2. Des objectifs recadrés dans la temporalité du PLUi-HM 123

3. Projection des consommations permises par le PLUi-HM 124
JUSTIFICATION DES OAP ET DES POA ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADDi 126
XIII. LES OAP SECTORIELLES 127
1. La méthodologie d'élaboration 127
2. Les OAP sectorielles selon leur vocation prédominante 129
XIV. LES OAP THEMATIQUES 138
1. Biodiversité et continuités écologiques 138
2. Habitat 139
3. Mobilités 141
4. Energies Climat 142
5. Qualité architecturale, urbaine et paysagère 143
XV. LES POA 145
1. Habitat 145
2. Mobilités 151
JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE 157
XVI. ELEMENTS INTRODUCTIFS SUR LA METHODOLOGIE ET L'ORGANISATION DU REGLEMENT 158
1. La définition et le découpage des zones 158
2. La répartition des zones du PLUi-HM 160
XVII. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER 161
1. Rappel : de l'enveloppe urbaine au zonage constructible 161
2. Les zones urbaines 163
3. Les zones à urbaniser 179
XVIII. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 184
1. Zones agricoles 184
2. Zones naturelles 189
3. Synthèse globale sur les STECAL 195
XIX. LES OUTILS COMPLEMENTAIRES : LES PRESCRIPTIONS 197
1. Espaces Boisés Classés 197
2. Emplacements Réservés 198
3. Patrimoine bâti et paysager 199
4. Patrimoine végétal et écologique 200
5. Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer 201
6. Changements de destination 201
7. Secteur de Taille Et de Capacite d'Accueil Limitées 202
8. Secteur de Mixité Sociale 202

9. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 202
10. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 202
11. Diversité commerciale 203
XX. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES 204
1. Le zonage 204
2. Les prescriptions 215

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

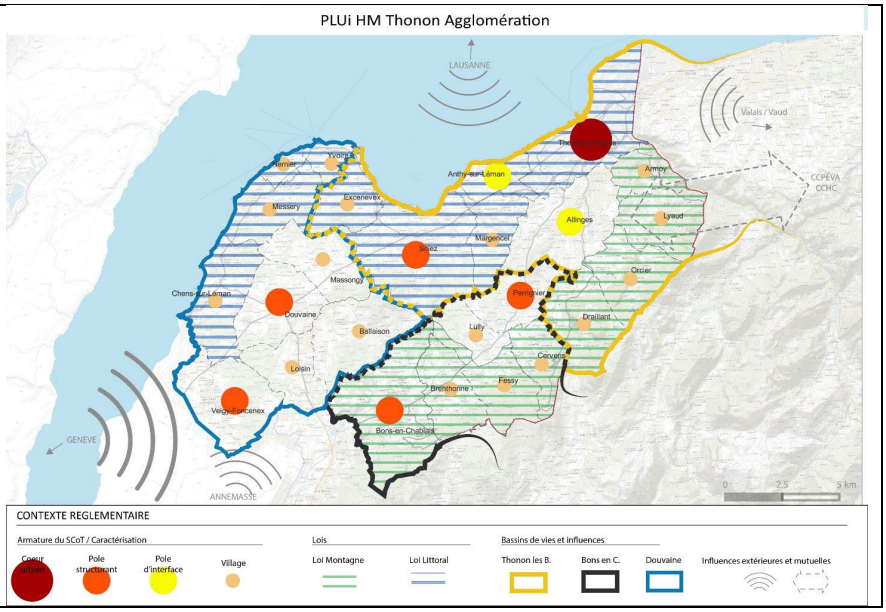
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES

DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL PREND EN COMPTE

I. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

9 communes du territoire sont concernées par la loi littoral du fait de leur interface avec le lac Léman : Chens-sur-Léman, Messery, Nernier, Yvoire, Excenevex, Sciez, Margencel, Anthy-sur-Léman, Thonon-les-Bains	

1. Rappels règlementaires

1.1. Les espaces remarquables :

1.1.1. Le code de l'urbanisme :

Article L121-23 du code de l'urbanisme : *« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. »*

1.1.2. Le SCoT du Chablais :

Dans sa prescription P109 le SCoT indique que : *« Les documents d'urbanisme locaux les délimitent à leur échelle et justifier d'un règlement adapté au regard des enjeux en matière de préservation de la biodiversité et des paysages lacustres. »*

1.2. Les coupures d'urbanisation :

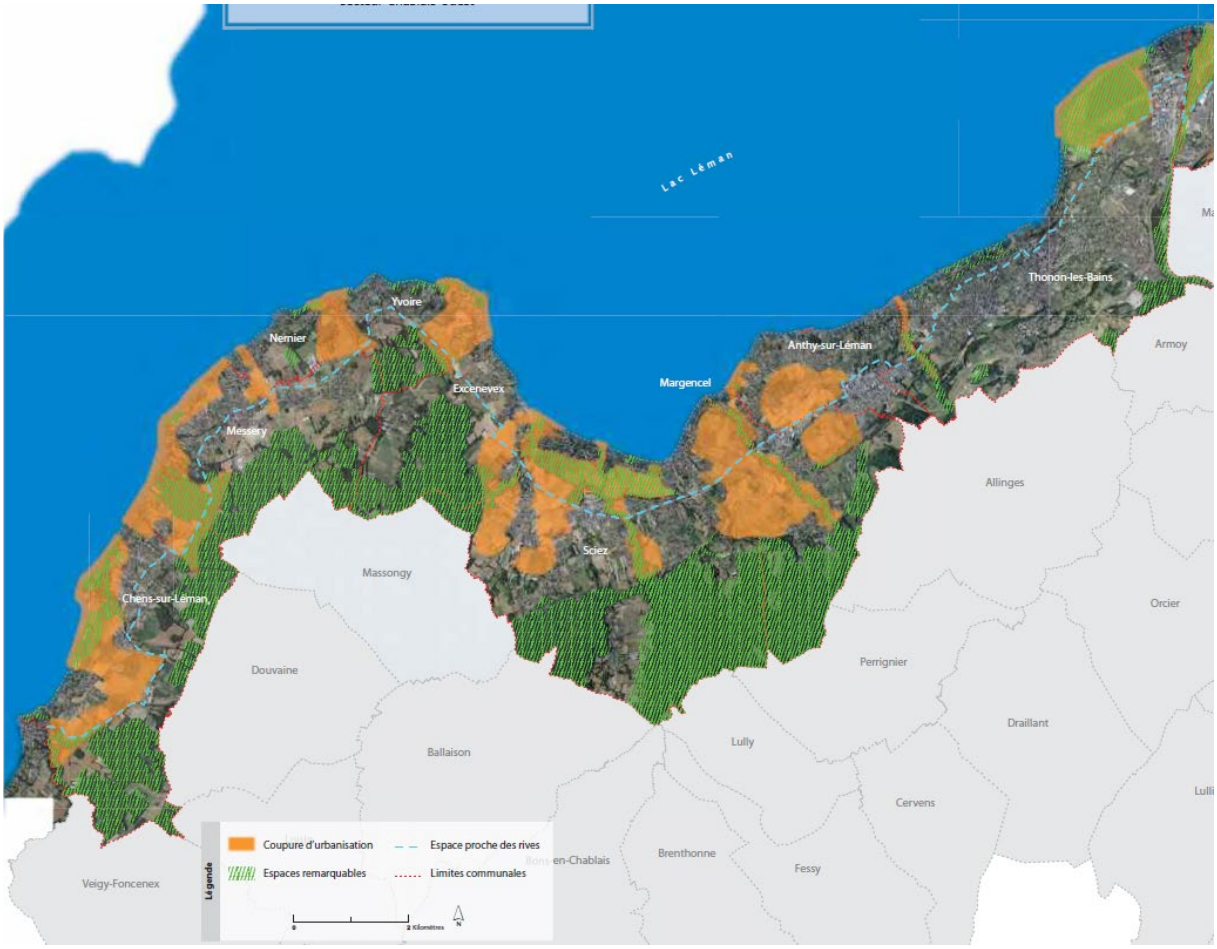
1.2.1. Le code de l'urbanisme :

Article L121-22 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».*

1.2.2. Le SCoT du Chablais :

« Elles couvrent des espaces non construits ou faiblement urbanisés à dominante naturelle ou agricole situés entre deux ou plusieurs enveloppes urbanisées, pouvant occuper une fonction de corridor écologique ou un lien paysager et visuel avec le lac. Un principe général d'inconstructibilité s'y applique.

P112. Les documents d'urbanisme locaux délimitent à leur échelle les coupures d'urbanisation définies par le SCoT et justifier leur traduction au regard des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, des espaces agricoles ou des paysages lacustres.
P113. Les documents d'urbanisme locaux délimitent des coupures d'urbanisation d'intérêt local, notamment dans les secteurs d'urbanisation linéaire ou diffuse et en entrée de ville.
P114. Dans les coupures d'urbanisation, les documents d'urbanisme locaux préservent la vocation majoritairement agricole ou naturelle des coupures d'urbanisation. Les terrains de camping situés dans ces espaces, et antérieurs aux dispositions de la loi Littoral, peuvent réaliser des travaux d'entretien, de réfection ou des extensions limitées des bâtiments situés à l'intérieur du camping, sans extension du site. »



1.3. La bande de 100 mètres

1.3.1. Le code de l'urbanisme :

Article L121-16 du code de l'urbanisme : *« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (…) »*
« L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

1.3.2. Le SCoT du Chablais :

« Elle se caractérise par des interactions fonctionnelles et visuelles fortes entre les espaces urbains et les berges et accueille des activités et usages liés à l'eau diversifiés. La constructibilité en dehors des enveloppes urbaines et la gestion des bâtiments existants y sont contraints.

P110. Dans les parties urbanisées des agglomérations et des villages, l'urbanisation des dents creuses situées dans la bande des cent mètres est possible, sous réserve de ne pas augmenter significativement la densité des constructions, de respecter les caractéristiques du tissu urbain existant en matière d'emprise au sol, de volumétrie et de hauteur. Les documents locaux d'urbanisme prennent les dispositions nécessaires pour définir des fenêtres paysagères sur les panoramas remarquables du littoral chablaisien et assurer leur protection, notamment en cas de construction dans la bande des cent mètres. Par ailleurs, les documents locaux d'urbanisme veillent à assurer la continuité des cheminements piétons existants ou projetés, et notamment la servitude de marchepied.
P111. Lorsqu'en application des dispositions de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, une construction ou une installation est autorisée dans la bande littorale, en dehors des espaces urbanisés, les localisations ou solutions techniques permettant de limiter les impacts environnementaux ou visuels sont privilégiées. »

1.4. L'espace proche du rivage

1.4.1. Le code de l'urbanisme :

Article L121-13 du code de l'urbanisme :
« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (…) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (…). »

1.4.2. Le SCoT du Chablais :

Les espaces proches des rives sont localisés. Ils couvrent l'ensemble des espaces urbanisés, naturels ou agricoles caractérisés par une ambiance lacustre et qui sont le support d'interactions fonctionnelles et visuelles privilégiées avec le lac. L'urbanisation en continuité et en extension le long des rives doit être évitée pour être privilégiée en profondeur tout en conservant un caractère « limité ».
En dehors des espaces urbanisés, toute construction est constitutive d'une extension de l'urbanisation. La notion d'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie localement à partir des critères suivants comparativement aux caractéristiques de l'urbanisation existante :
- *L'importance du projet ;*
- *La densité ;*
- *L'implantation ;*
- *La nature du projet.*

P120. Les documents locaux d'urbanisme proposent une délimitation cartographique des espaces proches des rives reprenant à une échelle adaptée la représentation graphique retenue par le SCoT. Ils doivent délimiter à leur échelle les espaces proches des rives localisés par le SCoT. Cinq critères sont proposés pour identifier les espaces proches des rives :
- *La distance par rapport aux rives ;*
- *Le caractère urbanisé ou non urbanisé du terrain ;*
- *La présence de co-visiblité depuis et vers le lac ;*
- *La présence d'un élément de rupture physique, visuel ou fonctionnel avec le lac ;*
- *Le relief et la configuration des lieux.*

1.5. La notion d'agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés

1.5.1. Le code de l'urbanisme :

Article L121-3 du code de l'urbanisme :
« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. »

Article L121-8 du code de l'urbanisme :
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. »

Article L121-13 du code de l'urbanisme :
« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »

1.5.2. Le SCoT du Chablais :

P115. Il appartient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter à leur échelle les enveloppes urbaines des secteurs localisés selon les critères proposés par le SCoT. Les documents d'urbanisme locaux déterminent ces enveloppes urbaines selon la méthodologie du SCoT (prescription n°5).

Les agglomérations au sens de la loi littoral :
Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme locaux favorisent les opérations de densification au sein des agglomérations. Ils peuvent néanmoins prévoir des zones à urbaniser en extension des agglomérations dans les conditions décrites dans l'ensemble du DOO.
Selon les critères déterminés dans le SCoT, chaque centre-bourg, chef-lieu ou centralité principale concerné par l'application de la loi littoral est considéré comme une agglomération. La zones d'activité Espace Léman-Marclaz, le secteur urbanisé de Bonnatrait sur la commune de Sciez et celui d'Amphion sur la commune de Publier sont également considérés comme des agglomérations.
P117. L'agglomération est considérée à partir d'un ensemble bâti à caractère urbain composé d'un noyau bâti d'une densité relativement importante qui peut comprendre un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre. Le tissu urbain de l'agglomération présente une continuité. Les quatre critères cumulatifs d'identification d'une agglomération sont les suivants :
• Densité de constructions particulièrement significative à l'échelle de la commune voire supra-communale ;
• Densité de population ou d'activités ;
• Continuité du bâti avec des variations de densité possible;
• Centralités principales : fonction polarisante.

Les villages au sens de la loi littoral :
En cohérence avec les objectifs de gestion économe de l'espace, l'urbanisation en extension et en continuité des villages littoraux localisés dans le SCoT doit être abordée au regard d'une évaluation du besoin local. En espace proche des rives, cette extension ne peut qu'être limitée, ce caractère limité s'appréciant au regard de l'implantation, de l'importance, de la densité et de la destination des constructions.
P118. Le village est considéré à partir d'un noyau de constructions organisées assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Moins important que l'agglomération, le village se distingue d'un autre secteur urbanisé par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, par exemple une place de village, quelques commerces de proximité ou service de transport collectif, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. Les cinq critères cumulatifs d'identification d'un village sont les suivants :
• Densité de constructions secondaire à l'échelle de la commune voire supra-communale et structuration des espaces bâtis ;
• Continuité du bâti ;
• Densité de population significative à l'échelle de la commune ;
• Centralité secondaire : fonction polarisante et équipements collectifs ;

• Caractère historique.

Les autres secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral :

P119. Un autre secteur déjà urbanisé est considéré à partir d'un groupe de constructions, regroupé et structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Il est desservi par les réseaux et présente les signes d'une organisation urbaine. Les cinq critères cumulatifs d'identification d'un autre secteur déjà urbanisé sont les suivants :

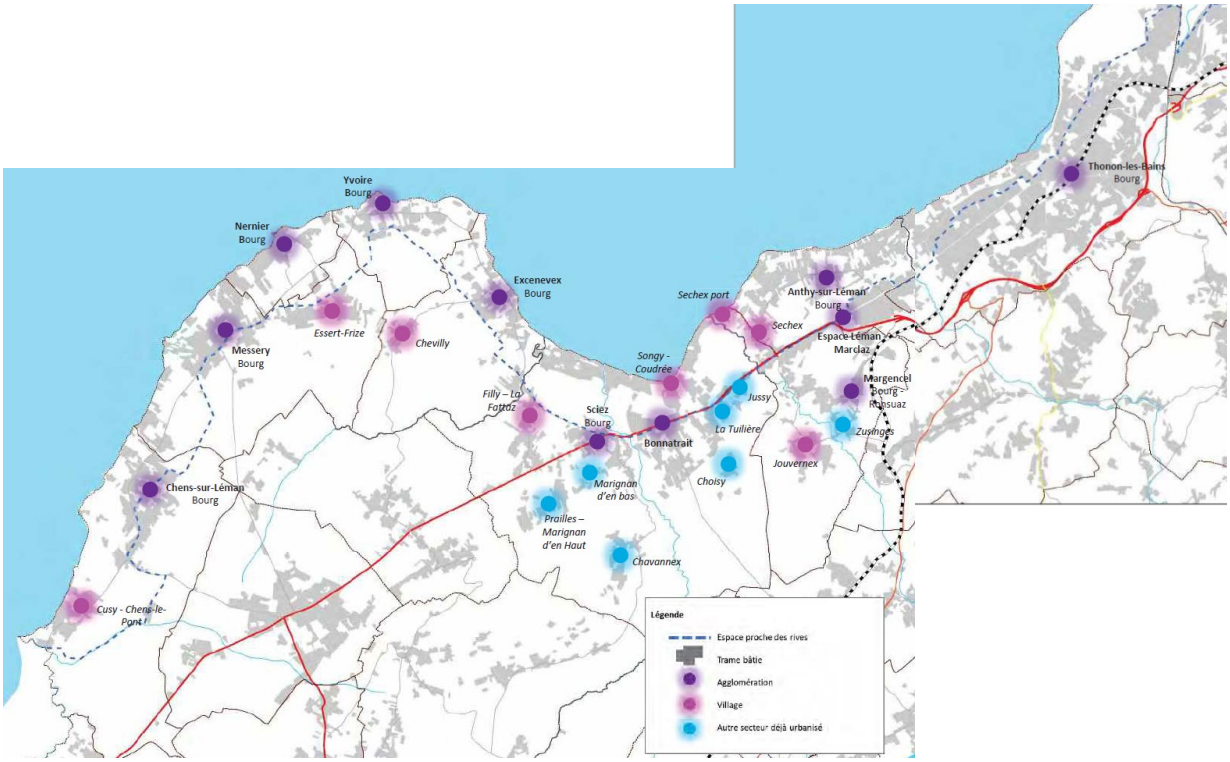
• Densité de l'urbanisation et continuité distincte d'une urbanisation diffuse ;

• Structuration de l'espace par des voies de circulation ;

• Structuration de l'espace par la présence de réseaux (assainissement collectif, électricité, eau, etc.) ;

• Equipement ou lieu collectif ;

• Morphologie du tissu urbain et organisation du tissu bâti.



2. Application au territoire

2.1. Les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation

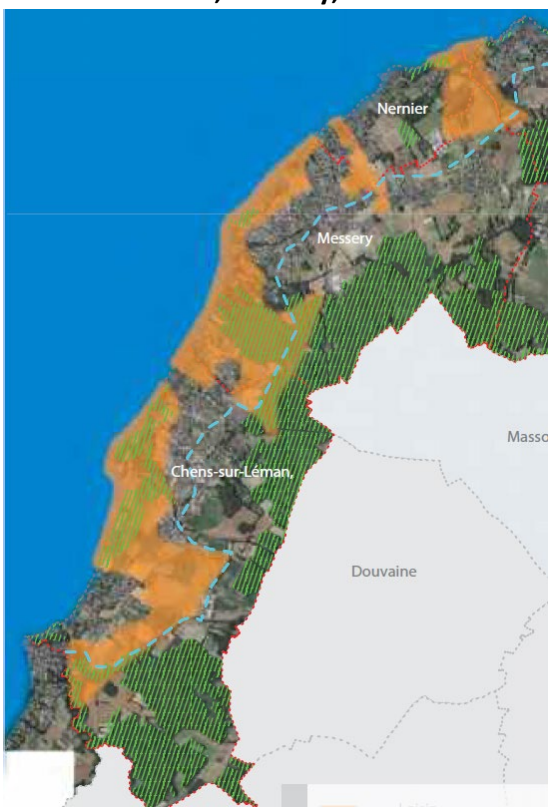
Globalement les espaces remarquables correspondent à des milieux de richesse environnementale connue, dont des inventaires ou mesures de protection existent (ZNIEFF, Natura 2000, réservoirs / corridors…), et sont repris dans le PLUi-HM sous la forme d'un zonage adéquat (A/N) ainsi que d'un tramage spécifique correspondant à la prescription environnementale appropriée (réservoir, corridor, Espaces Boisés Classés…).

Les coupures d'urbanisation correspondent, comme leur nom l'indique, à des ruptures entre grandes enveloppes bâties, des espaces non construits qui sont à préserver pour leur intérêt écologique et/ou paysager. Elles permettent notamment de maintenir des perspectives vers le lac et ses espaces de richesses environnementales et paysagères.

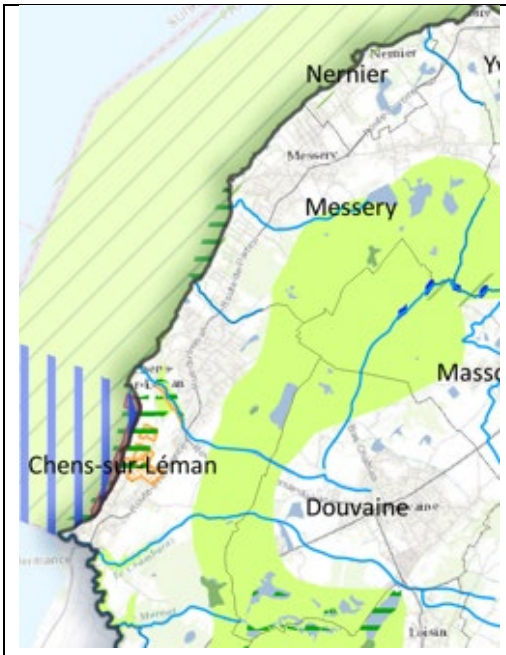
Le SCoT, au travers de sa carte de déclinaison de la loi Littoral, reprend les espaces remarquables à préserver ainsi que les coupures d'urbanisation à conserver.

Nous allons étudier et justifier la prise en compte de ces éléments par groupe de communes, d'ouest en est en suivant le littoral :

Chens-sur-Léman, Messery, Nernier

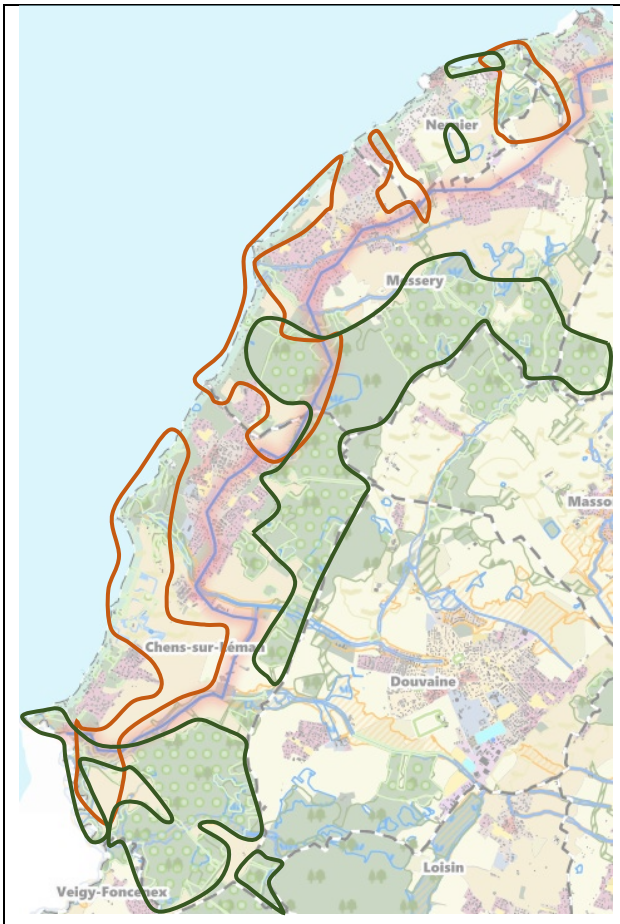


Carte du SCoT



Extrait carte des enjeux environnementaux du PLUi-HM

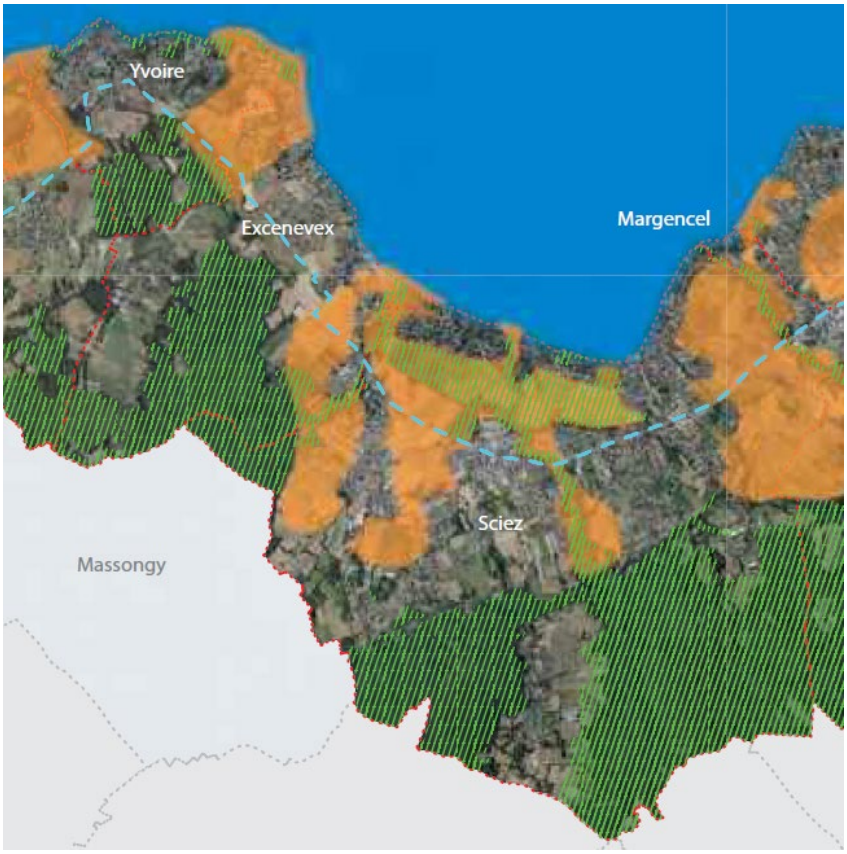
Extrait carte des enjeux paysagers du PLUi-HM



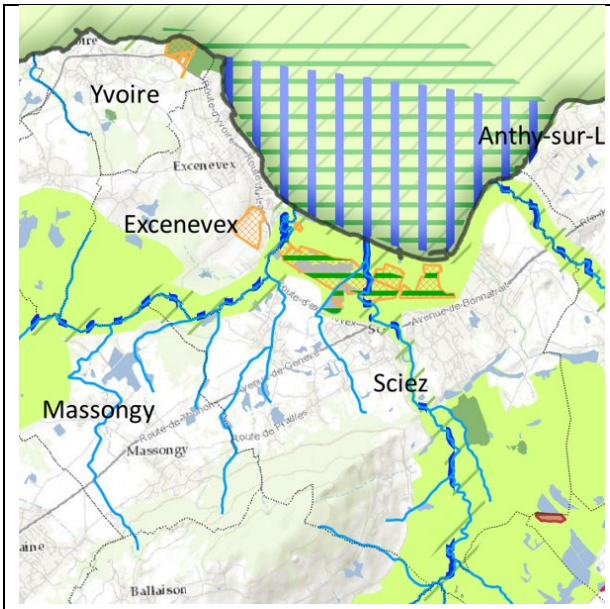
Les coupures d'urbanisation (reportées en marron ci-contre) sont classées en N/NL/Ap, et plus ponctuellement en zone A voire en sous-secteur ou STECAL (Ne, Nlt, …) pour tenir compte d'exploitations agricoles en place et de secteurs d'activités ou d'équipements publics isolés pour lesquels l'évolution de l'existant est permise de façon encadrée.
Ces zonages permettent de préserver ces espaces non bâtis, puisque globalement non constructibles, si ce n'est pour l'évolution de l'existant.

Les espaces remarquables (reportés en vert ci-contre) correspondent à des ZNIEFF T1/T2, Natura 2000, APPB, corridors et réservoirs sont globalement classés en N/NL. En plus, des prescriptions environnementales s'appliquent : EBF concernant les cours d'eau et leur zone d'accompagnement, Espaces Boisés Classés, zones humides, réservoirs/corridors.
En plus, et plus ponctuellement, peuvent être inclus dans ces espaces des haies et arbres remarquables identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

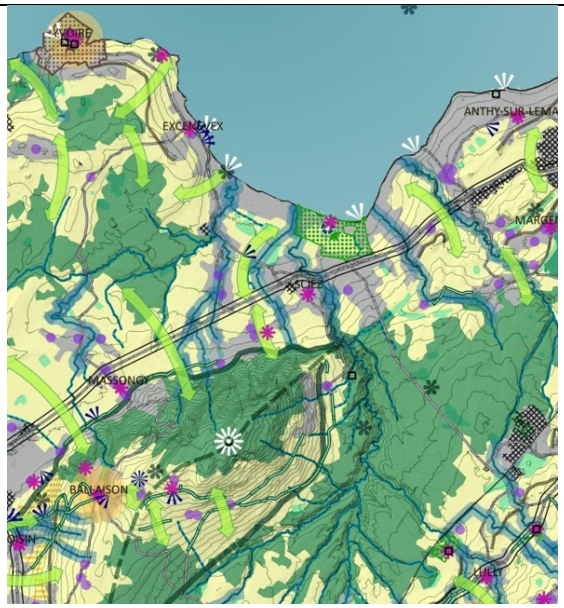
Yvoire, Excenevex, Sciez



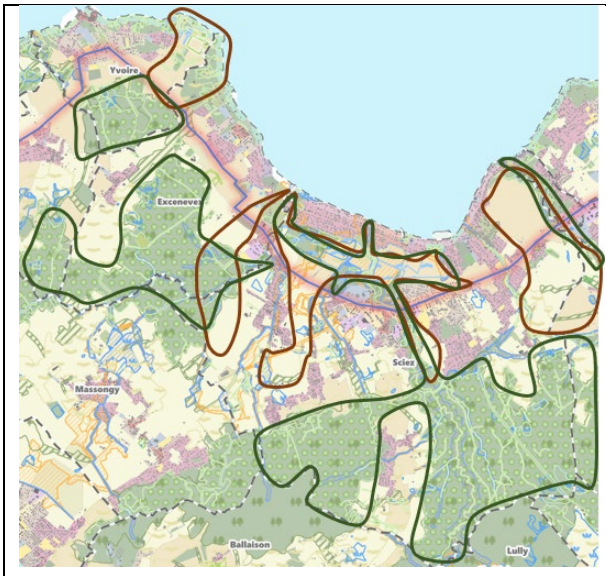
Carte du SCoT



Extrait carte des enjeux environnementaux du PLUi-HM



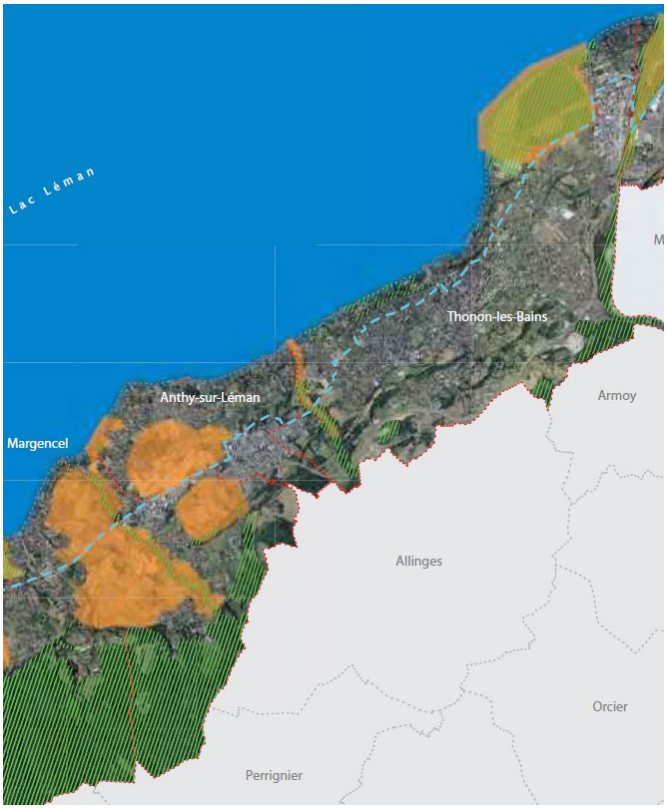
Extrait carte des enjeux paysagers du PLUi-HM



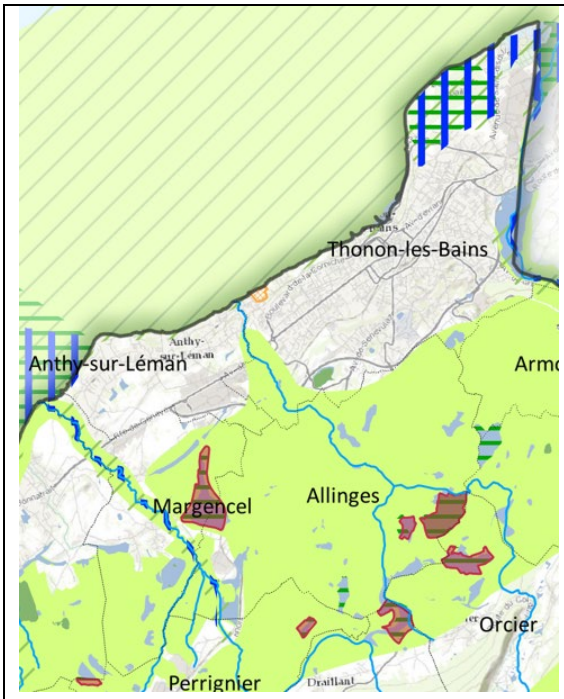
Les coupures d'urbanisation (reportées en marron ci-contre) sont classées en N/NL/Ap, et plus ponctuellement en zone A voire en sous-secteur ou STECAL (Ne, Nlt…) pour tenir compte d'exploitations agricoles en place et de secteurs d'activités ou d'équipements publics isolés pour lesquels l'évolution de l'existant est permise.
Ces zonages permettent de préserver ces espaces non bâtis, puisque globalement non constructibles, si ce n'est pour l'évolution de l'existant.
Notons la présence du camping d'Excenevex, existant pour lequel des évolutions sont envisagées, sans extension de site, situé en coupure d'urbanisation. Toutefois, rappelons que le SCoT indique : *« Les terrains de camping (…), et antérieurs aux dispositions de la loi Littoral, peuvent réaliser des travaux d'entretien, de réfection ou des extensions limitées des bâtiments situés à l'intérieur du camping, sans extension du site ».*
Notons également la présence du hameau historique de La Tuilière à l'est de Sciez, compris dans la coupure d'urbanisation du SCoT. Le zonage UH/UD permettra un comblement des dents creuses de ce secteur. Aucune extension de ce secteur n'est permise.

Les espaces remarquables (reportés en vert ci-contre) correspondent à des ZNIEFF T1/T2, Natura 2000, APPB, corridors et réservoirs, ils sont globalement classés en N/NL. En plus, des prescriptions environnementales s'appliquent : EBF concernant les cours d'eau et leur zone d'accompagnement, Espaces Boisés Classés, zones humides, réservoirs/corridors.
En plus, et plus ponctuellement, peuvent être inclus dans ces espaces des haies et arbres remarquables identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

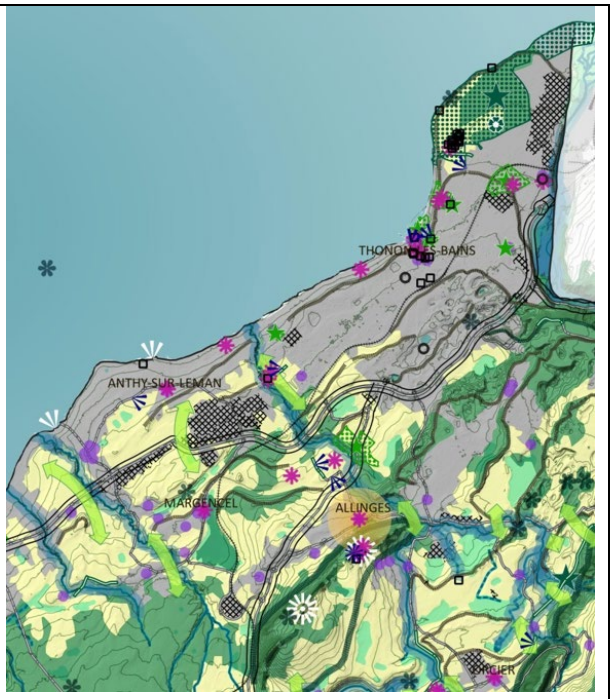
Margencel, Anthy-sur-Léman, Thonon-les-Bains



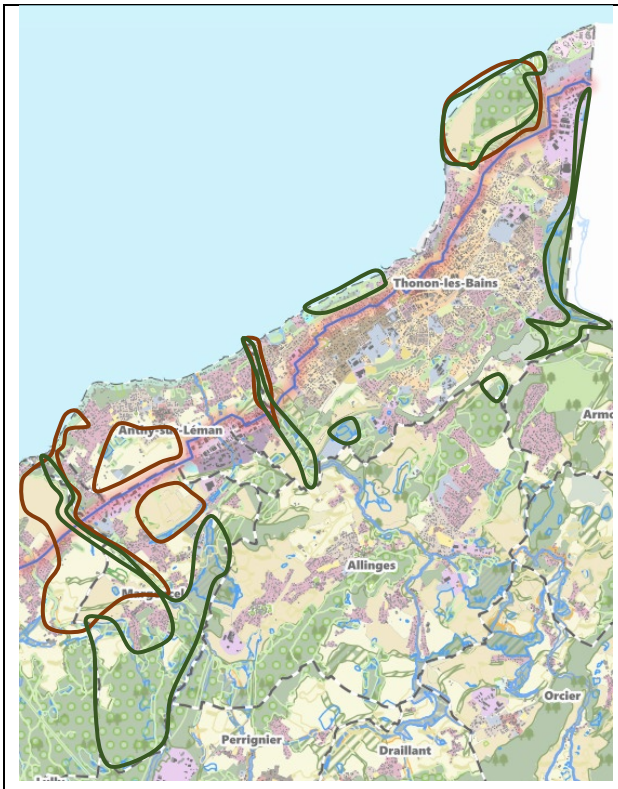
Carte du SCoT



Extrait carte des enjeux environnementaux du PLUi-HM



Extrait carte des enjeux paysagers du PLUi-HM



Les coupures d'urbanisation (reportées en marron ci-contre) sont classées en N/NL/Ap, et plus ponctuellement en zone A voire en sous-secteur ou STECAL (Ne, Nlt…) pour tenir compte d'exploitations agricoles en place et de secteurs d'activités ou d'équipements publics isolés pour lesquels l'évolution de l'existant est permise de façon encadrée.
Ces zonages permettent de préserver ces espaces non bâtis, puisque globalement non constructibles, si ce n'est pour l'évolution de l'existant.
Notons la présence d'un secteur d'équipements publics dans la coupure d'urbanisation présente au sud-ouest du centre-bourg d'Anthy-sur-Léman, existant et en projet pour des aménagements sportifs (zone UE/Ne).

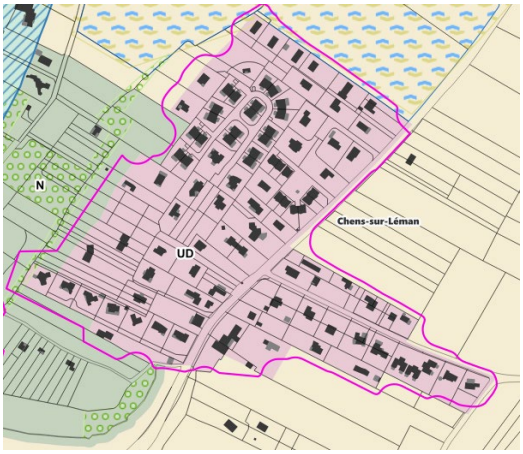
Les espaces remarquables (reportés en vert ci-contre) correspondent à des ZNIEFF T1/T2, Natura 2000, APPB, corridors et réservoirs, ils sont globalement classés en N/NL. En plus, des prescriptions environnementales s'appliquent : Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) concernant les cours d'eau et leur zone d'accompagnement, Espaces Boisés Classés (EBC), zones humides, réservoirs/corridors.
En plus, et plus ponctuellement, peuvent être inclus dans ces espaces des haies et arbres remarquables identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

2.2. La notion d'agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés

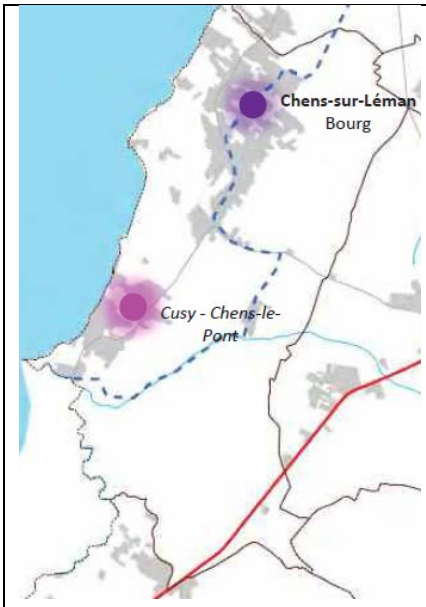
En compatibilité avec le SCoT, des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés sont identifiés sur le territoire. Cette identification permet des possibilités d'évolution différenciées.
Le SCoT, dans sa cartographie, identifie ponctuellement ces secteurs, à l'échelle de la commune. Il revient au PLUi-HM de définir précisément les contours de ces différents espaces.
La méthode a consisté, comme le SCoT l'indique, à définir l'enveloppe urbaine de ces différents secteurs, en s'appuyant sur la méthodologie globale de définition des enveloppes urbaines au sein du SCoT, en recroisant avec les différents critères définissant les agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés tels que définis dans le DOO du SCoT.

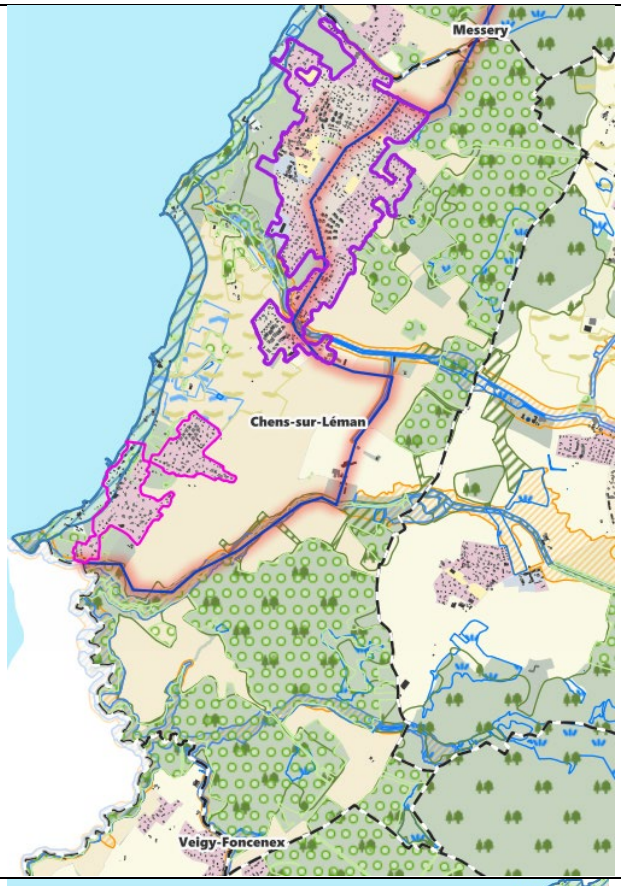
Pour la définition des enveloppes urbaines, la base de travail a donc été l'enveloppe urbaine travaillée selon la méthodologie utilisée à l'échelle de l'ensemble du territoire (voir partie dédiée), affinée pour tenir compte des critères complémentaires du SCoT pour ces espaces spécifiques.
Les contours de l'enveloppe urbaine ont servi de support pour affiner encore la réalité de l'enveloppe constructible finale qui se traduit par un zonage constructible.

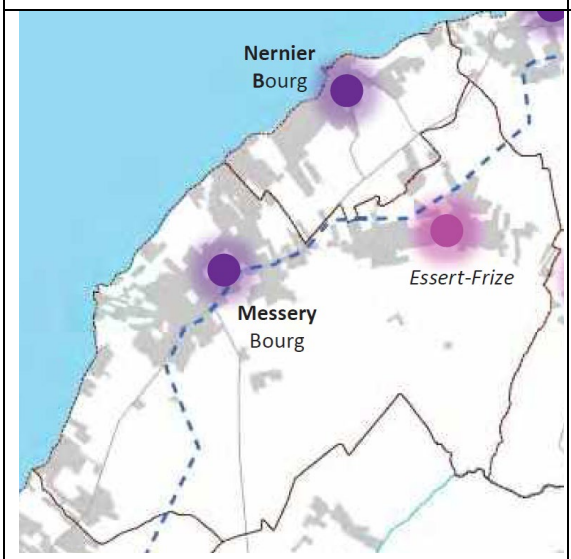
Ex : Cusy – Chens-le-Pont : l'enveloppe urbaine « village » est définie en contour rose, grossièrement suite à une méthode automatisée. Le travail plus fin lors du zonage permet de rectifier les contours de la zone constructible, au plus près du bâti existant et en s'appuyant sur le parcellaire (ex zone UD ci-dessous).

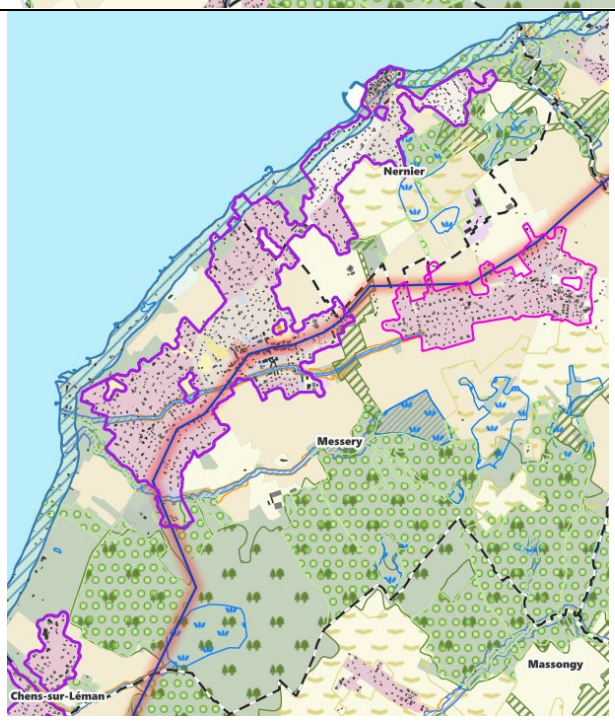


Voici des extraits par commune :
En violet : contour des Agglomérations
En rose : contour des Villages
En bleu : contour des autres secteurs urbanisés

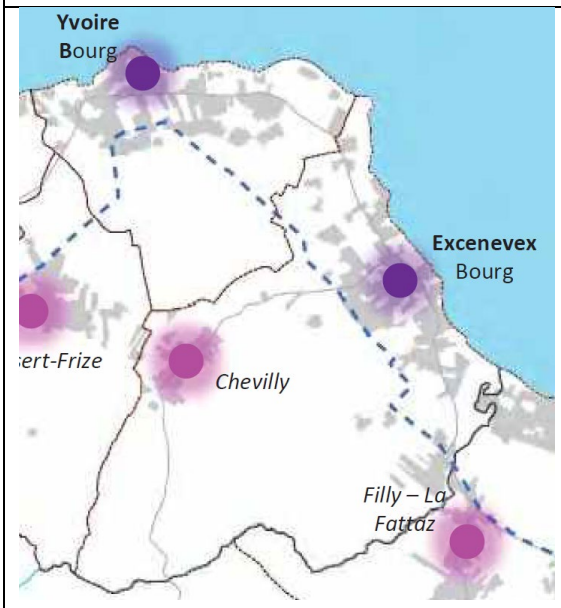
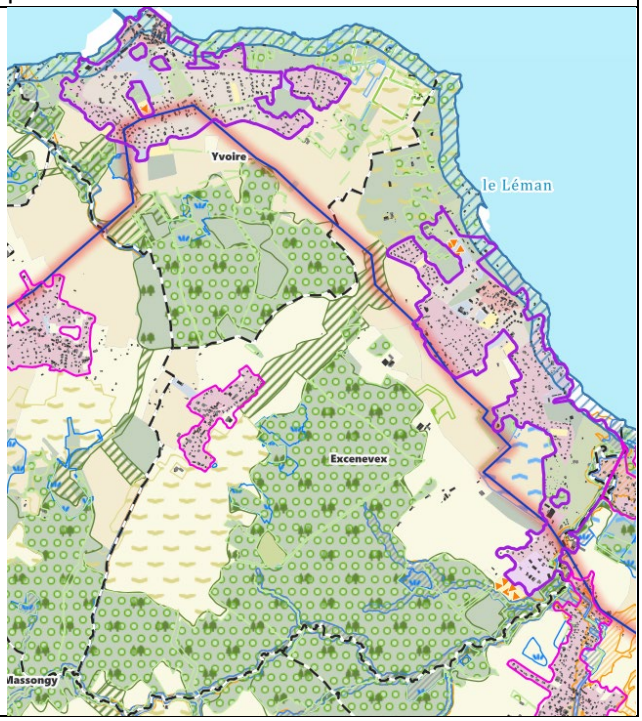


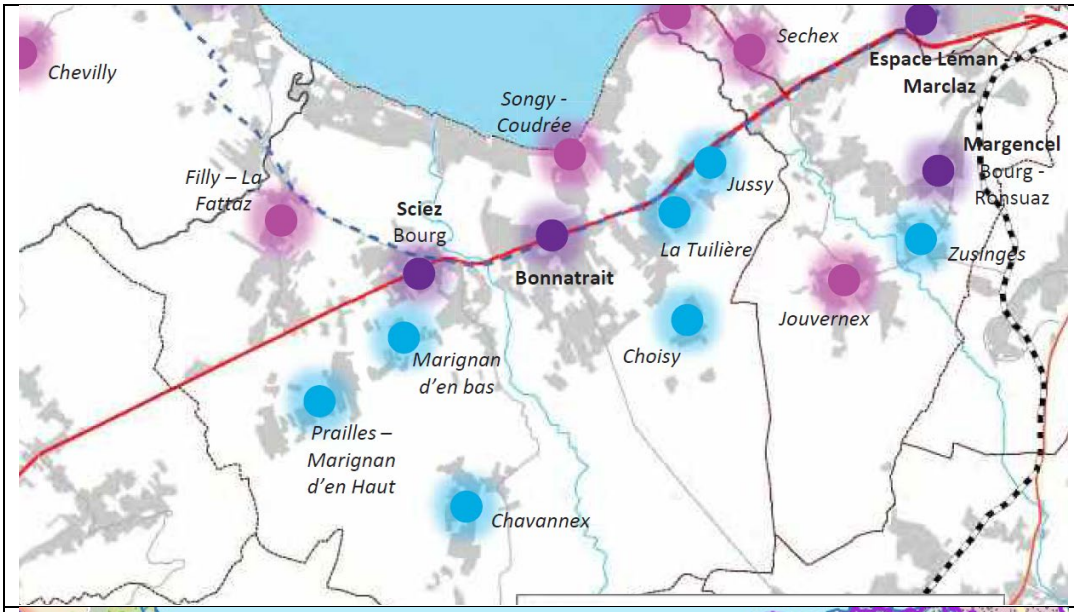


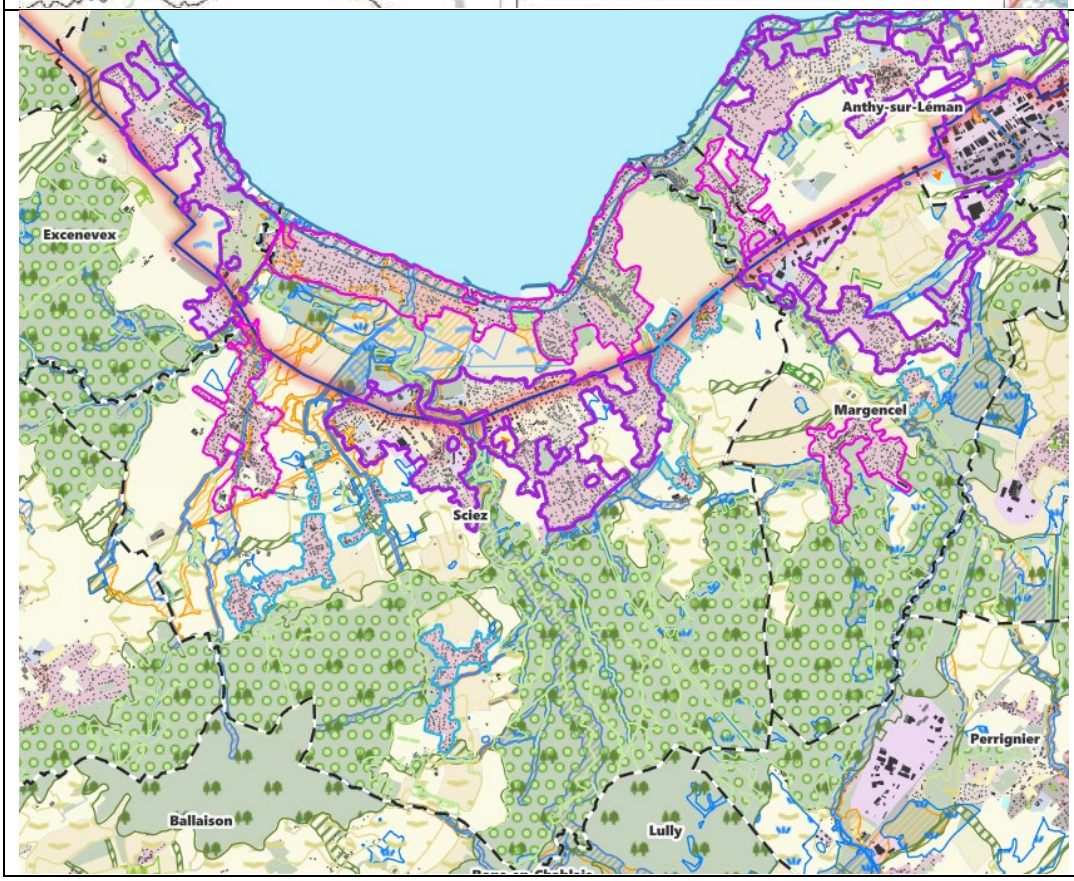


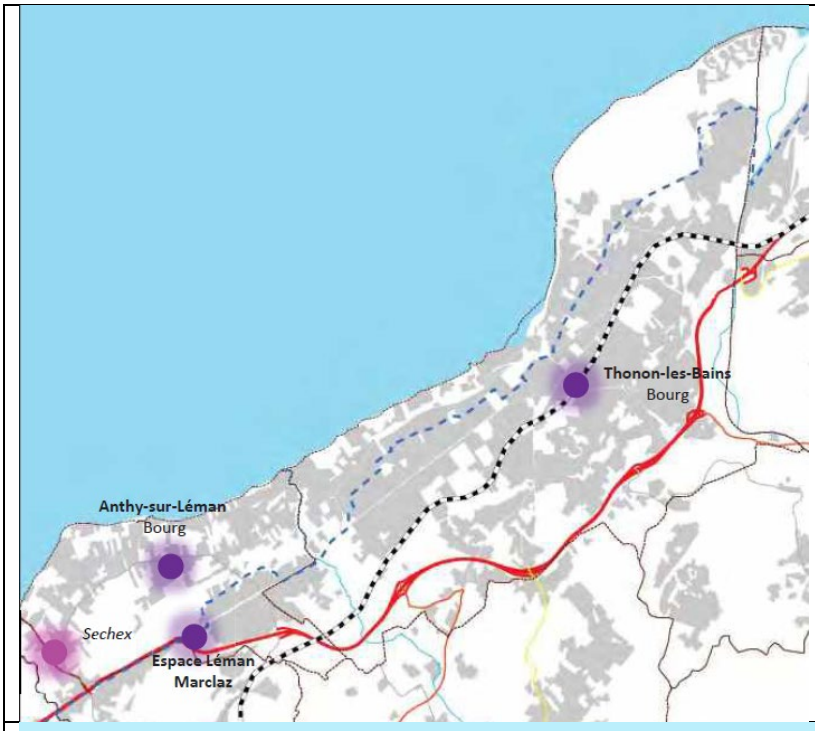


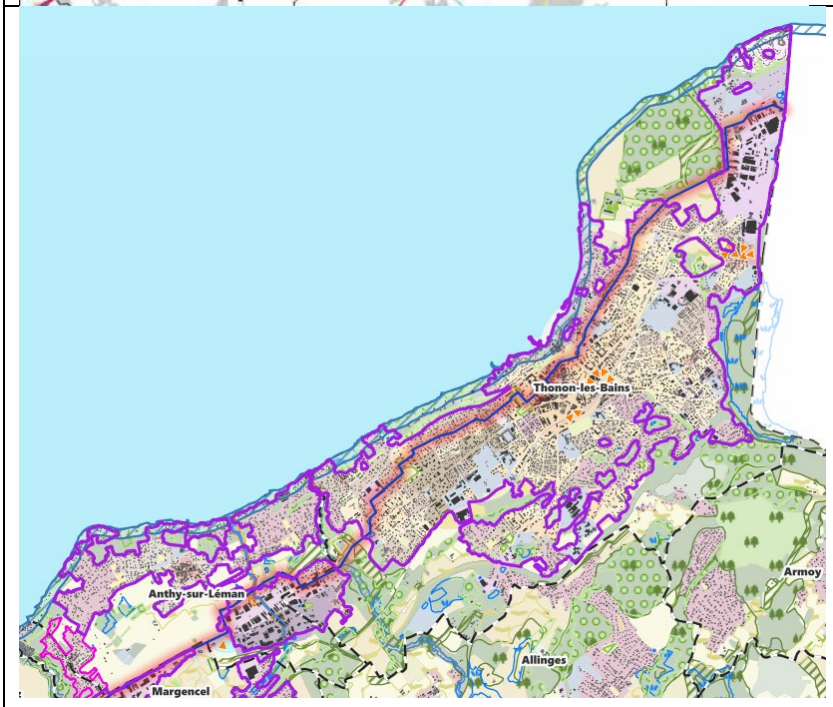
A noter que le secteur de Parteyi au sud-ouest de Messery a été considéré en continuité de l'agglomération de Chens-sur-Léman. En effet, bien que traversé par un cours d'eau, celui-ci n'apparait pas sur le terrain comme constitutif d'une coupure.
On note un secteur d'activités existant au nord d'Essert sur la commune de Messery, dont l'emprise

	actuelle est concernée par un zonage UX afin de permettre l'évolution du site.
	


Chevilly
Songy - Coudrée
Sechex
Espace Léman Marclaz
Margencel
Bourg - Ronsuaz
Filly – La Fattaz
Sciez
Bourg
Jussy
La Tuilière
Bonnatrait
Zusinges
Jouvernex
Marignan d'en bas
Choisy
Prailles – Marignan d'en Haut
Chavannex


Anthy-sur-Léman
Excenevex
Margencel
Sciez
Perrignier
Ballaison
Lully





L'enveloppe urbaine de l'agglomération de Thonon-les-Bains est vaste du fait de la continuité du tissu bâti. De ce fait, elle est continue et sans rupture de l'ouest de la commune jusqu'à l'est, et comporte notamment le quartier de Rives.
Il existe quelques espaces non bâtis importants en superficie à l'intérieur du tissu, qui sont considérés comme des trous (visibles sur la carte ci-dessus).

2.3. La bande de 100 mètres

Pour rappel, dans la bande de 100 m et en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation nouvelle est interdite, hormis celles nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Le SCoT précise que le comblement des dents creuses dans la bande de 100 m des parties urbanisées des agglomérations et villages est possible sous réserve de ne pas augmenter significativement la densité des constructions, de respecter les caractéristiques du tissu urbain existant en matière d'emprise au sol, de volumétrie et de hauteur.

Pour les secteurs considérés hors espaces urbanisés des agglomérations et villages, la bande de 100 m a été classée en zone naturelle de littoral NL. C'est une zone de préservation stricte (voire détail du règlement dans la partie dédiée).
Nous nous attacherons ici à justifier les traductions règlementaires différentes de la zone NL, afin de démontrer la compatibilité règlementaire (code de l'urbanisme et SCoT) du projet retenu.

Etude des bandes de 100 m (elle apparaît en hachuré bleu sur les extraits ci-après), hors zones NL :
Affichage des contours des agglomérations, villages, autres secteurs urbanisés.
Un principe commun : les zones pavillonnaires considérées en continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages sont classées en UDL pour tenir compte des habitations existantes et leur permettre des extensions et annexes, mais pas de constructions nouvelles en divisions ou comblements de dents creuses.

L'entièreté de la bande de 100 m des communes de Chens-sur-Léman, Messery, Anthy-sur-Léman est classée en zone NL.

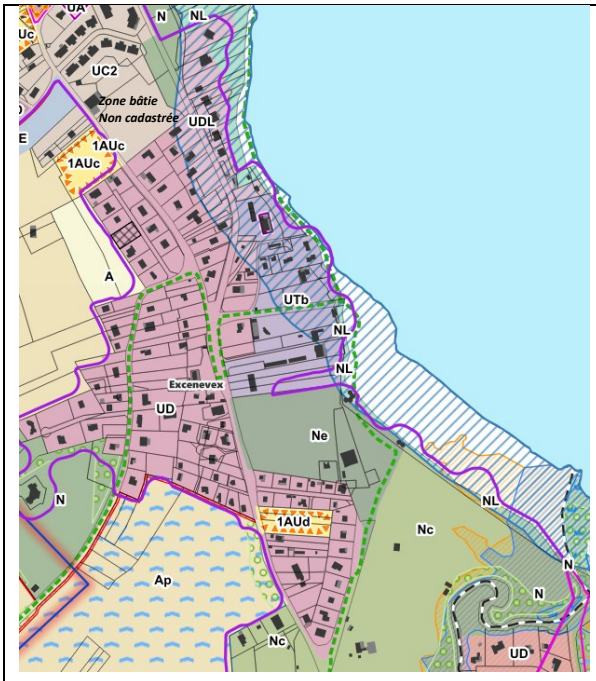
Nernier :

Le centre-bourg de Nernier est considéré comme une agglomération par le SCoT.
C'est à ce titre qu'il est classé au sein d'une zone UAp (zone de centre-bourg avec intérêt patrimonial renforcé). Il s'agit de tenir compte de l'existant, sans extension de l'enveloppe urbaine.
Une zone Ne est classée en contiguïté ouest, pour tenir compte d'une aire de jeux existante. Elle n'est pas concernée par un projet particulier.

Yvoire :

Le centre-bourg d'Yvoire est considéré comme une agglomération par le SCoT.
C'est à ce titre qu'il est classé au sein d'une zone UAp (zone de centre-bourg avec intérêt patrimonial renforcé) et également du fait de l'existence d'une ZPPAUP. Il s'agit de tenir compte de l'existant, sans extension de l'enveloppe urbaine existante.
Une zone NLj est définie sur l'emprise du jardin botanique « des cinq sens » afin de lui permettre d'évoluer.

Excenevex :

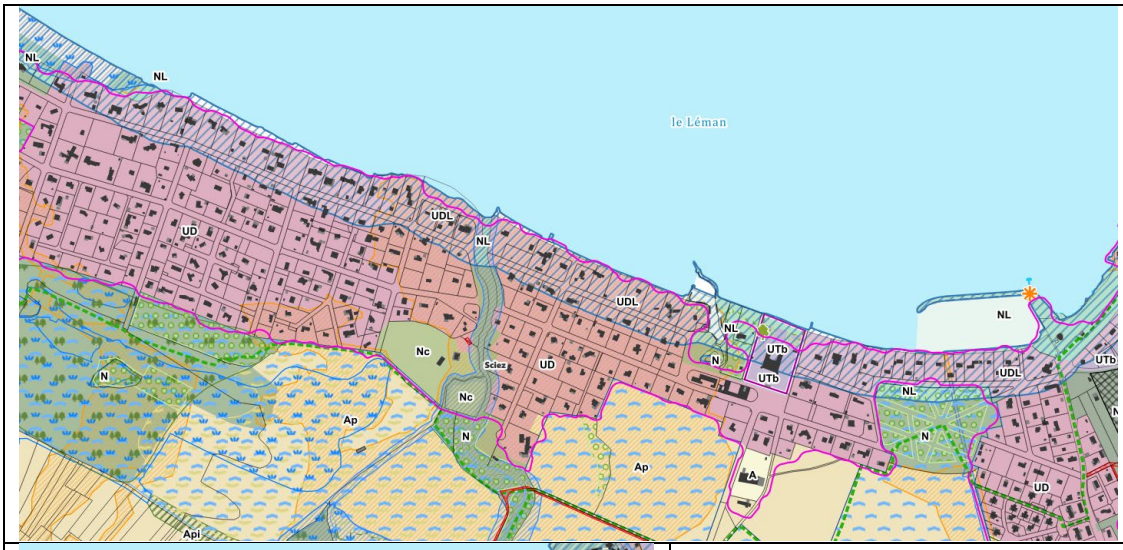


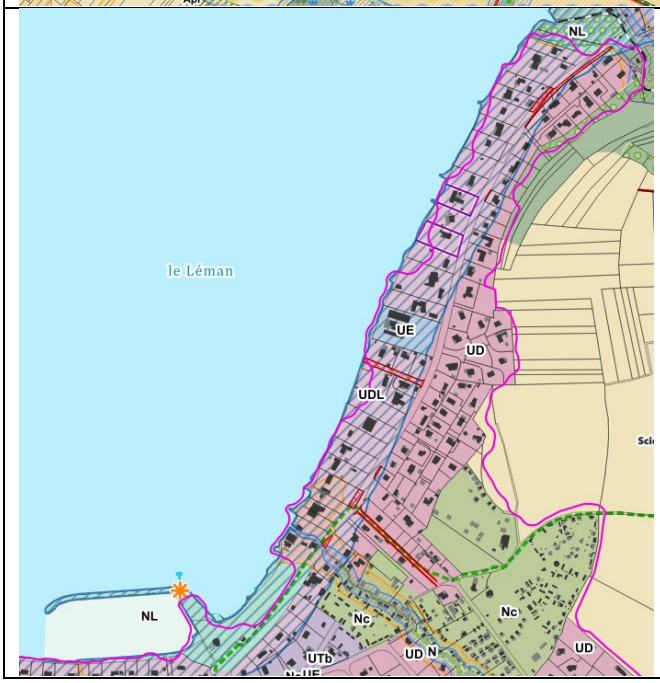
Le centre-bourg d'Excenevex est considéré comme une agglomération par le SCoT. Son enveloppe urbaine, telle que définie dans l'étude du PLUi-HM, s'étend aux espaces urbanisés en continuité, et pour certains, dans la bande de 100 m.
C'est à ce titre qu'ils sont classés, selon leur vocation au sein de zones U :

- UDL : pour tenir compte des habitations existantes et leur permettre des extensions et annexes, mais pas de constructions nouvelles en divisions ou comblements de dents creuses ;
- UTb : zone de tourisme pour tenir compte du secteur bâti touristique lié à la plage d'Excenevex comprenant hébergements, restaurants, activités de loisirs, pour lesquels une évolution est permise.

Sciez :

Songy-Coudrée est considéré comme un Village par le SCoT, qui s'étend de part et d'autre du port de plaisance.



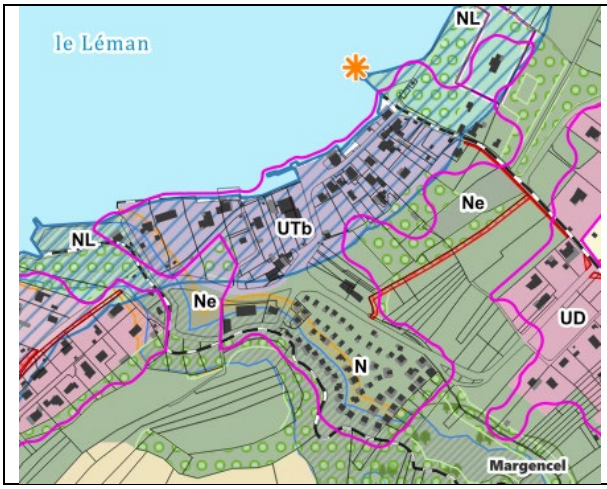


Globalement la zone résidentielle associée à l'enveloppe urbaine de Songy-Coudrée est classée en zone UDL pour l'évolution du bâti existant.

Deux zones U spécifiques sont présentes dans la bande des 100 m :

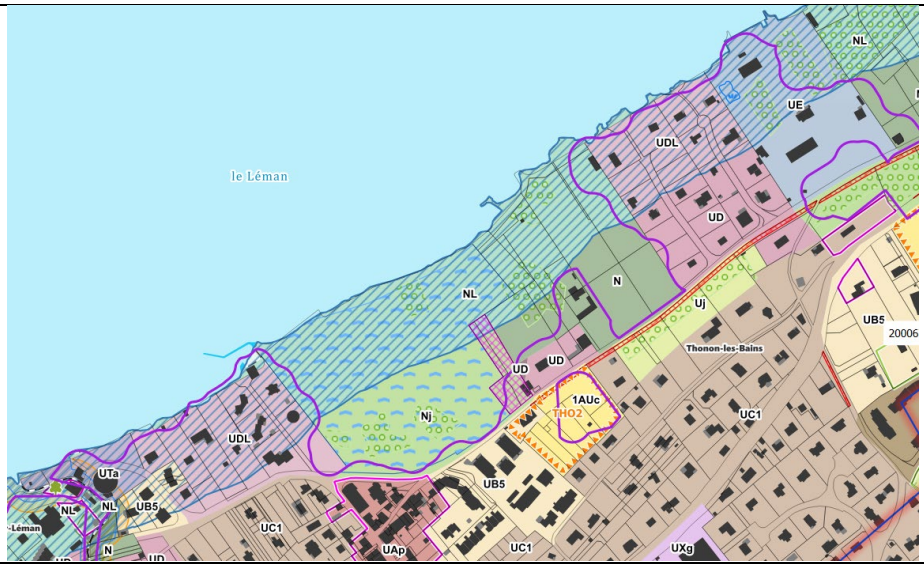
- UTb : zone de prise en compte du Château de Coudrée pour lui permettre des évolutions dans une vocation touristique (hébergement, restauration…) ;
- UE : base nautique de Sciez, vocation d'équipements publics.

Margencel

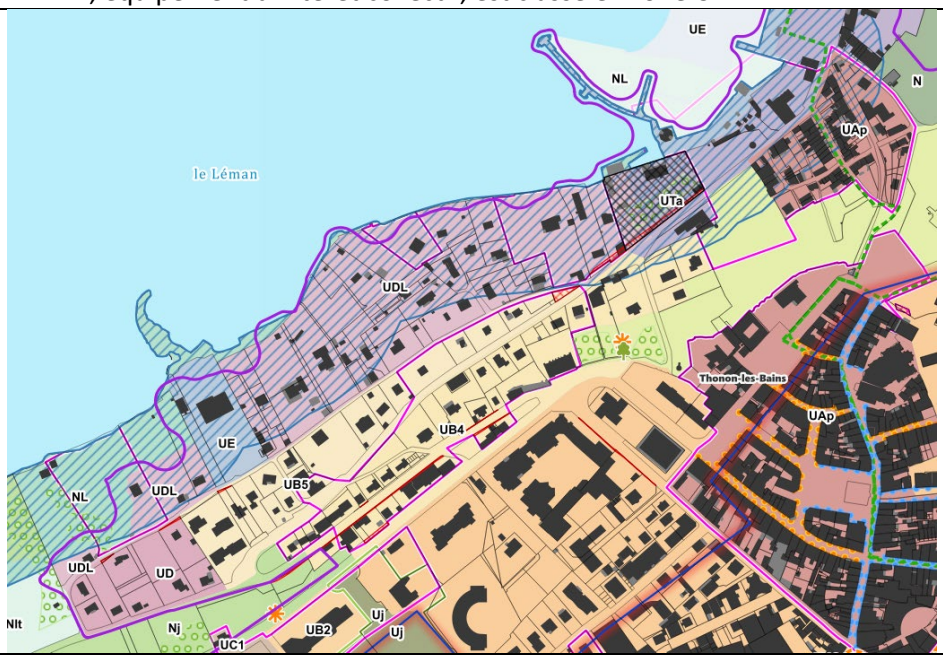


Le port de Séchex est considéré comme un village. Ce dernier est entièrement situé dans la bande de 100 m et concerné par un zonage UTb dédié au tourisme et également aux habitations existantes.

Thonon-les-Bains :

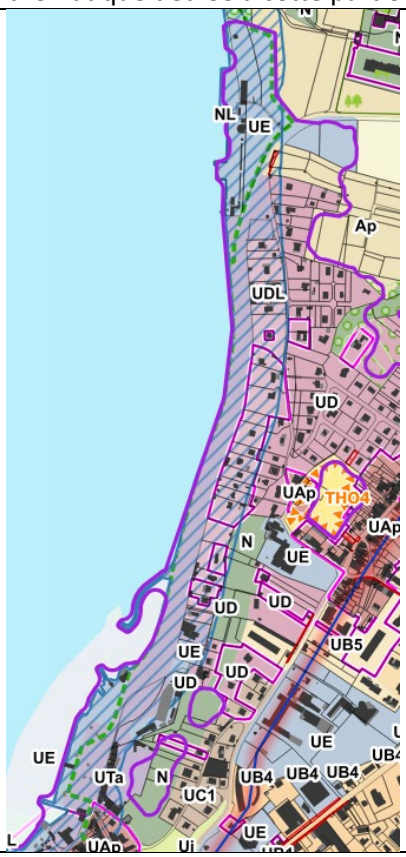


Le secteur touristique de Corzent comportant notamment des restaurants, situé en continuité de l'enveloppe urbaine de Thonon-les-Bains, est classé en zone dédiée UTa.
Le groupe de constructions en petits collectifs présents en continuité est classé en zone UB5, il bénéficie du règlement de zone permettant une densification en cohérence, avec un R+2 maximum.
Les secteurs pavillonnaires considérés comme partie de l'enveloppe urbaine de Thonon-les-Bains sont quant à eux concernés par un zonage UDL, selon la même philosophie que sur le reste du littoral.
Le site de l'INRAE, équipement d'intérêt collectif, est classé en zone UE.



Le secteur de la base nautique est classé en zone UE. Un projet de renouvellement de cet équipement est prévu avec notamment la suppression de la digue irrégulière, la régénération et l'extension du bâtiment existant (après dépollution du site).
Les secteurs pavillonnaires considérés comme partie de l'enveloppe urbaine de Thonon-les-Bains sont quant à eux concernés par un zonage UDL.
Le secteur de Rives est considéré en continuité de l'urbanisation du Bourg du fait de la continuité de l'enveloppe urbaine. En effet, bien qu'il puisse être observé sur plan une coupure verte entre le centre-ville et Rives, celle-ci est constituée du parc urbain du Belvédère, et ne peut être considérée

comme une rupture mais plutôt un trait d'union et une continuité entre le centre-ville et le secteur aménagé du lac. Le parc est actuellement en pleine restructuration afin de le valoriser.
Les parties touristiques dédiées aux aménagements de loisirs, aux restaurants et hébergements touristiques sont classées en zone UTa, et notamment toute la promenade anthropisée pour laquelle des aménagements de valorisation sont envisagés (aménagement des quais de Ripaille / Via Rhona avec la requalification de la promenade des quais de Ripaille, la réalisation des aménagements paysagers et de voirie, la création d'une buvette (kiosque) et d'un accès à l'eau depuis le quai, la suppression des stationnements existants (126 places), et le noyau historique de Rives en zone UAp.
Dans la zone UT sont notamment prévus le projet du nouveau Musée de Thonon les Bains (réhabilitation du bâtiment et des abords) et le projet de réhabilitation des bâtiments des douanes, le réinvestissement de la friche de l'Hôtel Belle Rive et requalification des abords de la place du 16 août 1944.
Certains aménagements et équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont quant à eux classés en UE (parkings, piscine, …). Un projet de réaménagement de la piscine municipale est prévu pour notamment : requalifier les abords du site, repositionner l'entrée du public et déplacer le restaurant. Un projet de parking est prévu (en compensation de la suppression des places sur le quai Ripaille), voué au renforcement de l'activité économique de Rives et au stationnement des pendulaires frontaliers (parking en ouvrage sur 2 ou 3 niveaux (177 places), intégré dans la topographie du site, intégration paysagère soignée, projet en prolongement des terrasses, toiture végétalisée). Pour une vision globale de la stratégie d'aménagement et de mise en valeur du quartier de Rives, se reporter à l'OAP thématique dédiée à cette partie de l'agglomération de Thonon.



Voir ci-dessus.

Le secteur de Port Ripaille (marina qui s'étend également sur la commune de Publier) est un secteur à la valeur architecturale et de fait patrimoniale spécifique. De ce fait, il bénéficie d'un classement propre UR.

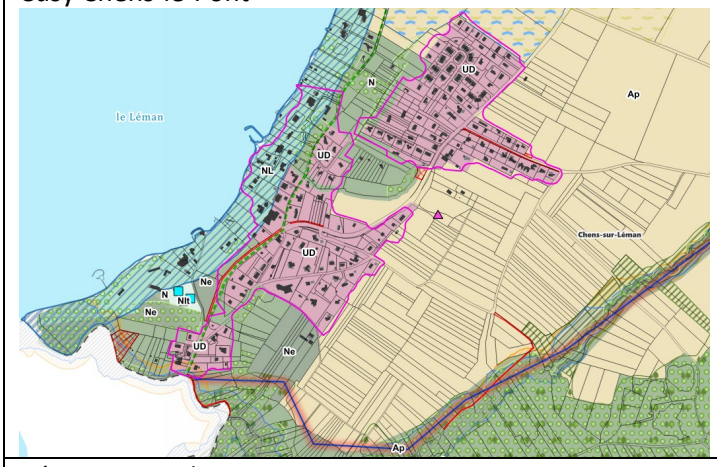
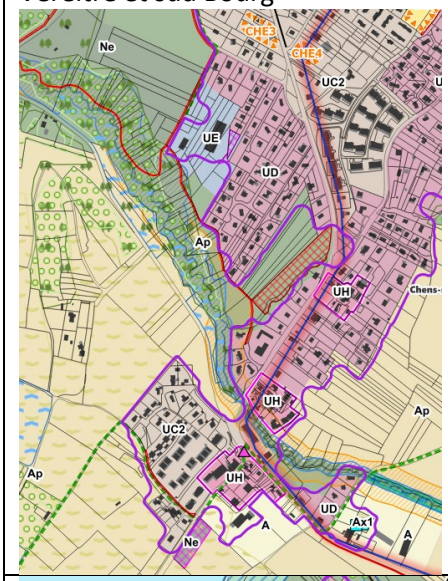
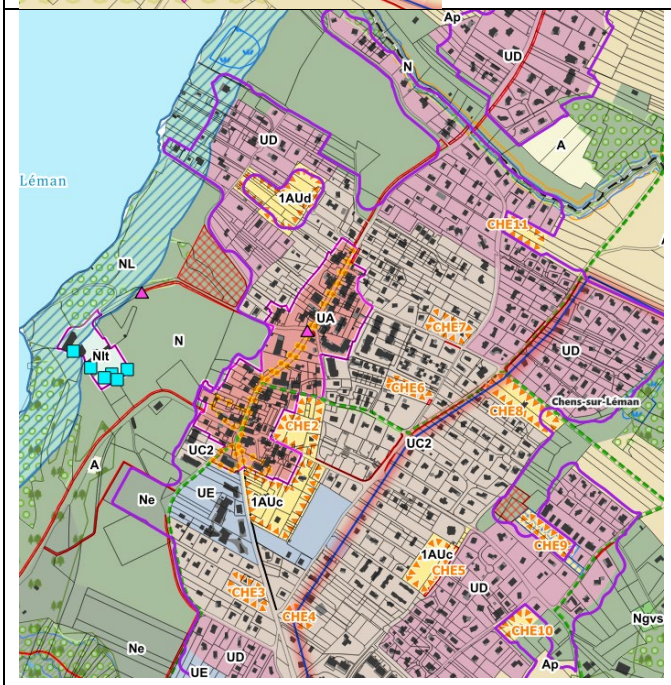
Il est considéré comme en continuité de l'enveloppe urbaine du Bourg, avec laquelle, il n'existe pas de rupture. La partie sud est occupée par un secteur d'hébergements touristiques, lui-même contigu aux zones d'activités, elles-mêmes en continuité de l'enveloppe de Vongy et de celle globale de l'urbanisation du Bourg.

2.4. L'espace proche du rivage (EPR)

Pour rappel, les espaces proches du rivage sont localisés au PLUi-HM au plan de zonage, en cohérence avec la carte du SCoT. Le SCoT indique qu'au sein de ces espaces, l'urbanisation hors et au sein des enveloppes urbaines doit suivre le principe d'extension limitée. Il doit également y être favorisé une urbanisation en profondeur plutôt qu'en linéaire.
Comme développé dans la partie sur la justification du dimensionnement du PLUi-HM et du travail sur les enveloppes urbaines, la configuration des enveloppes urbaines, très lâches, a pour effet de présenter un certain nombre d'espaces interstitiels encore disponibles et classés à urbaniser (AU) du fait de leur taille, au sein des espaces proches du rivage. Du fait de leur positionnement au sein de l'enveloppe urbaine, il n'était pas envisageable de classer ces espaces en N ou A. De plus, ils présentent des potentiels souvent intéressants puisque situés à proximité des centralités communales.
Assez peu de secteurs ont été définis en extension. En effet, certains secteurs peuvent être considérés en extension de l'enveloppe urbaine mais en « encoche » permettant d'harmoniser les limites de l'urbanisation et de « finir » l'enveloppe bâtie.
L'ensemble des secteurs, soit jugés en extension soit importants en superficie, sont soumis à des OAP sectorielles permettant de définir des principes d'urbanisation et de prévoir la bonne intégration au site, ainsi que la valorisation des vues vers le lac lorsqu'elles existent.

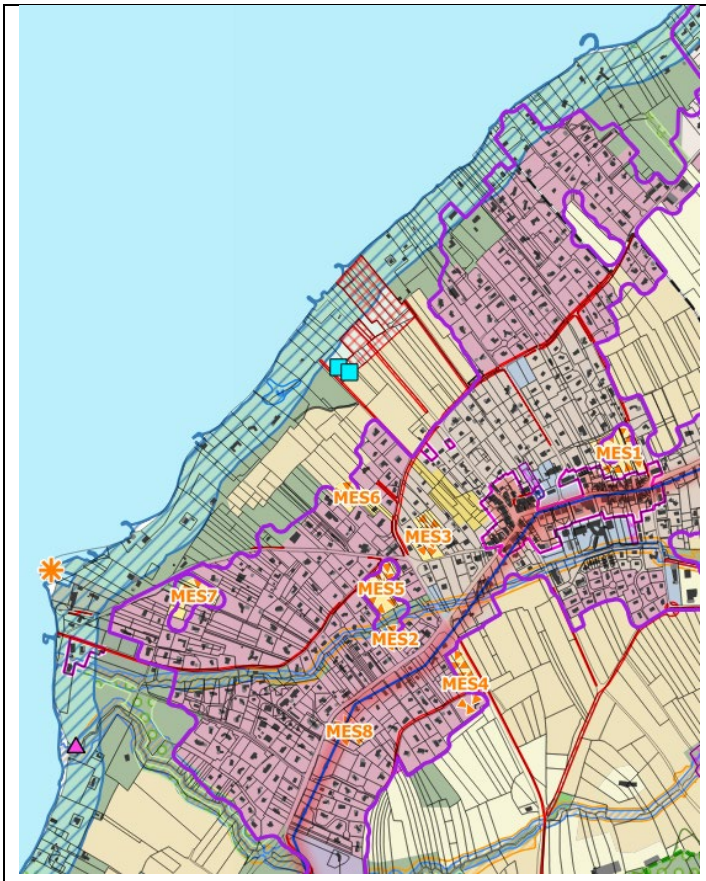
La limite des espaces proches du rivage est identifiée en contour bleu avec espace tampon rouge.

Chens-sur-Léman :

Cusy Chens-le-Pont 	Hors bande de 100 m, les secteurs résidentiels constituant l'enveloppe urbaine de ce secteur, considéré comme village, sont classés en UD, sans extension. Le comblement des dents creuses est possible dans une densité en cohérence avec le tissu résidentiel. A noter la présence d'un STECAL Nlt (hors bande de 100 m) avec changement de destination possible, pour un secteur comportant un lieu de réception.
Véreitre et sud Bourg 	Au sud de l'image, le secteur de Véreitre est contenu dans les contours de l'urbanisation existante. Seul un parking relais sera réalisé en extension (zone Ne). Secteur sud du centre-bourg : maintien des secteurs résidentiels dans leurs limites (UD). Une extension du secteur d'équipements est envisagée au sud de l'existant, zone UE.
	7 secteurs d'OAP sur 12 sont situés au sein de l'EPR, dont 3 sont des secteurs (CHE3 CHE6 CHE7) de renouvellement urbain (donc déjà bâtis). 2 secteurs peuvent être considérés en extension : CHE11 (6 logements) puisqu'il représente une « encoche » en lisière d'enveloppe urbaine d'une largeur d'environ 45 m et CHE12 (21 logements) puisqu'il représente un « trou » d'une superficie > 5000 m² au sein de l'enveloppe urbaine. Ces extensions peuvent être considérées comme limitées du fait de leur positionnement, et du nombre de logements prévus. Globalement, les densités sont en cohérence avec le tissu alentour, et avec les densités préconisées par le SCoT.

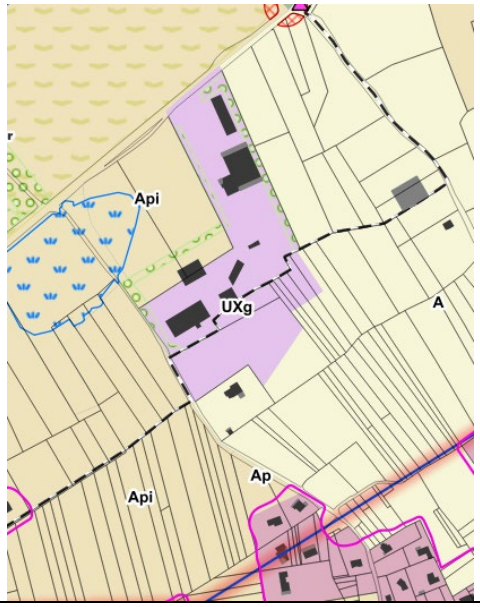
	Notons la présence d'un secteur de loisirs Nlt, associé au Château, afin de lui permettre d'évoluer (avec changement de destination possible).

Messery :

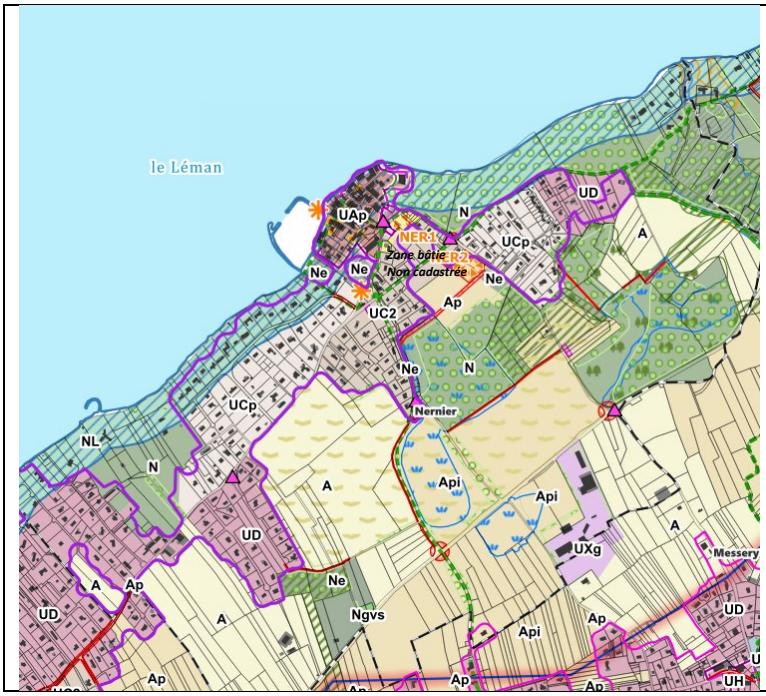


La majeure partie de l'enveloppe du bourg est située au sein de l'EPR.
6 secteurs d'OAP sur 8 se situent au sein de l'EPR, ainsi qu'une zone 2AU en continuité directe du centre-bourg.
2 secteurs peuvent être considérés en extension : MES7 (11 logements) et MES5 (18 logements), s'agissant de « trous » d'une superficie > 5000 m² au sein de l'enveloppe urbaine. Leurs densités autorisées restent en cohérence avec le tissu alentour et celle préconisée par le SCoT.
Notons la présence d'un secteur « STECAL » Nlt, avec changement de destination possible pour tenir compte d'un projet de réhabilitation de l'ancienne colonie « Alstom ».

Il existe un secteur d'activités, à cheval sur les communes de Messery et Nernier, situé en EPR, dont le PLUi-HM prévoit la gestion et une certaine évolution, dans ses limites au travers d'une zone UX.

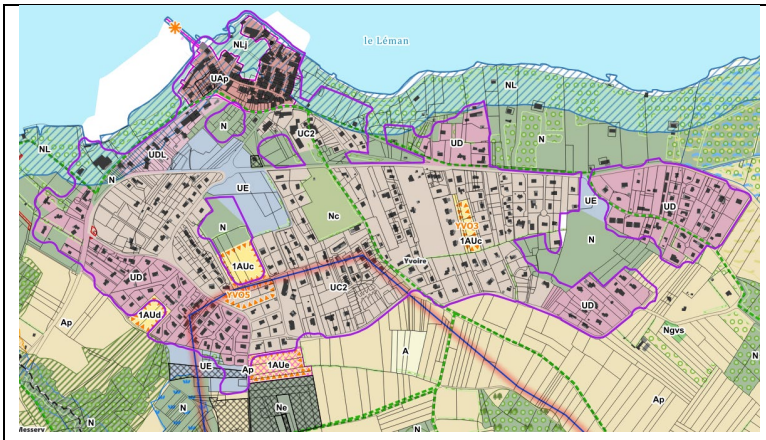


Nernier :



Toute la commune est située en EPR.
Globalement les enveloppes urbaines sont maintenues dans leur contour.
Seule une extension est permise à proximité du Chef-lieu, afin de permettre un projet d'équipements public NER 2 (zone 1AUe avec OAP).

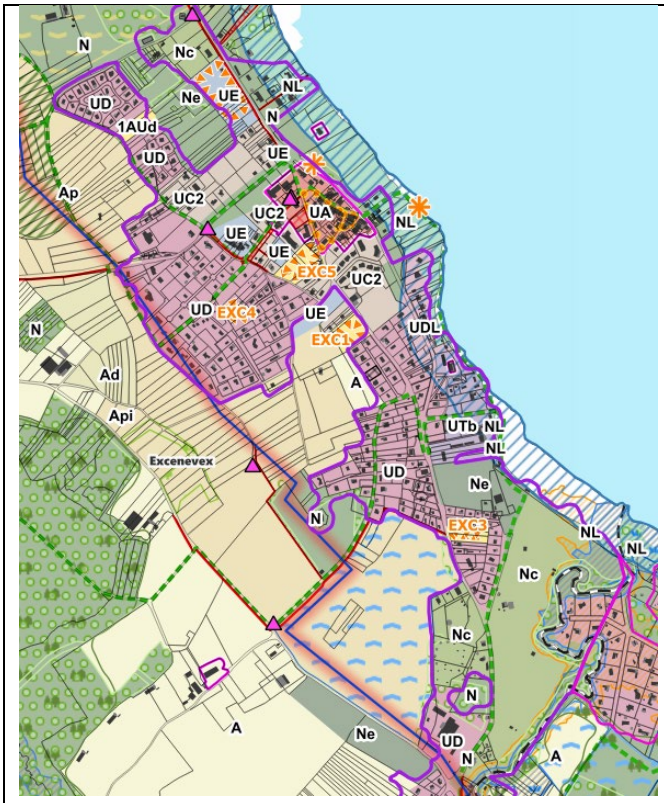
Yvoire :



Une grande partie de la commune est située en EPR.
Globalement, le zonage suit l'enveloppe urbaine existante.
Au sein de l'EPR, 2 secteurs peuvent être considérés en extension : YVO1 et YVO2, car ils constituent soit un trou > 5000 m² soit une encoche d'une largeur d'environ 50 m. Ces deux secteurs vont participer néanmoins d'une certaine densification des enveloppes, dans des densités en cohérence avec la configuration des lieux et avec celles préconisées par le SCoT.

Un secteur pour équipements publics scolaires et périscolaires est prévu au sud de la commune, en extension de l'enveloppe urbaine mais hors de l'EPR. Il permettra d'étoffer les équipements existants (en l'occurrence, les équipements publics).

Excenevex :



Toute la partie enveloppe urbaine de l'agglomération d'Excenevex est située dans l'EPR (hors poursuite vers le sud-ouest dédiée à la zone d'activités).

Il existe un secteur d'extension EXC1 dédié à l'accueil d'un habitat en cohérence avec la proximité du centre-bourg. A proximité une zone UE est également en extension, et correspond à un projet de parking.

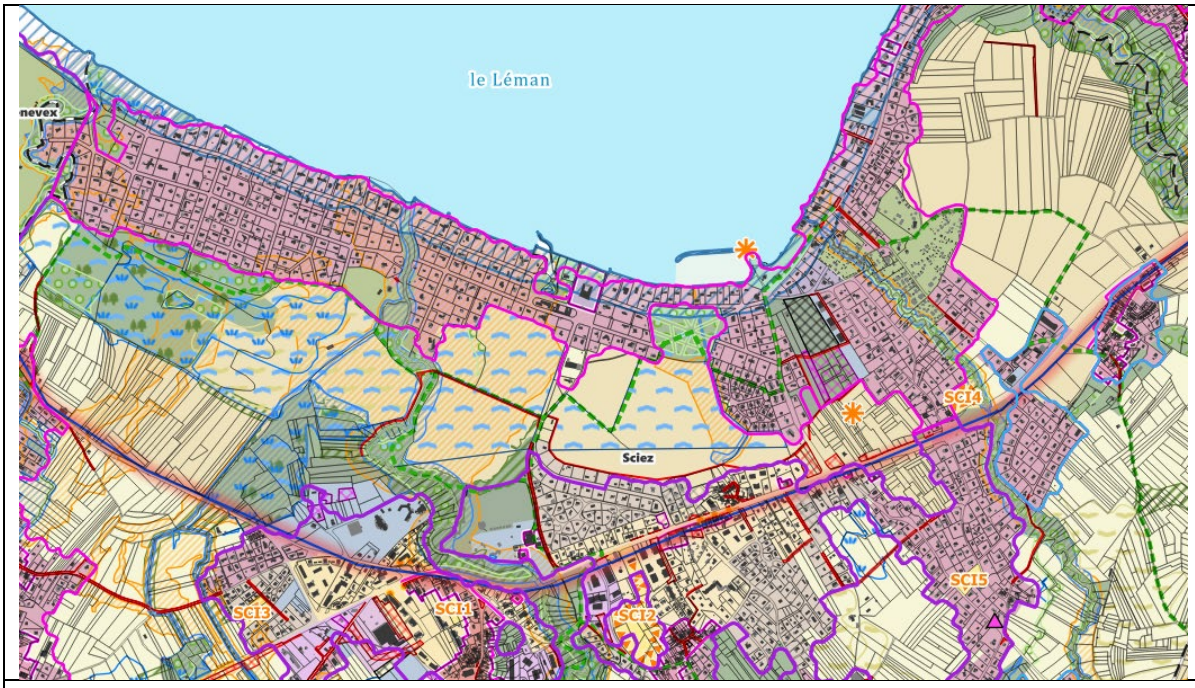
Rappelons que cette zone représente une réduction de superficie de la zone 1AUt du PLUi en vigueur, qui se prolongeait jusqu'à l'ouest et venait fermer l'enveloppe urbaine.

Notons la présence du camping Nc dans l'enveloppe urbaine, pour lequel un projet de réhabilitation / restructuration est prévu.

Soulignons le projet d'équipements publics en partie nord de la commune pour lequel une déclaration de projet a été approuvée le 28/11/2023, situé dans l'enveloppe urbaine, en restructuration d'un site d'équipements sportifs existant.

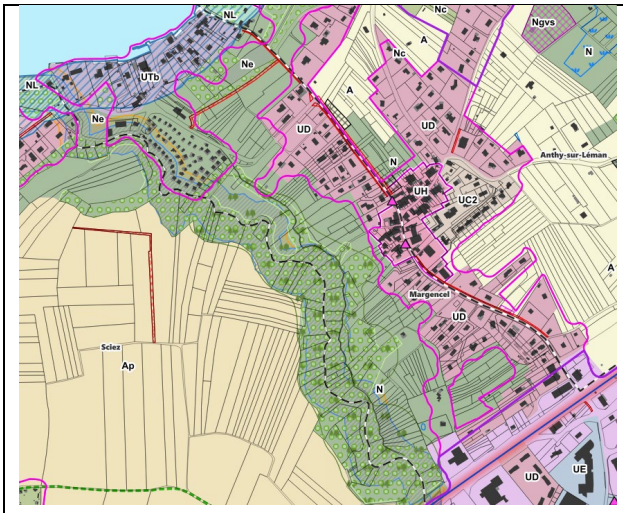
La zone d'activité intercommunales de la Fattaz bénéficie d'une zone d'extension, secteur situé en dehors de l'EPR.

Sciez :



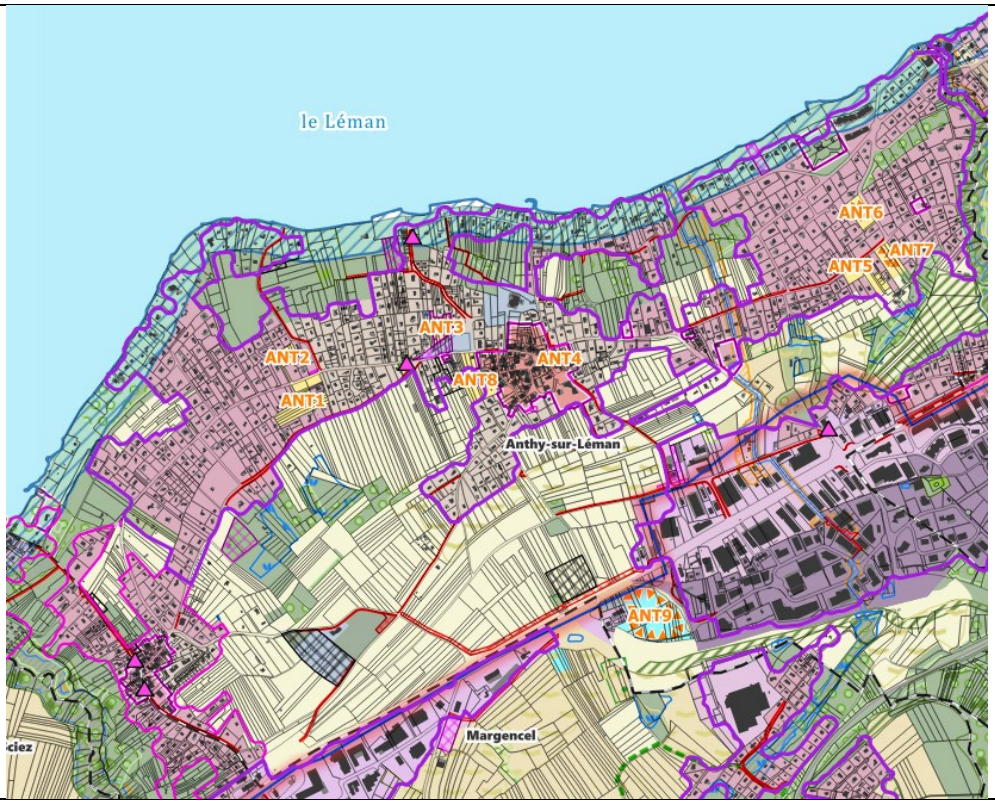
La partie nord de la route départementale 1005 est en EPR.
Globalement, les secteurs de développement les plus importants se situent en dehors de l'EPR (SCI1 et SCI2 notamment, pour les plus importants).
En EPR il s'agit principalement de reprendre les contours existants. Seul un secteur est en extension SCI4, pour lequel une autorisation d'urbanisme est déjà accordée, pour 20 logements groupés (densité de 25 log/ha, en cohérence avec le tissu alentour). Il sera toutefois intégré d'un point de vue paysager et ne représentera par une réelle extension visuelle puisque le ruisseau et sa ripisylve à l'est du secteur viendront l'intégrer.

Margencel :



Sur Margencel c'est également la partie nord de la RD1005 qui est intégrée à l'EPR.
Le zonage reprend globalement les contours des enveloppes urbaines.
Notons le projet de stationnement pour le port de Séchex, prévu en zone Ne, pour permettre d'éloigner les stationnements de la zone bâtie et ainsi d'apaiser le secteur, mais aussi d'offrir une solution supplémentaire en lien avec l'aménagement de la ViaRhôna qui devrait favoriser la fréquentation du site.
Il existe tout un ancien camping (Le Redon) qui est devenu au fil du temps et de façon irrégulière, un secteur habité en permanence, mêlant constructions en dur et habitations légères. Du fait de son évolution illégale, le choix a été de ne pas l'entériner par un classement en zone U. Ainsi, il est classé en zone N et les constructions, si elles remplissent les conditions, pourront évoluer selon le règlement général de zone, s'appliquant à l'habitat isolé.

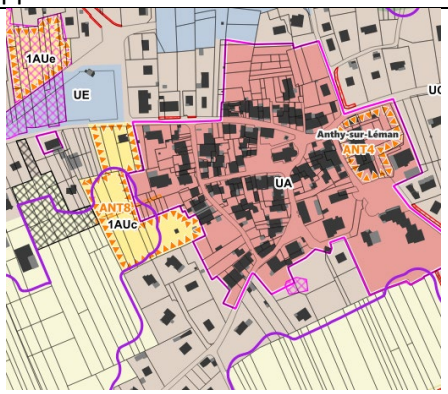
Anthy-sur-Léman :



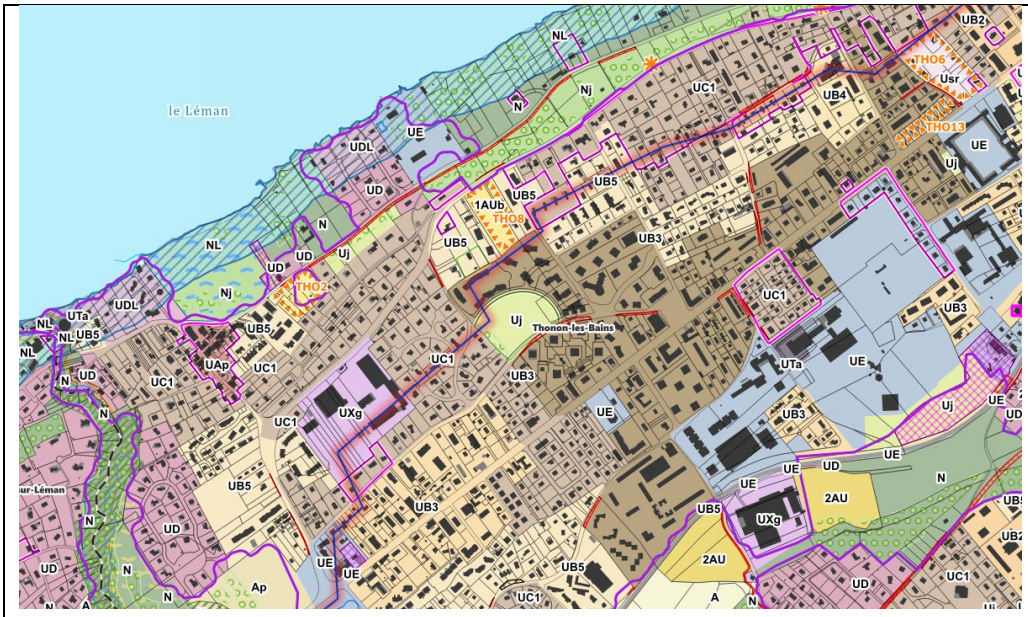
Globalement l'ensemble de la commune est situé en EPR, hormis la zone d'activités.
Le zonage reprend globalement les contours de l'enveloppe urbaine.

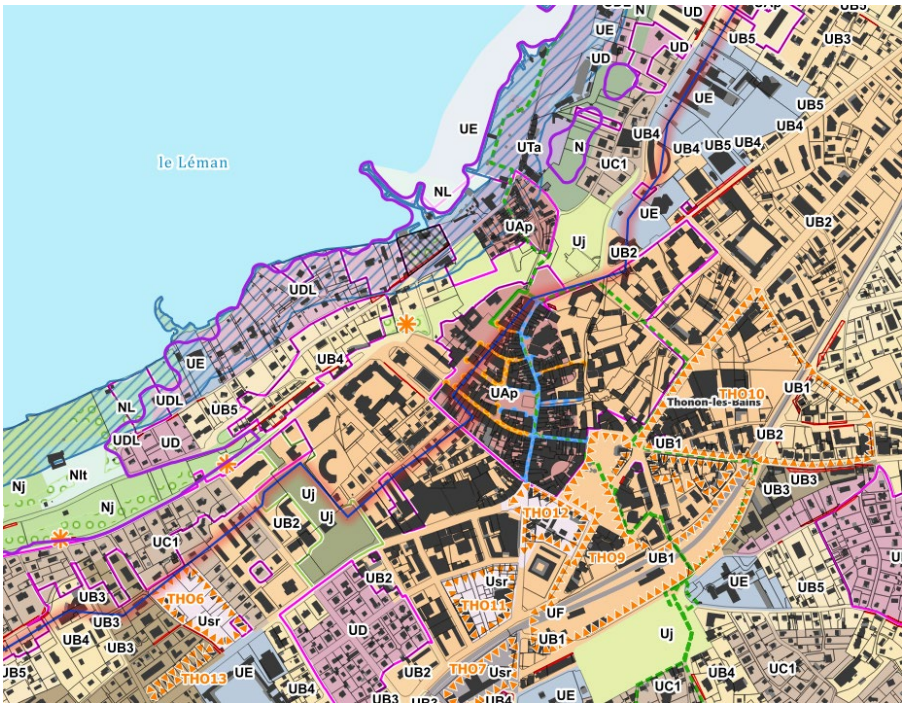
Seuls deux projets sont considérés en extension :

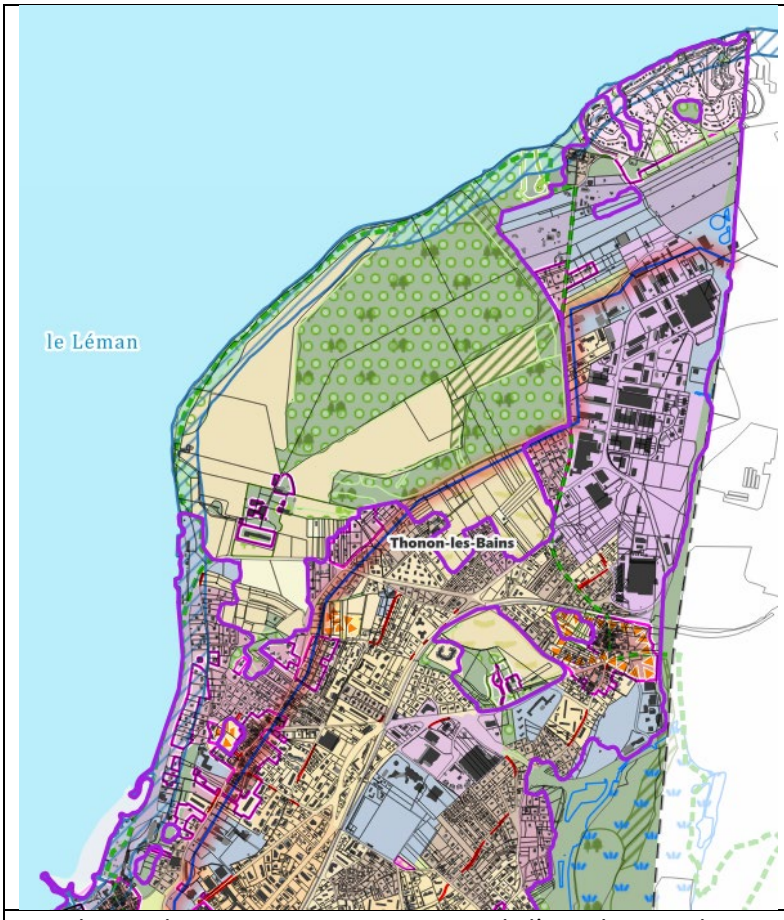
- L'extension du Chef-lieu prévue de longue date (ANT8), projet phare de la commune permettant d'épaissir le bourg et de prévoir une mixité des formes urbaines et mixité sociale (30% de LLS). Des densités et formes urbaines en cohérence avec le positionnement de ce secteur sont recherchées via les OAP (45 log/ha) ;
- Le secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs des Hutins, prévoit une zone d'extension UE pour le repositionnement de tennis couverts (par rapport au positionnement initialement envisagé dans le PLUi du Bas-Chablais).



Thonon-les-Bains :







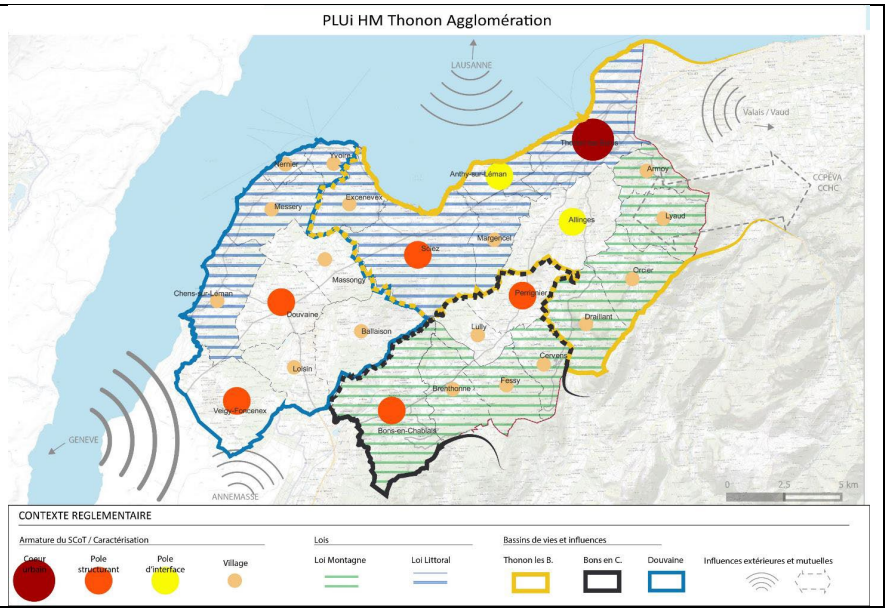
Sur Thonon-les-Bains, une part mineure de l'enveloppe urbaine et de la commune est comprise dans l'EPR.

3 secteurs de projet concernés par des OAP sont compris dans l'EPR du fait de leur taille importante, THO2, THO8 et THO4 à des fins d'habitat. Ce sont des secteurs compris dans l'enveloppe urbaine, dont 2 peuvent être considérés comme extension du fait qu'ils représentent des « trous » dans l'enveloppe > 5000 m². Dans tous les cas ce sont des secteurs de projet qui existent déjà dans le PLU en vigueur, pour lesquels la densité préconisée permet de s'inscrire dans le site, et si elles existent, de valoriser les perspectives vers le lac.

Concernant le secteur de Port Ripaille, intégré à l'EPR, il s'agit globalement de maintenir les enveloppes et sites existants (secteurs résidentiels, secteur d'équipements, secteurs d'hébergements touristiques…).

Notons la présence d'un projet de revalorisation de la plage municipale, avec une réflexion engagée sur l'aménagement et la relocalisation des espaces de stationnement (zone Ne dédiée).

II. COMPATIBLITE AVEC LA LOI MONTAGNE

8 communes du territoire sont concernées en tout ou partie par la loi Montagne : Bons-en-Chablais (partiellement), Brenthonne (partiellement), Fessy, Cervens, Draillant, Orcier, Lyaud, Armoy	

1. Rappels règlementaires

1.1. Le code de l'urbanisme :

Article L122-5 du code de l'urbanisme

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L122-5-1 du code de l'urbanisme

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »

Article L122-6 du code de l'urbanisme

« Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :
a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ; (…) »

Article L122-7 du code de l'urbanisme

« I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. »

Article L122-9 du code de l'urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard. »

Article L122-10 du code de l'urbanisme

« Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. 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. »

1.2. Le SCoT :

« Les orientations relatives à l'application du principe d'urbanisation en continuité sont décrites dans le chapitre commun aux 62 communes du SCoT (Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain). »

2. Application au territoire

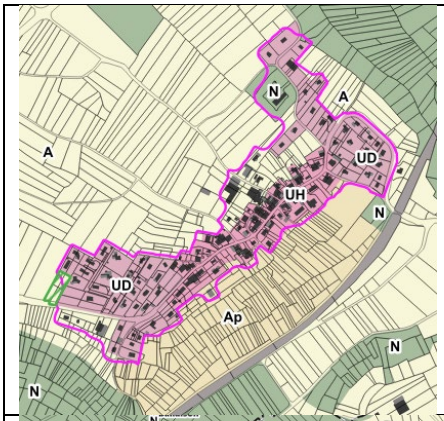
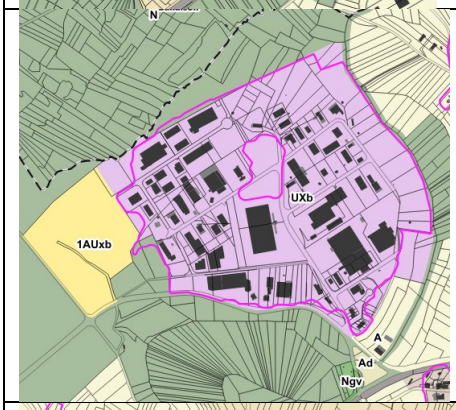
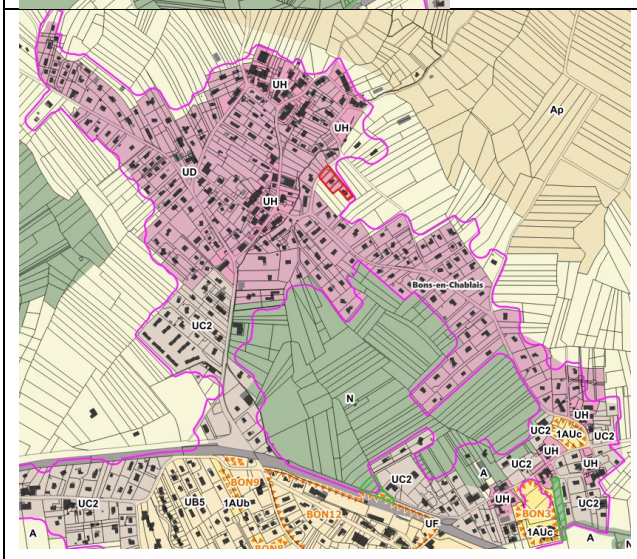
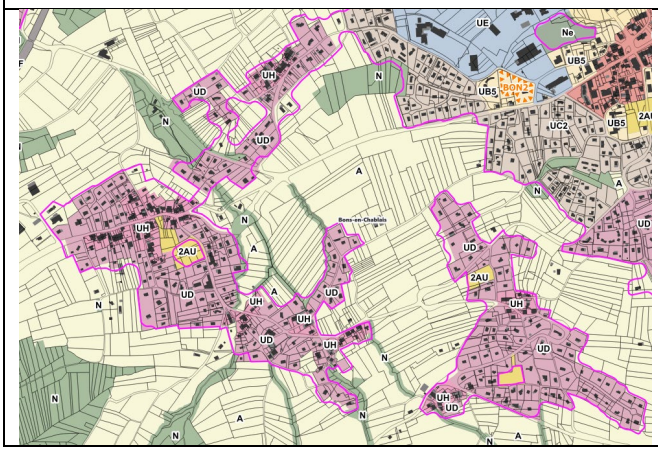
Les évolutions législatives et la meilleure prise en compte de l'environnement compris au sens large, dans un objectif de limitation de la consommation de l'espace amènent les collectivités à étudier en premier lieu les possibilités offertes pour l'urbanisation nouvelle dans les enveloppes urbaines existantes. La philosophie globale du projet, comme indiqué dans le PADDi, est de rechercher avant tout une urbanisation nouvelle au sein des enveloppes urbaines, avant d'aller rechercher des extensions en continuité si cela est nécessaire. Cette démarche a été adoptée sur l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse de communes soumises à la loi Montagne ou non.

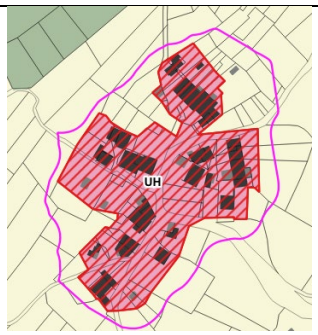
Plus des deux tiers des potentiels fonciers (tout usage confondu) se localisent au sein des enveloppes urbaines, le reste en extension directe.
En aucun cas une urbanisation nouvelle en secteur ex nihilo et donc en discontinuité n'a été étudiée ou créée, ni aucun projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN).

Un seul secteur, au cours de l'étude, a été considéré en discontinuité. Il s'agit d'un secteur de renouvellement d'une friche économique (ancienne scierie) sur la commune d'Orcier, à des fins de projet économique (relocalisation d'une entreprise de travail du bois présente sur le territoire). C'est dans ce cadre que ce projet a été soumis à l'avis de la CDNPS en novembre 2024. La commission a émis un avis favorable, sous réserve d'une localisation du futur bâtiment qui préserve les points de vue sur le massif des Voirons.

Dans la suite du document nous nous attacherons à justifier de la continuité de l'urbanisation sur ces communes et afficherons notamment les classements (hachurés rouge) et déclassements (hachurés vert) par rapport au document d'urbanisme en vigueur. *(Pour une meilleure lisibilité, les extraits de zonage ci-dessous n'affichent pas les prescriptions se surajoutant au zonage, pour plus de détails il est nécessaire de consulter les plans de zonage règlementaires)*.

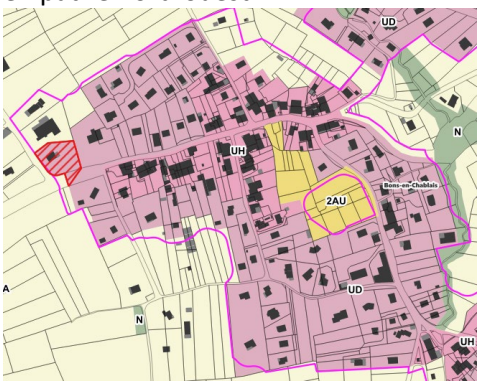
Bons-en-Chablais

	Le secteur de Brens est contenu dans son enveloppe. Une parcelle en extension ouest a été déclassée par rapport au PLUi en vigueur en cohérence avec les contours de l'enveloppe existante.
	Pas d'évolution de zonage envisagée pour la zone d'activités des Bracots. L'extension ouest projetée est maintenue. Quant à l'extension est, elle est en grande partie réalisée.
	Secteur nord-est de la commune : peu d'évolution si ce n'est une augmentation de la zone U pour tenir compte d'habitations existantes en partie est de l'enveloppe urbaine. En partie sud de l'image, on note le maintien de 2 OAP BON3 et BON4 pour tenir compte et encadrer ces secteurs non bâtis importants en superficie, et en partie en réinvestissement d'une friche pour BON3, présents dans l'enveloppe urbaine. Juste au nord de BON4, 4 lots initialement situés hors enveloppe urbaine, mais aujourd'hui bâtis, sont rattachés à la zone U.
	Secteur ouest de la commune : Au sud-ouest, le secteur des Granges est classé en zone UH (actuellement en zone A), puisqu'il remplit les critères de l'enveloppe urbaine du fait de la densité de ce secteur historique. Toutefois, l'enveloppe constructible s'en tient à l'existant et ne prévoit aucune extension, et aucun potentiel de densification n'est estimé.

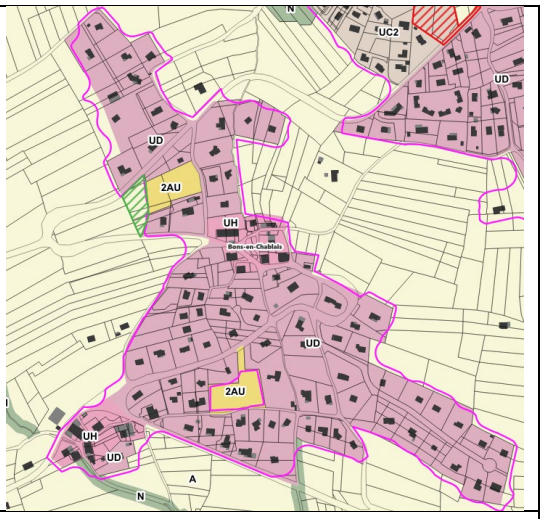
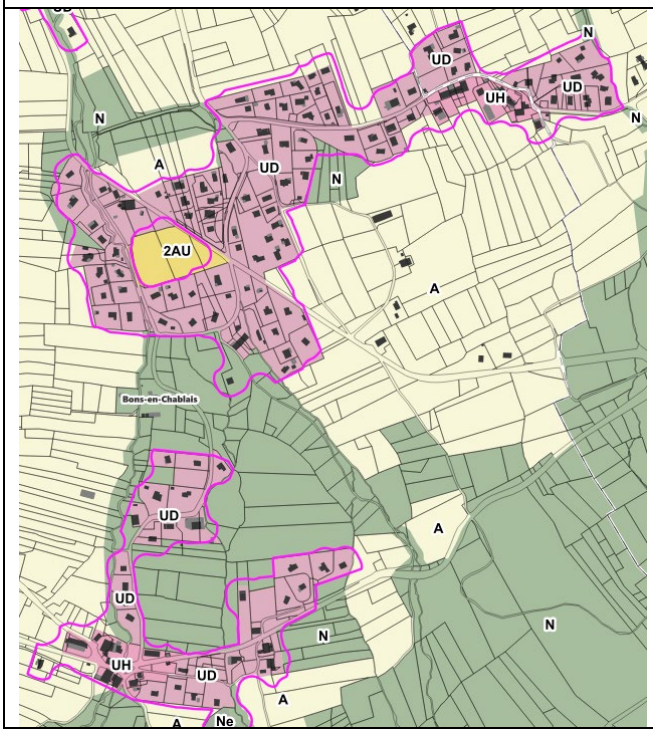


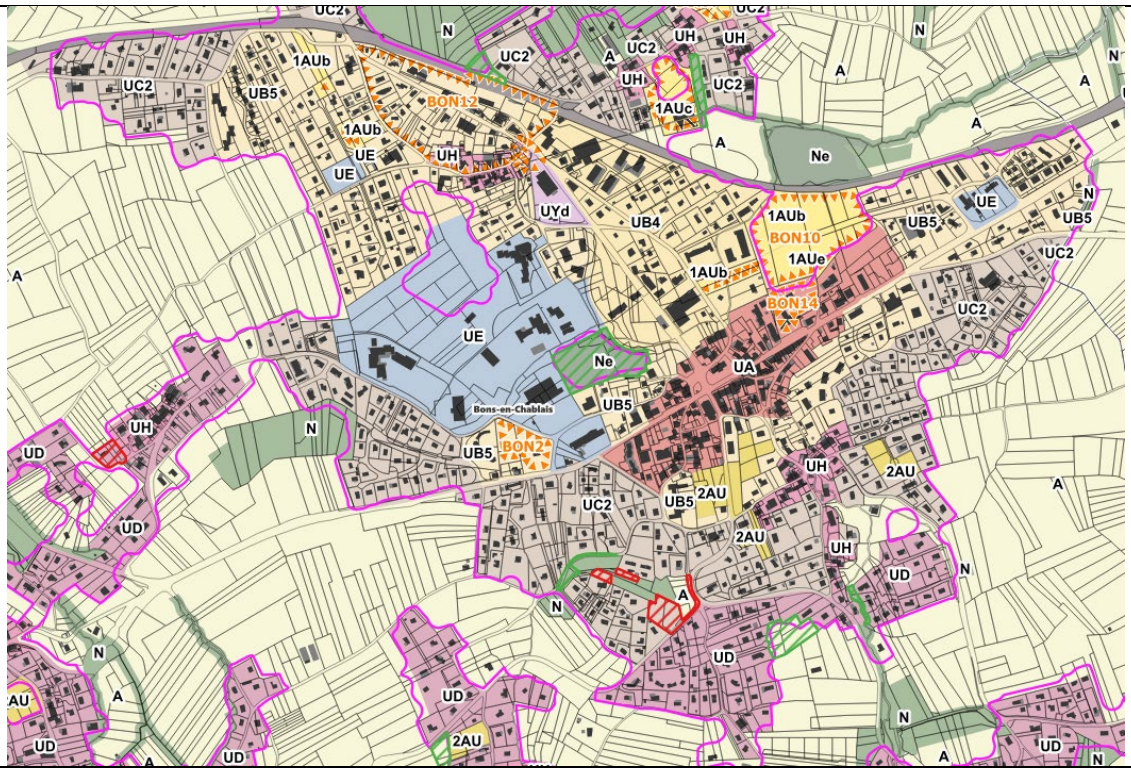
Au nord de l'image, secteur de Choulex, l'enveloppe constructible est agrandie pour tenir compte d'une construction existante. La zone U se cale ainsi à la réalité observée.

Même logique adoptée sur Langin, mais en excluant de la zone U les bâtiments de l'exploitation agricole (équestre) présents en patrie nord-ouest :



Sur les Charmottes, au nord, notons la réduction de la zone constructible, et pour la partie maintenue, elle bascule en zone 2AU (en raison de l'insuffisance de la ressource en eau potable).

<table>
<tr>
<td></td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Secteur Le communal, et continuité sur Brenthonne : pas d’évolution majeure.
En partie sud et amont (secteur de Marclay) est inscrit un STECAL Ne en continuité de l’enveloppe, tenant compte d’une construction existante, pour laquelle un projet d’école privée est envisagé.</td>
</tr>
</table>

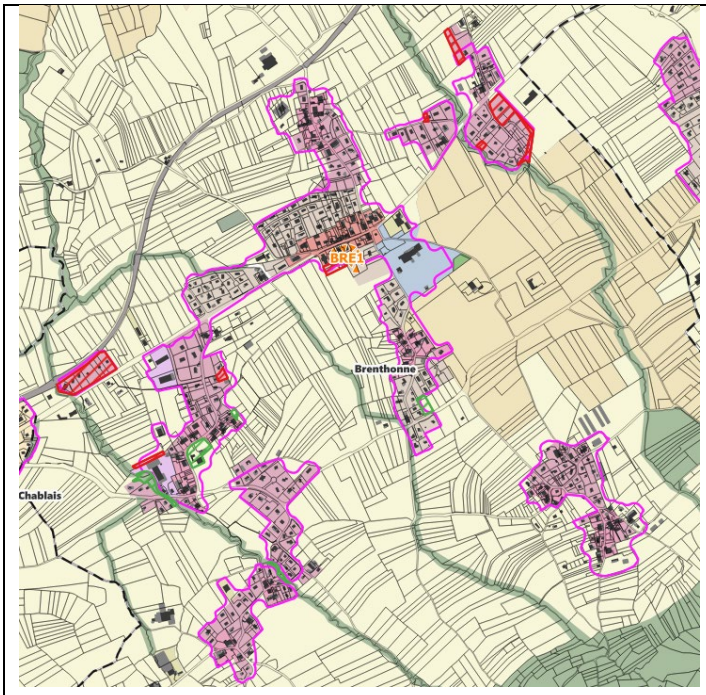


Au sud, un secteur est reclassé pour tenir compte d'un quartier d'habitations déjà bâti et actualiser à la marge les contours de parcelles également déjà bâties :

On soulignera à contrario le déclassement de parcelles non bâties au sud, qui représenteraient une extension de l'enveloppe urbaine, ainsi que long du cours d'eau.

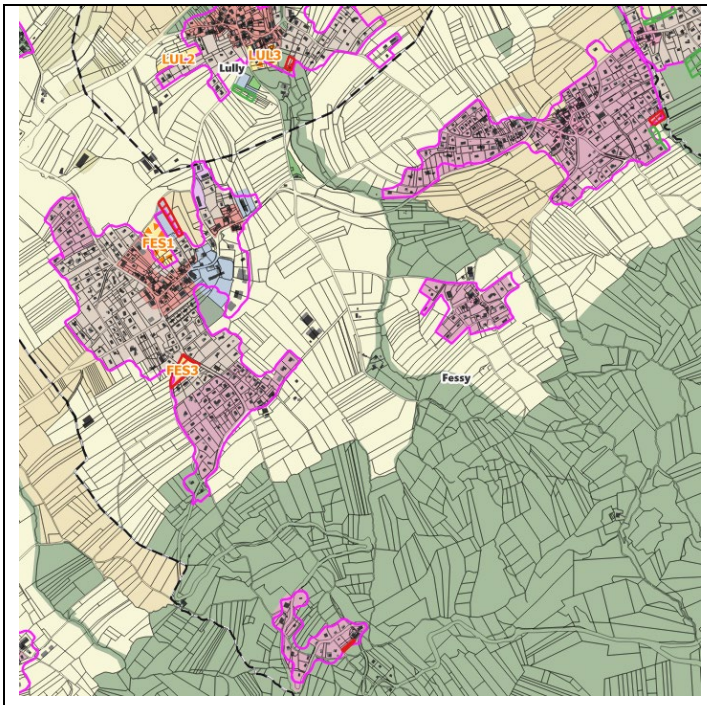
Le secteur BON10 est considéré en extension en continuité de l'enveloppe, déjà présent au PLUi en vigueur (en 2AU). Son urbanisation viendra fermer l'enveloppe, pour un secteur situé entre l'enveloppe du centre et la voie ferrée. C'est un secteur d'importance pour la commune pôle de Bons, dont la moitié est dédiée aux équipements publics (projet d'école), et l'autre moitié à de l'habitat dense en cohérence avec la proximité directe du centre et ses aménités et à la mixité sociale visée (% de logements sociaux prévu).

Brenthonne



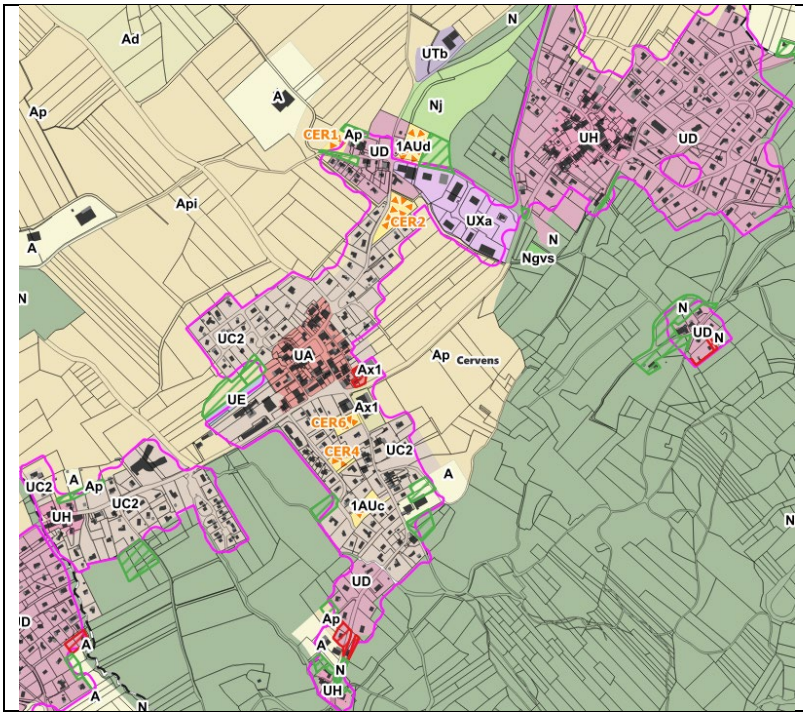
Un secteur a été reclassé en zone U, jusqu'ici classé en A, à l'entrée ouest de la commune. Cela se justifie puisqu'il remplit les critères de l'enveloppe urbaine du fait du nombre de constructions et de leur caractère contigu. Toutefois, l'enveloppe constructible s'en tient à l'existant et ne prévoit aucune extension, et aucun potentiel de densification n'est estimé.
Plus à la marge, l'enveloppe urbaine est étendue, en continuité, pour tenir compte soit de construction existante ou de parcelles aménagées, soit d'une marge pour permettre au bâti existant en zone U d'évoluer.
Quelques déclassements ont eu lieu pour exclure des bâtis agricoles en lisière de zone U afin de les rebasculer en zone A plus appropriée, et pour éviter des extensions de l'urbanisation au sud de la commune.

Fessy



À Fessy, l'urbanisation future est projetée majoritairement au sein des enveloppes urbaines.
FES1, secteur de développement du centre-bourg, est maintenu par rapport au PLUi en vigueur. Il peut être considéré comme une extension, mais en encoche. A proximité, le zonage UE a été étendu pour les besoins liés à la restructuration de la salle des fêtes.
Plus au sud du centre-bourg, un secteur en encoche a été inscrit comme zone AU avec OAP FES 3 puisqu'il permet de fermer l'enveloppe, il est totalement en continuité, voire même intégré à l'enveloppe.
A l'est, sur Avugnens, un reclassement d'une construction existante est opéré, considéré comme faisant partie de l'enveloppe urbaine. A contrario, deux parcelles considérées en extension sont déclassées.

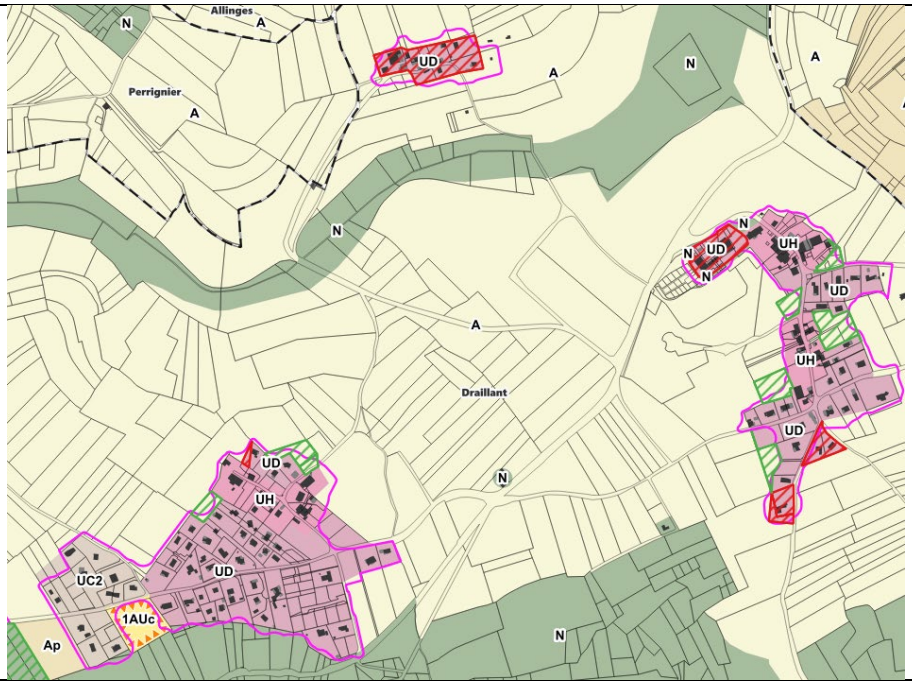
Cervens



Sur Cervens c'est une logique de déclassement qui a primé, pour limiter les extensions par rapport aux enveloppes urbaines : derrière les équipements publics, en entrée ouest de la commune, secteur Coudry / Les Lanches, Chez Bollet.

Les quelques classements concernent des parcelles bâties répondant aux critères d'intégration à l'enveloppe urbaine.

Draillant



Secteurs est :

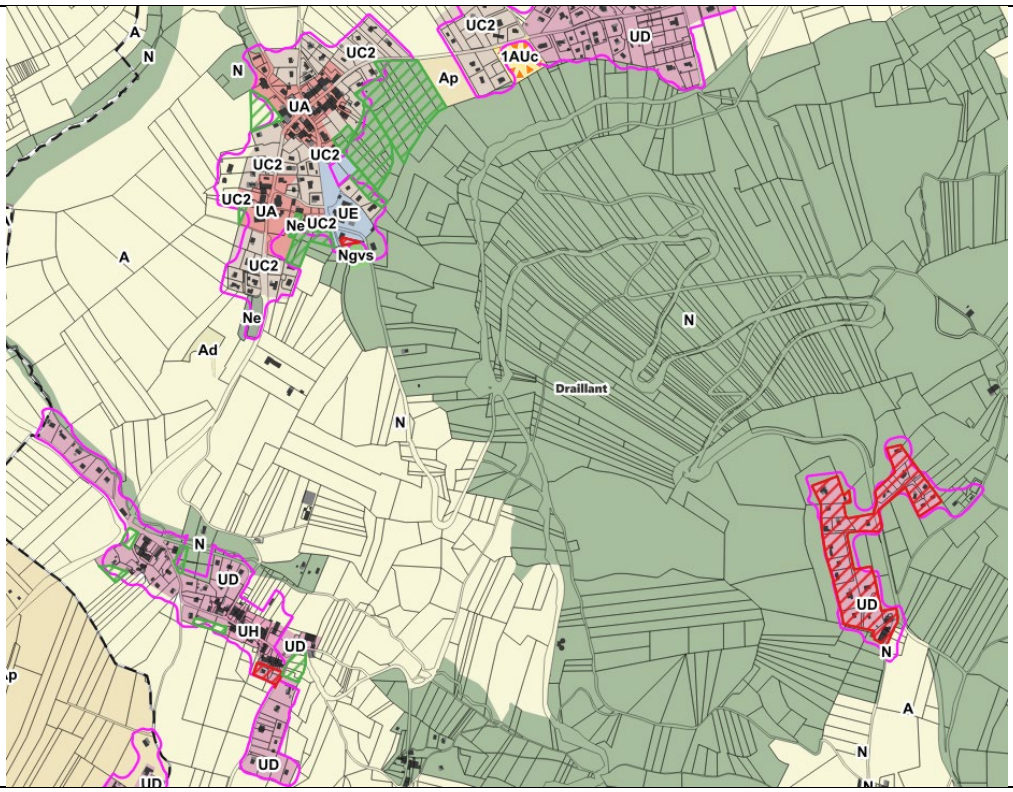
Sur les Ménachines, secteur à l'ouest sur l'image, le zonage est peu modifié : il prévoit des déclassements de parcelles non bâties en extension, et le reclassement d'un tènement en partie bâti, à la marge pour permettre à la construction existante d'évoluer.

Ce secteur, à proximité du centre-bourg, comprend un secteur d'extension, en encoche, déjà présent dans le PLU en vigueur, concerné par des OAP.

Le secteur de Bonnant, au nord sur l'image, est reclassé en U alors qu'il était en A jusqu'à présent, puisqu'il répond aux critères de l'enveloppe urbaine, sur le nombre de constructions et leur continuité.

Sur le secteur de Maugny, hameau excentré du cœur de village, en cohérence avec le parti d'aménagement, il est décidé de supprimer toute possibilité d'extension de l'enveloppe urbaine, de ce fait, les pourtours non urbanisés sont déclassés.

Les 3 reclassements en U opérés, concernent des parcelles bâties, totalement intégrées à l'enveloppe urbaine.



Secteurs ouest et centre-bourg :

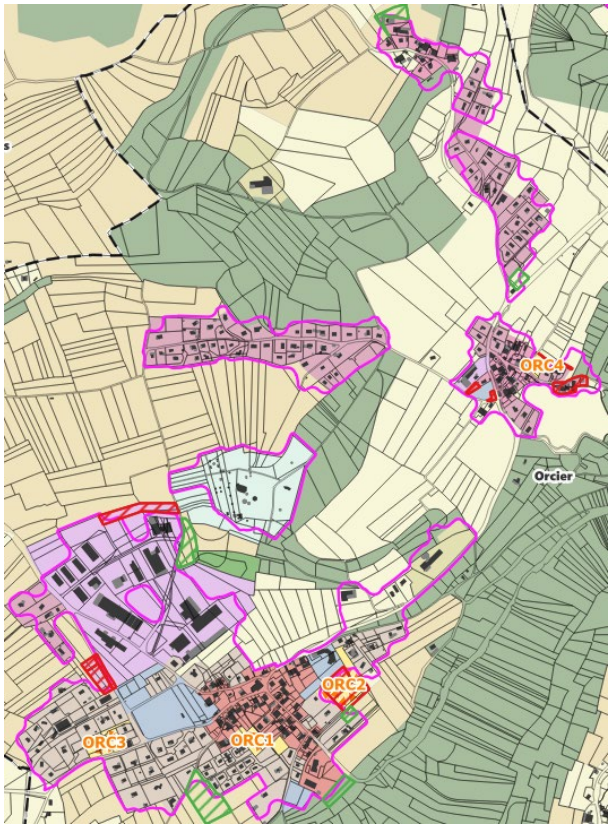
D'importants déclassements sont opérés autour du centre-bourg. En effet, le PLU en vigueur prévoyait des zones à urbaniser surdimensionnées par rapport au besoin de la commune, qualifiée de village au sein de l'armature urbaine du territoire. De plus, de nombreuses opérations sont sorties de terre récemment et sont en cours. La commune souhaite avant tout bien accueillir et faire vivre ces nouveaux habitants. C'est ainsi, qu'autour du centre, l'enveloppe urbaine est resserrée autour du bâti existant, il n'existe pas de secteur de développement, hormis la zone d'équipements publics.

Le secteur de Chez Roch est reclassé en zone U. En effet, il répond aux critères d'intégration dans l'enveloppe urbaine, du fait du nombre de constructions contigües existantes et de l'historicité de ce secteur révélée par la présence d'un oratoire. Bien que l'assainissement soit individuel, le classement en U se justifie. Les annexes sanitaires tiennent compte des contraintes liées à cette thématique. De plus, il n'existe que peu voire pas de possibilité de constructions nouvelles.

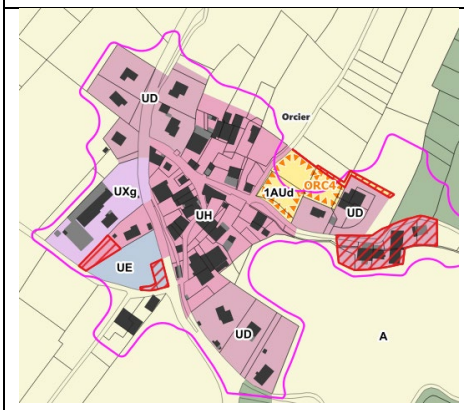
Sur Cursinges, les déclassements aux pourtours permettent d'éviter des extensions sur ce secteur excentré du village. Un reclassement est prévu pour une parcelle déjà construite.

Orcier

Village et secteurs est :

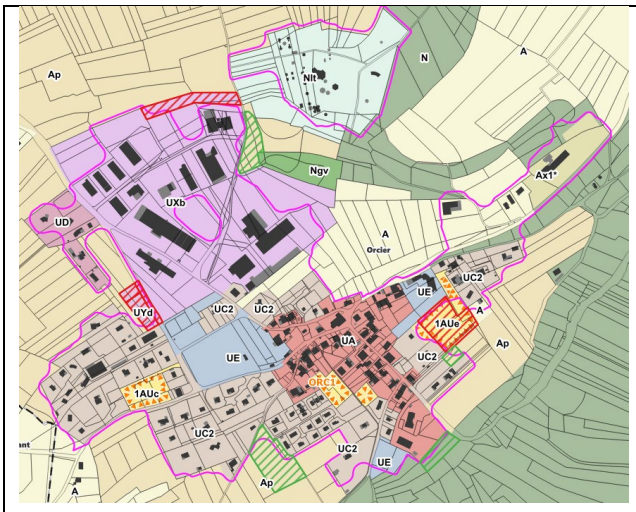


Sur Sorcy, des déclassements à la marge sont opérés pour éviter des extensions de l'enveloppe au sud et au nord.



Sur Charmoisy, des reclassements sont opérés pour tenir compte des besoins liés à des équipements publics (zone UE pour des stationnements et la mise en place d'un PAV) et pour refermer l'enveloppe urbaine juste à l'ouest de la zone UE. En effet une encoche agricole n'a pas d'intérêt encadrée par deux zones constructibles et la route.

A l'est, des constructions sont intégrées à la zone urbaine, puisqu'en continuité de l'urbanisation et faisant partie de l'enveloppe urbaine.
De plus, le chemin d'accès nécessaire à la zone 1AUd concernée par une OAP ORC4 est intégré à la zone 1AUd et représente ainsi un classement. Cette zone (déjà existante au PLU en vigueur) peut être considérée comme une extension en encoche.



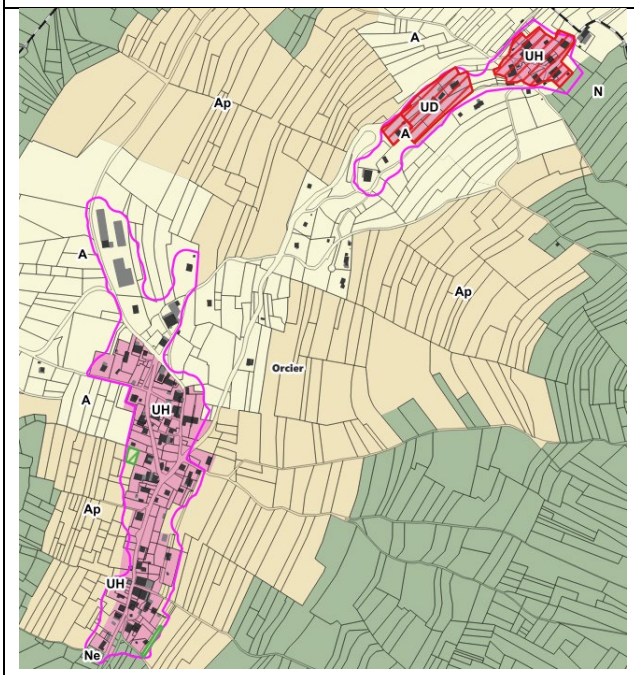
Des ajustements sont réalisés concernant la zone d'activités intercommunale des Marquisats, en déclassant à l'est (secteur sensible d'un point de vue environnemental), et en reclassant au nord pour tenir compte de besoins et des projets liés aux activités.

Une zone de commerce de proximité est créée (UYd), pour répondre à des besoins en lien avec le village et les employés de la zone d'activités. Cette zone s'inscrit en continuité avec l'enveloppe urbaine.

Une zone d'équipements publics futurs est créée en continuité des équipements existants (1AUe), pour les besoins liés à la vitalité du village. Cela représente une extension directe de l'enveloppe urbaine.

A contrario, un grand secteur au sud est déclassé, jusqu'ici concerné par une OAP. Il représentait des contraintes d'aménagement qui ne rendaient pas ce secteur réellement opérationnel.

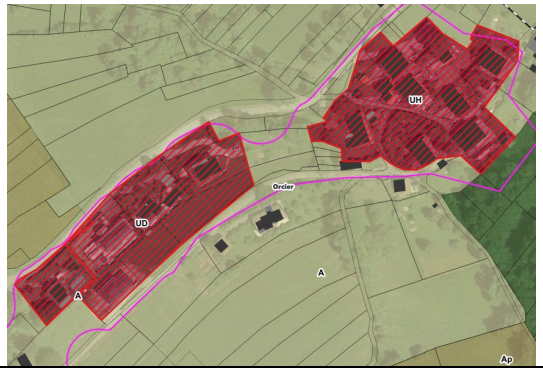
Notons à l'est le secteur STECAL Ax1* dédié au renouvellement de la friche de l'ancienne scierie, pour lequel un dossier de discontinuité a été réalisé. Il est maintenu suite à l'avis favorable de la CDNPS, avec prise en compte des remarques réalisées faisant évoluer le règlement écrit associé (assorti de recommandations).

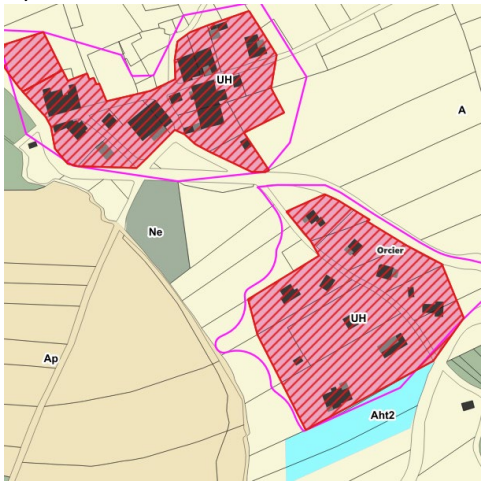


Secteurs sud-est :

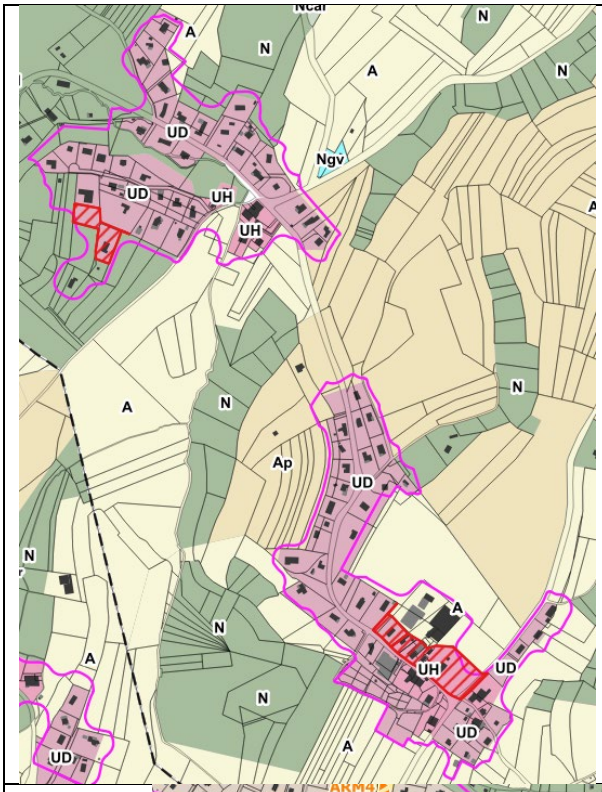
Le secteur des Granges est reclassé en zone UH et UD puisqu'il répond aux critères de l'enveloppe urbaine, sur le nombre de constructions et leur continuité. De plus, notons un caractère de hameau historique avec un noyau bien constitué en partie est, justifiant un classement en zone UH.

Cela permet de prendre en compte une situation existante sans envisager de réelle densification ou extension.

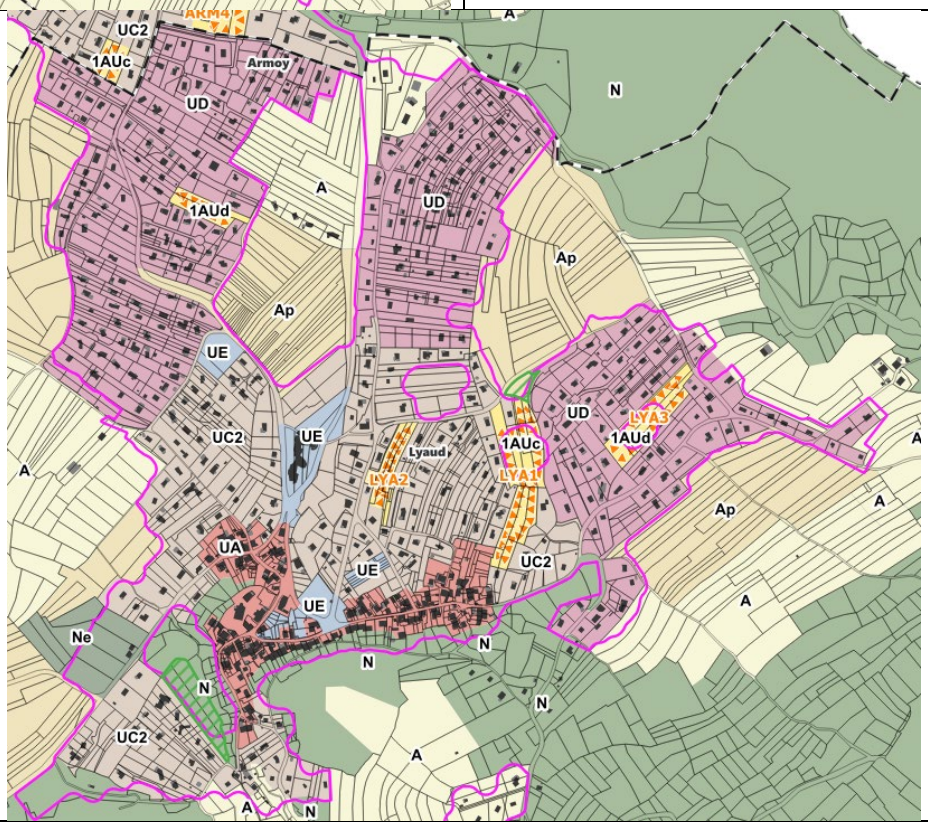


	Peu d'évolutions sont réalisées sur Jouvernaisinaz. Quelques déclassements sont prévus pour éviter des extensions d'enveloppe.
	Secteurs sud : Par mesure d'équité et dans la même philosophie que précédemment, les secteurs de la Mouille et des Favrats sont intégrés en zones urbaines du fait du nombre de constructions et de leur contiguïté. Ce n'est pas le cas pour le secteur de Filient, entrecoupé par la route, moins dense et présentant des contraintes topographiques. Sur Les Favrats, notons la présence d'un STECAL (Aht2) pour la création d'hébergements touristiques, en continuité de l'enveloppe urbaine, et d'un secteur déjà existant de gîtes touristiques (situé en zone U) : 

Lyaud



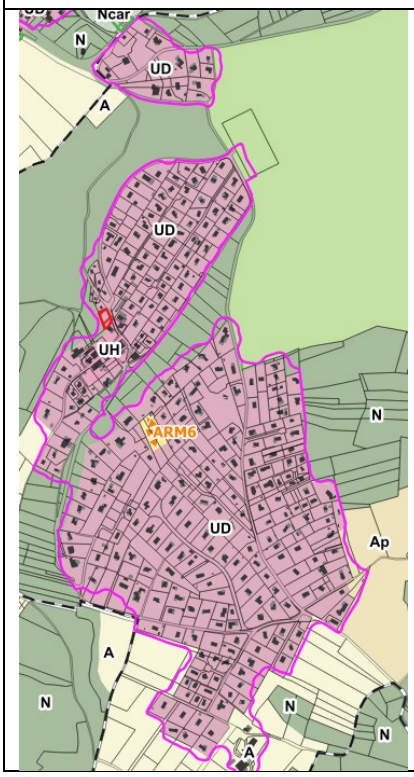
Secteurs ouest : Trocy et les Moulins d'Amphion :
Ce sont globalement les zone U du PLU en vigueur qui ont été reprises, des extensions ont été réalisées afin de respecter les critères de l'enveloppe urbaine, tenant compte de constructions existantes et/ou de parcelles aménagées en continuité.



Aucun reclassement n'est prévu autour de l'enveloppe urbaine du Chef-lieu. Les secteurs à urbaniser sont contenus dans l'enveloppe urbaine (et sont déjà présents dans le PLU).
Un déclassement est opéré au Sud afin de supprimer un secteur d'extension accolé au tissu historique. En effet, en tant que commune village, les capacités au sein de l'enveloppe sont déjà suffisantes. Ce secteur, sensible d'un point de vue paysager est ainsi supprimé afin de le maintenir naturel.

Armoy

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Secteur centre :
Des reclassements sont opérés afin de s’en tenir aux secteurs bâtis répondant aux critères de l’enveloppe urbaine.
A l’ouest, le secteur est en grande partie bâtie, le classement en A ne se justifie pas.

Plus à l’est et au sud, les reclassements tiennent compte de constructions existantes, cela ne permettra pas de nouvelles constructions mais tient compte d’une situation existante.
Des classements autour de la nouvelle mairie sont prévus pour prévoir l’étoffement du secteur d’équipements.
Les secteurs d’OAP sont totalement intégrés à l’enveloppe urbaine.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Secteur de Lonnaz :
Peu d’évolutions ont eu lieu, le zonage reprenant les contours de l’enveloppe urbaine.
Un secteur d’hébergements touristiques est prévu au sein de l’enveloppe (ARM6).</td>
</tr>
</table>

III. COMPATIBLITE AVEC LE SRADDET

Voir aussi le rapport de présentation partie D dédiée à l'évaluation environnementale concernant les thématiques de l'environnement et du paysage.

Le SRADDET de la Région Rhône-Alpes Auvergne a été approuvé le 10 avril 2020. Le document est en cours de modification afin d'intégrer la Loi Climat et Résilience.
Le PLUi-HM s'inscrit en compatibilité avec les grands objectifs et les règles de ce document cadre.

Il est organisé autour de 4 objectifs généraux :

- Objectif général 1 : Construire une région qui n'oublie personne
- Objectif général 2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires
- Objectif général 3 : Inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes
- Objectif général 4 : Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations

Puis il se traduit en 6 grands thèmes et 43 règles.

Thème du SRADDET et règles associées	**Compatibilité du projet de Thonon Agglomération**
Aménagement du territoire et de la montagne Règles n°1 à 9	Le PLUi-HM permet de décliner l'armature territoriale du SCoT du Chablais. Pour cela plusieurs niveaux au sein de l'armature sont définis avec des rôles dédiés et complémentaires. Le document d'urbanisme vise pleinement à renforcer en priorité les pôles, comme rééquilibrage du cœur urbain, et au sein de chaque commune, à s'appuyer sur les centralités et les dessertes en transport en commun pour densifier. L'estimation du besoin en logement s'est appuyée sur les dynamiques du territoire compris au sens large, au sens du Genevois français, afin de répondre aux besoins tout en maîtrisant la localisation et l'offre. L'estimation du nombre de logements produits dans le zonage s'est appui par un travail fin sur les dents creuses et capacités internes aux enveloppes avant d'aller rechercher des extensions. De plus, de nombreux secteurs de renouvellement urbain sont étudiés et encadrés et une part dans l'offre nouvelle est estimée pour le cœur urbain et les pôles. Un travail sur la diversification de l'offre est réalisé, au travers des formes urbaines (complémentarité du règlement écrit, des OAP sectorielles et OAP thématique architecturale urbaine et paysagère), mais aussi sur la mixité sociale dans l'habitat avec divers outils déployés (servitudes de mixité sociale sur toutes les zones résidentielles, emplacements réservés, secteurs d'OAP, …). Des actions en faveur de l'habitat (habitat indigne, publics fragiles …), complémentaires au PLUi-HM sont inscrites et développées au POA. La réduction de la consommation d'espaces est recherchée, avec moins 50% jusqu'en 2031 puis un objectif d'atteindre le ZAN à l'horizon 2050. Pour se faire le projet s'appui sur les données de

	la DDT74 pour dresser le bilan puis déduire les consommations déjà réalisées. Le projet de zonage entre dans les objectifs fixés, en tenant compte d'une rétention foncière, puisqu'il est peu probable que l'entièreté du foncier estimé soit artificialisé à l'horizon d'une dizaine d'années. Cela permet notamment de préserver les fonciers sensibles d'un point de vue environnemental, agricole et forestier. Les tènements agricoles ont été étudiés spécifiquement suite à études en lien avec le PAT en cours, afin de préserver plus particulièrement le foncier à enjeu agronomique. L'optimisation du foncier pour un usage économique est également un objectif en favorisant le développement de l'habitat non nuisant dans le tissu principalement résidentiel. Les besoins sont néanmoins bien présents concernant des activités nécessitant du foncier plus important en superficie ou nuisantes pour l'habitat et c'est dans cette optique que plusieurs projets d'extension de zones d'activités existantes sont projetés. Cela est en cohérence avec le SCoT, et il ne s'agit pas de projets nouveaux mais bien la reconduction d'une stratégie partagée, et relevant d'un constat notamment issu de l'inventaire des ZAE réalisé par l'Agglomération en 2024. Le commerce relève également de cette approche, en favorisant prioritairement le commerce de proximité et en évitant de nouvelles installations périphériques (cela pourra se réaliser à la marge, sur deux projets ciblés). Le PLUi-HM entend également permettre des projets d'envergure régionale, à l'image de la zone dédiée à l'accueil du Lycée sur Douvaine, et la prise en compte de la liaison autoroutière Machilly/Thonon.
Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports Règles n°10 à 22	Le volet « M » du PLUi-HM permet d'étudier spécifiquement la stratégie en matière de mobilités et de mobiliser les outils du document d'urbanisme, complété par une véritable stratégie globale inscrite au POA. La stratégie globale vise notamment à mieux articuler urbanisme et mobilités, à développer et s'appuyer sur les grands projets (Léman express, BHNS), à mailler le territoire en possibilités de mobilités douces, à favoriser une cohérence des transports en commun (billetterie, tarification, …), à développer de nouvelles façons de se déplacer (recharges électriques, aire de covoiturage, parkings relais), à renforcer les PEM, stratégie livraison et transport de marchandises … Le foncier dédié au réseau ferré, incluant les gares, est spécifiquement préservé via un zonage dédié.
Climat, air, énergie Règles n°23 à 34	Le territoire entend favoriser le développement des énergies renouvelables et notamment favoriser les projets les plus vertueux (bonification inscrite au règlement écrit). Une OAP thématique dédiée aux Energies et Climat vise à donner des orientations spécifiques sur ces thèmes en complément du

	règlement écrit. Cela va concerner tous les domaines de l'aménagement. *Voir aussi le rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale concernant.*
Protection et restauration de la biodiversité Règles n°35 à 41	*Voir le rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale concernant.*
Prévention et gestion des déchets Règle n°42	*Voir le rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale concernant.*
Risques naturels Règle n°43	*Voir le rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale concernant.*

IV. COMPATIBLITE AVEC LE SCOT DU CHABLAIS

L'analyse ci-après fait le lien entre le projet de PLUi-HM et les prescriptions du SCoT inscrites au DOO.

<table>
<tr><th colspan="2">1. Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration du Chablais</th></tr>
<tr><th>Prescriptions du SCoT</th><th>Traduction dans le PLUi-HM
<u>Voir plus de précisions dans la justification du PADDi, Axe 1</u></th></tr>
<tr><td>P1. Les documents d'urbanisme locaux traduisent les enjeux de l'armature territoriale</td><td rowspan="3">Le travail sur l'armature urbaine a permis d'affiner celle proposée par le SCoT à l'échelle de Thonon Agglomération.
Chaque niveau présente des enjeux qui sont retraduits à l'échelle du PLUi-HM :
- Cœur urbain : accueil d'environ 16% de la production de logements pour la seule commune de Thonon-les-Bains, enjeu de renouvellement urbain (avec 7 OAP dédiées à l'encadrement du renouvellement urbain), enjeux d'équipements structurants (zones spécifiques pour les secteurs d'activités UX UY, et touristiques UTa, pour les équipements UE) ;
- Pôles structurants : le PLUi-HM vise bien à valoriser leur fonction urbaine avec un poids prépondérant de la production (40% pour les 5 pôles), des zones permettant une densification plus importante (UB4 UB5), l'accueil d'équipements structurants (ex UEl pour le lycée à Douvaine) ;
- Pôles d'interface :
o Allinges avec enjeu sur la mixité sociale : 25% de la production du PLUi-HM en LLS (et 33% envisagés avec les outils complémentaires) ;
o Anthy-sur-Léman avec l'enjeu du cadre de vie : enveloppes urbaines contenues notamment en façade littorale (classement NL), seule extension autour du centre-bourg.
- Villages : le PLUi-HM vise à maîtriser leur développement en contenant le développement principalement à l'intérieur des enveloppes urbaines et en maîtrisant les densités notamment via la zone UD (et son CES évolutif) et l'encadrement des secteurs d'importance soumis à OAP.</td></tr>
<tr><td>P2. Les choix d'aménagement du territoire développent un maillage hiérarchisé autour des différents niveaux de l'armature urbaine, en développant une complémentarité et la mutualisation</td></tr>
<tr><td>P3. Les documents d'urbanisme locaux traduisent la complémentarité des pôles entre eux</td></tr>
<tr><td>P4. Les équipements et services publics essentiels à la population doivent être maintenus voire développés dans l'ensemble des communes</td><td>Les zones d'équipements publics sont traduites plus spécifiquement par la zone UE (UEl pour le secteur de Lycée de Douvaine), et peuvent se développer dans les zones U mixtes à vocation principale résidentielle (hormis en zone UD UR).</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">2. Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain</th></tr>
<tr><th>Prescriptions du SCoT</th><th>Traduction dans le PLUi-HM</th></tr>
<tr><td colspan="2">2.1. Lutter contre l'étalement urbain résidentiel</td></tr>
<tr><td>P5. Les documents d'urbanisme locaux définissent les limites des enveloppes urbanisées au plus proche du bâti existant.</td><td>Voir partie justificative dédiée spécifiquement à la méthodologie employée pour appliquer cette prescription du SCoT au territoire.</td></tr>
<tr><td>P6. Les documents d'urbanisme locaux favorisent, au besoin par une étude de densification, les capacités d'urbanisation au sein de leurs enveloppes urbanisées</td><td>Voir partie justificative dédiée spécifiquement à la méthodologie employée pour appliquer cette prescription du SCoT au territoire.</td></tr>
<tr><td>P7. Les dents creuses et espaces interstitiels de plus de 2 500 m² constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine et participent à l'atteinte des objectifs du SCoT.</td><td>Voir partie justificative dédiée spécifiquement à la méthodologie employée pour appliquer cette prescription du SCoT au territoire.

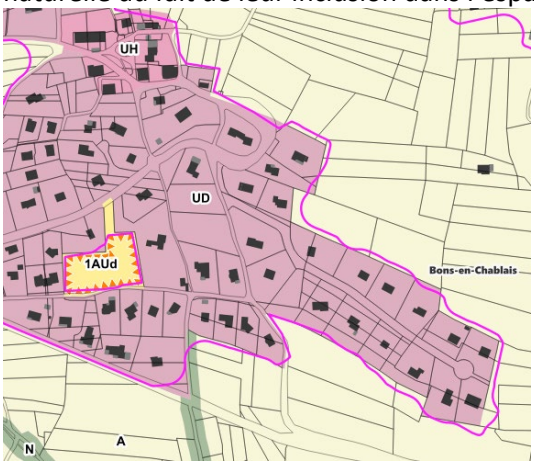
Ce critère de surface a été appliqué dans l'analyse des gisements fonciers, afin d'identifier les secteurs les plus stratégiques à soumettre à OAP.
Tous les tènements de + de 2500 m² sont soumis à OAP. A l'exception de quelques cas spécifiques qui ne présentaient pas d'intérêt à proposer d'OAP du fait de leur configuration qui n'appelait pas de réflexion d'ensemble (ex : un seul accès possible, zone située au sein d'un quartier pavillonnaire dont le règlement de zone UD viendra réguler les densités souhaitées).</td></tr>
<tr><td>P8. Après avoir évalué les capacités d'optimisation de l'enveloppe urbanisée, les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir, si le besoin est justifié, l'extension de leur enveloppe urbaine.

P9. L'extension de l'urbanisation doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux au regard notamment de perspectives de développement cohérentes avec l'armature territoriale</td><td>Voir partie justificative dédiée spécifiquement à la méthodologie employée pour appliquer cette prescription du SCoT au territoire.

Les extensions « pures » de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire hors « trous » au sein de l'enveloppe urbaine sont rares.
Elles se justifient principalement par les projets d'extension des zones d'activités économiques intercommunales (ex : La Fattaz, les Bracots, Les Niollets…) soumises à OAP, de zones d'équipements publics (ex : sur Nernier, OAP2), et de secteurs d'habitat, de façon limitée sur des petits secteurs (< à 2500 m²).
Aucun grand secteur de projet n'est inscrit en extension « pure », ils le sont soit en « encoche », soit au sein de « trous » dans l'enveloppe urbaine, ou alors il s'agit de zones 2AU dont le projet n'est pas encore défini (ex : Douvaine, Thonon-les-Bains).

Les capacités globales estimées dans le zonage du PLUi-HM sont en cohérence avec le projet d'accueil de 12000 logements supplémentaires, inscrit au PADDi intercommunal.</td></tr>
<tr><td>P10. Le SCoT attribue à chaque EPCI et par niveau d'armature des enveloppes foncières maximales pour le développement résidentiel.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>Cœur urbain</th><th>Pôles Structurants</th><th>Pôles d'interface urbaine</th><th>Stations</th><th>Villages</th><th>Total EPCI</th></tr>
<tr><td>Thonon Agglo
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.</td><td>38 ha</td><td>119 ha</td><td>28 ha</td><td>-</td><td>144 ha</td><td>329 ha</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Ce potentiel consommable est défini de 2020 à 2040. En l'absence de bilan fourni par le SCoT sur son application entre 2020 et 2024, il a été utilisé les données de bilan de la consommation des espaces issues de la base OCS (DDT74) débattu par la collectivité en septembre 2024 à l'occasion de la présentation du bilan triennal ZAN. Ce bilan est en cohérence avec les critères du SCoT, puisqu'il décompte les espaces de plus de 2500 m² dans les enveloppes urbaines et les espaces en extension, venant consommer des espaces agricoles / naturels. Le bilan global de la consommation sur 2021-2023 est de 28,4 ha dont 24,6 ha à vocation principale résidentielle et 3,8 ha pour les activités économiques. Le reste à consommer au maximum est donc de 329-24,8 = 304,2 ha de 2024 à 2040, soit 17,9 ha / an en moyenne. L'échéance du PLUi-HM étant fixée à 2036, le potentiel est redéfini à 2036 à 214,8 ha (17,9 ha X 12 ans). Comme indiqué dans la partie du présent rapport dédiée, la consommation estimée hors économie (mais y compris équipements et emplacements réservés) est de 152,5 ha voire 114,4 ha en appliquant une rétention de 25%. Bilan par armature *(voir aussi partie dédiée sur l'analyse des potentiels fonciers)* : - Cœur urbain : droit maximum 38 ha – 2,28 ha consommés = reste 35,72 à l'horizon 2040 (soit 2,1/an ; soit 25,2 à l'horizon PLUi-HM) => potentiel estimé (hors économie) 19,2 ha ou 14,4 ha avec rétention - Pôles structurants : droit maximum 119 ha – 5,07 ha consommés = reste 113,93 à l'horizon 2040 (soit 6,7/an ; soit 80,4 à l'horizon PLUi-HM) => potentiel estimé (hors économie) 66 ha ou 49,5 ha avec rétention - Pôles d'interface : droit maximum 28 ha – 3,42 ha consommés = reste 24,58 à l'horizon 2040 (soit 1,4/an; soit 16,8 à l'horizon PLUi-HM) => potentiel estimé (hors économie) 17,2 ha ou 12,9 ha avec rétention - Villages : droit maximum 144 ha – 13,91 ha consommés = reste 130,09 à l'horizon 2040 (soit 7,7/an; soit 92,4 à l'horizon PLUi-HM) => potentiel estimé (hors économie) 67 ha ou 50,3 ha avec rétention Le projet de PLUi-HM est donc compatible avec les objectifs du SCoT en matière de gisements fonciers décomptés (voir la suite concernant l'économie).

P11. Lorsqu'elles sont nécessaires et justifiées et afin d'éviter la dispersion des enveloppes urbaines, les extensions concernent, par commune, trois secteurs de développement au maximum.	Comme évoqué précédemment, très peu de secteurs de projets en extension sont prévus. Globalement cette prescription est respectée. Seul le cas de Bons-en-Chablais peut poser question concernant la zone des Bracots (secteur 1), le secteur nord de la voie ferrée Chez Moachon (secteur 2), la grande enveloppe du centre (secteur 3), les Charmottes (secteur 4), le Communal (secteur 5). Toutefois, dans ces deux derniers cas (secteur 4 et 5), il s'agit d'extensions, à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine, considérés comme telles du fait de leur insertion dans un « trou ». Il ne s'agit pas d'une avancée dans l'espace agricole / naturel, et ce sont des secteurs qui n'apparaissaient pas règlementairement possibles de reclasser en zones agricole ou naturelle du fait de leur inclusion dans l'espace urbanisé.  Secteur 4 Secteur 5
P12. Les documents d'urbanisme locaux délimitent à leur échelle les secteurs d'extension. Ils correspondent à la notion « d'agglomérations » ou de « villages » pour les communes soumises à la loi Littoral, et à la notion de « bourgs », de « villages » ou de « hameaux » pour les autres communes.	*Voir parties spécifiques sur la notion d'enveloppe urbaine, d'extension, et notamment les parties dédiées à la loi Littoral et à la loi Montagne.*
P13. Les secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux intègrent des objectifs de densité et de	Les densités minimales imposées par le SCoT sont retraduites dans les OAP sectorielles, qui s'appuient sur ces données en les adaptant à la localisation du secteur au sein de la commune (centralité, secteur périphérique…).

typologie d'habitat en lien avec la prescription n°30. Ces objectifs sont définis par niveau d'armature	Certaines OAP proposent une densité moyenne inférieure (au minimum 15 log/ha), compensées par d'autres secteurs plus denses sur la commune, permettant ainsi d'atteindre la moyenne générale préconisée. Globalement, les OAP ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles. Et la forme urbaine préconisée traduisant une densité la moins élevée est celle du logement groupé. A titre d'exemple : - Sur Douvaine (pôle), la densité moyenne des OAP s'établit à 40 log / ha, avec une densité moyenne par OAP variant de 25 à 65 logements / ha en fonction de la localisation du secteur ; - Sur Allinges (pôle d'interface), la densité moyenne des OAP s'établit à 43 log / ha, avec une densité moyenne par OAP variant de 20 à 55 logements / ha en fonction de la localisation du secteur ; - Sur Excenevex (village), la densité moyenne des OAP s'établit à 34 log / ha, avec une densité moyenne par OAP variant de 20 à 55 logements / ha en fonction de la localisation du secteur. L'objectif de densité est également traduit dans les règles associées aux zones proposées, celles-ci permettant des densités dégressives de UB1 à 4 (UB1 étant la plus dense), UC1 à 2 (UC1 étant la plus dense), UD et les zones spécifiques liées aux tissus historiques des centralités (UA) et hameaux (UH). L'application combinée des règles en matière de hauteur, de CES, de CEP, permet d'atteindre les densités recherchées à l'échelle des communes. En effet, à titre d'exemple la densité moyenne estimée en zone UB4 est de 80 log/ha, celle estimée en UC2 est de 45 log/ha, celle estimée en UD est de 15 log/ha.
Prescriptions du SCoT	**Traduction dans le PLUi-HM**
2.2. Gérer de façon économe les espaces à vocation économique	
P14. Les collectivités gestionnaires des zones d'activités programment le développement des zones en cohérence avec les emplois qu'elles concentrent et les besoins pour l'économie locale.	Les zones économiques sont confortées afin de pérenniser et de développer les emplois locaux, avec des vocations réfléchies en cohérence avec l'orientation de chaque zone.
P15. Le développement de l'offre d'accueil des entreprises, qu'il soit programmé en renforcement, en extension ou en création de zones d'activités, doit être mis en œuvre dans le cadre de programmations intercommunales.	Le document de planification vient traduire la compétence économique portée par Thonon Agglomération, qui veille à la fois à une valorisation des Zones Existantes en améliorant leur aménagement et leur signalétique, mais également en définissant leurs orientations prédominantes et en anticipant sur les complémentarités entre les zones existantes et futures.
P16. Les documents d'urbanisme locaux identifient les enveloppes bâties des zones d'activités existantes et y permettent les	A l'instar des zones urbaines, les zones d'activités économiques ont fait l'objet d'un tracé d'enveloppe urbaine afin de pouvoir identifier le gisement foncier disponible à l'intérieur de la zone.

constructions à vocation économique prioritairement. Les constructions à usage de logement n'ont pas vocation à y être autorisées et le cas échéant, elles doivent être justifiées par la nécessité de présence permanente sur le site.	Cela s'est réalisé également en appui de l'inventaire des zones économiques réalisé par la collectivité en 2023. Le règlement autorise seulement les locaux de surveillance et de gardiennage dans une limite de 50 m² de surface de plancher et de façon intégrée au bâtiment d'activité, ainsi l'implantation de nouveaux logements est interdite.
P17. Le SCoT identifie les zones prioritaires qui ont un effet vitrine, une bonne accessibilité et bénéficient d'un fort rayonnement territorial et d'un fort potentiel d'accueil d'entreprise. P18. Les zones prioritaires sont les suivantes : *La Praux Mésinges Genevrière – ALLINGES, Espace Léman – ANTHY-SUR-LEMAN, MARGENCEL, THONON-LES-BAINS (en partie zone commerciale périphérique du DAAC), Les Bracots – BONS-EN-CHABLAIS, Pôle économique – DOUVAINE (en partie zone commerciale périphérique du DAAC), La Fattaz – EXCENEVEX, Les Huttins – LOISIN, Les Marquisats – ORCIER, Pôle économique – PERRIGNIER, Vongy, Senevulaz – THONON-LES-BAINS, Grandes Vignes – VEIGY (projet)*	Le PLUi traduit l'identification des ZAE prioritaires à travers des objectifs de développement et de confortement dans le PADDi, puis décline leur emprise à travers un classement adapté. Les extensions de zones sont principalement prévues autour des ZAE prioritaires. Seule la zone pour une surface commerciale sur Perrignier en entrée de ville ne concerne pas une zone prioritaire.
P19. Les opérations visant la densification des zones d'activités sont privilégiées.	Le règlement des zones 1AUx/UX et 1AUy/UY favorise l'optimisation du foncier en permettant une densification du parcellaire nu ou une extension/surélévation des bâtiments. Afin de mettre en œuvre une utilisation économe de l'espace, un CES minimal de 0,30 a été mis en place. Un maximum a été fixé à 0,50 afin de maintenir des espaces libres de qualité, articulé avec un coefficient d'espace perméable de minimum 30 %.

P20. Les zones à vocation d'activités à urbaniser en extension sont localisées en priorité en renforcement des zones d'activités prioritaires listées et dans la limite des enveloppes foncières de 84 ha. P21. 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, le document d'urbanisme local concerné peut étendre une zone d'activités existante non listée comme prioritaire dans le SCoT dans la limite de l'enveloppe foncière. P22. Les documents d'urbanisme locaux peuvent étendre et créer des zones de proximité pour permettre l'installation de nouvelles constructions à usage économique P23. Les zones d'activités qui ne sont pas repérées en tant que zones prioritaires ou zones commerciales périphériques et qui ne correspondent pas à la typologie des zones de proximité ne sont pas privilégiées pour le développement en extension des activités économiques. P24. Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les 10 sites commerciaux périphériques identifiés par le DAAC à l'échelle du SCoT, en-dehors de ces sites, l'implantation de nouvelles activités commerciales en zone d'activités n'est pas souhaitée.	<table><tr><td>**Thonon Agglomération**</td><td>**58.00 ha**</td></tr></table> Le bilan ZAN triennal intercommunal présenté en septembre 2024 (2021-2023), s'appuyant sur les données OCS de la DDT74, montre une consommation dédiée aux zones économiques de 3,8 ha (par commune : Veigy-Foncenex 0,7 ha, Thonon-les-Bains 0,5 ha, Orcier 1,1 ha, Excenevex 0,55, Bons-en-Chablais 0,43 ha, Allinges 0,48 ha), à déduire de la consommation maximale à 58 ha à l'horizon 2040, soit 54,2 ha (soit 3,2 ha/an, soit 38,4 ha à l'horizon du PLUi-HM 2036). Le projet de PLUi-HM estime à 36,4 ha la consommation potentielle du projet à vocation économique, ou 27,3 ha après application d'une rétention foncière. *(voir aussi partie dédiée à l'analyse des potentiels fonciers)* Il n'est pas prévu d'extension de zones d'activités hors zones prioritaires définies au SCoT (sauf cas particulier de la zone commerciale d'entrée de ville de Perrignier). Les principales extensions de zones concernent : la zone de La Fattaz (OAP EXC6), la zone des Bracots (OAP BON15), la zone des Niollets (OAP DOU3), la zone des Grandes Vignes (OAP VEI7) et la zone d'Espace Léman (ANT9).
P25. Les projets d'aménagement ou de requalification de zones intègrent une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs entreprises permettant, par exemple, la mutualisation d'équipements, d'accès et de stationnements.	Le principe de mutualisation des accès et des espaces de stationnements est évoqué dans le cadre des secteurs concernés par les OAP. Par ailleurs, l'inscription d'emplacements réservés permet également d'apporter une réponse à cet enjeu de mutualisation. Le règlement écrit n'impose pas des places selon la surface afin de favoriser une réflexion d'ensemble et d'adapter au besoin en fonction du projet mais aussi de l'existant.
P26. Les projets de densification, d'extension et *a fortiori* de	Sur la question des transports en commun, la ZAE des Bracots et de son extension se situe à proximité de la gare de Bons en

création des zones d'activités font l'objet d'une attention particulière quant à l'accessibilité tous modes et les aménagements liés à la mobilité.	Chablais desservie par le Léman Express, les Zones des Niollets et Essert seront desservies par le BHNS le long de la RD1005. L'Espace Léman bénéficiera également de cet aménagement. Le secteur de La Fattaz, des Grandes Vignes, sur les communes d'Excenevex et de Veigy-Foncenex, bénéficieront d'une desserte en transport en commun. Le POA Mobilités favorise le développement de solutions pour l'amélioration des mobilités.
P27. Les projets de densification, d'extension et *a fortiori* de création des zones d'activités veillent à leur intégration architecturale et paysagère.	Le PLUi-HM mobilise plusieurs outils pour créer les conditions favorables à un traitement qualitatif des ZAE : - Règlement - OAP sectorielles - OAP thématiques

3. Développer la mixité de l'habitat et prévoir des logements pour tous	
Prescriptions du SCoT	**Traduction dans le PLUi-HM**
P28. Les documents d'urbanisme locaux garantissent les conditions de réalisation du nombre de logements nécessaire à l'accueil de population en tenant compte des équilibres de l'armature territoriale et en mettant en œuvre les conditions réglementaires et foncières adaptées.	Le PLUi-HM estime le potentiel de logements à l'horizon 2036 à environ 12500 (au sein du zonage et des OAP), en cohérence avec l'objectif inscrit dans le PADDi. Le SCoT évoque l'objectif minimum de production de 17000 logements sur Thonon Agglomération sur 2020-2040 (soit 850 logements / an). Il rappelle qu'il s'agit d'un cadrage / un repère et en aucun cas un objectif à atteindre. Le PLUi-HM prévoit environ 12500 logements sur 12 ans, soit environ 1000 logements / an. C'est une estimation, et si tout se réalise selon les projections dans le temps du PLUi-HM. Ces projections sont en cohérence avec le repère du SCoT.
P29. Les documents d'urbanisme locaux privilégient l'optimisation du parc existant, la réhabilitation du parc de logements anciens.	*Voir partie dédiée au projet urbain du PLUi-HM, et l'estimation du potentiel en dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain.* Pour rappel, 1/3 des logements prévus dans les OAP sont constitutifs de renouvellement urbain (environ 1500), et environ 20% de la production des pôles est estimée en renouvellement urbain en complément (environ 1400). Le PLUi-HM donne les conditions favorables à un renouvellement urbain progressif, ainsi la création d'une zone UB au pourtour des centres pour les pôles et UC pour les villages, permet, en termes de hauteurs, de reculs, et d'emprises au sol de permettre ce renouvellement, sans dénaturer le tissu urbain. Cela est également possible dans les zones UA/UH en tenant compte des prescriptions patrimoniales. Par ailleurs, plusieurs périmètres de gel au titre du L. 151-41 du CU sont identifiés afin d'anticiper sur des futures opérations de renouvellement urbain.
3.1. Promouvoir la mixité d'habitat	
P30. Afin de limiter la consommation d'espace dans les communes soumises à une forte pression démographique, les documents d'urbanisme locaux visent une production maximale de	Les OAP ne prévoient aucun secteur permettant le développement de l'habitat individuel pur. De plus, le PADDi ainsi que le zonage et le règlement élaborés en cohérence incitent à une densité choisie à proximité des centralités (UA UB UC UH), au sein desquelles le développement de formes urbaines plus denses que la

maisons individuelles dans la nouvelle production de logements, à hauteur de : 20 % maximum dans le cœur urbain, les pôles structurants, les stations ; 30 % maximum dans les pôles d'interface urbaine ; 40 % maximum dans les villages.	maison individuelle sont privilégiées. De plus, l'OAP thématique qualité urbaine, architecturale et paysagère complète ces éléments en préconisant des formes urbaines par secteur de la commune. Les zones UD resteront dédiées à une urbanisation peu dense dont la densité théorique est estimée à 15/20 log par hectare. Les zones UD rassemblent environ 20% du potentiel global de logements identifiés. Les zones UD privilégient des formes urbaines moins denses du fait du règlement, toutefois du logement groupé, intermédiaire voire petit collectif peut se développer en fonction de la configuration des tènements.
P31. Favoriser le développement de l'habitat intermédiaire en accord avec les formes bâties, en particulier en milieu rural.	L'habitat intermédiaire est une forme urbaine proposée au sein de nombreuses OAP, notamment pour les centres-bourgs villageois afin de concilier densité et insertion urbaine et architecturale, avec la qualité de vie recherchée. De plus, l'OAP thématique qualité urbaine, architecturale et paysagère apporte des préconisations sur le développement de cette forme d'habitat.
P32. En accord avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace, de densité et de mixité de l'habitat, les secteurs d'extension et les tènements stratégiques de plus de 2 500 m² de surface ont vocation à programmer de l'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé.	Les gisements stratégiques de plus de 2500 m² et les secteurs d'extension conséquents ont fait l'objet d'une identification, puis d'une analyse de contexte. Cette analyse a permis de porter une réflexion sur les enjeux d'aménagements, qui ont été déclinés en prescriptions dans le cadre des OAP. Elles comportent toute une densité moyenne afin de permettre une optimisation du foncier tout en offrant des typologies de logements alternatives à la construction individuelle. Aucune OAP ne prévoit le développement de l'habitat individuel pur.
P33. Les Programmes Locaux de l'Habitat et les Documents d'Urbanisme Locaux devront intégrer les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et les schémas régionaux et départementaux pour les publics spécifiques.	Le territoire de Thonon Agglomération doit répondre aux besoins liés à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage. L'Agglomération est tenue de se conformer au Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie (2019-2025). À cet effet, des zonages spécifiques ont été intégrés dans le règlement graphique et littéral (Ngv, Ngvs) pour aménager des terrains familiaux. La mise en œuvre des objectifs du SDAHGDV impliquera, entre autres, la reconstitution de l'aire d'accueil de Sciez.
3.2. Favoriser les logements aidés	
P34. Les communes des niveaux d'armature suivants : Cœur urbain, pôles structurants et pôles d'interface urbaine prévoient dans les documents d'urbanisme locaux la production de logements aidés par des dispositions réglementaires et foncières adaptées. Les objectifs de production tendent vers les 25 % du parc résidentiel programmé.	*Voir partie spécifique sur le projet urbain et la programmation des logements sociaux.* Au global, sur le total des logements programmés, la part des logements sociaux est de 26 %. Pour le cœur urbain et les communes pôles, le taux projeté sur la production varie de 20 % à 45 %. La commune de Chens-sur-Léman, susceptible d'atteindre 3500 habitants dans les années à venir, prévoit environ 20 % de logements sociaux au sein de sa programmation PLUi-HM. Cette production est prévue sur toutes les communes, et se traduit par divers outils : servitude de mixité sociale (SMS) sur les zones UA/UB/UC/UD/UH, SMS sur certains secteurs d'OAP, emplacements réservés dédiés.
P35. Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux un objectif de production de logements sociaux	

pour les communes susceptibles d'atteindre plus de 3 500 habitants dans les années à venir.	
P36. Prévoir les dispositions permettant d'imposer à toute opération d'habitat de plus de 5 000 m² de surface de plancher, la réalisation d'une part minimale de logements sociaux	Le PLUi-HM prévoit dans le diffus, une SMS systématique pour les zones UA/UB/UC/UD/UH. Elle s'applique avec des taux variables en fonction du nombre de logements envisagés. Elle va au-delà de la prescription SCoT puisque sur les zones UA UB UC, toute opération de logements est concernée par une SMS peu importe sa surface de plancher, et pour les zones UD/UH, le seuil de déclenchement est + de 10 logements.
3.3. Renouveler et réhabiliter l'immobilier de loisirs et les résidences secondaires	
P37. Intégré au parc de logement total, le parc de résidences secondaires et de loisirs répond aux mêmes logiques d'implantation et de développement	*Voir partie spécifique sur le projet urbain et la répartition des projections de logements (résidences principales, secondaires, vacance).* Le PLUi-HM envisage le maintien du taux des résidences secondaires sur l'ensemble du parc, et intègre donc une part à la projection de logements nouveaux. Deux secteurs prévoient la création d'hébergements touristiques : un secteur 1AUt dans l'enveloppe sur Armoy encadré par des OAP, et 1 STECAL sur Orcier pour la création de gîtes. Sinon les possibilités seront au sein des enveloppes existantes, soit des campings (Nc), soit des zones touristiques (UT), soit des zones STECAL dans du bâti existant (Nlt, Aht…).

4. Valoriser et préserver les paysages du Chablais, atouts et socles de l'attractivité du Chablais	
Prescriptions du SCoT	**Traduction dans le PLUi-HM**
4.1. Préserver et valoriser les paysages et les patrimoines emblématiques du Chablais : orientations générales	
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale	
4.2. Requalifier les paysages en mutation	
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale	
4.3. Maintenir et valoriser de la qualité des fronts paysagers	
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale	
4.5. Valoriser les paysages emblématiques de montagne	
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale	
4.6. Préserver et requalifier les fenêtres paysagères	
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale	
4.7. Préserver l'effet de coupure de fond de vallée	
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale	
4.8. Recomposer et valoriser les axes paysagers vitrines	
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale	

5. Concilier la protection de l'environnement, la préservation des richesses écologiques, la valorisation et l'aménagement
Se reporter au rapport de présentation partie D dédié à l'évaluation environnementale

6. Valoriser l'économie agricole et forestière en préservant les espaces et reconnaissant leur multifonctionnalité

Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLUi-HM
6.1. Orientations applicables à l'ensemble des espaces agricoles	
P80. Les documents d'urbanisme locaux évitent la fragmentation, par les constructions, l'aménagement ou l'artificialisation, des espaces agricoles	Aucun secteur d'urbanisation n'est créé ex-nihilo. Les secteurs d'extension évitent au maximum la fragmentation d'espaces agricoles stratégiques et leur enclavement. La zone A a été délimitée en tenant compte des espaces agricoles existants, déclarés ou non à la PAC, ainsi que les sièges et bâtiments d'exploitation. Elle s'appuie sur les études réalisées dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial. Ces espaces sont présents sur l'ensemble des communes, couplés avec la zone agricole à protéger (Ap), et avec la zone d'intérêt agricole à enjeux paysagers (Apl) en fonction des enjeux. Le règlement écrit associé à la zone A permet la réalisation de bâtiments agricoles mais également le développement d'activités complémentaires à l'activité agricole comme la vente directe de produits, dès lors que ces activités restent nécessaires et accessoires. La zone Ap est strictement préservée alors que la zone Apl permet uniquement les installations légères d'activités agricoles (de type serres). *L'évolution des habitations existantes en zones A et Ap est prévue.*
P81. Les documents d'urbanisme locaux reconnaissent la vocation prioritairement et majoritairement agricole des espaces agricoles.	
P82. Le développement d'activités complémentaires et accessoires de l'activité agricole (gîtes, local de vente) est préférentiellement localisé dans les volumes bâtis préexistants.	En zone A uniquement, le règlement permet les hébergements à vocation touristique (de type chambres d'hôtes, fermes-auberges…) à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et à condition de rester accessoires à l'activité principale agricole. Le règlement prévoit le changement de destination de bâtiments identifiés.
6.2. Orientations applicables aux espaces agricoles stratégiques et aux alpages	
P83. Les documents d'urbanisme locaux traduisent à leur échelle la localisation des espaces agricoles stratégiques cartographiés au SCoT.	Le PLUi-HM classe plus de 38 % de son territoire en espaces agricoles (A/Ap/Api) et 14 % en zone Ap. Le mode de classement de ces secteurs repose sur l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic en s'appuyant sur les données disponibles (Chambre d'Agriculture, classement PAC, orthophoto-interprétation), sur les études réalisées dans le cadre du PAT, et en cohérence avec la cartographie du SCoT.
P84. Les espaces agricoles stratégiques et les alpages sont des espaces à préserver.	
6.3. Orientations relatives aux fonctionnements des exploitations agricoles et forestières	
P85. Les documents d'urbanisme locaux conservent et permettent les voies d'accès aux parcelles agricoles et aux massifs forestiers existantes ou programmées.	Le travail de découpage des bordures de zones U, de secteurs en extensions (1AU et 2AU) a veillé à garantir la préservation de l'accessibilité aux terrains agricoles, afin de ne pas créer de situation d'enclavement. Certaines situations peuvent également faire l'objet d'emplacements réservés afin de garantir le maintien d'accès soumis à pression urbaine.
P86. Pour préserver les possibilités d'extension des exploitations existantes et éviter d'exposer des tiers aux nuisances, les documents locaux d'urbanisme délimitent, dans la mesure du possible, des zones tampon entre les bâtiments	Le découpage du zonage a veillé à ne pas intégrer en zone U ou AU des exploitations agricoles existantes, sauf s'il s'agit de bâti historique intégré à l'enveloppe. Dans le cadre d'exploitation située à proximité, le découpage des zones constructibles est réalisé de manière à respecter au minimum les distances de recul (100 m) afin d'aller au-delà des exploitations concernées par des reculs de 50 m au titre du

d'exploitation agricole et les zones constructibles par les tiers	RSD. Par ailleurs, afin de donner la possibilité d'avoir un regard plus éclairé lors de l'instruction, les bâtiments agricoles connus au stade de l'arrêt (en lien avec les études du PAT) sont mentionnés sur le plan de zonage à titre informatif.
P87. Les documents d'urbanisme locaux maintiennent un angle d'ouverture suffisant (de l'ordre de 120°) pour permettre un lien direct entre bâtiment d'exploitation et les parcelles exploitées et éviter l'enserrement des exploitations par l'urbanisation.	Le découpage du zonage des zones AU et U est réalisé de manière a, dans la mesure du possible, maintenir un angle de 120° par rapport aux exploitations agricoles, afin de permettre un lien direct entre les parcelles exploitées et le bâtiment d'exploitation.
P88. Les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre, au besoin, l'installation sur le siège d'exploitation d'un local de surveillance, justifié par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation nécessitant une présence permanente.	Le règlement encadre la question des locaux de surveillance suivant les dispositions suivantes. Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions de respecter les conditions suivantes : ○ Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, apprécié en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation ; ○ Être accolé ou incorporé au bâtiment d'activité ; ○ Être limité à 80 m² de surface de plancher.

7. S'engager pour le désenclavement multimodal du Chablais	
Prescriptions du SCoT	**Traduction dans le PLUi-HM**
7.1. Réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement du Chablais	
P89. Les documents d'urbanisme locaux permettent le développement du réseau de transport structurant du Chablais et préserver la faisabilité des infrastructures	Le PLUi-HM intègre des dispositions de manière à créer les conditions favorables aux aménagements permettant le désenclavement du Chablais. Ainsi, les emprises foncières nécessaires aux différents projets de transports sont intégrées dans le volet réglementaire : - Les emprises foncières nécessaires à la réalisation du BHNS sur la RD1005, avec des inscriptions d'emplacements réservés ; - Les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'autoroute A412, avec le périmètre de la DUP et celui des travaux inscrits au plan de zonage et un règlement adapté ; - Une zone Uf destinée à autoriser et encadrer les aménagements liés à la voie ferrée ; - Par ailleurs, le POA tient compte et prévoit des orientations favorisant la bonne mise en œuvre de ces projets structurants.
7.2. Accompagner la mise en service des projets d'infrastructures par des choix d'aménagement maitrisés	
P90. Les documents d'urbanisme locaux doivent coordonner urbanisation et densité avec l'offre de transport en commun sur tout le territoire	Le PLUi-HM fonde ses principes de développement urbain sur l'articulation entre urbanisme et mobilités, en permettant une densification progressive sur les pôles desservis par les projets de mobilités, autour des gares « urbaines », et autour des pôles traversés par le BHNS. La réflexion est identique sur

	la densification et le développement des secteurs économiques privilégiés à proximité des axes de transports.
P91. L'offre en covoiturage doit être développée en lien avec les axes routiers principaux	Plusieurs emplacements réservés prévoient le développement de parking relais / covoiturage, localisés de façon cohérente avec la proximité de pôles, de points de desserte de transport en commun structurants…
7.3. Favoriser l'intermodalité pour tous et pour tous les déplacements	
P92. Prévoir dans les documents d'urbanisme locaux, autour des lieux d'intermodalité, les équipements accès et dessertes nécessaires aux pratiques intermodales afin de réduire la contrainte de la rupture de charge	Différentes actions sont menées au travers du PLUi-HM pour favoriser le développement de la mobilité alternative à la voiture individuelle. Cela se traduit principalement par l'instauration d'emplacements réservés dédiés pour la création de parking relais / covoiturage localisés de façon cohérente (pôle, proximité d'offre TC structurante), développement des modes doux (cheminements doux et pistes cyclables), mais aussi par la protection du réseau existant via l'article L151-38 du code de l'urbanisme, et par l'assurance d'un maillage et de la bonne intégration des secteurs de projets via les orientations des OAP. Le POA mobilités complète et organise les actions en faveur de la mobilité alternative.
P93. Prévoir dans les documents d'urbanisme des cheminements modes doux aussi directs et qualitatifs que possible entre les lieux d'intermodalité stratégiques du territoire, lorsque ceux-ci sont situés à moins de 2 km l'un de l'autre en distance directe	
P94. Développer les parkings relais à proximité des infrastructures de transport majeures, en réservant les espaces dans les documents d'urbanisme et limiter leur consommation d'espace en préférant les parkings en structure.	
P95. Systématiser la création de stationnement des deux roues à proximité des services, équipements, gares etc.	
7.4. Garantir les liens fonctionnels et favoriser la proximité en articulant davantage urbanisme et déplacements	
P96. Développer les liaisons douces et le maillage entre quartiers, ainsi que la perméabilité des tissus bâtis, notamment en évitant les enclaves et les impasses et en assurant le lien entre les tissus urbains anciens et récents.	L'instauration d'emplacements réservés dédiés pour le développement des modes doux (cheminements doux et pistes cyclables), la protection du réseau existant via l'article L151-38 du code de l'urbanisme, et la bonne intégration des secteurs de projets via les orientations des OAP, visent à favoriser le maillage des modes doux à l'échelle du territoire et créer des liens cohérents et une perméabilité des secteurs de projets.
P97. Les opérations d'aménagement devront donc créer des conditions favorables au développement des circulations douces, notamment vers les pôles générateurs de déplacements et arrêts de transport en commun proches, afin de favoriser les	

déplacements alternatifs à la voiture individuelle.	
7.5. Développer le transport de marchandises multimodal intégré aux projets urbains	
P98. Les documents d'urbanisme locaux privilégient le développement des pôles économiques et commerciaux à proximité des infrastructures et axes structurants.	Le PLUi-HM vient conforter les ZAE existantes, situées le long des axes de transports. Les secteurs d'extension prévues (AU) se situent également autour de ces sites. Ainsi les principales extensions de ZAE se situent proches des axes de mobilités : - Espace Léman – ANTHY-SUR-LEMAN, MARGENCEL - Les Bracots – BONS-EN-CHABLAIS - Pôle économique (Les Niollets) – DOUVAINE - Les Grandes Vignes – VEIGY-FONCENEX - La Fattaz – EXCENEVEX - Entrée sud – PERRIGNIER
P99. Les documents d'urbanisme locaux préservent les embranchements ferroviaires déjà existants ainsi que tous les espaces pouvant représenter un potentiel pour le transport logistique alternatif au mode routier, qu'ils soient localisés près des voies ferrées et/ou du lac.	La zone Uf autour de la voie ferrée et des gares donne les conditions favorables à la mise en place d'un transport logistique alternatif au mode routier.

8. Organiser la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries	
Prescriptions du SCoT	**Traduction dans le PLUi-HM**
8.1. Orientations générales	
P100. Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions pour privilégier les nouvelles implantations commerciales dans les centralités commerciales et limitent l'implantation en périphérie à celles localisées dans les DAAC.	Dans les zones urbaines, hors zones résidentielles (UD/UR), les occupations autorisées dans ces dernières permettent de maintenir et développer le commerce de proximité (limité à 500 m² de surface de vente). Certains linéaires commerciaux ont été identifiés afin de préserver leur vocation avec deux degrés d'encadrement (*strict/souple => voir partie dédiée à l'explication de cette servitude d'urbanisme*). Afin d'encadrer l'implantation des cellules commerciales spécifiques, selon les prescriptions du SCoT, une zone UY est créée, subdivisée en sous-secteurs en fonction des sous-destinations autorisées. Ces zones correspondent aux zones d'activités commerciales, se distinguant clairement du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel, leur ampleur et l'emprise relativement importante des bâtiments. Leur vocation prédominante est celle du commerce nécessitant des besoins fonciers importants, et répond à des besoins complémentaires par rapport aux commerces de proximité. L'objectif de ces zones est de permettre aux activités existantes d'évoluer si nécessaire et à d'autres de s'installer. Le PLUi-HM prévoit le développement de 3 zones commerciales « périphériques » : Anthy-sur-Léman (ANT9) 1AUy, extension de la zone Espace Léman, Douvaine (DOU3) et Perrignier (PER8) en entrée de ville ouest pour l'implantation d'une surface commerciale.
P101. En dehors des centralités et des zones périphériques identifiées au DAAC, les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » ne sont pas souhaitées.	

<table>
<tr><td colspan="2">8.2. Objectif de revitalisation des centralités commerciales</td></tr>
<tr><td>P102. Les documents d’urbanisme locaux délimitent des centralités commerciales au sein desquelles l’implantation des surfaces commerciales est privilégiée</td><td rowspan="3">Dans les zones urbaines, hors zones résidentielles (UD/UR), les occupations autorisées dans ces dernières permettent de maintenir et développer le commerce de proximité (limité à 500 m² de surface de vente). Certains linéaires commerciaux ont été identifiés afin de préserver leur vocation avec deux degrés d’encadrement (strict/souple => voir partie dédiée à l’explication de cette servitude d’urbanisme).</td></tr>
<tr><td>P103. Les documents d’urbanisme locaux favorisent la concentration et la continuité de l’offre commerciale dans les centralités</td></tr>
<tr><td>P104. Dans les centralités commerciales localisées dans le DAAC, les surfaces maximales autorisées ne sont pas plafonnées. En dehors des centralités commerciales localisées dans le DAAC, dans le tissu urbain des enveloppes urbaines, les surfaces commerciales de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 700 m² de surface de plancher) ne sont pas souhaitées.</td></tr>
<tr><td colspan="2">8.3. Objectif de maitrise de la production de grandes surfaces en zone commerciale périphérique</td></tr>
<tr><td>P105. Les commerces «d’importance » tels que définis en introduction du chapitre ont vocation à être prioritairement localisés dans les centralités ou dans les 10 zones commerciales périphériques listées</td><td>Les commerces « d’importance » pourront se réaliser au sein des zones UY (UYa à UYc) dédiées au commerce nécessitant des superficies importantes : zones de Douvaine (Pôle économique, dont extension), Loisin (Hutins), Thonon-les-Bains (Shopping Léman, Espace Léman dont extension), Anthy-sur-Léman (Espace Léman) et de la zone de Perrignier en entrée sud (OAP PER8).</td></tr>
<tr><td>P106. Les zones commerciales périphériques ne sont pas des secteurs préférentiels pour implanter des commerces répondant à des logiques de proximité, aux achats hebdomadaires (dont alimentaires) et occasionnels légers.</td><td rowspan="2">Les zones citées précédemment ne peuvent pas accueillir de commerces de proximité (moins de 500 m² de surface de vente).</td></tr>
<tr><td>P107. Les zones commerciales périphériques n’ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d’unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 500 m² et d’ensembles commerciaux1 (au sens de l’article L. 752-3 du code de Commerce) composés totalement ou partiellement d’unités commerciales de moins de 500 m² de surface de vente.</td></tr>
</table>

P108. Les documents d'urbanisme locaux peuvent néanmoins rendre possible en zone commerciale périphériques des nouvelles implantations et extensions inférieures à 500 m² de surface de vente dans le cadre de la requalification de friches industrielles.	Non concernée

9. Volet loi littoral
10. Volet loi Montagne
Voir parties spécifiquement dédiées à la compatibilité du projet avec les lois Littoral et Montagne

11. Conforter et promouvoir les équipements structurants de service public	
Prescriptions du SCoT	**Traduction dans le PLUi-HM**
11.2. Structurer et développer les équipements lacustres et nautiques	
P127. Les documents d'urbanisme locaux facilitent la mixité des usages (plaisanciers, touristes, résidents) sur les arrières-ports	La règlementation des ports est réalisée en cohérence avec la loi Littoral et l'armature SCoT. Le port « urbain » de Thonon-les-Bains bénéficie d'une zone UE/UT, le secteur spécifique de port Ripaille bénéficie d'une règlementation spécifique (UR), le port de Séchex bénéficie d'une zone UT, les ports d'Yvoire / Nernier en continuité des centres historiques sont intégrés à la zone UAp / Ne. La zone UT permet le développement de destinations favorisant le développement touristique. Les secteurs moins urbains bénéficient de zones NL et/ou Ne, permettant néanmoins les aménagements d'intérêt publics/collectifs nécessitant la proximité de l'eau (pour la bande de 100 m).
11.3. Développer un équipement scolaire structurant	
P128. Le futur lycée développe un programme d'accessibilité tous modes et des liens fonctionnels forts avec le centre-bourg.	Le futur lycée se situe à Douvaine et bénéficie d'une zone dédiée UEl. Il se situe sur le secteur du Maisse, complètement intégré à l'enveloppe urbaine. Une étude spécifique pour étudier son intégration, notamment au regard de la mobilité a été réalisée. Le PLUi-HM permettra notamment le développement des gares routières, mais aussi du BHNS dont plusieurs arrêts se situent à proximité, et des modes doux pour mailler le secteur.

V. COMPATIBLITE AVEC LES SCHEMAS REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Se reporter au rapport de présentation, partie D, dédié à l'évaluation environnementale

VI. COMPATIBLITE AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

L'Agglomération est concernée par le passage et le phénomène de sédentarisation des gens du voyage comme le révèle Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie (SDAGV). Entré en vigueur en 2019, le schéma fixe des objectifs à l'horizon 2025. Sont prévus pour l'agglomération :

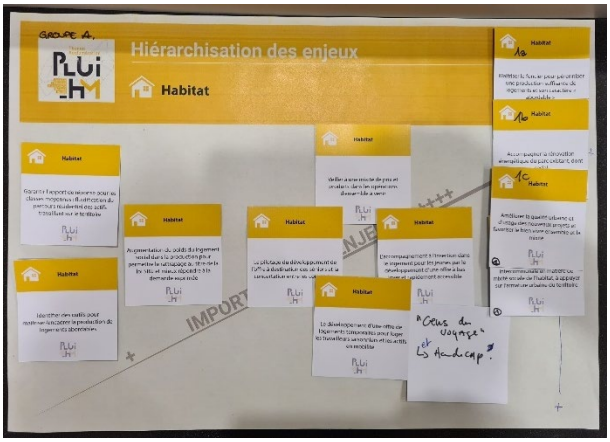
- L'identification et l'aménagement des terrains familiaux pour besoins spécifiques des gens du voyage ;
- L'identification des besoins potentiels en logements adaptés et le développement de l'offre le cas échéant ;
- Le renforcement de la coordination avec les communes pour garantir une gestion harmonieuse et efficace des aires d'accueil et des logements adaptés.

La mise en œuvre de ces objectifs passera - entre autres - par la reconstitution de l'air d'accueil de Sciez, par la création de zonages spécifiques pour le développement des terrains familiaux (Ngv, Ngvs) et par le recours aux services de la préfecture afin de régulariser les occupations illégales récurrentes.

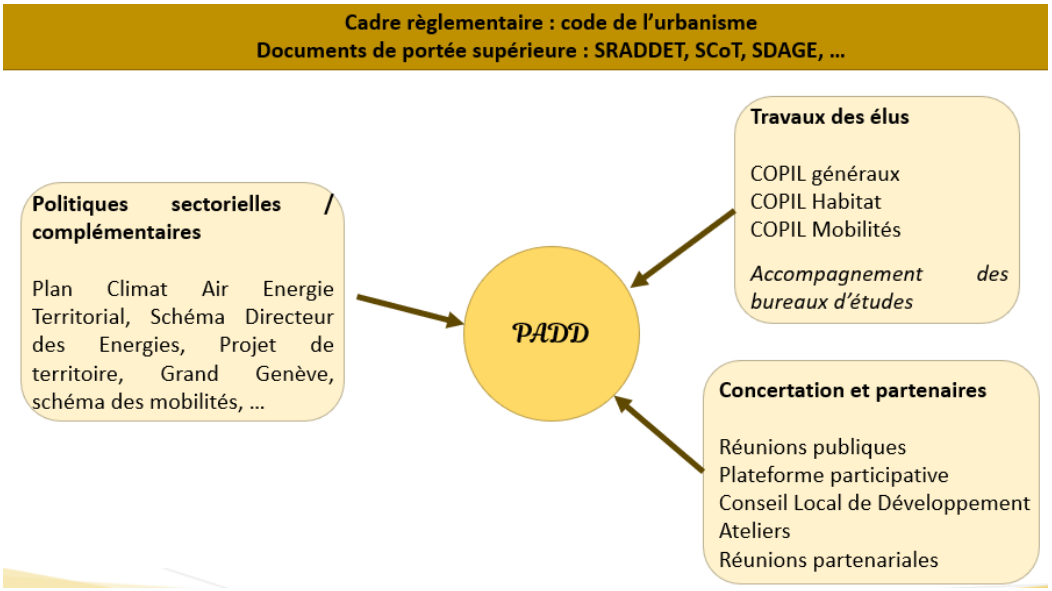
EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VII. LE PADDi : UN DOCUMENT NOURRI PAR LES ACTEURS DU TERRITOIRE, UNE DEMARCHE COLLECTIVE

Le PLUi-HM, et par conséquent le PADDi, pièce centrale exposant le parti d'aménagement de la collectivité, est réalisé dans un contexte règlementaire et institutionnel qui encadre son élaboration.
En effet, le cadre réglementaire est un intrant indiscutable dans lequel doit s'inscrire le PADDi. Il est ainsi important dès le démarrage de la démarche que les élus ainsi que la population soient éclairés sur les « règles du jeu ».
Le PADDi, comme "feuille de route" des élus à l'horizon du PLUi-HM en matière d'aménagement du territoire, est aussi l'occasion de traduire et d'articuler des études achevées récemment, ou en cours à l'échelle de l'agglomération : Plan Climat Air Energie, Schéma Directeur des Energies, Projet Alimentaire Territorial, schéma des mobilités, schéma directeur cyclable, étude des corridors écologiques... Ces études ont permis de nourrir les réflexions en apportant des expertises thématiques.
La construction du PADDi s'est réalisée dans cette démarche : prendre en compte le cadre règlementaire en l'appliquant au territoire et ses spécificités, intégrer les études sectorielles pour enrichir les réflexions, s'appuyer sur les enjeux dégagés du diagnostic territorial pour formuler les orientations du projet.
Les réflexions des élus sur la construction du PADDi se sont réalisées dès la phase de diagnostic. En effet, la méthodologie a consisté, au cours d'une même rencontre, en la présentation d'éléments factuels d'état des lieux par les bureaux d'études puis en l'organisation de tables rondes afin de faire ressortir les atouts/faiblesses et opportunités/menaces du territoire dans chacune des thématiques, en comité de pilotage (COPIL) généraux ainsi qu'en COPIL spécifiques Habitat et Mobilités. Dès la phase de diagnostic, les discussions sont ainsi engagées et ont débouché dans un premier temps sur la formulation des enjeux partagés pour l'essentiel. Un COPIL dédié sur l'appropriation des enjeux et leur hiérarchisation (entre grande thématique et au sein de chaque thématique) a été organisé, comme trait d'union entre la phase de diagnostic et celle de la rédaction du PADDi.



La construction du PADDi a été également nourrie par la concertation au sens large : société civile via des ateliers, des réunions publiques, des rencontres terrains, une cartographie participative, les échanges avec le conseil local de développement, mais aussi les partenaires institutionnels via les rencontres partenariales avec les services de l'Etat, la Région, le Département, Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), les chambres consulaires…
Ces différents acteurs et leurs apports ont permis d'avoir une vision plus complète des enjeux du territoire et ainsi, d'adapter et d'enrichir la réflexion des élus.



VIII. DES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC A LA FORMULATION DU PADDi

1. Les conclusions du diagnostic

La phase de diagnostic a permis de dresser des constats, mais aussi d'en dégager des enjeux du territoire. Pour ce faire, de grandes thématiques ont été mises en évidence afin de regrouper les analyses AFOM (Atouts/Faiblesses/Opportunités/Menaces), puis les enjeux formulés au sein des grands thèmes de l'aménagement du territoire.

En sont ressortis 15 grands thèmes et 78 enjeux :

Thème principal et nombre d'enjeux	Enjeux
Mobilités	La prise en compte du lien étroit entre transports, déplacements et structuration urbaine
	L'articulation ou l'intégration des offres de transport et de mobilité entre elles et l'augmentation de capacité de transport « lourd »
	Le développement d'alternatives aux déplacements motorisés pour tous les types de trajets, au-delà des transports collectifs
	La place donnée au vélo, à la marche et au transport dans l'espace public existant et dans les projets urbains
	L'organisation des livraisons dans les espaces contraints et l'optimisation des remplissages de véhicules de frêt
	La prise en compte des impératifs ERC (éviter/réduire/compenser) et d'optimisation des espaces dédiés aux infrastructures de déplacements
	Les politiques de stationnement et de circulation, leviers pour apporter des réponses à l'ensemble des enjeux précédents
	L'anticipation du déploiement des véhicules électriques dans les projets d'infrastructures et les opérations d'habitat
Habitat	Maitriser le foncier pour pérenniser une production suffisante de logements et son caractère « abordable »
	Accompagner la rénovation énergétique du parc existant, dont social
	Améliorer la qualité urbaine et d'usage des nouveaux projets et favoriser le bien vivre ensemble et la mixité
	Une logique de solidarité intercommunale en matière de mixité sociale de l'habitat, à appuyer sur l'armature urbaine du territoire
	Augmentation du poids du logement social dans la production pour permettre le rattrapage au titre de la loi SRU et mieux répondre à la demande exprimée
	Garantir l'apport de réponse pour les classes moyennes : fluidification du parcours résidentiel des actifs travaillant sur le territoire
	Identifier des outils pour maitriser/encadrer la production de logements abordables
	Veiller à une mixité de prix et produits dans les opérations d'ensemble à venir
	La prise en compte des besoins de logements spécifiques : séniors, jeunes, travailleurs saisonniers, actifs en mobilité, personnes en situation de handicap, gens du voyage
Armature urbaine	Intégrer l'armature urbaine du SCoT et l'affiner en lien avec les enjeux locaux
	S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, de façon cohérente avec leur rôle différencié (en lien avec les projets à venir en matière d'équipements, de mobilité…)
	Donner aux villages un rôle complémentaire dans la structuration territoriale
	Affirmer le cœur urbain comme pôle d'accueil préférentiel avec l'enjeu fort du renouvellement urbain
	Gestion durable de l'eau : cycle, ressource, inondation

Changement climatique et transition énergétique	Le développement des infrastructures de transport alternatives : modes doux, transports en commun, pôles multimodaux, P+R, plateformes logistiques
	La promotion de formes d'habitat bioclimatiques, avec systèmes de production d'énergies renouvelables, assurant la qualité architecturale et paysagère
	Choix d'urbanisme adaptés : réduction des îlots de chaleur urbains et réduction des émissions de GES
	Le développement des chaufferies collectives et réseaux de chaleur bois dans les centres bourgs et la promotion des systèmes de production de chaleur collectif
	L'accessibilité à la ressource bois et la croissance biomasse
	Le développement privilégié des secteurs desservis par les réseaux de chaleur
	Agriculture locale résiliente au changement climatique et sobre en carbone
	PV toit et sol-ombrières
Equipements	Anticiper les besoins en projets nouveaux et identifier le foncier dans les enveloppes urbaines
	Une structuration territoriale permettant un relais local en matière d'équipements/services
	L'adéquation entre l'offre en services et équipements et la structure de population existante et à venir
	Une offre favorisant les courtes distances pour limiter les GES liés aux besoins du quotidien
	Une desserte numérique permettant le télétravail et ainsi la limitation des déplacements
Environnement	La préservation des ressources, en particulier en contexte de changement climatique : adéquation du projet avec les ressources disponibles actuelles et futures
	La réduction des consommations et émissions, notamment celles liées au transport et à l'habitat
	La maîtrise des incidences environnementales induites par le développement d'énergies renouvelables
	La maîtrise de l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances, en intégrant les effets du changement climatique
	Le maintien, voire la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques
Paysage	La lisibilité du territoire et des grands équilibres paysagers, et l'inscription dans la charte paysagère du SIAC
	L'accessibilité visuelle et la qualité des paysages perçus depuis les lieux de promenade et de loisirs
	La qualité des vues et la préservation de paysages ouverts
	La qualification des franges urbaines
	La valorisation des paysages du quotidien
	Apporter plus de sens et de cohérence au paysage urbain, entre tradition et exigences de performances énergétique
Formes urbaines et architecturales	L'intégration des futures opérations dans une poursuite nécessaire de densification et d'adaptation au changement climatique
	Les liens entre les différentes polarités de la commune
	La réhabilitation du patrimoine bâti
	La requalification des bourgs traversés par les RD
Socio-démographie	*Le choix d'un scénario d'évolution démographique crédible et soutenable (à l'horizon du PLUi-HM), qui tienne compte à la fois :*
	Des ressources et des capacités d'accueil du territoire (eau, énergies, risques et nuisances…)
	De l'armature urbaine et des rôles complémentaires des différentes polarités communales
	Des équilibres sociaux
Agriculture	Préservation du lien entre l'agriculture et son territoire (relations aux habitants, préservation des paysages, de l'identité et du cadre de vie du territoire, préservation et partage des ressources naturelles)
	Redonner de la valeur aux productions alimentaires et promouvoir une agriculture rentable
	Préservation d'un foncier fonctionnel et accessible
	Maintien et transmission des exploitations/installation + évolution/diversification
	Préservation du patrimoine agricole pour l'activité
	Equilibre à trouver entre les productions alimentaires et les non alimentaires comme sources de revenus complémentaires mais aussi de possible concurrence sur le foncier

Objectif ZAN	Des enjeux à concilier avec l'accueil des populations et des activités : Proposer des opérations soutenables tant socialement que pour le bon fonctionnement du territoire L'adaptation au changement climatique (opérations vertueuses, lutter contre les îlots de chaleur…)
	Des enjeux qualitatifs : Limitation de l'imperméabilisation des sols Densification maîtrisée, optimisation des espaces non bâtis au sein des espaces artificialisés Renouvellement urbain
	(Poursuite de la) réduction de la consommation d'espaces NAF à l'horizon du PLUi
Commerce	La maîtrise des implantations commerciales d'opportunité en zone d'activité et sur les flux, qui peuvent fragiliser les centres-bourgs, question des stationnements
	La qualité des espaces publics et le confort d'usage
	Les centralités de proximité comme point d'appui pour mailler le territoire sur les achats du quotidien et renforcer la rétention des consommations
	L'équilibre des typologies de surfaces commerciales
	L'accompagnement du développement du commerce en ligne
Economie	Une veille régulière sur les disponibilités foncières et sur les éventuelles friches industrielles ainsi qu'une affirmation et renforcement des ZAEi
	Une hiérarchisation et thématisation des zones d'aménagements économiques
	La stratégie d'accueil des entreprises mais aussi de maintien des entreprises en place
Tourisme	Le soin des identités paysagères, rurales et patrimoniales par le soutien d'actions de préservation, de valorisation, de sensibilisation et de promotion
	Les synergies capitalisables entre lac et collines
	La promotion de la capacité d'accueil marchande du territoire par un renouvellement et une diversification de l'offre d'hébergements (et pas que sur la partie littorale du territoire)
	L'agilité d'un secteur sensible aux effets de crises par des choix mesurés et maitrisés
	L'équilibre des pratiques de loisirs et de tourisme répondant aux attentes de la population locale et des touristes
Volet sanitaire	Mise en adéquation des zones de développement avec la programmation des projets d'assainissement collectif futur ou de travaux de mise en séparatif
	Limitation du développement dans les zones en Assainissement Non Collectif
	Eaux pluviales : intégrer les dysfonctionnements existants et limiter l'urbanisation sur certains secteurs en l'absence de solution d'amélioration
	Poursuivre la compensation des surfaces imperméabilisées et la rétention/infiltration des eaux pluviales
	Etablir et diffuser une politique de rétention/infiltration à l'échelle de chaque projet avec le développement de techniques alternatives tels que les jardins de pluie ou les noues
	Maintenir et améliorer le niveau de performance du réseau d'eau potable et sécuriser l'alimentation en eau potable
	L'urbanisation et la densification sont conditionnées au regard d'une DECI conforme
	Mise en place des PAV pour la collecte des OMr
	L'adaptation des lieux et des conditions de collecte des déchets aux tendances de l'évolution de l'urbanisation
	Mener une réflexion d'implantation d'un ou de sites de stockage des déchets inertes avec une incitation au réemploi et au recyclage de ces déchets
	Mener une réflexion pour relocaliser le traitement des déchets

2. Synthèse et mise en exergue des grandes dynamiques

Le territoire de Thonon Agglomération s'inscrit dans un **cadre** géographique, paysager et environnemental **remarquable** entre lac Léman et reliefs du Chablais.
Ces différentes composantes confèrent à la région une forte attractivité et un cadre de vie de qualité. Cette attractivité s'est accentuée au cours des dernières décennies, notamment grâce à l'ouverture du marché de l'emploi suisse à proximité, un marché particulièrement attractif en raison des revenus plus élevés par rapport à ceux offerts en France.

Depuis une vingtaine d'années, cette dynamique a conduit à un développement rapide, parfois brutal, du territoire, marqué par de nombreuses installations. Ce phénomène concerne principalement des nouveaux ménages, souvent composés de **frontaliers** (des français travaillant en Suisse) ou de suisses qui peinent à se loger dans leur pays, en raison d'un manque d'offre et de prix plus élevés. Les chiffres de l'INSEE confirment cette forte croissance, avec une augmentation de 2 % par an dans les années 2000. Si cette attractivité persiste, la croissance démographique a toutefois ralenti ces dernières années, se situant autour de 1,4 % par an, un taux encore exceptionnel comparé à la moyenne régionale de 0,5 % et celle du département de 1 %.

Les élus souhaitent désormais mieux **maîtriser l'accueil** de la population, mais le territoire reste soumis à des dynamiques externes qu'ils ne peuvent contrôler uniquement par le biais du PLUi-HM. En effet, de nombreuses discussions et stratégies se mènent à l'échelle du **Pôle Métropolitain Genevois**, visant à organiser les dynamiques qui impactent le territoire à une échelle plus large. Le PLUi-HM a pour objectif principal **d'accompagner ces dynamiques** et de les articuler avec les capacités du territoire, notamment en matière de ressources (eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets, gestion des matériaux, etc.).

Cette forte attractivité a été, dans un premier temps, peu maîtrisée, puisqu'elle est arrivée assez brusquement, avec des outils pour l'accompagner longs à mettre en place. Elle soulève **de nombreuses problématiques** pour le fonctionnement du territoire. Cela concerne diverses thématiques dont celles qui ressortent le plus fortement aujourd'hui, des mobilités et du logement. Ce qui justifie pleinement le caractère « HM » du PLUi et le fait que ces deux thématiques ait catalysé de nombreuses réflexions.

Les **mobilités** constituent un enjeu majeur car de nombreux travailleurs quittent le territoire chaque jour, principalement en voiture individuelle. Cela engendre des problèmes de congestion, de qualité de l'air, ainsi que des impacts sur le paysage et la qualité de vie. Bien que des projets importants, comme le Léman Express, offrent des alternatives, il reste nécessaire de poursuivre les efforts pour développer de nouveaux projets, à la fois pour apaiser les circulations externes et pour améliorer la desserte interne, notamment des villages vers les pôles de services et les équipements du territoire.

L'habitat est également un sujet central puisque l'arrivée massive de nouveaux habitants a tendu le marché immobilier. L'offre de logements est limitée, et l'accès au marché immobilier est de plus en plus réservé aux travailleurs bénéficiant de revenus en francs suisses, excluant ainsi une large part de la population. La population locale, qui souhaite s'installer durablement sur le territoire et qui fait fonctionner les services et équipements, rencontre des difficultés à se loger, tout comme les jeunes, les personnes âgées ou encore les personnes en situation de précarité ou de handicap. Le développement d'un habitat accessible et adapté à tous constitue un enjeu majeur, avec des objectifs

de production de logements sociaux à atteindre et à développer de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Cette forte croissance urbaine a aussi marqué physiquement le territoire par un développement impactant **le paysage** de par son ampleur et les formes urbaines et architecturales développées, rompant parfois totalement avec le contexte et l'identité locale. Avec des conséquences également sur les **milieux naturels et agricoles** (le socle du vivant) puisque le développement s'est fait au détriment de ces espaces de richesses. L'un des défis consiste à répondre au besoin de produire des nouveaux logements, tout en les intégrant et en offrant une qualité de vie aux futurs habitants et dans un objectif de modération de la **consommation d'espaces**.

La **vitalité** du territoire pose également question, quand on sait que 73% des travailleurs quittent Thonon Agglomération quotidiennement. La résidentialisation risque de transformer le territoire en une simple zone dortoir, dénuée de liens sociaux et d'offres de services de proximité. C'est dans ce cadre que les élus souhaitent se positionner fortement pour soutenir **l'emploi** local afin d'atténuer l'hémorragie de la fuite des travailleurs vers la Suisse. Cela passe par des conditions favorables pour l'emploi mais aussi pour l'accueil des travailleurs locaux via des conditions d'accès au logement adaptées.

La question des **équipements** et des **services** est également fondamentale, dans un territoire en pleine transformation. Chaque commune doit être en mesure de faire face aux besoins fondamentaux notamment liés à la petite enfance, à la scolarité, mais aussi à la vieillesse et la santé. De grands équipements sont également en réflexion, avec un rayonnement plus large que les besoins propres au territoire (lycée, salle de spectacle…).

Ces différentes problématiques s'inscrivent nécessairement dans une volonté – voire une nécessité – de promouvoir un développement respectueux de **l'environnement**, en phase avec la transition **énergétique**, limitant les effets sur le **changement climatique** et en atténuant les impacts. Cette approche transversale constitue le socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable intercommunal (PADDi), présenté ci-après.

Les différents enjeux et thématiques sont totalement imbriquées et interdépendantes les unes des autres. Agir sur l'une c'est nécessairement peser sur une autre. Une approche par thématique s'est avérée toutefois nécessaire pour exposer le projet de territoire.

A noter que, bien qu'un travail de hiérarchisation des enjeux ait eu lieu, les élus n'ont pas souhaité donner d'ordre de priorité aux axes du PADDi.

3. Un PADDi ayant évolué au cours des études

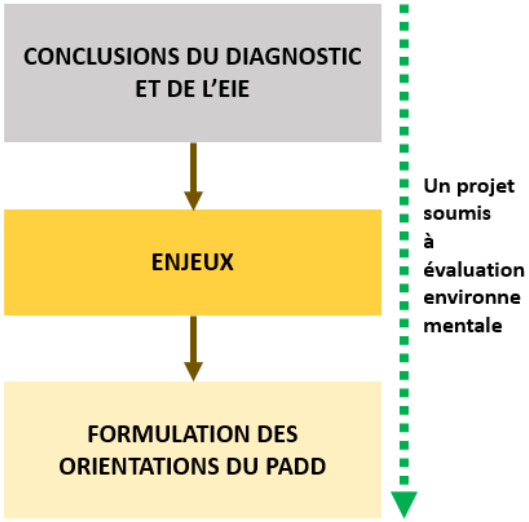
Le PADDi a été construit en transposant les enjeux en objectifs, rassemblés en axes thématiques.

RAPPEL DE LA DÉMARCHE :

COPIL phase diagnostic :
- **Généraux : Mai, Juin 2022**
- **Habitat : Juin, Septembre 2022**
- **Mobilités : Juin, Septembre 2022**

COPIL sur les enjeux :
- **Synthèse du diagnostic AFOM et enjeux Octobre 2022**
- **Hiérarchisation des enjeux Décembre 2022**

COPIL sur les orientations du PADD :
- **Généraux : Janvier, Mars, Mai 2023**
- **Habitat : Janvier, Mars, Avril 2023**
- **Mobilités : Janvier, Mars 2023**



=

Une première version de travail de PADD visant à organiser le projet en grands axes, à retraduire les orientations formulées, à les décomposer en actions

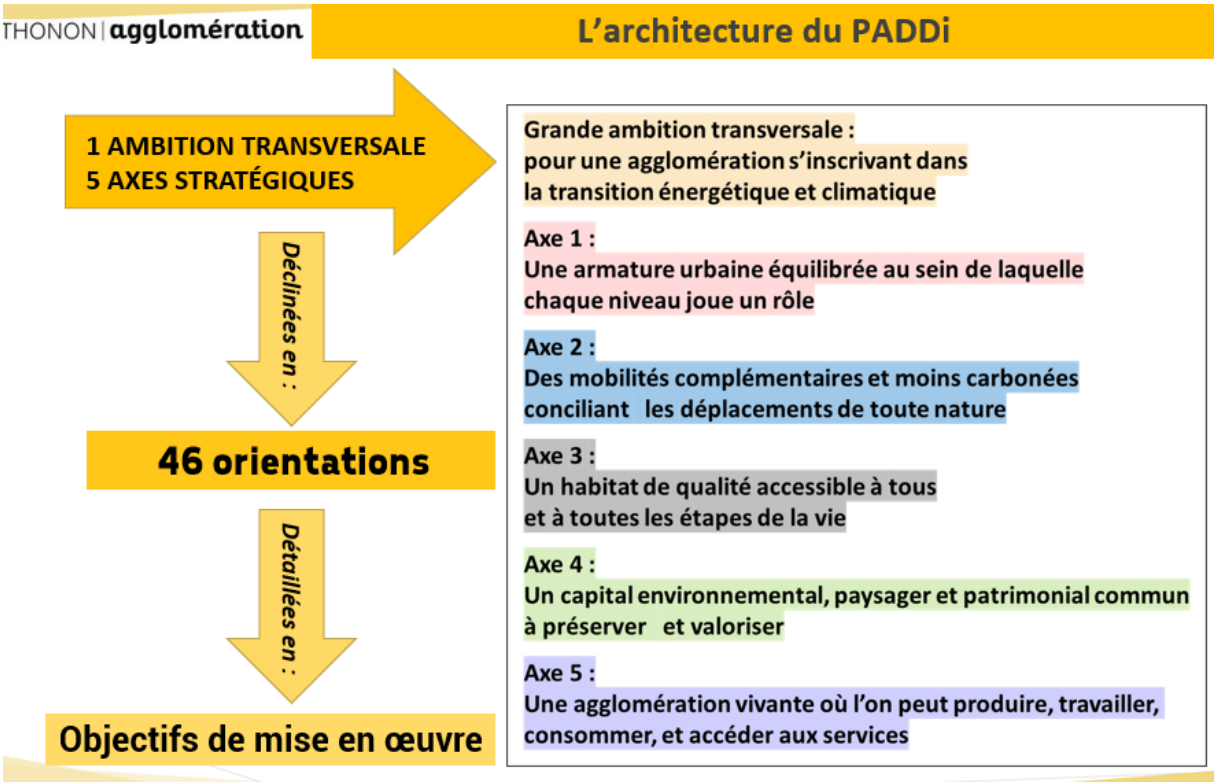
Il a été débattu une première fois en Conseil Communautaire de mai 2023, suivi par les débats en conseils municipaux, puis une seconde fois en Conseil Communautaire de mai 2024, également suivi par les débats en conseils municipaux.

La seconde version du PADDi a été enrichie par :
- L'avancée des études liée à la traduction règlementaire ;
- Les débats communaux ;
- Les réflexions du CLD ;
- Les apports liés à la concertation ;
- Les échanges avec les Personnes Publiques Associées ;
- L'évaluation environnementale ;
- La relecture juridique du projet.

Les évolutions ont notamment consisté en l'ajout :
- D'un préambule sur la localisation, le contexte et les enjeux propres au territoire de Thonon Agglo au sein du Grand Genève ;
- Des précisions et compléments stratégiques sur certains thèmes :
    - Modération de la consommation foncière : rappel du bilan chiffré ;
    - Scénario de production de logements : en passant de 15000 à 12000, et complément sur le phasage nécessaire en lien avec les ressources du territoire ;

- Armature urbaine et principes d'aménagement (dont communes littorales et communes de montagne) : densités attendues par niveau de polarité, qualification de certaines communes dans l'armature, ajout d'un secteur stratégique ;
- Organisation des flux logistiques ;
- Désenclavement du Chablais et mobilités : parts modales, transports en commun (lignes lacustres) ;
- Déchets ;
- Stratégie pour le développement des emplois locaux ;
- etc.

SYNTHESE ET ORGANISATION DU PADDi



IX. DU PADDi A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Grande ambition transversale : pour une agglomération s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique	
O1 Une agglomération interreliée s'inscrivant dans des stratégies supra-communales	Le territoire de Thonon Agglomération se situe à l'interface de plusieurs agglomérations dynamiques et attractives pour les habitants du Chablais, telles que Genève et Annemasse. Ce positionnement stratégique lui confère une grande attractivité, notamment en matière d'accueil résidentiel. En effet, le territoire offre un cadre de vie de qualité, tout en étant situé à la croisée d'importantes agglomérations urbaines et d'espaces naturels majeurs, tels que le lac Léman et les montagnes. Le projet de développement consiste à tirer parti de cette situation géographique favorable, en affirmant son identité et en structurant son développement de manière cohérente, en lien avec les agglomérations environnantes. Ce sont l'ensemble des choix qui participent à cette stratégie notamment avec une volonté forte : - De développer les emplois sur place (zones économiques UX UY UT et zones 1AU associées, plus la mixité des fonctions permises dans les zones résidentielles centrales, plus la protection des RDC commerciaux) ; - De préserver le cadre de vie environnemental et paysager (de nombreux outils sont mis en place : préservation du patrimoine, de la végétation, des réservoirs/corridors écologiques, des cours d'eau, des points de vue, des grands équilibres des zones N et A) ; - D'améliorer les conditions d'accueil de la population : politique de l'habitat (mixité des formes, mixité sociale), politique des mobilités (projets structurants BHNS, autoroute, actions sur les modes doux…), politiques retraduites via les OAP et POA dédiés.
O2 Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains	- Sur la densité adaptée et qualitative : - Des niveaux de densités encadrés et adaptés en fonction de l'armature urbaine primaire et interne aux communes, au travers du zonage et des OAP ; - Une pratique des modes doux et des transports en commun favorisée via de nombreuses actions pour mailler le réseaux modes doux (emplacements réservés, orientations dans les OAP, préservation de l'existant via servitude), et adapter/développer le réseau de transports en commun notamment au travers des actions du POA ; - Une cohésion sociale développée avec plus de 25% de la production totale dédiée au logement social, une diversité dans les formes de logements via le règlement et les OAP ; - La préservation des commerces et services via les linéaires et secteurs de préservation des rez-de-chaussée et via l'encouragement à la mixité fonctionnelle au travers du règlement écrit, dans la plupart des zones U ; - Une préservation des grands équilibres via la préservation de près de 40% du territoire en zones agricoles et plus de 43% en zones naturelles ;

	- L'accès à l'emploi favorisé : zones économiques UX UY UT et zones 1AU associées, la mixité des fonctions permises dans les zones résidentielles centrales, la protection des RDC commerciaux… ; - Satisfaire les besoins essentiels : préserver des terres agricoles nourricières, permettre le développement d'exploitations et des commerces, permettre la production de logements en cohérence avec les dynamiques et favoriser l'accès à divers publics, maintenir et développer des services (santé, scolaire…) via des zones dédiées mais aussi dans le tissu mixte ; - Favoriser la rénovation énergétique du parc de logements via notamment le règlement écrit et l'OAP thématique Energies Climat ; - Préserver et développer la végétalisation : les grands espaces naturels et de sensibilités écologiques (zones N et tramages spécifiques de protection), les parcs et les jardins notamment en milieu urbain (Nj, Nj*, Uj), les espaces communs à végétaliser dans les OAP, les OAP thématiques (qualité architecturale urbaine et paysagère, Climat Energie, Biodiversité et continuités écologique), préservation d'un coefficient d'espace perméable dans la majeure partie des zones U/AU et certains STECAL ; - Qualité de l'air, risques et nuisances : travail en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle (développement des modes doux, des transports en commun) dans les OAP et le POA, favoriser les rénovations énergétiques (règlement et OAP thématique), tenir compte des risques et nuisances dans les choix d'aménagement (mur anti-bruit autorisés sur les RD bruyantes, normes acoustiques, espaces verts tampons vis-à-vis des secteurs de projet dans les OAP notamment (par exemple sur THO3) ; - Respect de l'eau : préservation des cours d'eau, des zones humides et de leurs espaces de bon fonctionnement (tramages spécifiques), phasage des OAP sur les secteurs contraints ; - Respect des sols : préservation des secteurs à enjeux agronomiques (Ap/Api), préservation d'espace perméables via le Coefficient d'Espace Perméable.

O3 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique	- **Articulation urbanisme et mobilités :**
	  - Un cœur urbain et des pôles, les mieux desservis en mobilités alternatives, proposent plus de 2/3 des logements programmés dans le projet de PLUi-HM, via des OAP plus denses et des zones spécifiques permettant également plus de densités (UB) ;
	  - Actions en faveur du développement des transports en commun : emplacements réservés pour le développement du BHNS et parkings relais/covoiturage associés, amélioration des secteurs gare (à l'image des OAP sur Bons-en-Chablais et Thonon-les-Bains), stratégie globale organisée au travers du POA (actions 1, 2, 3, 7 et 8 notamment) ;
	  - Stratégie des zones urbaines permettant une densité dégressive du centre vers la périphérie via un zonage adapté (UA/UB/UC pour les centres et UD/UH pour la périphérie), avec des zones adaptées à la pratique de ces centres à pied (isochrones environ 8-10 minutes à pied depuis le centre qui justifient les zones de centralité UA UB UC) ;
	  - Prévoir un développement qui ne soit pas uniquement résidentiel : des zones U à prédominante résidentielle

	permettant une mixité des fonctions adaptée, des zones économiques/touristiques dédiées (UX UY UT), des projets d'équipements (UE), des linéaires commerciaux préservés, un potentiel agronomique préservé…
	
	- **Des déplacements plus propres et durables :**
	  - Permettre le développement d'une offre de mobilité sécurisée et alternative : de nombreuses actions pour mailler le réseau modes doux (emplacements réservés, orientations dans les OAP, préservation de l'existant via servitude), des emplacements réservés pour le développement du BHNS et des parkings relais/covoiturage associés, l'amélioration des secteurs gare (à l'image des OAP sur Bons-en-Chablais et Thonon-les-Bains), la stratégie globale organisée au travers du POA et les orientations complémentaires aux outils du PLUi-HM (service cyclistes, partage des véhicules…)
	  - Limiter la place de la voiture dans les espaces communs : hiérarchisation de la voirie (OAP thématique mobilités), favoriser les stationnements en ouvrages dans les opérations d'importance et encadrer le nombre de places (via le règlement), création d'espaces de stationnements en amont des points fréquentés (à l'image de la création d'un parking en amont de Rives sur Thonon-les-Bains, pour déplacer les stationnements et réaménager la balade), actions du POA en la matière ;
	  - Travailler sur la logistique urbaine, principalement au travers de l'action 12 du POA.
	
	- **Agir sur les constructions et les aménagements :**
	  - Qualité environnementale et énergétique des projets : notamment au travers des OAP thématiques Energies Climat et Qualité architecturale urbaine et paysagère, mais aussi Biodiversité et continuités écologiques, des orientations des OAP sectorielles, et via diverses règles du règlement écrit (principalement la préservation d'un espace perméable quasi systématique dans les zones U/AU et certains STECAL) ;
	  - Rénovation énergétique : règlement écrit adapté facilitant la rénovation et l'utilisation des énergies renouvelables, orientations des OAP thématiques Energies Climat et Qualité architecturale urbaine et paysagère, mais aussi Biodiversité et continuités écologiques ;
	  - Vision globale de qualité environnementale : une densification orientée vers des centralités et zones desservies en transports en commun ; l'implantation, les matériaux, la production des ENR, la végétalisation du bâtiment réfléchis notamment via les OAP thématiques Energies Climat et Qualité architecturale urbaine et paysagère, mais aussi les règles du règlement écrit (via le Coefficient d'espace perméable notamment), la gestion de l'eau via les OAP thématiques et sectorielles, la préservation des cours d'eau, zones humides, le règlement et les annexes sanitaires.

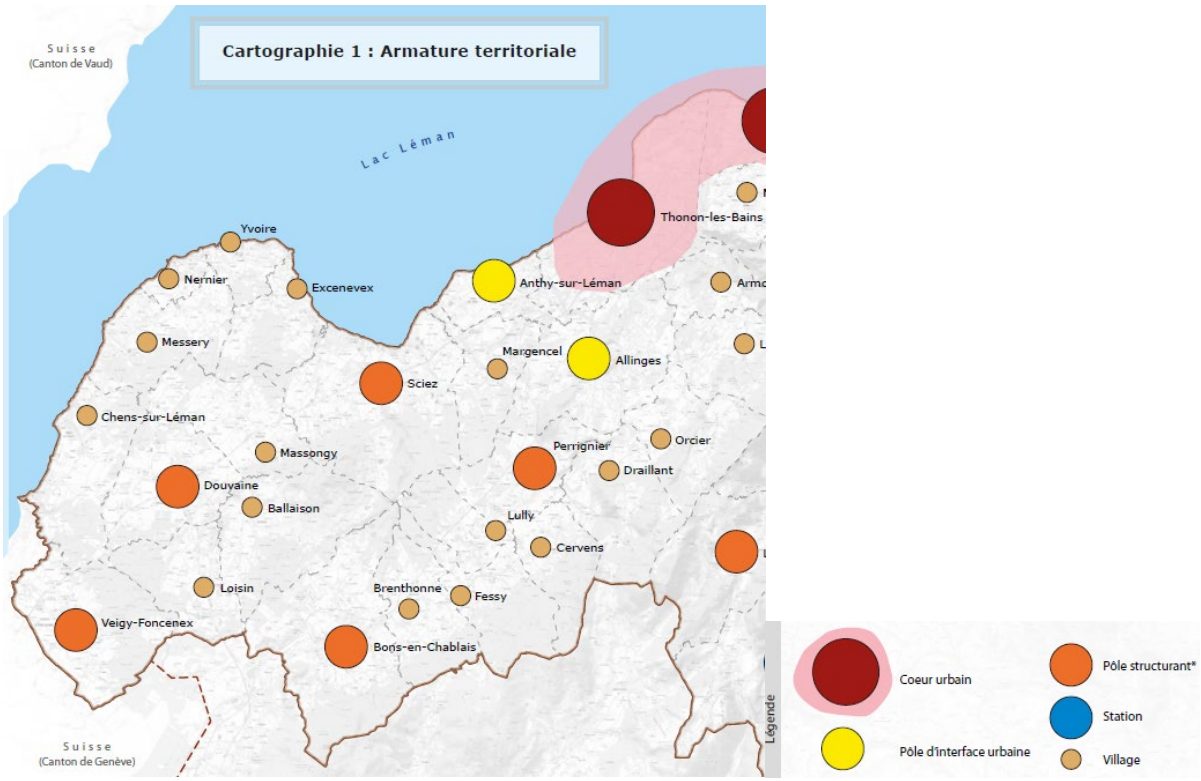
	- **Préserver et développer les éléments naturels :**
	  - Eviter les îlots de chaleur : préservation de la nature en ville notamment au travers des zones de jardins et parcs (Nj/Nj*, Uj) mais aussi des cours d'eau et de leurs EBF, des arbres et des haies, demande d'un espace commun végétalisé au sein des futurs projets en OAP, traitement paysager des limites, règles du règlement écrit sur les espaces perméables et végétalisés, orientations des OAP thématiques dédiées ;
	  - Les grands espaces naturels et agricoles, zones N et A représentent environ 82% du territoire et participent de la séquestration carbone.
	
	- **Développer les ressources durables/renouvelables :**
	  - Gérer la forêt : préservation des grands espaces boisés (N), prise en compte des projets en lien avec la gestion du bois (STECAL économiques), mise en place d'ER pour faciliter le déplacement des grumiers et stockage du bois… ;
	  - Solaire photovoltaïque favorisé au travers du règlement et des OAP thématiques notamment Energies Climat ;
	  - Géothermie développée dans l'OAP thématique Energies Climat ;
	  - Réseaux de chaleur : exemple de projet prévu dans l'OAP de Thonon-les-Bains (THO7) et OAP thématique Energies Climat ;
	  - Méthanisation agricole : projet existant et pris en compte et OAP thématique Energies Climat.
	
	- **Réduire la consommation d'espaces :**
	  Voir partie dédiée pour plus de détails
	  - Des gisements fonciers et des projets inscrits dans les ER visant à respecter l'objectif de -50% jusqu'en 2031 puis tendre vers le ZAN d'ici 2050 (hors projet d'autoroute, inscrit comme projet national) ;
	  - Réflexion d'aménagement priorisant le développement dans les enveloppes : 68 % des potentiels identifiés au sein des enveloppes urbaines et 32% hors enveloppes urbaines (comprenant les trous de plus de 5000 m² et les encoches, *cf partie méthodologie*) ;
	  - Un travail sur les enveloppes urbaines pour écarter tout secteur de projet ex nihilo et sur les secteurs bâtis de moins de 5 constructions ;
	  - Une densification maîtrisée et adaptée au contexte via un règlement cohérent et des OAP sectorielles contextualisées, et une facilitation des réhabilitations, un traitement qualitatif des espaces non bâtis (via le règlement écrit CEP et espaces végétalisés et des OAP thématiques) ;
	  - Une imperméabilisation limitée et encadrée : coefficient d'espace perméable quasi systématique dans les zones U/AU et certains STECAL, parkings majoritairement perméables dans les projets (zones Ne, ER et OAP sectorielles).

AXE 1 : Une armature urbaine équilibrée au sein de laquelle chaque niveau joue un rôle

O4 Les principes de l'armature urbaine

Rappel d'éléments de justification

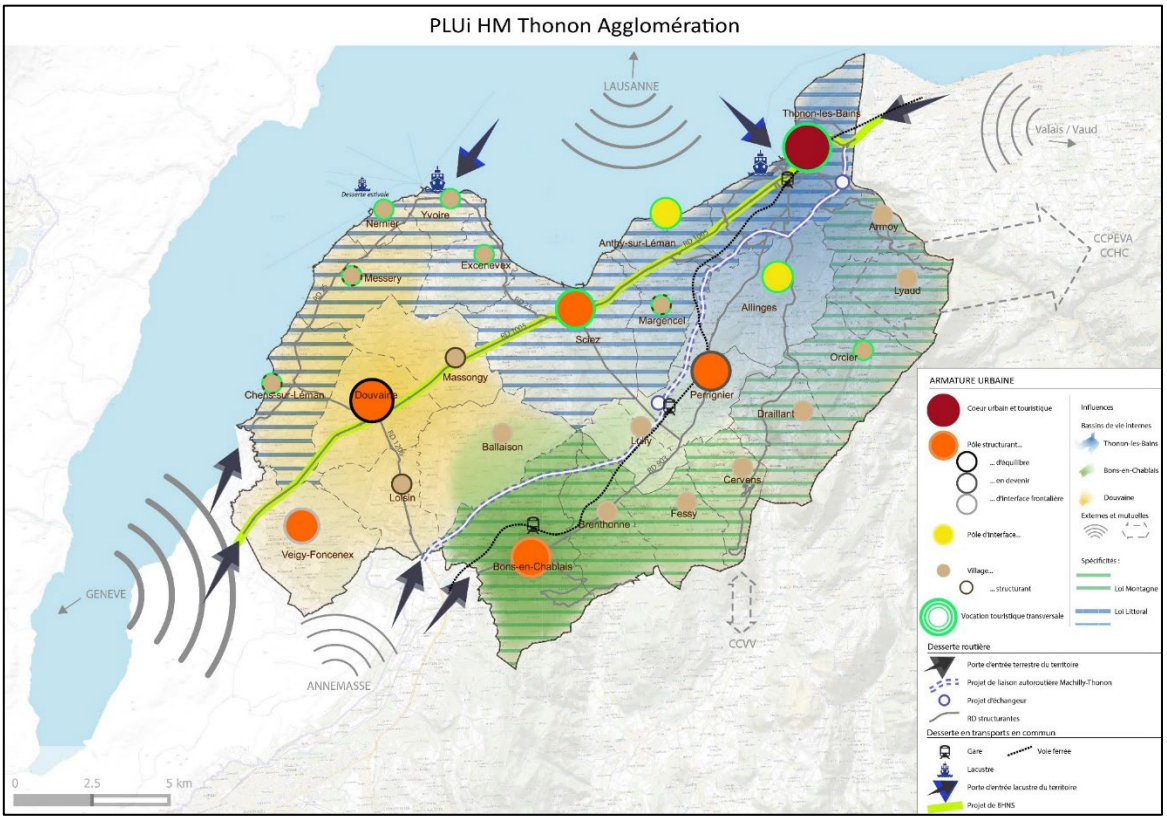
Le travail sur l'armature interne consiste à affiner l'armature territoriale validée à l'échelle du SCoT du Chablais, afin qu'elle corresponde véritablement au territoire et permette par la suite de justifier des choix d'aménagement différenciés au sein même d'une strate du SCoT. Cette dernière, pour rappel, est la suivante :



Le travail de précision et d'adaptation de l'armature du SCoT s'est appuyé sur une démarche combinant plusieurs critères, pour lesquels une notation a été réalisée :

- Le poids et l'attractivité démographique ;
- Le niveau d'équipements ;
- La desserte en transport en commun et routière ;
- Le caractère de porte d'entrée ;
- L'attrait touristique : lits, site, littoral ;
- Le nombre d'emplois.

Cela a permis de proposer une vision spatialisée affinée et adaptée aux dynamiques du territoire :



Cette orientation rappelle également :

- la présence de 5 secteurs particulièrement stratégiques à l'échelle du territoire ;
- les densités minimales définies par le SCoT par niveau de polarité.

<u>Traduction règlementaire</u>

L'armature du SCoT a permis par la suite de justifier des choix règlementaires, avec notamment :

- des zones urbaines dédiées au cœur urbain, aux enjeux de densification spécifiques : UB1 (R+8) UB2 (R+6) UB3 (R+4) ;
- des zones urbaines permettant davantage de densité au sein des pôles les plus structurants : Douvaine, Sciez et Bons-en-Chablais bénéficient de zones UB4 (R+3) et UB5 (R+2), alors que les pôles de Veigy-Foncenex et Perrignier se limitent à la zone UB5 (R+2) ;
- des zones de centralité pour les villages et pôle d'appui UC1 (R+1), utilisées également pour les périphéries des centralités des pôles.

Plus largement, elle a permis de justifier la répartition des capacités constructives, notamment pour les choix en extension. A ce titre, le cœur urbain et les pôles proposent plus des 2/3 du potentiel constructible estimé.

Les densités minimales imposées par le SCoT – Cœur urbain (65 logements / ha), Pôles structurants et pôles d'interface urbaine (40 logements / ha), Villages (20 logements / ha) – sont retraduites dans les OAP sectorielles, qui s'appuient sur ces données en les adaptant à la localisation du secteur au sein de la commune (centralité, secteur périphérique…).

Certaines OAP proposent une densité moyenne inférieure (au minimum 15 log/ha), compensée par d'autres secteurs plus denses sur la commune, permettant ainsi d'atteindre la moyenne visée. A titre d'exemple :

- Sur Douvaine (pôle), la densité moyenne des OAP s'établit à 40 log/ha, avec une densité moyenne par OAP variant de 25 à 65 logements/ha en fonction de la localisation du secteur ;
- Sur Allinges (pôle d'interface), la densité moyenne des OAP s'établit à 43 log/ha, avec une densité moyenne par OAP variant de 20 à 55 logements/ha en fonction de la localisation du secteur ;
- Sur Excenevex (village), la densité moyenne des OAP s'établit à 34 log / ha, avec une densité moyenne par OAP variant de 20 à 55 logements / ha en fonction de la localisation du secteur.

L'objectif de densité moyenne est également traduit dans les règles associées aux zones proposées, celles-ci permettant des densités dégressives de UB1 à 4 (UB1 étant la plus dense), UC1 à 2 (UC1 étant la plus dense), UD ; et les zones spécifiques liées aux tissus historiques des centralités (UA) et hameaux (UH).

Les règlements de zones en matière de hauteur, de CES et de CEP, combinées, permettent d'atteindre les densités recherchées à l'échelle des communes. En effet, à titre d'exemple la densité moyenne estimée en zone UB4 est de 80 log/ha, celle estimée en UC2 est de 45 log/ha, celle estimée en UD est de 15 log/ha.

O5 Affirmer la ville de Thonon-les-Bains comme pôle urbain majeur, avec l'enjeu fort de renouvellement urbain et de valorisation paysagère et touristique

Le rôle de cœur urbain s'affirme au travers :

- Des capacités constructives estimées représentant environ 18 % des logements programmés ;
- Des zones urbaines dédiées spécifiquement à la ville : UB1 UB2 UB3 ;
- Des secteurs de renouvellement identifiés et encadrés via des OAP et notamment THO6 / THO7 / THO9 / THO10 / THO11 / THO12 / THO13 ;
- Des secteurs sans règlement encadrés via des OAP spécifique (R151-8 du code de l'urbanisme), favorisant une réflexion de projet : THO6 / THO7 / THO11 / THO12 ;

La recherche d'un cadre de vie et d'opérations favorisant le maintien et le développement d'espaces de respiration au travers :

- De coefficients d'espaces perméables importants, même en zone dense, en privilégiant une densité via la hauteur, à l'image de THO6 ;
- Des parcs et jardins urbains préservés et valorisés via des zones spécifiques Uj.

L'attention particulière sur les secteurs stratégiques ont conduit :

- A réaliser des études spécifiques sur le secteur Gare et le secteur de Rives ;
- A nourrir les OAP sectorielles (notamment THO9 THO10 THO12) et thématiques concernées ;
- A prévoir des zonages et règlementations adaptées aux intentions formulées.

Le rôle touristique se traduit au travers :

- D'une OAP thématique portant sur le secteur de Rives ;
- De zones touristiques spécifiques UTa notamment sur le secteur de Rives ;
- De secteurs d'hébergements touristiques via des zones UTa / Nc.

La répartition équilibrée des logements sociaux :

La ville de Thonon-les-Bains remplissant quasiment ses objectifs loi SRU, il a été souhaité dans le cadre du PLUi-HM de rechercher une répartition équilibrée et mieux répartie à l'échelle de toute l'Agglomération, et pour Thonon-les-Bains plus spécifiquement de rechercher le maintien du taux à 25%. Pour cela, les OAP sectorielles reprennent ce taux et le règlement des zones (UA UB UC UD UH), intègre un objectif de 30% pour les opérations de 15 logements et plus en zones UA UB UC et de 30% pour les opérations de 10 logements et plus en UD UH.

Les projets d'équipements structurants seront permis via le PLUi-HM, à l'image :

- Du collège du Lac Noir : zone UE ;
- Les projets d'activités de loisirs tels un casino, comme fléché dans THO9 en UB1 ;
- Le projet de musée, secteur de Rives : zone Uta.

Le sujet des modes doux et des circulations automobiles :

- Réflexion autour des stationnements sur les secteurs touristiques : zone UE à proximité de la piscine, zone Ne secteur de la plage ;
- Inscription d'emplacements réservés pour le développement de voies cyclables et cheminements piétons, et inscriptions de principe de maillage à l'échelle des OAP (sectorielles et thématiques).

Voir aussi traduction règlementaire commune à l'ensemble du territoire (Axe 2).

La préservation du commerce de proximité et le sujet des zones d'activités : *voir traduction règlementaire commune à l'ensemble du territoire (orientations n°32 33 34).*

O6 S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, en cohérence avec leur rôle différencié au sein du territoire

La stratégique vise à renforcer le poids des pôles afin de rechercher à rééquilibrer les dynamiques d'accueil de population à l'échelle de l'Agglomération. Pour cela, les pôles jouent un rôle important, et à ce titre, ils rassemblent plus de 50% de la production envisagée dans le PLUi-HM.

Douvaine - pôle structurant d'équilibre

Ce rôle prépondérant au sein des pôles se justifie en partie par son positionnement géographique, l'accueil du lycée comme équipement structurant, sa fonction de pôle économique et sa bonne accessibilité.

Une réflexion est apportée sur le secteur du Maisse, entrée de ville qui accueillera le lycée et d'autres équipements structurants via une étude spécifique ayant permis de nourrir le PLUi-HM. La traduction est multiple :

- Le lycée : UE ;
- Le pôle d'équipements existants et gares routières : UE ;
- Secteurs potentiels de renouvellement urbain en entrée sud, quartiers pavillonnaires, classés en UB5 permettant d'augmenter les densités existantes ;
- OAP DOU5 : accueil de la piscine intercommunale et des logements ;
- OAP DOU12 : réflexion renouvellement urbain d'un quartier d'habitats existants ;
- Travail sur les circulations via des emplacements réservés

Bons-en-Chablais - pôle structurant

La commune constitue un pôle d'accueil du fait de son poids démographique et de sa zone d'emplois, à temporiser du fait des contraintes liées à la ressource en eau.

La traduction des objectifs du PADDi :

- Suite à des insuffisances d'eau potable en période d'étiage sur la partie sud de la commune (côteaux des Voirons), des mesures sont prises dans l'attente de solutions en :
    - Proscrivant toute extension sur ces secteurs ;
    - Reclassant les zones concernées en 2AU (au lieu de 1AU jusqu'à présent au PLUi en cours) ;
- La commune envisage le renouvellement de son centre et de sa traversée qui devrait s'apaiser avec la diminution du trafic prévu suite à la mise en service de la future autoroute A412 : des secteurs de renouvellement urbain sont prévus, avec production de logements sociaux, des secteurs d'OAP sont également inscrits (à l'image de BON2, BON10, BON14), des aménagements de voirie, la préservation des rez-de-chaussée commerciaux… ;
- Le secteur gare est un secteur à enjeu du fait de son futur statut de Pôle d'Echange Multimodal (PEM), à ce titre une étude particulière a été menée en parallèle du PLUi-HM, permettant de nourrir l'OAP BON12 dédiée aux principes de renouvellement de ce secteur, et se traduisant également par un zonage adapté permettant sa densification UB5 et la mixité fonctionnelle (rez-de-chaussée commerces/services), tout en préservant le bâti historique et éléments du patrimoine (UH avec trame L151-19) et en développant/préservant les continuités douces (préservation de cheminements existants, emplacements réservés) et des espaces de respiration (ER coulée verte par exemple).

Perrignier - pôle structurant en devenir

La commune, aujourd'hui pesant peu dans la démographie de l'Agglomération, présente de nombreux potentiels pour s'affirmer dans l'armature territoriale : un pôle d'emplois majeur, la gare, le futur échangeur de l'A412.

La traduction des objectifs du PADDi :

- Equipements et mixité sociale :
    - Équipement scolaire récent dimensionné pour les 10 prochaines années ;
    - Grand équipement culturel encore non positionné au zonage, dans l'attente de l'avancée des réflexions sur ce projet ;
    - Objectif de plus de 20% de logements sociaux dans la production prévue dans le PLUi-HM (et 24% en complétant avec des actions foncières/conventionnement) ;
    - Accueil d'une surface commerciale très demandée par les habitants en entrée de ville (PER8) ;
- Apaisement et restructuration du centre, notamment en lien avec le futur délestage de la RD 903 suite au report du trafic envisagé avec l'arrivée de l'A412 :
    - Mise en place d'un périmètre de gel ;
    - Zone UB5 permettant la densification du centre ;
    - Préservation des rez-de-chaussée commerciaux.

Sciez - pôle structurant et touristique

La commune a connu un fort développement urbain durant la dernière décennie, qu'il s'agit de contenir dans les enveloppes existantes. Il s'agit également d'encadrer la densification et le renouvellement, dans une commune urbaine soumise à la loi Littoral.

La traduction des objectifs du PADDi :

- Entrées de ville et traversée par la RD1005 : ER spécifiques pour prévoir l'arrivée du BHNS, la création de pistes cyclables, la préservation des rez-de-chaussée commerciaux, l'encadrement de secteurs de renouvellement urbain en façade (à l'image de SCI2) ;
- Conforter la vocation touristique et préserver la bande littorale :
    - UDL n'envisageant que des évolutions de l'existant ;
    - UTb pour la gestion du Château de Coudrée et de projets touristiques à affiner (hébergements, restauration…) ;
    - UE pour la base nautique.

Veigy-Foncenex - pôle structurant d'interface frontalière

La commune a fortement évolué en lien avec son positionnement aux portes de Genève. Il s'agit ainsi de contenir son évolution et de prévoir des commodités à l'échelle de son poids démographique.

La traduction des objectifs du PADDi :

- Equipements : pérenniser la zone d'équipements (UE) et prévoir son renforcement (notamment via VEI10) ;
- Commerces, services, emplois : zones UY préservant la fonction de la surface commerciale et du secteur de services, préservation des rez-de-chaussée commerciaux, accueil de la zone d'activités 1AUx avec OAP VEI7 ;
- Mixité sociale : recherche du rattrapage avec 35% de la production envisagée dans le PLUi-HM en LLS (objectif à 39% avec des outils complémentaires : action foncière, conventionnement…).

Allinges - pôle d'interface et touristique

- Habitat : poids conforté par les choix de zonage et d'OAP (70% de la production des pôles d'interface), recherche d'un renforcement de la mixité sociale pour rattraper le retard, avec 25% de la production envisagée dans le PLUi-HM en LLS (objectif à 33% avec des outils complémentaires : action foncière, conventionnement…) ;
- Réflexion sur le secteur de Noyer via une étude spécifique ayant nourri une OAP de densification et renouvellement urbain (ALL5) ;
- Préservation et valorisation des Châteaux (secteur Nlt) ;
- Préservation du secteur de Chignens (zones A/AP et N).

Anthy-sur-Léman - pôle d'interface et touristique

- Préservation de la bande littorale : entièrement classée en NL, ER pour aménagement espace public ;
- Réflexion sur la zone d'activités et commerciale : zonages différenciés en façade de la RD (UY) pour le commerce et le second rideau dédié aux activités (UX), projet d'extension de la zone commerciale (1AUy et OAP ANT9).

07 Conforter les villages dans leur rôle complémentaire au sein de l'armature territoriale

Les 17 villages prendront leur part dans la production de logements, estimée à 33% de la production future. Cette part, relativement importante, est en partie due à l'héritage foncier des enveloppes urbaines comportant des potentiels parfois importants au sein de ses contours, qu'il n'apparaît règlementairement pas sûr et équitable de déclasser. Les 4 villages structurants (Massongy, Loisin, Margencel, Chens-sur-Léman regroupent près de 40% des potentiels, confortant leur positionnement dans l'armature urbaine locale.

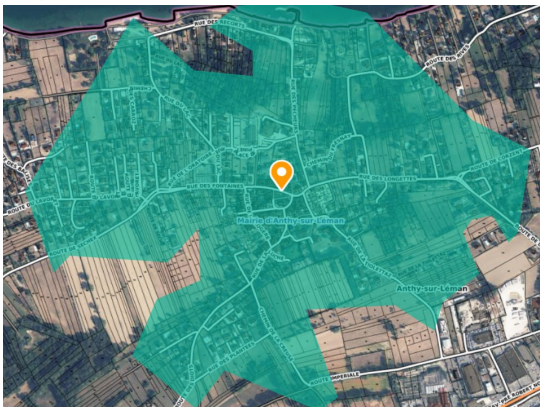
Afin de garantir la préservation de leur identité, les zones UC2 ne permettront pas d'aller au-delà du R+1 pour les centralités des villages. Les zones UA/UH permettront quant à elles de préserver les tissus historiques.

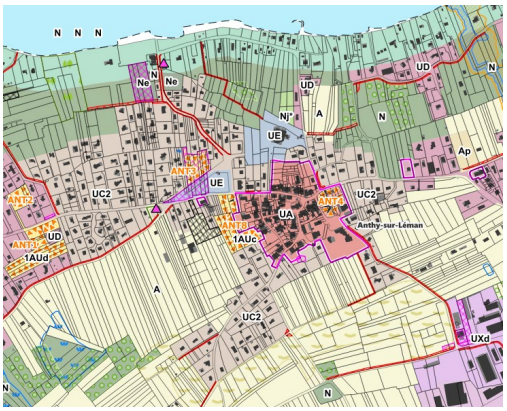
De plus, ces communes rurales préservent globalement de grands espaces agricoles et naturels, ainsi que les espaces de sensibilités environnementales et paysagères. De nombreux chemins existants sont préservés et de nouveaux seront développés via des emplacements réservés.

08 Adapter les objectifs d'aménagement aux différentes typologies d'espaces en présence dans les communes

<u>Les centralités et les espaces de continuité des centralités et centralités secondaires :</u>

- Les centralités sont définies à l'appui de courbes isochrones, déterminant les temps de 5-10 minutes à pied autour du centre et des points de spécifiques d'attractivité (équipements, gare…) ;





- Parties historiques : en UA permettant la mixité des fonctions et des hauteurs en lien avec l'existant, au maximum en R+2 (R+3 à Thonon-les-Bains) ;
- Parties contemporaines à renforcer : UB pour les pôles et UC pour les villages, avec un règlement permettant une densification en cohérence avec le positionnement dans l'armature urbaine (cœur urbain, pôle structurant, pôle d'interface, village) et une mixité des fonctions ;
- Les secteurs de continuité des centralités des pôles sont classés en UC permettant une transition entre UB et UD dédié au pavillonnaire ;

- Favoriser et anticiper le renouvellement urbain via les règlements de zone (un potentiel estimé à 20% sur les pôles, en plus des secteurs d'OAP), les OAP (environ 1/3 des logements envisagés dans les OAP sont en renouvellement urbain), voire des périmètres de gel ;
- Développer des modes doux, préserver des espaces verts, des parcs : emplacements réservés, zones Nj/Uj, des trames de préservation… ;
- Des extensions des enveloppes limitées : 32% du potentiel global, principalement à proximité des centralités (et tenant compte des espaces de plus de 5000 m² inclus dans les enveloppes urbaines ainsi que les encoches).

Les hameaux historiques :

Ils sont classés en zone UH permettant de préserver la configuration et le caractère patrimonial des lieux, avec préservation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement y permet une mixité des fonctions adaptées au contexte de hameau, donc moins développée que la centralité. Très peu d'extensions sont prévues autour des hameaux (on note notamment 3 secteurs soumis à OAP en extension de zones UH : MAS3 / PER6 / ORC4).

Les espaces pavillonnaires :

Ils sont les espaces excentrés des centralités qui n'ont pas (pour la plupart) de valeur historique/patrimoniale et qu'il s'agit de contenir principalement dans leur limite, leur densité et leur fonction principale. La zone UD traduit ces objectifs avec une densification ne permettant pas d'aller au-delà d'une moyenne de 15-20 logements par hectare. Les fonctions pouvant y être développées seront plus limitées qu'en centralités et hameaux (en UD pas de restauration ni de commerce de proximité notamment).

Les principes spécifiques aux communes « littoral » : *Voir justifications spécifiques*

Les principes dédiés aux communes de « montagne » : *Voir justifications spécifiques*

AXE 2 : Des mobilités complémentaires et moins carbonées, conciliant les déplacements de toutes natures	
O9 Considérer les mobilités comme l'une des conditions sine qua non du développement et du renforcement de l'urbanisation	Articuler développement urbain et mobilités alternatives à la voiture individuelle => base de réflexion du projet => voir justification de l'orientation transversale et de l'Axe 1 sur l'armature urbaine.
O10 Poursuivre la stratégie de désenclavement du Chablais	Le PLUi-HM intègre des dispositions de manière à créer les conditions favorables aux aménagements permettant le désenclavement du Chablais. Ainsi, les emprises foncières nécessaires aux différents projets de transports sont intégrées dans le volet réglementaire : - Les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'autoroute A412, avec le périmètre de la DUP et celui des travaux inscrits au plan de zonage et un règlement adapté ; - Les emprises foncières nécessaires à la réalisation du BHNS sur la RD1005, avec des inscriptions d'emplacements réservés ; - Une zone Uf destinée à autoriser et encadrer les aménagements liés à la voie ferrée ; - Par ailleurs, le POA tient compte et prévoit des orientations favorisant la bonne mise en œuvre de ces projets structurants, notamment l'action 1 sur les modes structurants (Léman Express, BHNS, navettes lacustres), l'action 2 sur le réseau urbain de bus et l'action 7 sur les pôles d'échanges multimodaux.
O11 Œuvrer pour une évolution des parts modales au profit des modes actifs et collectifs	*Ensemble d'actions visant à réduire la place de la voiture individuelle au profit d'autres modes : voir justifications des autres orientations en faveur des modes alternatifs et notamment les modes actifs et les transports en commun*
O12 Favoriser la démotorisation et accompagner les transitions énergétiques	- Améliorer l'offre de transports en commun : actions du POA 2, 3, 7, 8 ; - Maillage modes doux : nombreux emplacements réservés pour des cheminements, pistes cyclables, trottoirs, visant notamment à traduire le schéma cyclable, préservation des cheminements existants via servitude dédiée, continuité du maillage et perméabilité des nouvelles opérations via les orientations des OAP sectorielles, actions du POA 4, 5, 10 ; - Développer des offres de services pour le covoiturage, services vélos : actions du POA 9 et 10 ; - Recharge électrique des véhicules : action 11 du POA notamment, dépôt adapté (zone Ax1 le permettant, proximité zone Espace Léman), règlement rappelant les règles de stationnement s'appliquant en cas de recharge électrique ; - Covoiturage : des ER et zones Ne sont prévus à cet effet, et notamment action 9 du POA ; - Stationnement résidentiel adapté : nombre de places encadré selon la surface de plancher et plafonné à 3 places ;

	- Normes pour les stationnements vélos au sein du règlement écrit et notamment action 5 du POA ; - Accès à tous les publics de l'offre en mobilités : notamment actions 2, 4, 9 et 10 du POA.
O13 Fluidifier les connexions intermodales	- Réflexion autour des secteurs gares « urbaines » avec des OAP spécifiques sur Bons-en-Chablais et Thonon-les-Bains ; - Emplacements réservés pour les parkings-relais/ covoiturage ; - Actions en faveur des mobilités douces : *voir justifications spécifiques précédemment ;* - Actions 1, 2, 3, 7 et 8 du POA.
O14 Redéployer les usages des espaces publics	Actions 4, 5, 6 du POA - Déplacements doux dont vélos : *voir justifications spécifiques précédemment ;* - Liaisons des nouvelles opérations avec le maillage existant : cheminements doux inscrits dans les OAP et/ou emplacements réservés dédiés ; - Requalification des centralités traversées : divers aménagements envisagés (via les emplacements réservés) et opérations de renouvellement urbain (OAP ou secteurs de gel par exemple), en anticipation de l'arrivée de l'A412 visant à délester le trafic sur les RD903/RD1005 ; - Mutualisation des stationnements : principes dans le cadre des secteurs concernés par les OAP, l'inscription d'emplacements réservés pour du parking commun, le règlement écrit n'impose pas des places selon la surface en zones économiques/équipements afin de favoriser une réflexion d'ensemble et d'adapter au besoin en fonction du projet mais aussi de l'existant ; - Hiérarchisation des voies : OAP thématique mobilités dédiées à ce sujet et en cohérence avec le règlement écrit.
O15 Organiser les flux logistiques	- La zone Uf autour de la voie ferrée et des gares donne les conditions favorables à la mise en place d'un transport logistique alternatif au mode routier ; - Le PLUi-HM vient conforter les ZAE existantes, situées le long des axes de transports. Les secteurs d'extension prévues (AU) se situent également autour de ces sites. Ainsi les principales extensions de ZAE se situent proches des axes de mobilités ; - Travailler sur la logistique urbaine : principalement au travers de l'action 12 du POA.

AXE 3 : Un habitat de qualité accessible à tous, et à toutes les étapes de la vie	
O16 Accompagner un développement maitrisé du territoire afin d'en préserver les ressources	- Un projet règlementaire permettant la production des 12000 logements projetés dans le PADDi, via la mobilisation : des dents creuses en diffus, des divisions parcellaires, des secteurs de projets encadrés via OAP, du renouvellement urbain hors OAP (*Voir justifications spécifiques sur le scénario des 12000 logements et sa traduction concrète dans le PLUi-HM)* ; - Une offre de logements répartie en cohérence avec l'armature urbaine primaire : plus des 2/3 des logements projetés le sont sur le cœur urbain et les pôles. Communes au sein desquels les projets peuvent être plus denses (zones et règlements spécifiques, OAP sectorielles adaptées…) mais aussi l'armature urbaine interne aux communes (*Voir justifications de l'axe 1) ;* - Un phasage des zones AU dans le temps, en 3 phases, inscrit dans les OAP sectorielles, pour tenir compte notamment des contraintes de ressources (eau potable) ou infrastructures nécessaires (assainissement) *(voir justifications du phasage des OAP)* ; - Les potentiels fonciers en gisements vierges sont prioritairement mobilisés dans les enveloppes urbaines, en plus, un potentiel de logements en divisions parcellaires et renouvellement sont prévus (ces 2 types de potentiels logements représentent environ 30% des logements) ; - Accompagner la dynamique de densification : le renouvellement urbain via les OAP sectorielles dédiées et les OAP thématiques notamment Qualité architecturale urbaine et paysagère, la politique d'action foncière publique (POA), la densification adaptée selon les secteurs de la commune (zones du PLUi-HM et programme des OAP)…
O17 Œuvrer pour des programmes qualitatifs répondant à une diversité de besoins	- Offre diversifiée de logements : cela se traduit par les densités et donc les formes urbaines qui en découlent via le zonage développé (UA UB UC UD) et via les OAP sectorielles et l'OAP thématique Qualité architecturale urbaine et paysagère, plus de 25% de la production de logements dédiée aux logements sociaux ; - Des objectifs de mixité sociale répartis sur l'ensemble des communes, avec une adaptation selon le classement en loi SRU et le cas échéant le rattrapage à fournir ; - Qualité des opérations (*voir justifications précédentes notamment la grande ambition transversale) ;* - Projet particulièrement vertueux : OAP ALL5 sur Allinges secteur de Noyer pour lequel des études spécifiques visant à développer un écoquartier ont été réalisées ; - Publics spécifiques : au travers des logements sociaux et des actions du POA.
O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort de ses occupants	- Amélioration de l'habitat : actions du POA ; - Publics modestes / mal logement : au travers des logements sociaux et des actions du POA ; - Actions vers les copropriétés : actions du POA ;

	- Rénovations énergétiques : OAP thématiques Energies Climat et Qualité architecturale urbaine et paysagère, règlement écrit facilitant ces travaux ; - Passoires thermiques (copropriétés, bailleurs) : actions du POA.
O19 Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale	- Divers outils permettront le développement les logements sociaux : des emplacements réservés dédiés, des secteurs d'OAP soumis à servitude de mixité sociale (SMS), toutes les zones UA UB UC UD UH soumises à servitude de mixité sociale avec règles adaptées selon les enjeux de ces zones en matière de taux et de seuils de déclenchement, et des interventions foncière complémentaires (via actions du POA) ; - Logements sociaux sur les communes soumises à l'art 55 de la loi SRU : des objectifs adaptés pour les communes concernées, allant de 22% à 45% de l'offre de logement estimée dans le cadre du PLUi-HM, en fonction du rattrapage nécessaire ; - Toutes les communes prévoient une production de logements sociaux dans la production totale (à minima toutes les zones UA UB UC UD UH soumises à SMS).
O20 Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale	- Personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, travailleurs, publics fragiles : via le développement des logements sociaux et actions du POA - Accueil des gens du voyage : via des zones spécifiques Ngvs pour l'accueil des familles sédentarisées et Ngv pour les aires d'accueil

AXE 4 : Un capital environnemental, paysager et patrimonial commun à préserver et valoriser	
O21 Préserver la ressource en eau, en anticipant les éventuels impacts du dérèglement climatique afin de construire un territoire résilient et adapté	- Protéger la ressource en eau : protection des cours d'eau par un zonage N (hors milieu urbain), la trame de préservation des espaces de bon fonctionnement (EBF), la trame des zones humides et de leur EBF, un règlement demandant systématiquement un retrait vis-à-vis des berges, la préservation des boisements et des haies, la limitation de l'imperméabilisation avec mise en place de coefficient d'espace perméable, de mesures pour la gestion des eaux pluviales (règlement et annexes sanitaires) ; - Sécuriser l'alimentation en eau potable et mise en adéquation du projet urbain : programme des travaux présenté en annexe sanitaire afin de créer des interconnexions avec si besoin des ER inscrits à cet effet (fusion de réseaux avec exemple du Marclay, sécurisation secteur des Voirons, agrandissement de réservoirs avec l'exemple des Chavannes à Allinges…), nouveaux captages, limitation du secteur des Ruppes à Fessy car pas de solution à terme (gestion de l'existant en zone UD/N), phasage de l'urbanisation sur les coteaux de Bons-en-Chablais (via des zones 2AU) dans l'attente du maillage du réseau eau potable… - Gestion des effluents : thématique plus spécifiquement traitée par les annexes sanitaires, avec des prescriptions reprises dans le règlement écrit, des travaux programmés pour agrandir la STEP de Douvaine en vue de l'accueil démographique et du lycée, de supprimer la STEP de Lully et d'envoyer les effluents vers Douvaine ou Thonon-les-Bains, travaux sur le poste du Moulin en cours (jusqu'en 2028), des zones en cours de raccordement ou programmées dans le temps (voir notice assainissement). De ce fait, les communes concernées par ces contraintes ont phasé leurs OAP majoritairement en priorité 3 (ouverture possible à partir de 2031) : Veigy, Loisin, Fessy, Lully, Allinges, Perrignier, Draillant, Cervens, Margencel. **(pour la thématique ressource en eau et gestion des eaux usées : voir encart spécifique ci-après)**
O22 Préserver les capacités de production de matériaux et réduire le recours aux ressources primaires	- Préserver la ressource en matériaux via la prise en compte des carrières (zone Ncar Thonon-les-Bains, Lyaud) ; - Prendre en compte les besoins de stockage de matériaux (zones spécifiques Ad) définies en lien avec les besoins du territoire suite à des réflexions avec les services de l'Etat et les professionnels du BTP ; - Matériaux respectueux dans la construction : via les OAP thématique Energies Climat et Qualité architecturale urbaine et paysagère.
O23 Préserver et limiter l'exposition des populations et des biens face aux risques	- Risques et aléas naturels : cartes d'aléas associées au PLUi-HM et PPR comme servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-HM ;

et nuisances de toutes natures	- Nuisances technologiques : prise en compte des normes spécifiques (acoustiques par exemple), définir des zones tampons par exemple entre la voie ferrée et des futurs projets (Thonon-les-Bains, Bons-en-Chablais, …), zones dédiées aux activités économiques les plus nuisantes afin de les éloigner des zones habitées ; - Gestion des eaux pluviales : protection des cours d'eau par un zonage N (hors milieu urbain), la trame de préservation des espaces de bon fonctionnement (EBF), la trame des zones humides et de leur EBF, un règlement demandant systématiquement un retrait vis-à-vis des berges, préservation des boisements et des haies, la limitation de l'imperméabilisation avec mise en place de coefficient d'espace perméable, de mesures pour la gestion des eaux pluviales (règlement et annexes sanitaires) ; - Question des déchets : prévoir une règlementation dédiée dans le règlement écrit, associée à la règlementation de l'Agglomération, prévoir des points d'apport volontaire (PAV) via des emplacements réservés ou intégrés à certains projets dans les OAP sectorielles.
O24 Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques	- Les trames écologiques : préservation via le zonage N/A, les prescriptions environnementales spécifiques (EBF, zones humides, réservoirs/corridors, EBC, haies, arbres…), emplacements réservés en faveur de la préservation des milieux sensibles, perméabilités des sols (règles coefficient d'espaces perméables notamment) ; - La trame paysagère associée (arbres, haies, murets) en prescriptions environnementales et paysagères ; - La nature en ville : zones de jardins et parcs (Nj/Nj*, Uj), cours d'eau et de leurs EBF, des arbres et des haies ; au sein des futurs projets en OAP, demande d'un espace commun végétalisé, traitement paysager des limites, règles du règlement écrit sur les espaces perméables et végétalisés, orientations des OAP thématiques dédiées.
O25 Préserver les composantes et les grands équilibres du paysage	- Les boisements : réservoirs/corridors, haies, arbres remarquables, zones N, orientations au sein des OAP sectorielles et thématiques (plus particulièrement Biodiversité et continuités écologiques) ; - L'eau : protection des cours d'eau par un zonage N (hors milieu urbain), la trame de préservation des espaces de bon fonctionnement (EBF), la trame des zones humides et de leur EBF, un règlement demandant systématiquement un retrait vis-à-vis des berges, la valorisation des bords du lac (zone NL de préservation, la prise en compte des projets de valorisation en bordure, par exemple OAP thématique Qualité architecturale urbaine et paysagère avec une partie dédiée aux aménagements de Rives) ; - La nature en ville : *voir justifications précédentes ;* - Les ouvertures paysagères : préservation des limites d'enveloppes bâties, préservation de points de vue au

	plan de zonage, préservation de parcs et jardins valorisant des perspectives ; - Les structures bâties remarquables : classement spécifique des secteurs historiques et patrimoniaux des communes en UA/UH avec trame L151-9 systématique et extension à d'autres éléments remarquables plus isolés, OAP thématique Qualité architecturale urbaine et paysagère avec une partie dédiée à la valorisation du patrimoine ; - Les coupures d'urbanisation/limites claires à l'urbanisation : via le maintien des grandes limites d'enveloppes urbaines, très peu d'extensions franches et encore moins de façon linéaire et venant rapprocher des enveloppes existantes ; - Les caractéristiques du littoral : *voir justifications spécifiques sur le volet Loi Littoral.*
O26 Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers	- Classement des secteurs historiques et patrimoniaux des communes en UA/UH avec trame L151-9 systématique, et extension à d'autres éléments remarquables plus isolés (bâtis ou petit patrimoine), OAP thématique Qualité architecturale urbaine et paysagère avec une partie dédiée à la valorisation du patrimoine ; - Inscription de changement de destination et/ou de STECAL visant à valoriser des éléments remarquables (tels que des Châteaux).
O27 Maintenir la qualité des vues	- Préservation des limites d'enveloppes bâties ; - Préservation de points de vue au plan de zonage ; - Préservation de parcs et jardins valorisant des perspectives.
O28 Mettre en valeur les sites et paysages remarquables et de loisirs	- STECAL spécifiques pour les lieux de loisirs isolés permettant de valoriser les richesses du territoire (tels que Nlt, Aht) ; - Préservation des itinéraires doux existants (via servitude) et complément du maillage via les emplacements réservés).
O29 Affirmer et qualifier les franges urbaines	- Travail sur les interfaces entre espaces agricoles / naturelles et espaces à urbaniser notamment au travers des OAP, et du règlement prévoyant une transition douce en encadrant la hauteur maximale par exemple ; - Préservation et création de jardins et de parcs (Uj, Nj/NJj*) - Améliorer les circulations douces : *voir justifications précédentes.*
O30 Promouvoir un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements	- Des règlements de zone adaptés au contexte, notamment lorsqu'il existe une sensibilité patrimoniale, complétés alors par l'OAP thématique Qualité architecturale urbaine et paysagère, afin d'intégrer les nouvelles constructions, réflexion accrue sur les secteurs de projets via les OAP sectorielles ; - Qualité environnementale des projets : *voir justifications précédentes ;* - Energies renouvelables : *voir justifications précédentes.*

Prise en compte de la ressource en eau et gestion des eaux usées :

Sur les 25 communes que compte l'Agglomération, plusieurs communes présentent des contraintes liées à la ressource en eau potable et/ou la capacité de traitement des eaux usées, et c'est l'ouest du territoire qui est particulièrement concerné :

- Ressource en eau :

Extrait de la notice des annexes sanitaires : « *en période d'étiage sur le territoire de l'ex SEMV et ceci concernant les communes de Bons, Loisin, Ballaison et Veigy, Thonon Agglo importe de l'eau depuis les réseaux d'Annemasse Agglo (pompage à Arthaz Pont Notre Dame « Puits des Moulins » via le réservoir des Arales à Ballaison) et des Services Industriels de Genève (S.I.G). On notera qu'Annemasse Agglo étudie actuellement sa sécurisation en eau potable et souhaite à échéance 2030 ne plus vendre d'eau à Thonon Agglo et voir éventuellement de leur en acheter*. »

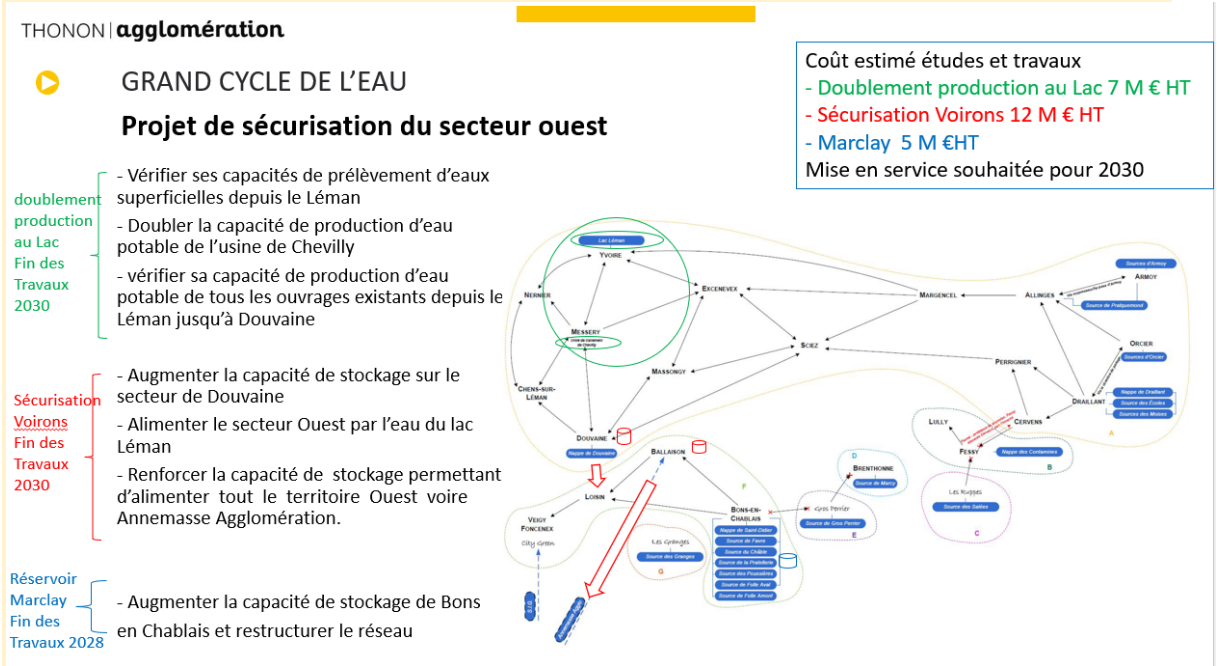
Des solutions sont ainsi à l'étude pour répondre aux besoins en période d'étiage (la construction de nouveaux réservoirs, les travaux d'interconnexion entre les réservoirs, le doublement de la capacité de l'usine de potabilité et du prélèvement au lac), tout en tenant compte de l'évolution de la ressource en fonction des besoins et de la décision d'Annemasse Agglo. Cela se traduit par l'étude de l'agrandissement de la station de Chevilly (horizon 2030). En parallèle, la sécurisation de la ressource des Voirons (concerne toute la partie sud RD903 de la commune de Bons-en-Chablais) est à l'étude, mais elle ne règlera pas la situation en période d'étiage.

De plus, les secteurs de Bons Nord, Ballaison et Veigy, présentent des conduites sous dimensionnées pour garantir le débit suffisant à la défense incendie.

Ces éléments ont conduit à phaser la majorité des OAP en priorité 3 (soit une ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2031) des communes de Bons, Loisin, Ballaison et Veigy. Seuls 1 voire 2 secteurs par commune sont maintenus en priorité 1 ou 2 pour tenir compte des « coups partis » ou des projets essentiels pour la commune (à l'image de BON10 ou VEI10 mêlant logements sociaux et équipements publics).

Les grands secteurs enclavés dans les enveloppes urbaines du coteau des Voirons sur Bons sont reclassés en zones 2AU (donc dépourvues de règlement et d'OAP).

Les secteurs hauts en altitude ne proposeront pas de projets d'envergure et sont classés en zone UD voire N/A pour l'habitat isolé.



- Traitement des eaux usées :

Plusieurs situations apparaissent en fonction des secteurs de l'Agglomération :

- La STEP de Lully/Fessy est non conforme. Les travaux de réseaux pour ramener les effluents concernés vers la station de Douvaine ou celle de Thonon, auront lieu de 2027 à 2030. De ce fait, le phasage des OAP de ces communes a été étudié pour prévoir principalement des priorité 2 et 3. Un seul secteur sur Lully subsiste en phase 1 puisqu'il s'agit d'un « coup parti ».
- Les secteurs de Veigy et de Loisin sont à limiter dans l'attente des travaux d'agrandissement de la STEP de Douvaine (et des travaux liés à l'adduction de l'eau potable mentionnés ci-dessus). C'est pourquoi, la majorité des OAP de ces communes sont phasées en priorité 3. Subsistent quelques secteurs en priorité 1 correspondant à des secteurs particulièrement stratégiques (VEI10) ou des « coups partis » (LOI1).
- Des secteurs dont l'urbanisation est à temporiser jusqu'en 2030 dans l'attente de travaux nécessaires pour supprimer les rejets au milieu naturel (communes d'Allinges, de Cervens, de Perrignier, de Draillant, de Margencel). C'est dans cette optique que la majorité des OAP de ces communes sont phasées en priorité 3. Comme dans les autres cas, seuls quelques secteurs stratégiques et/ou « coups partis » sont maintenus en phase 1 (ex : zone principale de Noyer sur ALL5).

Programme prévisionnel des travaux pour résoudre la non-conformité sur le système d'assainissement amont de Margencel :

Commune	**Adresse**	**Date de démarrage**	**Date de fin**
PERRIGNIER	Séparatif – Route de la Gare	MAPA en cours de consultation Démarrage travaux juin 2024	Décembre 2024
PERRIGNIER	Séparatif – Leschaux	2025	2026
MARGENCEL	Redimensionnement ronsuaz	2025	2026
PERRIGNIER	Secteur Tuilerie	2026	2027
ALLINGES	Secteur Commelinges/Mésinges	2026	2027
CERVENS	Secteur Pessinge	2027	2028
ALLINGES/MARGENCEL	Réseau le long du Redon	2027	2028

AXE 5 : Une agglomération vivante, où l'on peut produire, travailler, consommer, et accéder aux services	
O31 Porter une stratégie économique visant à bonifier le tissu économique local, tout en s'assurant d'être attractifs pour de nouveaux investisseurs	- Développer les emplois sur place : zones économiques UX UY UT et zones 1AU associées, mixité des fonctions permises dans les zones résidentielles centrales, protection des RDC commerciaux ; - Accueil dans de bonnes conditions pour les salariés du territoire : développement d'un panel de logements diversifié et notamment plus d'1/4 de la production dédiée au logement social.
O32 Hiérarchiser et qualifier les zones d'activités économiques en garantissant leur complémentarité **O33 Améliorer le cadre de vie au travail au sein des Zones d'Activités Economiques**	- Les zones économiques sont confortées afin de pérenniser et de développer les emplois locaux, avec des vocations réfléchies en cohérence avec l'orientation de chaque zone : UX et 1AUx « indicées » ; - Le PLUi-HM mobilise plusieurs outils pour créer les conditions favorables à un traitement qualitatif des ZAE : le règlement via le traitement des espaces non bâtis notamment, les OAP sectorielles pour les zones de développement et les OAP thématiques (notamment Qualité architecturale, urbaine et paysagère) ; - Un développement de zones prévus autour des zones prioritaires : les Bracots, la Fattaz, les Niollets ; - Gestion économe de l'espace : à l'instar des zones urbaines, les zones d'activités économiques ont fait l'objet d'un tracé d'enveloppe urbaine afin de pouvoir identifier le gisement foncier disponible à l'intérieur de la zone. Cela s'est réalisé également en appui de l'inventaire des zones économiques réalisés par la collectivité en 2023. Le règlement des zones 1AUx/UX et 1AUy/UY favorise l'optimisation du foncier en permettant une densification du parcellaire nu ou une extension/surélévation des bâtiments. Afin de mettre en œuvre une utilisation économe de l'espace, un CES minimal de 0,30 a été mis en place. Un maximum a été fixé à 0,50 afin de maintenir des espaces libres de qualité, articulés avec un coefficient d'espace perméable de minimum 30 %.
O34 S'appuyer sur le principe de centralité de proximité, comme point d'appui au maillage territorial des achats du quotidien et de la consommation locale **O35 Protéger la vitalité des centralités commerciales** **O36 Maîtriser les implantations commerciales d'opportunité en zone d'activités et sur les flux, qui peuvent fragiliser les centres-bourgs**	- Dans les zones urbaines, hors zones résidentielles (UD/UR), les occupations autorisées dans ces dernières permettent de maintenir et développer le commerce de proximité (limités à 500 m² de surface de vente) ; - Identification des principaux linéaires commerciaux afin de préserver leur vocation avec deux degrés d'encadrement (strict/souple *=> voir partie dédiée à l'explication de cette servitude d'urbanisme*) ; - Afin d'encadrer l'implantation des cellules commerciales spécifiques, selon les prescriptions du SCoT, une zone UY est créé, subdivisée en sous-secteurs en fonction des sous-destinations autorisées. Ces zones correspondent aux zones d'activités commerciales, se distinguant clairement du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel, leur ampleur et l'emprise relativement importante des

O37 Œuvrer pour une qualité des espaces publics et le confort d'usage	bâtiments. Leur vocation prédominante est celle du commerce nécessitant des besoins fonciers importants, et répond à des besoins complémentaires par rapport aux commerces de proximité ; - L'objectif de ces zones est de permettre aux activités existantes d'évoluer si nécessaire et à d'autres de s'installer ; - Le PLUi-HM prévoit le développement de 3 zones commerciales « périphériques » : Anthy-sur-Léman (ANT9) 1AUy, extension de la zone Espace Léman, Douvaine (DOU3), et Perrignier (PER8) en entrée de ville ouest pour l'implantation d'une surface commerciale.
O38 Anticiper les besoins liés aux équipements **O39 Permettre la réalisation des d'offres et d'équipements d'importance à l'échelle du territoire** **O40 Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie**	- Les équipements peuvent se réaliser au sein des zones résidentielles mixtes (hors zones UD/UR) ; - Des zones dédiées sont prévues : UE et UEl pour le projet de lycée à Douvaine, ainsi que des zones 1AUe pour de nouveaux projets avec si besoin des emplacements réservés ; - Fibre optique et développement numérique : le règlement écrit prévoit l'intégration de ces éléments aux projets.
O41 Préserver l'identité et le potentiel agricole du territoire **O42 Assurer de bonnes conditions de travail pour les exploitations** **O43 Œuvrer pour une agriculture en accord avec son milieu**	- Le PLUi-HM classe plus de 38 % de son territoire en espaces agricoles (A/Ap/Api) et 14 % en zone Ap. Le mode de classement de ces secteurs repose sur l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic en s'appuyant sur les données disponibles (Chambre d'Agriculture, classement PAC, orthophoto-interprétation), sur les études réalisées dans le cadre du PAT, et en cohérence avec la cartographie du SCoT ; - Zone Api pour permettre une diversification de l'agriculture demandant des structures légères (type maraîchage) tout en préservant la qualité paysagère des secteurs ; - Une préservation des secteurs de vignes via un tramage et/ou le zonage agricole Ap/Api ; - Une diversification autorisée et encadrée (commerce des produits de la ferme, tourisme à la ferme) ; - Préservation du domaine de Chignens via des zones et tramages spécifiques ; - Le travail de découpage des bordures de zones U et de secteurs en extensions (1AU et 2AU) a veillé à garantir la préservation de l'accessibilité aux terrains agricoles, afin de ne pas créer de situation d'enclavement. Certaines situations peuvent également faire l'objet d'emplacements réservés afin de garantir le maintien d'accès soumis à pression urbaine ; - Le découpage du zonage a veillé à ne pas intégrer en zone U ou AU des exploitations agricoles existantes, sauf s'il s'agit de bâti historique intégré à l'enveloppe. Dans le cadre d'exploitation située à proximité, le découpage des

	zones constructibles est réalisé de manière à respecter au minimum les distances de recul (100 m) afin d'aller au-delà des exploitations concernées par des reculs de 50 m au titre du RSD. Par ailleurs, afin de donner la possibilité d'avoir un regard plus éclairé lors de l'instruction, les bâtiments agricoles connus au stade de l'arrêt (en lien avec les études du PAT) sont mentionnés sur le plan de zonage à titre informatif ; - Le règlement encadre la question des locaux de surveillance.
O44 Affirmer la stratégie de tourisme et de loisirs assise sur l'ensemble des potentialités du territoire **O45 Améliorer les capacités d'hébergements** **O46 Accompagner l'offre touristique et de loisirs**	- Des zones UT dédiées au tourisme sont créée pour prévoir des zones dédiées à l'hébergement touristique, la restauration, et activités connexes ; - Les possibilités d'hébergements et de loisirs seront principalement au sein des enveloppes existantes, soit des campings (Nc), soit des zones touristiques (UT), soit des zones STECAL dans du bâti existant (Nlt, Aht, …) ; - Deux secteurs prévoient la création d'hébergements touristiques : un secteur 1AUt dans l'enveloppe sur Armoy encadré par des OAP, et 1 STECAL sur Orcier pour la création de gîtes ; - La préservation et le développement du maillage doux (dont ViaRhôna) via servitude et emplacements réservés, l'amélioration de la desserte TC *(voir justifications spécifiques) ;* - La préservation et la valorisation des bords de lac (zone NL dédiée pour les parties naturelles), la prise en compte des projets de valorisation (à l'image de l'OAP thématique portant sur Rives) et des ports ; - La mise en valeur des paysages et patrimoines (bâtis et écologiques) contribue à l'attrait touristique : *voir justifications spécifiques.*

JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN

X. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT

1. Le projet démographique et les besoins en logements qui en découlent

La croissance démographique attendue sur le territoire (+1,36% par an) devrait suivre un rythme similaire à celui observé sur la période passée, aucun indicateur n'étant de nature à remettre en cause l'attractivité économique du territoire (qui influence directement l'attractivité migratoire et l'accueil d'actifs). C'est pourquoi, le PADDi vise à assurer un accueil des habitants dans de bonnes conditions. Ainsi, les besoins liés au desserrement des ménages (2 010 résidences principales supplémentaires) et à l'accueil de population nouvelle (7 445 résidences principales supplémentaires) conduit à projeter un besoin de 9 455 résidences principales supplémentaires à horizon 2036.

Un premier calibrage avait estimé le besoin de 15 000 logements. Toutefois, eu égard des enjeux de maîtrise de la consommation foncière, mais aussi des opportunités que représente la mobilisation de logements au sein du parc existant (logements vacants et résidences secondaires dont la part au sein du parc de logements est amenée à diminuer, malgré une légère hausse des volumes soit + 646 logements vacants et + 993 résidences secondaires) et la disparition d'une offre de logements sous l'effet du renouvellement urbain qui sera opéré (897 logements démolis), il a été estimé que la production de logements pourrait être réduite à 12 000 unités. Cette nouvelle estimation prend en compte l'utilisation de divers leviers permettant de remettre des logements sur le marché.

En résumé, le scénario retenu est le suivant :

SCENARIO A 1,3% de croissance annuelle				
	2019	**2025***	**2036***	**Evolution**
POPULATION	**90 531**	**98 684**	**114 479**	**1,36%/an + 15 795**
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	2,23	2,18	2,09	-0,4%/an
LOGEMENTS	**48 981**	**54 336**	**65 430**	**+ 11 402**
Dont rés princ	*39 866*	*44 526*	*53 980*	*+ 9 455*
Dont rés 2nd	*4 904 (10%)*	*5 205 (9,6% du parc)*	*6 198 (9,5% du parc)*	*+ 993 (légère baisse du taux)*
Dont log vacants	*4 212 (8,6%)*	*4 605 (8,5% du parc)*	*5 251 (8,0% du parc)*	*+ 646 (baisse du taux)*
TAUX DE RENOUVELLEMENT				+ 897 (0,15%)
TOTAL LOGEMENTS				**+ 11 990**
Dont point mort (desserr, renouv, LV, RS)				*+ 4 542*
Dont accueil nouvelle population				*+ 7 448*

Les scénarios ont été établis avec les données du millésime INSEE RP 2019, les données pour 2025(*) et 2036(*) sont des projections.

2. La traduction du potentiel de logements dans le projet de PLUi-HM

L'objectif de programmation de logements prend en compte les besoins liés aux tendances socio-démographiques, aux équilibres territoriaux et aux ressources disponibles.

Commune	Armature primaire du SCoT	Production de logements en OAP	Production de logements en divisions parcellaires	Production de logements en dents creuses	Production de logements en renouvellement urbain (hors OAP)	Total
Thonon-les-Bains	Cœur urbain	873	154	945	394	2366
Bons-en-Chablais	Pôle structurant	253	118	600	194	1165
Douvaine	Pôle structurant	462	44	287	159	952
Perrignier	Pôle structurant	153	68	304	105	630
Sciez	Pôle structurant	264	165	479	182	1090
Veigy-Foncenex	Pôle structurant	440	67	347	171	1025
Allinges	Pôle d'interface	587	60	180	165	993
Anthy-sur-Léman	Pôle d'interface	146	41	173	72	433
Armoy	Village	89	54	114	0	256
Ballaison	Village	75	17	193	0	285
Brenthonne	Village	74	5	111	0	189
Cervens	Village	40	10	94	0	143
Chens-sur-Léman	Village	202	33	222	0	457
Draillant	Village	9	14	46	0	69
Excenevex	Village	82	18	109	0	208
Fessy	Village	35	23	169	0	227
Loisin	Village	133	36	164	0	334
Lully	Village	51	8	54	0	113
Lyaud	Village	69	45	228	0	342
Margencel	Village	22	19	73	0	114
Massongy	Village	66	31	109	0	206
Messery	Village	156	38	302	0	496
Nernier	Village	28	30	76	0	134
Orcier	Village	31	22	108	0	161
Yvoire	Village	53	11	59	0	122
TOTAL		**4392**	**1128**	**5546**	**1442**	**12509**

Le potentiel de production de logements à Thonon-les-Bains reste modéré, privilégiant les autres communes pôles afin de rééquilibrer les fonctions de centralité au sein du réseau de communes. Les communes pôles (interface ou structurant) devront produire suffisamment pour répondre aux besoins en logements et aux objectifs réglementaires liés à la dynamique de rattrapage prévue par l'article 55 de la loi SRU. Notons que le cœur urbain et les pôles rassemblent près de 70% du potentiel de logements prévus dans le PLUi-HM.

Les villages connaîtront une production maîtrisée, mais, en raison des objectifs de densité, cette production sera relativement importante par rapport à la dynamique démographique de ces communes.

XI. L'ANALYSE DES ENVELOPPES URBAINES ET DE LEUR CAPACITE DE DENSIFICATION

Afin de connaître la capacité de densification des espaces bâtis, le préalable est de définir précisément ce qui est entendu par « espaces bâtis », notion retraduite ici par « l'enveloppe urbaine ».
Dans un premier temps, le cadre règlementaire (code, SCoT du Chablais) est rappelé, puis nous nous attacherons à présenter la méthodologie et les résultats appliqués pour définir l'enveloppe urbaine et ses capacités de densification.
Cette analyse, réalisée en début d'étude du PLUi-HM, constitue le socle de réflexion et de construction du projet règlementaire graphique. Toutefois, il ne s'agit en aucun cas d'éléments graphiques à prendre « à la lettre », ils n'ont pas de caractère d'opposabilité. Ces éléments ont servi de base de réflexion pour la définition des tracés de zonage et prescriptions, ainsi que pour l'estimation de la programmation urbaine associée.
Ils sont également des préalables nécessaires pour justifier de la compatibilité du plan avec la loi Littoral et loi Montagne.

1. Rappels règlementaires

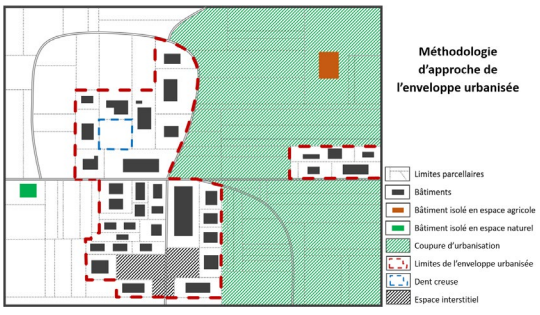
1.1. Le code de l'urbanisme :

Article L151-4 du code de l'urbanisme :
Le rapport de présentation du PLUi-HM *« analyse (…) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (…). »*

1.2. Le SCoT du Chablais :

L'enveloppe urbanisée :
Dans sa partie *2. Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain et 2.1. Lutter contre l'étalement urbain résidentiel*, le SCoT du Chablais, dans sa prescription P5 défini la méthodologie à adopter quant à la définition de l'enveloppe urbaine.

« Les documents d'urbanisme locaux définissent les limites des enveloppes urbanisées au plus proche du bâti existant. En cas de discontinuité, la délimitation recherche le tracé délimitant l'enveloppe minimale de l'espace urbanisé :
- Les limites pourront s'éloigner ponctuellement et légèrement du bâti pour intégrer une parcelle ou un espace interstitiel, lorsque cela est justifié par une restructuration de l'enveloppe urbanisée ;
- De la même manière, lorsqu'un espace interstitiel de petite taille est enclavé au sein de l'enveloppe urbanisée, il peut être intégré à cette enveloppe urbaine. »



Les capacités de densification :
Le SCoT dans sa prescription P6 indique que *« Les documents d'urbanisme locaux favorisent, au besoin par une étude de densification, les capacités d'urbanisation au sein de leurs enveloppes urbanisées en programmant :*

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

Et dans sa prescription P7 que *« Les dents creuses et espaces interstitiels de plus de 2 500 m² constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine et participent à l'atteinte des objectifs du SCoT. A ce titre, les superficies ouvertes à l'urbanisation concernant les dents creuses à partir de 2 500 m² seront considérées dans le décompte de l'enveloppe foncière. Une étude de densification permet de préciser, au besoin, les secteurs qui doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement permettant d'apprécier les objectifs de densité, la typologie de logements, les accès, et la desserte par les transports en commun, etc. »*

Ces éléments éclairent et formalisent une notion importante dans l'analyse des capacités de densification en distinguant :

- les gisements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant une surface < 2500 m² :
    - ils ne sont pas décomptés dans le calcul de consommation d'espaces ;
    - mais ils font partie de l'estimation d'un potentiel de logements supplémentaires.
- les gisements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant une surface > 2500 m² :
    - ils sont décomptés dans le calcul de consommation d'espaces ;
    - ils font partie des espaces stratégiques identifiés par le SCoT dont il doit être étudié l'opportunité de réaliser des OAP afin d'encadrer leur développement.
- les gisements situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, quelle que soit leur taille :
    - ils sont décomptés dans le calcul de consommation d'espaces ;
    - s'ils représentent une superficie > 2500 m², ils font partie des espaces stratégiques identifiés par le SCoT, dont il doit être étudié l'opportunité de réaliser des OAP afin d'encadrer leur développement.

2. Exposé de la méthodologie employée

2.1. L'enveloppe urbaine :

Si le SCoT donne une ligne de conduite à adopter, il est nécessaire ensuite de l'appliquer concrètement au territoire et à ses spécificités.

La méthode utilisée a consisté en plusieurs étapes et sources de données utilisées :

- En premier lieu, génération automatisée d'une enveloppe urbaine reprenant les critères suivants :
    - Prise en compte des espaces urbanisés (en s'appuyant sur la base OCS occupation du sol, fournie par la DDT74) distants de moins de 50 m et présentant une certaine densité (+ de 4 bâtiments) et continuité (ruptures physiques, voirie, etc). A ce stade tous les bâtiments sont pris en compte, y compris les espaces agricoles, économiques… dès lors qu'ils répondent aux critères de l'enveloppe urbaine. C'est au stade du zonage que la précision permettra d'affiner et d'écarter certains bâtiments et/ou occupations des zones U ;
    - Prise en compte des espaces bâtis mais également, les espaces de type stationnements, campings, aires de sports, cimetières, qui s'ils sont contigus, sont intégrés à l'enveloppe urbaine ;
    - Les « trous » présents dans l'enveloppe urbaine inférieurs à 5000 m² ont été considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine (toutefois, en lien avec la règle du SCoT tout gisement > 2500 m² dans l'enveloppe urbaine est considéré comme de la consommation d'espaces) ;

    - Les « trous » plus importants, supérieurs à 5000 m² sont maintenus (donc non considérés comme dans l'enveloppe urbaine) et s'ils sont urbanisés à terme seront considérés comme des extensions ;
    - Les « encoches » de plus de 25 m de large ne font pas parties de l'enveloppe urbaine.

- Cette enveloppe a ensuite été réajustée en lien avec la connaissance du territoire et suite à des échanges avec les élus et services techniques locaux, notamment pour tenir compte des ruptures et de la réalité du terrain quant aux continuités urbaines constatées.

2.2. La capacité de densification et de mutation :

La capacité de densification et de mutation correspond aux potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, préalablement définie, sur du foncier vierge comme sur du foncier déjà bâti.
Cela couvre les notions de :

- gisements fonciers : parcelles libres de construction et d'occupation,
- divisions parcellaires : parcelles en partie bâties susceptibles d'être divisées pour de nouvelle(s) construction(s),
- renouvellement urbain (démolitions/reconstructions).

Ces éléments ont été, dans un premier temps, générés sur la base de photographies aériennes, puis affinés avec la connaissance des élus locaux et techniciens.

Les gisements fonciers :
Sont considérés comme gisements fonciers les tènements libres de constructions et d'occupations répondant aux critères cumulés suivants :

- Parcelle / groupement de parcelles, vierge de construction et d'occupation ayant une superficie ≥ 300 m²
- Parcelle / groupement de parcelles ayant une largeur ≥ 12 m
- Sont sorties les parcelles concernées par des prescriptions environnementales (espaces de bon fonctionnement, aléas / risques naturels, …)
  Ces trois premiers critères ressortent d'une analyse brute et objective
- Sont également sortis les gisements présentant des contraintes de terrain : pente, accès, forme
- Sont enfin sortis des éléments qui ressortent en gisements que les élus ne souhaitent pas se voir urbaniser et pour lesquels ils déploieront des mesures règlementaires adéquates lors du travail de zonage : parcs, jardins, espace agricole, coupure verte …
  Ces trois derniers critères ont permis d'affiner la première analyse brute

Leur catégorisation permet de les distinguer au regard des critères du SCoT, et de leur prise en compte dans le calcul de potentiel de consommation d'espaces, ainsi nous retrouvons :

- Les gisements < 2500 m² dans l'enveloppe urbaine
- Les gisements > 2500 m² dans l'enveloppe urbaine

- *Les gisements situés en dehors de l'enveloppe urbaine => ils résultent du choix des élus se justifiant par l'insuffisance des potentiels au sein des enveloppes pour répondre au projet de choix de développement acté dans le PADDi à 12 000 logements.*

Au stade de l'étude des enveloppes urbaines, ces potentiels n'existent pas. Ce sont les réflexions et les avancées dans le positionnement global de développement du territoire qui ont justifié l'identification de ces extensions.

Une autre information est apportée : à savoir si les tènements libres sont concernés par des autorisations d'urbanisme (Permis de construire ou Permis d'aménager). En effet, ils seront comptés à part dans le potentiel de logements, et feront partie du potentiel « consommables » puisqu'à ce jour ils n'ont pas encore fait l'objet d'une urbanisation mais seulement d'un projet autorisé.

Les divisions parcellaires :
Ce thème permet d'évaluer le potentiel de divisions parcellaires, en s'appuyant sur les critères suivants :

- Identification des parcelles présentant une superficie ≥ 600 m² avec un CES < à 0,06,
- Dont la configuration permet d'envisager une densification parcellaire (positionnement actuel de la construction, forme de la parcelle, topographie…)

Le renouvellement urbain :
Le potentiel de renouvellement urbain est plus complexe à identifier et estimer. En effet, si on arrive à savoir plus aisément où il ne se fera pas (secteurs patrimoniaux, secteurs non voués à être densifiés par le règlement à venir, …), le potentiel de renouvellement urbain peut être plus difficile à déterminer.

Pour appuyer les élus dans cette identification, des critères ont été donnés :

- Secteurs présentant un potentiel et un intérêt du fait de leur localisation proches des centralités,
- Secteurs ne présentant pas de qualité patrimoniale forte à préserver,
- Secteurs vieillissants et n'ayant pas encore fait l'objet d'opérations récentes.

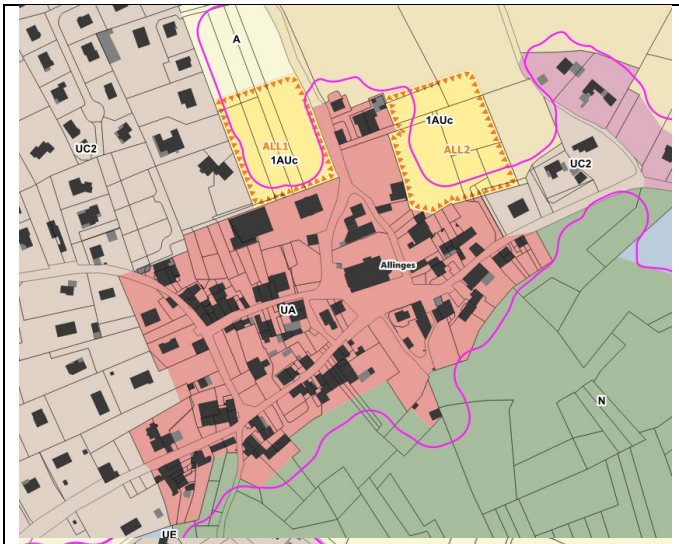
C'est ensuite le travail plus fin via les OAP sectorielles qui a permis de faire ressortir des secteurs propices au renouvellement urbain.
En plus, comme détaillé dans le rapport de présentation, un potentiel non localisé est estimé sur le cœur urbain et les pôles (structurants et d'interface) pour 20% de la production nouvelle.

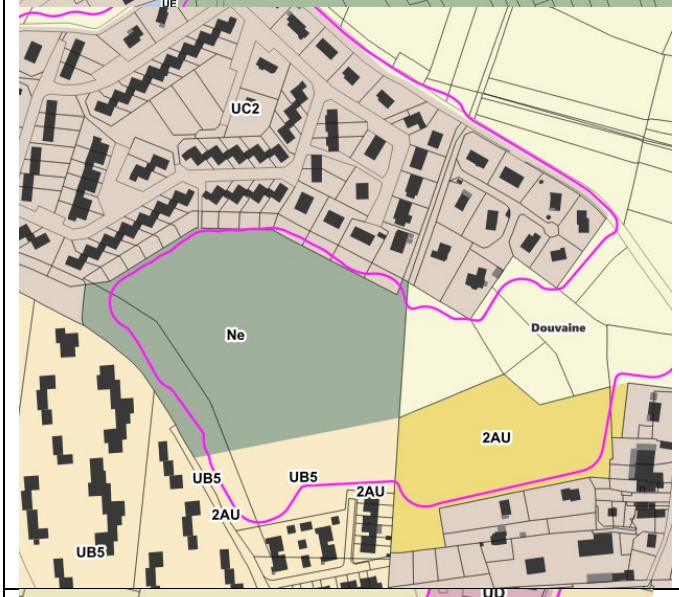
3. De l'enveloppe urbaine au zonage

Le travail de l'enveloppe urbaine a été engagé dès la phase de diagnostic, afin d'estimer les potentiels constructibles au sein de celle-ci.
Par la suite, la définition du parti d'aménagement, au travers du PADDi, a permis aux élus de se positionner sur un projet de développement.
Le travail sur le zonage et les OAP permet la mise en œuvre de ce projet.
Ce travail de zonage et d'OAP s'appuie donc sur l'enveloppe urbaine, et vient en préciser les contours via le zonage constructible (U/AU), en cohérence avec le PADDi.

Si le travail d'enveloppe urbaine est issu d'une méthode automatisée, la traduction règlementaire via le zonage vient affiner ces contours à la parcelle.

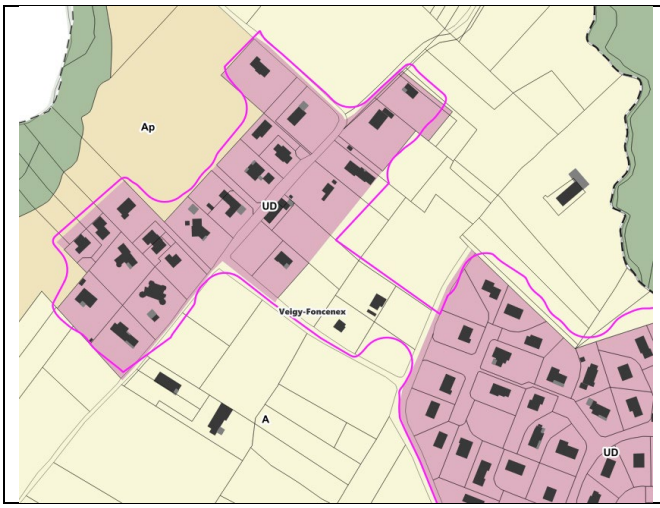
En voici quelques exemples :





Les contours des zones constructibles sont ajustés à la parcelle.
De plus, dans les exemples ci-contre :
- concernant Allinges, pôle d'appui, les zones d'extension du centre-bourg sont maintenues en cohérence avec le PADDi (commune pôle d'appui, nécessitant une production de logements sociaux importante). De ce fait, ces potentiels hors enveloppe urbaine, sont formalisés via le zonage 1AU.
- concernant Douvaine, pôle d'équilibre, des zonages d'extension de l'enveloppe sont prévus (UB5 et 2AU).

L'enveloppe urbaine, comme indiqué dans la méthodologie, prend en compte tous les bâtis sans distinction de fonction. Le travail sur le zonage permet d'affiner, et dans l'exemple ci-contre on voit notamment que les bâtiments agricoles en lisière d'enveloppe urbaine sont reclassés en zone A, zonage approprié.

	Sur l'exemple ci-contre, on voit également que l'enveloppe urbaine n'est pas toujours suivie d'un zonage constructible selon le choix des élus de maintenir des coupures urbaines / paysagères, ou des espaces de respiration.

4. Résultats du travail sur les potentiels constructibles

4.1. Potentiels fonciers en tènements libres

	Total foncier disponible (y compris coups partis*) *Dont habitat, économie, équipements*				***Dans EU*** *Dont habitat, économie**, équipements*				***Hors EU*** ***(y compris les trous > 5000 m²)*** *Dont habitat, économie, équipements*			
Cœur urbain (Thonon Les Bains)	**45**	*35,2*	*4,9*	*4,9*	**31,7**	*29,1*	*0,5*	*2,2*	**13,4**	*6,2*	*4,4*	*2,7*
Pôles structurants (5)	**141,2**	*105,2*	*22,8*	*13,2*	**80,9**	*74,6*	*4,6*	*1,7*	**60,2**	*30,6*	*18,2*	*11,5*
Pôles d'interface (2)	**37,8**	*32*	*5,1*	*0,7*	**25**	*23,5*	*0,8*	*0,7*	**12,8**	*8,5*	*4,3*	*0*
Villages (17)	**147,6**	*132,7*	*5,8*	*9,1*	**114,6**	*110*	*1,3*	*3,3*	**32,9**	*22,6*	*4,5*	*5,8*
TOTAL	**371,6**	*305,1*	*38,6*	*27,9*	**252,2**	*237,2*	*7,2*	*7,9*	**119,5**	*67,9*	*31,4*	*20*

** Le foncier disponible tient compte des coups partis, c'est-à-dire les tènements soumis à autorisations d'urbanisme (permis de construire et permis d'aménager).*
*** Le foncier économique comprend les activités touristiques, commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires, etc …*

Ces résultats relèvent le total du foncier estimé comme disponible. Ce chiffre ne doit pas être confondu avec celui du foncier consommé. En effet, le total du foncier présenté ici inclut l'ensemble du foncier disponible, y compris celui qui ne correspond pas à une consommation foncière (parcelles <2500 m², parcelles considérées comme faisant déjà partie de l'espace urbain dans l'OCS74…).
Ces résultats permettent ainsi d'estimer la mutation du tissu bâti sur les parcelles non bâties.

Le potentiel foncier global est de 371,6 ha :

- Dont 68 % identifié au sein des enveloppes urbaines, et 32% hors enveloppes urbaines (comprenant les trous de plus de 5000 m² et les encoches, *cf partie méthodologie*)
- Dont 82 % identifié pour l'habitat, 10 % pour l'économie et 8 % pour les équipements.

Comptabilité SCoT :

	Dans EU Gisements > 2500 m² *Dont habitat, économie, équipements*				***Hors EU*** *Dont habitat, économie, équipements*				***Total comptabilisé par le SCoT*** *Dont habitat, économie, équipements*			
Cœur urbain (TLB)	**10,6**	*8,4*	*0,3*	*1,8*	**13,4**	*6,2*	*4,4*	*2,7*	**23,9**	*14,6*	*4,7*	*4,6*
Pôles structurants (5)	**27,5**	*22,8*	*3,5*	*1,2*	**60,2**	*30,6*	*18,2*	*11,5*	**87,7**	*53,3*	*21,7*	*12,6*
Pôles d'interface (2)	**9**	*8,2*	*0,3*	*0,5*	**12,8**	*8,5*	*4,3*	*0*	**21,8**	*16,7*	*4,6*	*0,5*
Villages (17)	**39,2**	*37,7*	*0,9*	*0,6*	**33,2**	*23*	*4,5*	*5,7*	**72,4**	*60,7*	*5,4*	*6,3*
TOTAL	**86,3**	*77,1*	*5*	*4,1*	**119,5**	*68,3*	*31,4*	*19,9*	**205,8**	*145,3*	*36,4*	*24*

Sur les 371,6 ha de fonciers identifiés comme disponibles (y compris tènements soumis à autorisations d'urbanisme), 205,8 ha font partis du décompte du SCoT 55% :

- Dont 42% sont des gisements >2500 m² dans les enveloppes urbaines et 58% sont des gisements hors enveloppes urbaines (quelle que soit leur taille)
- Dont 71% à destination de l'habitat, 18% à destination de l'économie, 12% à destination des équipements.

Parmi le potentiel en tènement libre global (371,6 ha), une part sera concernée part des OAP (environ 120 ha parmi ces 371,6 ha). Les secteurs d'OAP ont une superficie logiquement plus grande que ces 120 ha, puisqu'ils recouvrent aussi des superficies qui ne sont pas des tènements libres (renouvellement urbain et division parcellaire).

Le potentiel de logements est ensuite estimé de deux façons :

- Via l'application des densités (ci-dessous) aux gisements en diffus (hors OAP)
- Via la prise en compte des logements par secteur d'OAP en fonction du programme défini

Densités appliquées pour l'estimation des gisements fonciers dans le diffus, non concernés par des OAP :

Zone	Densité en log / ha	Zone	Densité en log / ha
UA	55	UD	20
UB	60	UH	30
UC	35		

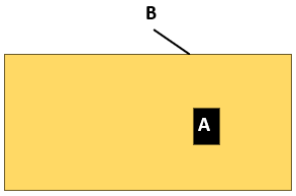
	Production de logements en OAP	*Production de logements en diffus*
Cœur urbain (TLB)	873	945
Pôles structurants (5)	1572	2017
Pôles d'interface (2)	733	353
Villages (17)	1215	2231
TOTAL	**4393**	**5546**

4.2. Potentiels en divisions parcellaires

Le potentiel en division parcellaire poursuit la méthodologie suivante :

1. identification des tènements selon les critères définis dans la méthodologie,
2. prise en compte de la surface de ces tènements partiellement bâtis (B) en déduisant la surface du bâti (A),
3. Ne retenir que 50% de cette superficie comme potentiel ((B-A)/2).

Ex :

	B = parcelle de 2100 m² A = Bâti d'une emprise au sol de 120 m² CES<0,06 Surface retenue comme potentiel de division = 2100-120 / 2 = 990 m²

	Surfaces libres	*Surfaces libres retenues (colonne précédente/2)*
Cœur urbain (TLB)	11,8	**5,9**
Pôles structurants (5)	44,5	**22,3**
Pôles d'interface (2)	18,7	**9,3**
Villages (17)	64,1	**32**
TOTAL	139,1	**69,6**

Afin de traduire le foncier estimé en divisions parcellaires, les critères de densité retenus sont similaires à ceux appliqués pour les gisements fonciers (voir précédemment).

Une rétention foncière est appliquée, de l'ordre de 20% pour les pôles structurants et le cœur urbain, et de 50% pour les villages et pôles d'interface.

	Potentiel logements en divisions parcellaires retenu
Cœur urbain (TLB)	154
Pôles structurants (5)	462
Pôles d'interface (2)	101
Villages (17)	412
TOTAL	**1 129**

4.3. Potentiels en renouvellement urbain

Le potentiel en renouvellement urbain est pris en compte de plusieurs façons :

- Une part estimée sur le global des logements à 20% pour le cœur urbain, les pôles structurants et d'interface, soit environ 1400 logements.
- Une part estimée dans les OAP constitutives de renouvellement urbain : soit environ 1500 logements sur environ 4300 logements prévus en OAP, soit un tiers du total des logements concernés par les OAP.

4.4. Synthèse des potentiels logements

Pour plus de détails, voir partie dédiée à la traduction du potentiel de logements dans le projet de PLUi-HM.

Au total, il est estimé un potentiel de production de près de 12 600 logements d'ici à 2036.

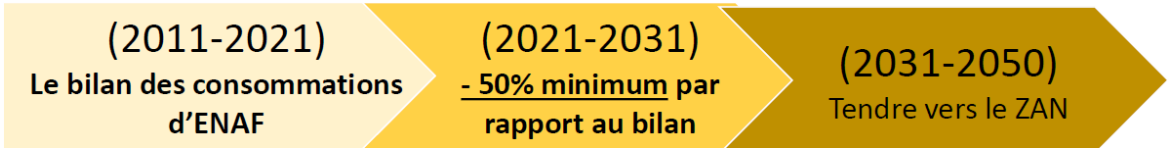
Armature territoriale	Objectifs de production de logements	Part dans la production de logements sur le territoire
Cœur urbain	2400	19%
Pôles d'interface	1400	11%
Pôles structurants	4900	39%
Villages	3900	31%
Total	12 600	

XII. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROJECTION : MODERATION ET OBJECTIF ZAN

1. Bilan 2011-2021 et 2021-2023

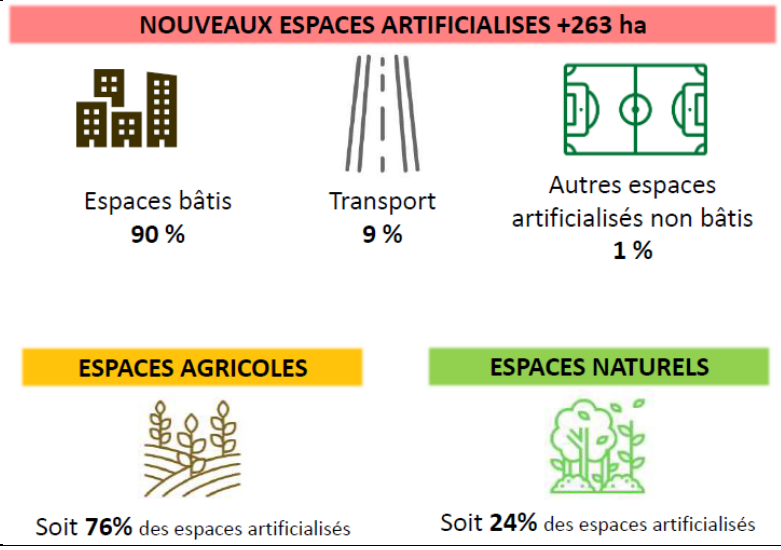
Le bilan présenté ici, est issu du bilan dressé à l'aide des données fournies par la DDT74 via l'utilisation des données OCS74 (occupation du sol). Le Conseil Communautaire du 24 septembre 2024 relate le bilan 2011-2021 et fait état des consommations de 2021 à 2023 (à l'heure de l'écriture de ce présent rapport, les données 2024 ne sont pas disponibles).
Ces échéances sont utilisées pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience (22/08/2021), modifiées par la loi ZAN (20/07/2023) :

- Dresser un bilan des consommations réalisées de 2011 à 2021, pour pouvoir appliquer a minima,
- Un objectif de réduction de la consommation constatées de 2011 à 2021 d'au moins 50% jusqu'en 2031,
- Puis tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette des sols pour 2050.



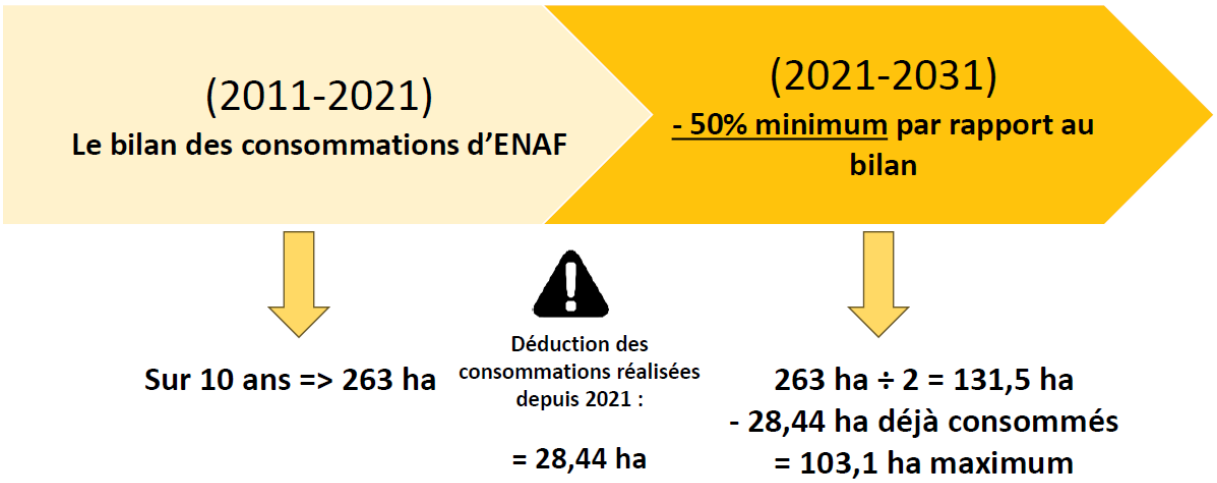
Des cartes et données par commune permettent de faire ressortir l'ensemble des consommations identifiées sur la période 2011-2021, puis les consommations depuis 2021. (pour rappel, ces cartes ont été jointes à ce 1er bilan triennal).

Le bilan fait état de **263 ha de consommations d'espaces naturels et agricoles sur la période 2011-2021** sur l'ensemble de Thonon Agglomération. Les situations sont diverses selon les communes puisque la plus faible consommation est de 2,5 ha (à Draillant) et la plus élevée est de plus de 30 ha (à Bons-en-Chablais). Les contrastes demeurent cependant cohérents avec le positionnement des communes dans l'armature urbaine, ainsi qu'avec la présence de zones d'activités qui sont fortement consommatrices d'espace pendant la période de référence. En effet, les communes enregistrant les plus fortes consommations le doivent en partie au développement de ces zones (par exemple : Bons-en-Chablais, Allinges, Thonon-les-Bains, Perrignier).

La répartition des consommations a été analysée par grandes fonctions et grands espaces, telle que présentée ci-contre (sur la base des données 2012-2021, puisque l'année 2011 ne nous permet pas de disposer de ces détails) :	

A minima, et tel qu'inscrit dans le PADDi, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces est de -50% de **2021 à 2031**, soit 263 ha ÷ 2 = **131,5 ha** (soit 13,15 ha/an).

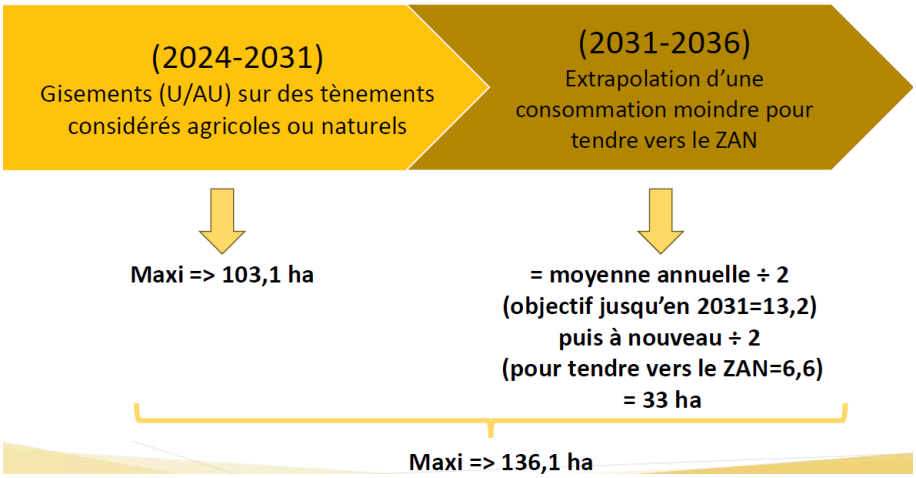
A cet objectif, doivent être déduits les consommations réalisées depuis 2021.
Ce bilan ressort du bilan triennal réalisé par la collectivité, et montre que **28,44 ha ont été consommés de 2021 à 2023**.
L'objectif jusqu'en 2031 est ramené à 103,1 (131,5-28,44).



2. Des objectifs recadrés dans la temporalité du PLUi-HM

Le PLUi-HM, dont l'horizon est défini à 2036, redéfinit l'objectif global de réduction de la consommation d'espaces sur sa temporalité :

- **Jusqu'en 2031 = 103,1 ha maximum.**
- **Puis de 2032 à 2036** : afin de tendre vers le ZAN, le choix a été fait d'appliquer un objectif de réduction de -50% par rapport à l'objectif annuel défini sur 2021-2031, soit 13,15÷ 2 = 6,6 ha / an, sur 5 ans = **33 ha** (6,6X5).
- **Soit un objectif de consommation maximale global de 136,1 ha.**



3. Projection des consommations permises par le PLUi-HM

3.1. Méthodologie

Pour l'estimation des consommations foncières potentielles, permises par le PLUi-HM, la méthode d'analyse suivante a été utilisée :

- Identifier les tènements réellement mobilisables situés en zones U et AU : pour cela un important travail des élus et techniciens a été réalisé afin d'estimer la mutation des espaces libres dans les enveloppes urbaines au regard de la connaissance du terrain (accès, pente…). De ce fait, toutes les parcelles libres ne sont pas des tènements réellement mobilisables, et nous sommes passés d'une analyse « brutes », sur base de photographies aériennes, à une estimation « nette » suite à une approche plus fine des acteurs du territoire. A ce titre, plus de 600 tènements ont été écartés du potentiel, car jugés comme non réellement mobilisables.
- Retenir les tènements mobilisables en tant que consommation potentielle si :
    - Ils sont hors enveloppe urbaine et quel que soit leur superficie,
    - Ils sont dans l'enveloppe urbaine et mesurent plus de 2500 m².
- Tenir compte des emplacements réservés potentiellement consommateurs d'espaces : ER définis en zones A et N croisant un espace agricole ou naturel selon l'OCS74 année 2023, dont le projet est susceptible de consommer de l'espace (projet routier, parking imperméable, équipements… ; ne sont pas pris en compte les emplacements réservés pour des modes doux perméables, pour la protection des zones humides, la création de jardins…).

3.2. Résultats

Nature du tènement	Surface de consommation potentielle en ha
Tènement soumis à projet (permis de construire ou permis d'aménager en cours, mais secteur non urbanisé à ce jour)	12,5
Dominante habitat	78,4
Dominante économie (dont tourisme)	31,8
Dominante équipement	18,4
Sous-total	*141,1*
Emplacement réservé	43,2
Total	**184,3**
Total après rétention de 25%	**138,2**

Ces éléments mettent en évidence une consommation maximale, en supposant que toutes les projections se réalisent dans le cadre du PLUi-HM. Toutefois, il s'agit d'un potentiel maximal, pour lequel une certaine rétention peut être envisagée.

En conclusion, le projet reste compatible avec l'objectif de consommation maximale, fixé à 136,1 ha à l'horizon 2036.

Niveau d'armature territoriale	**Nature du tènement**	**Surface de consommation potentielle en ha**
Cœur urbain (Thonon les bains)	Tènement soumis à projet (permis de construire ou permis d'aménager en cours, mais secteur non urbanisé à ce jour)	0,5
	Dominante habitat	7,6
	Dominante économie (dont tourisme)	4,4
	Dominante équipement	3,5
	Sous-total	*16 ha (11%)*
Pôles structurants (5)	Tènement soumis à projet (permis de construire ou permis d'aménager en cours, mais secteur non urbanisé à ce jour)	1,9
	Dominante habitat	34,9
	Dominante économie (dont tourisme)	18,9
	Dominante équipement	9,2
	Sous-total	*64,9 ha (46%)*
Pôles d'interface (2)	Tènement soumis à projet (permis de construire ou permis d'aménager en cours, mais secteur non urbanisé à ce jour)	3,4
	Dominante habitat	7,2
	Dominante économie (dont tourisme)	4
	Dominante équipement	0,3
	Sous-total	*14,9 ha (11%)*
Villages (17)	Tènement soumis à projet (permis de construire ou permis d'aménager en cours, mais secteur non urbanisé à ce jour)	5,4
	Dominante habitat	30,7
	Dominante économie (dont tourisme)	4,5
	Dominante équipement	5,5
	Sous-total	*46,1 (32%)*
	Total	**141,9**
	Total après rétention de 25%	**106,4**

JUSTIFICATION DES OAP ET DES POA ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADDI

XIII. LES OAP SECTORIELLES

1. La méthodologie d'élaboration

Pour rappel, le SCoT du Chablais, avec lequel le PLUi-HM doit être compatible, préconise l'instauration d'OAP sur les tènements de plus de 2 500 m² lorsqu'ils se situent dans l'enveloppe urbaine, ainsi que sur tout tènement en extension. Toutefois, cet outil peut également s'appliquer à d'autres secteurs (de surface inférieure ou dans le cadre du renouvellement urbain) s'ils sont jugés stratégiques pour la collectivité.
Sur la base de ce postulat, une première proposition de secteurs a été faite aux communes, en croisant également avec les OAP existantes.
Le travail a consisté à :

- Dresser le bilan des OAP existantes : réalisée ou non, et si non à voir si le maintien est souhaité / nécessaire
- Identifier éventuellement d'autres secteurs sur la base des critères de surfaces en enveloppe urbaine et s'il s'agit d'extension
- Réfléchir à des secteurs de renouvellement urbain potentiel que la collectivité juge stratégique d'encadrer via des OAP

155 secteurs sont in fine soumis à OAP sectorielle.

Le travail plus fin a consisté ensuite, une fois les secteurs figés, à :

- Définir la vocation : résidentielle, mixité de fonctions, économie / commerce / tourisme, équipements
- Programmer le secteur dans le temps lorsqu'il s'agit de zones 1AU, à l'appui notamment des critères : de dureté foncière, de localisation, de la capacité sanitaire (ressource en eau, assainissement, …)
- Définir le programme : la densité, le nombre de logements, la mixité sociale lorsqu'il s'agit d'une dominante résidentielle, le type d'activités ou d'équipements pour les OAP économie et équipements
- Définir les aménagements souhaités en terme : d'implantations, de gabarit, d'espaces naturels et paysagers, de mobilités

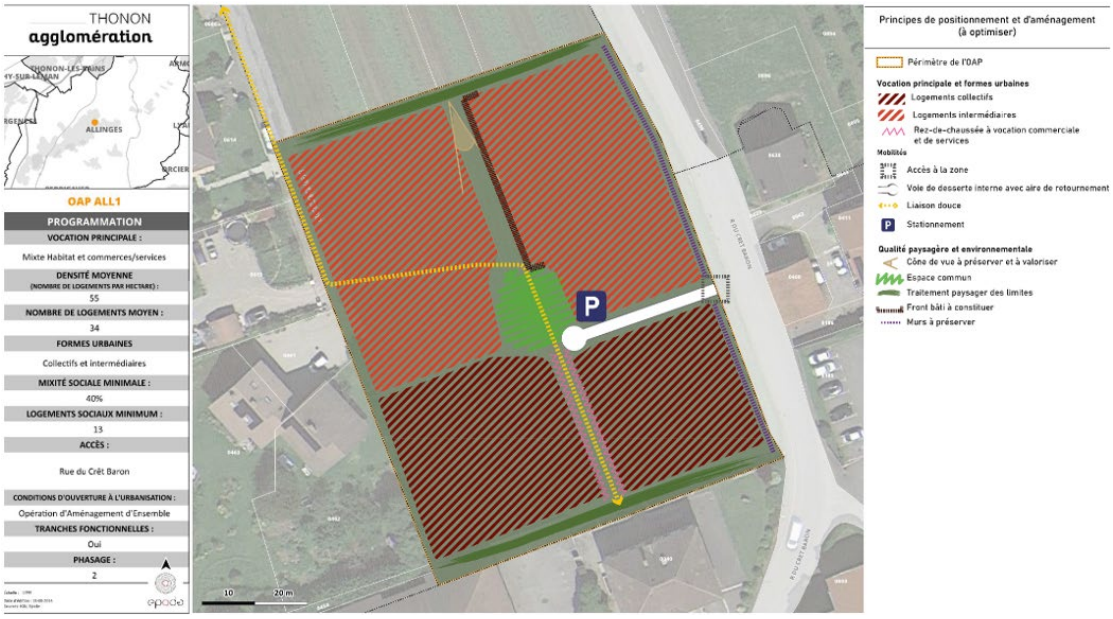
L'évaluation environnementale a été réalisée dès la présélection des sites. Elle a contribué à abandonner certaines intentions d'urbanisation future en raison de leur sensibilité, et, surtout, à enrichir les orientations environnementales des OAP concernées par des enjeux spécifiques.

Les secteurs soumis à OAP ont été numérotés en utilisant les 3 premières lettres du nom de commune ainsi qu'un numéro de site (ex MAS1, pour le site n°1 présent sur la commune de Massongy).

In fine, les OAP, quel que soit leur programme, comportent :

- Une fiche de diagnostic, résumant : le zonage, le secteur, la superficie, le type de gisement foncier, la composition du site, les voiries à proximité, les sensibilités environnementales, des photographies du site, un extrait cartographique avec les courbes de niveau

- Une fiche de programmation, proposant : la vocation principale de la zone, la densité moyenne, le nombre de logements moyen, le taux de mixité sociale minimal, le nombre de logements sociaux, s'il s'agit d'une zone d'habitat, l'accès, les conditions d'ouverture, les tranches fonctionnelles, le phasage, un schéma traduisant les orientations s'appliquant au secteur concerné

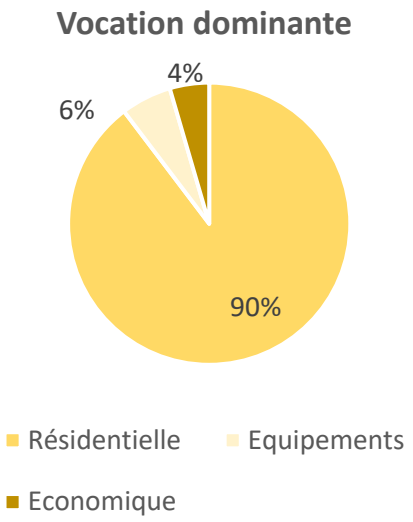


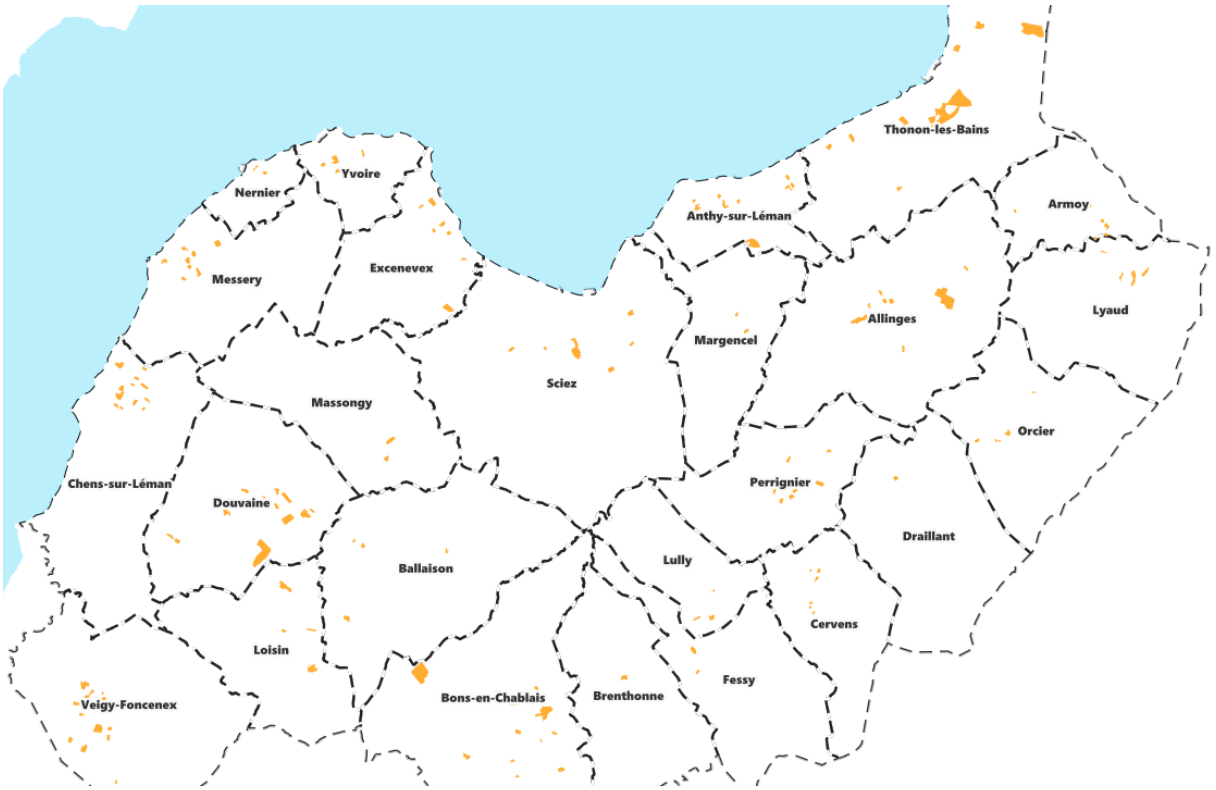
- Une fiche rédigée portant sur les thèmes suivants : Vocation du site et programmation ; Insertion architecturale et paysagère ; *Mobilités. Les secteurs relevant du R151-8 disposent de thèmes spécifiques (voir partie dédiée).*

2. Les OAP sectorielles selon leur vocation prédominante

155 secteurs d'OAP sont définis, dont :

- 139 secteurs à dominante résidentielle, dont de nombreux secteurs rechercheront néanmoins une mixité de fonctions compatibles
- 9 secteurs sont dédiés aux équipements publics (ANT3, ARM2, DOU3, EXC7, NER2, ORC2, THO9, VEI10, YVO4)
- 7 secteurs sont dédiés à l'économie, comprenant le commerce et le tourisme (ANT9, ARM6, BON15, DOU3, EXC6, PER8, VEI7)





2.1. Dominante résidentielle

2.1.1. Cohérence avec le PADDi

Les OAP à dominante résidentielle participent à la mise en œuvre de nombreuses orientations du PADDi :

Grande ambition transversale : pour une agglomération s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique	**O2 Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains** ⇨ Localisation des OAP ⇨ Modes doux ⇨ Végétalisation ⇨ Mixité et diversification de l'habitat
	O3 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique ⇨ Localisation des OAP ⇨ Modes doux ⇨ Qualité environnementale ⇨ Préservation des éléments de nature remarquables
AXE 1 Une armature urbaine équilibrée au sein de laquelle chaque niveau joue un rôle	**O4 Les principes de l'armature urbaine** ⇨ Une attention particulière concernant les secteurs stratégiques ciblés ⇨ Objectifs de densité par niveau d'armature
	O5 Affirmer la ville de Thonon-les-Bains comme pôle urbain majeur, avec l'enjeu fort de renouvellement urbain et de valorisation paysagère et touristique ⇨ Des OAP spécifiques à la ville de Thonon-les-Bains : secteur gare, formes urbaines, répartition des logements sociaux, modes doux…
	O6 S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, en cohérence avec leur rôle différencié au sein du territoire ⇨ Des OAP adaptées à chaque pôle avec quelques enjeux spécifiques : o Douvaine : OAP spécifique sur le Maisse pour l'accueil d'équipements structurants o Bons : OAP spécifique sur le secteur PEM, phasage en 3 des secteurs soumis à des problématiques liées à l'assainissement o Allinges : OAP spécifique retraduisant la volonté d'un écoquartier sur le secteur de Noyer, suite à plusieurs études spécifiques
	O7 Conforter les villages dans leur rôle complémentaire au sein de l'armature territoriale ⇨ Des OAP adaptées dans les villages en matière de densité, de formes urbaines, et de qualité paysagère / environnementale
	O8 Adapter les objectifs d'aménagement aux différentes typologies d'espaces en présence dans les communes ⇨ Des OAP qui adaptent le programme en fonction de leur localisation au sein de la commune ⇨ Elles assurent le maillage modes doux et les liens entre les différents espaces de la commune

AXE 2 *Des mobilités complémentaires et moins carbonées, conciliant les déplacements de toutes natures*	**O9 Considérer les mobilités comme l'une des conditions sine qua non du développement et du renforcement de l'urbanisation** ⇨ Localisation des OAP ⇨ Densification des OAP de centralités
	O13 Fluidifier les connexions intermodales ⇨ Réflexion accrue sur les secteurs stratégiques Gare sur Bons-en-Chablais et Thonon-les-Bains via études spécifiques retraduites dans les OAP
	O14 Redéployer les usages des espaces publics ⇨ Mailler les secteurs d'OAP en cheminements doux, en interne et avec le réseau alentour ⇨ Réflexion sur la mutualisation des parkings et leur intégration (perméabilité)
AXE 3 *Un habitat de qualité accessible à tous, et à toutes les étapes de la vie*	**O16 Accompagner un développement maitrisé du territoire afin d'en préserver les ressources** ⇨ Localisation et adaptation des OAP en fonction de l'armature urbaine ⇨ Phasage de l'offre notamment au regard de la ressource en eau ⇨ Encadrement du renouvellement urbain ⇨ Qualité des opérations : formes urbaines, insertion paysagère et environnementale, …
	O17 Œuvrer pour des programmes qualitatifs répondant à une diversité de besoins ⇨ Mixité sociale, adaptée selon les communes et la localisation des projets ⇨ Mixité dans les formes de logements (habitat groupé/ intermédiaire/collectif) pour répondre au parcours résidentiel
	O19 Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale ⇨ Mixité sociale, adaptée selon les communes et la localisation des projets
AXE 4 *Un capital environnemental, paysager et patrimonial commun à préserver et valoriser*	**O21 Préserver la ressource en eau, en anticipant les éventuels impacts du dérèglement climatique afin de construire un territoire résilient et adapté** ⇨ Un phasage de l'urbanisation pour les secteurs concernés par une difficulté quant à la ressource en eau et/ou traitement des effluents ⇨ Des cours d'eau protégés
	O22 Préserver et limiter l'exposition des populations et des biens face aux risques et nuisances de toutes natures ⇨ Prise en compte des aléas et des risques ⇨ Intégration d'orientation sur la collecte de déchets dans les secteurs le nécessitant
	O24 Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques ⇨ Préservation des éléments de nature : arbres, haies, cours d'eau et EBF… ⇨ Développement de la nature via des espaces communs végétalisés, le traitement paysager des limites, la plantation d'arbres…

	O25 Préserver les composantes et les grands équilibres du paysage ⇨ Préservation des éléments de nature : arbres, haies, cours d'eau et EBF… ⇨ Développement de la nature via des espaces communs végétalisés, le traitement paysager des limites, la plantation d'arbres… ⇨ Préservation et valorisation des points de vue ⇨ Insertion architecturale
	O29 Affirmer et qualifier les franges urbaines ⇨ Qualité des limites urbaines, notamment en interface avec des zones A/N
	030 Promouvoir un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements ⇨ Qualité des opérations : formes urbaines, insertion paysagère et environnementale… ⇨ Maillage en modes doux
AXE 5 *Une agglomération vivante,* *où l'on peut produire, travailler, consommer, et accéder aux services*	**O31 Porter une stratégie économique visant à bonifier le tissu économique local, tout en s'assurant d'être attractifs pour de nouveaux investisseurs** ⇨ Permettre la mixité fonctionnelle lorsque cela est propice au regard de la localisation des OAP

2.1.2. Zoom secteurs sans règlement

4 secteurs d'OAP sont définis au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Ce sont des secteurs qui ne disposent pas de règlement écrit, et dont l'OAP doit comporter à minima sur :

« 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

A ce titre, ces secteurs disposent d'un contenu spécifique par rapport aux autres secteurs d'OAP « classiques ».

Le choix d'utiliser cet outil se justifie par secteur de la façon suivante :

- Secteurs THO7 et THO12 : ce sont des secteurs concernés par des études particulières, pour lesquels la collectivité souhaite laisser une certaine marge de manœuvre, comportant pour partie des équipements publics
- Secteur THO6 : c'est un secteur pour lequel la collectivité souhaite accorder une place plus importante au projet urbain et à la créativité, elle définit néanmoins des principes directeurs,

tout en évitant de brider les projets par un règlement écrit qu'elle estime difficile à anticiper à ce jour

- Secteur THO11 : c'est un site pour lequel un projet est en cours, l'OAP reprend les principes du programme afin qu'il se poursuivre dans les orientations définies initialement

2.1.3. Zoom phasage des zones 1AU

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme :

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

Sur les 155 secteurs d'OAP, 27 secteurs ne sont pas concernés par le phasage s'agissant de secteurs de renouvellement urbain classés en U et donc immédiatement constructibles. 2 secteurs (ALL5 THO3) couvrent des zones 1AU soumises à phasage, et des zones U qui ne sont quant à elles pas concernées par un phasage.

Le phasage est défini sur 3 périodes :

- 1 : urbanisable immédiatement
- 2 : urbanisable à partir de 2028
- 3 : urbanisable à partir de 2031

Il résulte de ce phasage :

- Phase 1 : 38% des secteurs (à savoir que toutes les OAP à vocation économique et d'équipements sont inscrites en phase 1)
- Phase 2 : 12 % des secteurs
- Phase 3 : 49 % des secteurs

La répartition des logements en zones 1AU des OAP :

- Phase 1 : 53 % des logements (environ 1800 log)
- Phase 2 : 13 % des logements (environ 440 log)
- Phase 3 : 34 % des logements (environ 1100 log)

A cela s'ajoutent les logements en OAP en zones U non concernés par le phasage (environ 900 logements).

Au global, les OAP à dominante résidentielle rassemblent environ 1/3 des logements projetés dans le temps du PLUi-HM.

Une justification du phasage intrinsèquement liée à la disponibilité de la ressource en eau et à la capacité de traitement des eaux usées :

Sur les 25 communes que compte l'Agglomération, plusieurs communes présentent des contraintes liées à la ressource en eau potable et/ou la capacité de traitement des eaux usées, et c'est l'ouest du territoire qui est particulièrement concerné :

- Ressource en eau :

  Extrait de la notice des annexes sanitaires : « *en période d'étiage sur le territoire de l'ex SEMV et ceci concernant les communes de Bons, Loisin, Ballaison et Veigy, Thonon Agglo importe de l'eau depuis les réseaux d'Annemasse Agglo (pompage à Arthaz Pont Notre Dame « Puits des Moulins » via le réservoir des Arales à Ballaison) et des Services Industriels de Genève (S.I.G). On notera*

qu'Annemasse Agglo étudie actuellement sa sécurisation en eau potable et souhaite à échéance 2030 ne plus vendre d'eau à Thonon Agglo et voir éventuellement de leur en acheter. »

Des solutions sont ainsi à l'étude pour répondre aux besoins en période d'étiage (la construction de nouveaux réservoirs, les travaux d'interconnexion entre les réservoirs, le doublement de la capacité de l'usine de potabilité et du prélèvement au lac), tout en tenant compte de l'évolution de la ressource en fonction des besoins et de la décision d'Annemasse Agglo. Cela se traduit par l'étude de l'agrandissement de la station de Chevilly (horizon 2030). En parallèle, la sécurisation de la ressource des Voirons (concerne toute la partie sud RD903 de la commune de Bons-en-Chablais) est à l'étude, mais elle ne règlera pas la situation en période d'étiage.

De plus, les secteurs de Bons Nord, Ballaison et Veigy, présentent des conduites sous dimensionnées pour garantir le débit suffisant à la défense incendie.

Ces éléments ont conduit à phaser la majorité des OAP en priorité 3 (soit une ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2031) des communes de Bons, Loisin, Ballaison et Veigy. Seuls 1 voire 2 secteurs par commune sont maintenus en priorité 1 ou 2 pour tenir compte des « coups partis » ou des projets essentiels pour la commune (à l'image de BON10 ou VEI10 mêlant logements sociaux et équipements publics).

De plus, rappelons que les grands secteurs enclavés dans les enveloppes urbaines du coteau des Voirons sur Bons sont reclassés en zones 2AU (donc dépourvues de règlement et d'OAP).

- Traitement des eaux usées :

Plusieurs situations apparaissent en fonction des secteurs de l'Agglomération :

- La STEP de Lully/Fessy est non conforme. Les travaux de réseaux pour ramener les effluents concernés vers la station de Douvaine ou celle de Thonon, auront lieu de 2027 à 2030. De ce fait, le phasage des OAP de ces communes a été étudié pour prévoir principalement des priorité 2 et 3. Un seul secteur sur Lully subsiste en phase 1 puisqu'il s'agit d'un « coup parti ».
- Les secteurs de Veigy et de Loisin sont à limiter dans l'attente des travaux d'agrandissement de la STEP de Douvaine (et des travaux liés à l'adduction de l'eau potable mentionnés ci-dessus). C'est pourquoi, la majorité des OAP de ces communes sont phasées en priorité 3. Subsistent quelques secteurs en priorité 1 correspondant à des secteurs particulièrement stratégiques (VEI10) ou des « coups partis » (LOI1).
- Des secteurs dont l'urbanisation est à temporiser jusqu'en 2030 dans l'attente de travaux nécessaires pour supprimer les rejets au milieu naturel (communes d'Allinges, de Cervens, de Perrignier, de Draillant, de Margencel). C'est dans cette optique que la majorité des OAP de ces communes sont phasées en priorité 3. Comme dans les autres cas, seuls quelques secteurs stratégiques et/ou « coups partis » sont maintenus en phase 1 (ex : zone principale de Noyer sur ALL5).

2.2. Dominante économique, commerciale, touristique et d'équipements

2.2.1. Cohérence avec le PADDi

Les OAP aux fonctions spécifiques participent à la mise en œuvre des orientations du PADDi suivantes :

Grande ambition transversale : pour une agglomération s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique	**O1 Une agglomération interreliée s'inscrivant dans des stratégies supra-communales** ⇨ Garantir des secteurs de développement de l'emploi et d'éducation
	O2 Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains ⇨ Développer les emplois sur le territoire
	O3 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique ⇨ Accompagner le développement de l'habitat par un développement des aménités ⇨ Développer les modes doux et l'accès TC à ces zones
AXE 1 Une armature urbaine équilibrée au sein de laquelle chaque niveau joue un rôle	**O5 Affirmer la ville de Thonon-les-Bains comme pôle urbain majeur, avec l'enjeu fort de renouvellement urbain et de valorisation paysagère et touristique** ⇨ Des OAP spécifiques à la ville de Thonon-les-Bains : pour envisager le renouvellement de secteurs d'équipements tels que le secteur gare, le secteur de l'école des Arts, l'Hôtel des Polices… ; mais aussi permettre la mixité fonctionnelle
	O6 S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, en cohérence avec leur rôle différencié au sein du territoire ⇨ Des OAP adaptées à chaque pôle avec quelques enjeux spécifiques en matière d'équipements et/ou d'économie o Douvaine : OAP spécifique sur le Maisse pour l'accueil d'équipements structurants, l'OAP des Niollets pour le développement économique o Bons : zone des Bracots, zone de la future école du centre, mixité fonctionnelle du secteur gare o Perrignier : surface commerciale o Anthy et Veigy : réflexion sur l'accueil d'un équipement public, à proximité des centres-villes
	O7 Conforter les villages dans leur rôle complémentaire au sein de l'armature territoriale ⇨ Des OAP tenant compte de secteurs de projets d'équipements adaptés aux communes, ou de développement économique (ex zone de la Fattaz à Excenevex)
AXE 2 Des mobilités complémentaires et moins carbonées, conciliant les déplacements de toutes natures	**O14 Redéployer les usages des espaces publics** ⇨ Mailler les secteurs d'OAP en cheminements doux, en interne et avec le réseau alentour ⇨ Réflexion sur la mutualisation des parkings et leur intégration (perméabilité)
AXE 4	**O22 Préserver et limiter l'exposition des populations et des biens face aux risques et nuisances de toutes natures** ⇨ Prise en compte des aléas et des risques

Un capital environnemental, paysager et patrimonial commun à préserver et valoriser	**O24 Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques** ⇨ Préservation des éléments de nature : arbres, haies, cours d'eau et EBF… ⇨ Développement de la nature via des espaces végétalisés, le traitement paysager des limites, la plantation d'arbres…
	O25 Préserver les composantes et les grands équilibres du paysage ⇨ Préservation des éléments de nature : arbres, haies, cours d'eau et EBF… ⇨ Développement de la nature via des espaces végétalisés, le traitement paysager des limites, la plantation d'arbres…
	O29 Affirmer et qualifier les franges urbaines ⇨ Qualité des limites urbaines, notamment en interface avec des zones A/N
AXE 5 Une agglomération vivante, où l'on peut produire, travailler, consommer, et accéder aux services	**O31 Porter une stratégie économique visant à bonifier le tissu économique local, tout en s'assurant d'être attractifs pour de nouveaux investisseurs** ⇨ Permettre un développement de l'emploi en permettant le développement de zones dédiées ⇨ Permettre la mixité fonctionnelle lorsque cela est propice au regard de la localisation des OAP
	O32 Hiérarchiser et qualifier les zones d'activités économiques en garantissant leur complémentarité ⇨ Permettre le développement des zones stratégiques et les encadrer : les Niollets, la Fattaz, les Grandes Vignes, les Bracots…
	O33 Améliorer le cadre de vie au travail au sein des Zones d'Activités Economiques ⇨ Favoriser des aménagements qualitatifs, et notamment au regard du maillage modes doux, des espaces communs, de la mutualisation des espaces de stationnement…
	O36 Maîtriser les implantations commerciales d'opportunité en zone d'activités et sur les flux, pouvant fragiliser les centres-bourgs ⇨ Etudier le développement de 2 zones commerciales périphériques en lien avec les besoins : comblement de la zone d'Espace Léman et zone commerciale d'entrée de ville sur Perrignier
	O38 Anticiper les besoins liés aux équipements / O40 Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie ⇨ Des OAP dédiées à l'accueil d'équipements publics, quel que soit le niveau dans l'armature urbaine, pour faire face aux besoins des communes (exemple Nernier, Veigy, Anthy-sur-Léman, Armoy…)
	O39 Permettre la réalisation d'offres et d'équipements d'importance à l'échelle du territoire ⇨ OAP dédiée au secteur de gymnase, piscine intercommunale, gare routière sur Douvaine
	O45 Améliorer les capacités d'hébergements ⇨ OAP dédiée (Armoy) à l'accueil d'hébergement léger de loisirs

2.2.2. Composition

Les OAP sectorielles aux fonctions spécifiques sont au nombre de 16 :

- 9 secteurs sont dédiés aux équipements publics (ANT3, ARM2, DOU3, EXC7, NER2, ORC2, THO9, VEI10, YVO4).
  Elles vont permettre d'encadrer plus spécifiquement des secteurs, souvent en zone 1AU en extension, vouée à l'accueil d'équipements tels que des écoles, des maisons de santé, des équipements sportifs / de loisirs.

- 7 secteurs sont dédiés à l'économie, comprenant le commerce et le tourisme (ANT9, ARM6, BON15, DOU3, EXC6, PER8, VEI7).
  Elles vont notamment prévoir le développement des zones économiques stratégiques ciblées par le SCoT (ANT9, BON15, DOU3, EXC6, VEI7), le développement d'un secteur d'HLL sur Armoy au sein de l'enveloppe urbaine, et un secteur de développement d'une surface commerciale en entrée de Perrignier.

XIV. LES OAP THEMATIQUES

1. Biodiversité et continuités écologiques

L'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques » s'inscrit en cohérence avec l'Axe 4 du PADDi, mais aussi la grande ambition transversale, et plus particulièrement, avec les orientations suivantes :

- O2 Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains
- O3 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique
- O24 Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques
- O25 Préserver les composantes et les grands équilibres du paysage
- O29 Affirmer et qualifier les franges urbaines

Elle est organisée autour de 3 grands thèmes :

- Présentation de l'armature écologique du territoire : elle permet de rappeler les éléments identifiés et la façon dont les différents inventaires ont été réalisés. Cela rappel les différentes composantes de l'armature écologique et la nature de chacune d'entre elle : réservoirs, corridors, haies, cours d'eau et zones humides.
- Préservation de l'armature écologique identifiée sur le territoire : cette partie apporte des compléments par rapport au règlement écrit pour la préservation des différentes trames. Ces éléments sont complémentaires puisqu'ils apportent des conseils sur la préservation mais aussi sur la valorisation (ex : comment entretenir et tailler une haie).
- Développer la nature en ville : ces éléments sont complémentaires avec les éléments de préservation, le règlement écrit imposant des normes (de type préservation d'un % d'espace perméable ou la plantation d'un nombre d'arbres en fonction des places de parkings, etc …) et les éléments en OAP sectorielles puisqu'ils apportent des préconisations d'ordre qualitatives (ex essences végétales locales, ex de clôtures perméables pour la petite faune, etc …).

2. Habitat

L'OAP thématique « Habitat » s'inscrit en cohérence avec l'Axe 3 du PADDi et permet de récapituler l'ensemble des actions engagées en matière d'habitat via les différents outils du PLUi-HM et du POA.

La programmation de logements tient compte des besoins liés aux tendances socio-démographiques, des équilibres territoriaux et des ressources présentes.

Répartition de la production de logements

Ainsi, les quelques 12 600 logements programmés sont répartis de la manière suivante :

Armature territoriale[1]	Objectifs de production de logements	Part dans la production de logements sur le territoire
Cœur urbain	2400	19%
Pôle d'interface	1400	11%
Pôle structurant	4900	39%
Village	3900	31%
Total	12 600	

Ainsi, la production de logements à Thonon-les-Bains est relativement modérée au profit des autres communes pôles afin d'assurer un rééquilibrage des fonctions de centralités sur un réseau de communes. Les communes pôles (interface ou structurant) devront produire suffisamment pour tenir compte des besoins en logements et des objectifs règlementaires liés à la dynamique de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Les villages auront une production maîtrisée, mais compte-tenu des objectifs de densité associés, la production de logements sera relativement forte par rapport à la dynamique démographique de ces communes.

Encadrement de la production de logements

6 communes du territoire sont concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU imposant l'atteinte d'un taux 25% de logements sociaux parmi leurs résidences principales, afin de favoriser la mixité sociale. Il s'agit des communes suivantes : Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex.

L'accompagnement des communes dans la production de logements abordables afin de répondre aux objectifs SRU passera par un appui à l'élaboration du contrat de mixité sociale et au développement de l'offre de logements inclus dans l'inventaire SRU.

Ainsi, pour répondre aux besoins et aux objectifs fixés, plusieurs outils sont mobilisés pour encadrer la production de logements et s'assurer de leur caractère abordable de manière pérenne :

- La **mixité sociale dans les OAP sectorielles** : le taux est défini individuellement pour chacune des OAP sectorielles afin de tenir compte de sa réalité opérationnelle (nombre de logements, emplacement…)
- Les **servitudes de mixité sociale** s'imposant aux opérations dépassant certains seuils au sein des zones UA, UB, UC, UD et UH :
    - Au sein des zones UA, UB et UC, le choix a été pris de fixer une servitude à 50% de logements locatifs sociaux pour les opérations inférieures ou également à 15 logements (arrondi à l'entier inférieur) et à 40% pour les opérations supérieures à 15 logements. Cette règle est fixée avec deux objectifs : encourager la densification de

ces secteurs tout en répondant à l'objectif de production de logements abordables inclus dans le décompte SRU.

- Au sein des zonages UD et UH, la servitude de mixité sociale s'applique uniquement pour toute opération supérieure ou égale à 10 logements et 600 m² de surface de plancher (seuil de 30% de logements sociaux minimum). Cette règle est fixée afin d'encourager la mixité sociale au sein des opérations structurantes, tout en conservant un principe de réalité pour les opérations de taille plus réduite, sur lesquelles la production de logements encadrée est plus délicate (difficulté à trouver un équilibre d'opération et un opérateur gestionnaire).

- Les **emplacements réservés de mixité sociale** sont définis au sein du règlement graphique et littéral. Ils concernent, pour l'habitat, des emplacements sur lesquels la commune souhaite réaliser un projet intégrant du logement social et s'engage à se porter acquéreur en cas d'intention d'aliéner. Ces emplacements sont rendus nécessaires pour réaliser des opérations de logements sociaux contribuant à l'atteinte des objectifs fixés.
- **Intervention foncière et conventionnement du parc privé** : des objectifs complémentaires sont fixés indépendamment de la mobilisation d'outils règlementaires pour produire des logements encadrés afin d'encourager les communes à s'engager dans une politique d'acquisition foncière et de soutien au conventionnement du parc privé. Ces objectifs sont repris dans le POA Habitat, feuille de route de la politique de l'habitat associée au PLUIHM.
- **Zonage spécifique au logement adapté pour les gens du voyage :**
  Le territoire de Thonon Agglomération est concerné par des besoins concernant l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage. L'Agglomération est tenue de se conformer au Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie 2019-2025 de la Haute-Savoie. Pour se faire, des zonages spécifiques ont été inscrits dans le règlement graphique et littéral (NGV, NGVS) pour réaliser des terrains familiaux.

<u>Objectifs thématiques d'intervention sur le parc de logements</u>

Au sein des axes 2 et 3, l'OAP Habitat reprend des objectifs fixés au sein du POA Habitat, qui ne sont pas traduits au sein du règlement graphique et littéral du PLUi-HM, à savoir :

- Des **objectifs de lutte contre la vacance** : ainsi, au cours du PLUi-HM, l'Agglomération vise une réduction du taux de vacance pour atteindre 8% de logements vacants parmi le parc de logements. Cet objectif est justifié par la réalité opérationnelle de cette politique qui induit un accompagnement à la rénovation de l'habitat (lutte contre les passoires thermiques, rénovation des copropriétés…), au renouvellement urbain (intervention sur l'offre obsolète).
- Des **objectifs de lutte contre l'habitat indigne** afin d'apporter un soutien direct aux personnes concernées, Thonon Agglomération travaille à identifier, intervenir et réhabiliter les logements indignes.
- Des **objectifs de conventionnement du parc privé :** Le logement privé conventionné concerne tout logement mis en location par un propriétaire-bailleur, à prix maîtrisé et sous condition de ressources du locataire, en échange d'une déduction fiscale plus ou moins importante selon le niveau de loyer pratiqué. Ces logements sont inclus dans le décompte SRU. Le conventionnement permet de produire une offre locative sociale de manière diffuse et intégrée, dans le parc existant comme dans la production neuve, et peut être intéressant dans le cas de petites opérations prévoyant quelques logements sociaux. C'est pourquoi ces modalités sont utilisées pour contribuer à l'atteinte des objectifs règlementaires fixés au titre de la loi SRU.

Objectifs liés à la mise en œuvre de la politique de l'habitat

- Des **principes de coopération intercommunale** : la politique locale de l'habitat est définie à l'échelle de Thonon Agglomération et déclinée sur le territoire en fonction des besoins et des enjeux qui sont propres aux communes. Des financements complémentaires à ceux apportés par Thonon Agglomération sont attendus de la part des communes pour les projets les concernant. Enfin, la participation active des communes à l'installation et à l'animation des dispositifs est attendue, dans une perspective opérationnelle et dans une logique de proximité. Une contribution des communes à l'observatoire de l'habitat et du foncier est attendue pour assurer des remontées d'information et valider les contenus.

3. Mobilités

L'OAP thématique « Mobilité » s'inscrit en cohérence avec l'Axe 2 du PADDi et plus particulièrement, avec les orientations suivantes :

- O9 : Considérer les mobilités comme l'une des conditions sine qua non du développement et du renforcement de l'urbanisation
- O11 : Œuvrer pour une évolution des parts modales au profit des modes actifs et collectifs
- O12 : Favoriser la démotorisation et accompagner les transitions énergétiques
- O14 : Redéployer les usages des espaces publics

Il décline les actions décrites au POA, notamment les fiches actions 4, 5 et 6 qui traitent des usages de l'espace public.
Ainsi, l'OAP demande aux porteurs de projet d'intégrer la hiérarchisation du réseau de voirie dans la conception de toute nouvelle voirie, et de prendre en compte l'ensemble du contexte, notamment urbain, organisationnel et environnemental. Pour limiter l'artificialisation, mais aussi la vitesse, il est demandé de ne pas surdimensionner les voiries. Ces grands principes sont illustrés pour deux types de voie très courants dans les opérations portées par des acteurs privés : les voies de desserte interne, déclinées selon différents niveaux de densité, et les « cheminements doux ».

L'OAP se concentre ensuite sur les espaces de stationnement pour automobiles créés dans le cadre des normes décrites au règlement, en préconisant des localisations selon le type de logement et des matériaux à privilégier. En ce qui concerne le stationnement vélo, l'OAP formule une règle de dimensionnement qui prend en compte des objectifs fixés par le PADDi et fournit des préconisations sur l'accès au local et son organisation interne.

4. Energies Climat

L'OAP thématique « Energies Climat » s'inscrit en cohérence avec la grande ambition transversale, et plus particulièrement, avec l'orientation suivante :

- O3 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique

Elle vient également traduire des orientations des axes 1 à 5 du PADD, cette thématique étant totalement transversale à l'échelle de toutes les communes et de toutes les thématiques.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet d'apporter des préconisations pour les futurs aménagements et opérations, en complément du règlement écrit.
Elle est organisée selon 3 grands thèmes : Atténuation du changement climatique ; Adaptation au changement climatique ; Développer les énergies renouvelables et de récupération ; comportant chacun 2 objectifs.

- **Atténuation du changement climatique :**
  Ces orientations reviennent sur la stratégie de l'Agglomération, recherchant un renforcement prioritaire des centralités : dans un premier temps, celles du cœur urbain et des pôles, en cohérence avec l'armature primaire établie par le SCoT, et dans un second temps l'armature secondaire à l'échelle de chaque commune. Cela vient en complément du travail de zonage ciblant des zones de densification plus importantes sur ces secteurs. C'est dans ces secteurs que le projet prévoit aussi une mixité des fonctions plus importante pour répondre aux besoins de proximité. La mixité passe aussi par des fonctions permettant le développement de l'emploi sur place dès lors que les activités ne sont pas nuisantes pour le tissu résidentiel lorsqu'il est dominant.
  Ce thème revient aussi sur le développement d'une mobilité alternative au tout automobile, en articulation avec l'OAP thématique mobilités et le POA mobilités : stationnement vélo dimensionné et sécurisé, développement des modes actifs et des transports en commun, installations pour les véhicules électriques, l'articulation entre opération de logements et accès / proximité des transport en commun et pistes cyclables, limiter la place donnée à la voiture (voirie et stationnement).
  Ensuite, l'OAP apporte des éléments à l'échelle des opérations, en promouvant des bâtiments aux bonnes qualités environnementales. Cela se traduit par un bonus de constructibilité dans le cas de bâtiments vertueux (en définissant les critères), des orientations sur la performance énergétique des bâtiments et sur leurs caractéristiques thermiques, leur ventilation, leur orientation / implantation. L'un de ces objectifs est également de contribuer au développement de l'économie circulaire et à la sobriété des constructions : en recherchant une économie dans la production des déchets en phase de construction, en facilitant la gestion des déchets et le compostage au sein des opérations, en étudiant la question de l'écoconception et la réversibilité des usages, en favorisant l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés.
- **Adaptation au changement climatique :**
  Ce thème met en évidence la lutte contre les îlots de chaleur via la végétalisation, l'utilisation de matériaux avec albédo élevé, la question de la perméabilité, le sujet de l'eau (infiltration / écoulement).
  Ces éléments sont à regarder en lien avec les OAP thématiques Biodiversité et continuités écologiques et Qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- **Développer les énergies renouvelables et de récupération :**
  Ces orientations reviennent sur la production d'énergie et la gestion des énergies à l'échelle du territoire et à l'échelle des opérations. Elle permet de refaire le point sur les différents types d'énergies (réseau de chaleur, énergie électrique, solaire, bois, géothermie) et la façon de les intégrer au mieux à l'échelle des opérations et des bâtiments.

5. Qualité architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP thématique « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » s'inscrit en cohérence avec la grande ambition transversale, les axes 3 et 4, et plus particulièrement, avec les orientations suivantes :

- O3 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique
- O17 Œuvrer pour des programmes qualitatifs répondant à une diversité de besoins
- O26 Valoriser les patrimoines historiques et architecturaux
- O28 Mettre en valeur les sites et paysages remarquables et de loisirs
- O29 Affirmer et qualifier les franges urbaines
- O30 Promouvoir un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

Elle répond aussi de façon plus ciblée, à l'orientation « O5 Affirmer la ville de Thonon-les-Bains comme pôle urbain majeur, avec l'enjeu fort de renouvellement urbain et de valorisation paysagère et touristique » de l'axe 1 concernant une partie dédiée au secteur de Rives.

Elle vient en complément au règlement écrit et permet d'apporter des éléments qualitatifs pour une meilleure insertion architecturale et urbaine des projets mais aussi pour la préservation et la valorisation du patrimoine. Elle apporte aussi des objectifs de projets et d'aménagement pour le secteur touristique de Rives.
Elle constitue un ajout pertinent pour les opérations de renouvellement urbain qui n'ont pas été anticipées à ce jour et qui ne sont donc pas encadrées par des OAP sectorielles.

Elle est organisée en 5 grands thèmes :

- **L'insertion urbaine et architecturale adaptée au contexte urbain :**
  En introduction, cette partie rappelle les formes urbaines qui peuvent être attendues en fonction des objectifs de densité, notamment inscrit dans les OAP sectorielles. Elle permet d'apporter des éléments quant à la densité et les formes urbaines les plus appropriées en fonction de la localisation des projets : entre les villages patrimoniaux et les espaces pavillonnaires ; renouvellement urbain des pôles ; densification des centres-villes.

- **Les abords :**
  Cette partie permet de traiter du sujet de la mobilité dans les aménagements dans une volonté de limiter l'impact automobile et de garantir la perméabilité des opérations par les modes doux (partage des voies, cheminements piétons, stationnement).
  Elle apporte aussi des éléments sur la façon dont il peut être favorisée la porosité des sols, et la lutte contre les îlots de chaleur (via la végétalisation sous ses multiples formes).
  Elle donne des éléments pour le traitement qualitatif des limites d'opération.

- **Le bâti :**
  Cette partie apporte des éléments sur les bâtiments des futures opérations avec des orientations pour une implantation soignée dans la pente, pour l'orientation et le confort thermique, sur les choix des matériaux et enfin sur les devantures commerciales.

- **Le patrimoine bâti :**
  L'OAP apporte des éléments qualitatifs quant à la préservation et la rénovation du patrimoine bâti repéré aux documents graphiques du PLUi-HM, portant notamment sur les toitures, les façades, les éléments techniques et les clôtures. Elle donne des exemples d'aspects inspirants et de ceux à éviter.

- **Thonon-Rives, porte d'entrée paysagère :**
  Cette partie permet de zoomer sur le secteur de Rives comme porte d'entrée paysagère, touristique et économique de Thonon-les-Bains et plus largement de l'Agglomération. Elle présente la vision complète d'aménagement pour ce secteur en matière d'économie et de tourisme, de mobilités, d'urbanisme et de paysage.

L'OAP apporte également des compléments aux éléments patrimoniaux de la commune de Thonon-les-Bains en associant des éléments détaillés pour les secteurs repérés aux documents graphiques du PLUi-HM en matière de préservation et de réhabilitation, mais aussi de constructions nouvelles.

XV. LES POA

1. Habitat

Le volet habitat du PLUiHM de Thonon Agglomération est décliné en trois grands axes de travail stratégiques, reprenant et précisant les objectifs fixés dans le PADDi.
Le programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat est constitué de grands axes opérationnels qui se déclinent en différentes actions. Chacune d'entre elles rappelle leur contexte, les orientations du PADDi auxquelles elles sont associées, les grands objectifs auxquels elles répondent et enfin leurs modalités de mise en œuvre (financements, moyens humains, ressources, etc.).
Dans un premier temps, le POA Habitat fixe un axe de travail stratégique consistant à **piloter et animer la politique de l'habitat** qui se décline en 3 grandes actions.

AXE 1 : PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT
ACTION 1 : Positionner l'Agglomération comme cheffe de file de la politique de l'habitat
L'article L5216-5 du Code général des collectivités territoriales prévoit que les communautés d'agglomération disposent de compétences en matière d'équilibre social et d'habitat. Elles doivent mettre en œuvre le programme local de l'habitat, la politique du logement d'intérêt communautaire, les actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, etc.
La mise en place d'une politique de l'habitat peut s'avérer complexe au regard du manque d'articulation parfois constaté entre les services des communes et de l'agglomération (manque de concertation avant le dépôt des permis de construire). La mise en place d'un interlocuteur unique à l'échelle de l'agglomération permettra de gagner en lisibilité concernant les compétences de l'Agglomération dans la définition des projets habitat.
La mise en œuvre de cette action, visera à :

- Renforcer la coordination entre les communes et l'Agglomération pour une mise en œuvre harmonieuse des politiques de l'habitat ;
- Développer des outils et des ressources spécialisées pour accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement ;
- Élaborer et promouvoir une stratégie globale de l'habitat, en cohérence avec les besoins et les spécificités du territoire.

Concrètement, cela se traduira par la mise en place d'une instance de gouvernance : le COPIL Habitat. Il permettra de piloter le volet habitat du présent PLUIHM, de coordonner les actions à l'échelle communautaire et emmétra des avis concernant le financement des opérations.

ACTION 2 : Assurer le suivi et le bilan de la politique de l'habitat à l'appui d'un observatoire de l'habitat et du foncier
L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Il a pour objectif d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire.
Thonon Agglomération ne disposant pas d'observatoire, il conviendra d'organiser sa création afin d'être conforme aux attendus du CCH. L'objectif sera de centraliser et d'harmoniser les données des différents observatoires existants sur le territoire ou d'intégrer le territoire dans le cadre d'observatoires à une échelle plus large. L'observatoire permettra d'évaluer l'impact des politiques de

l'habitat afin d'ajuster les actions. Pour ce faire, Thonon Agglomération financera la création et le fonctionnement de l'observatoire via un service externalisé.

ACTION 3 : Communiquer auprès des habitants autour de la politique de l'habitat

L'évolution des dispositifs d'amélioration de l'habitat en lien avec les objectifs de massification de la rénovation énergétique, participe à un fort besoin de communication pour promouvoir l'ensemble dispositifs mais aussi clarifier la multitude d'informations sur le sujet. Par ailleurs, certains habitants de l'agglomération ont exprimé des résistances quant au rythme de développement de l'urbanisation et aux décisions prises en matière de stratégie foncière.

Face à ces enjeux, Thonon Agglomération prévoit d'engager des actions de communication et de concertation auprès des habitants dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat ou sur des projets. Les acteurs de la rénovation de l'habitat seront sollicités pour réaliser une communication portant sur des données objectives (part des ménages éligibles au logement social, ménages au-dessus des plafonds de ressources…). Un lien étroit sera établi avec les communes afin de diffuser l'information.

AXE 2 : PRODUIRE UNE OFFRE DE QUALITE ET DIVERSIFIEE

Le POA Habitat fixe un axe de travail stratégique consistant à **produire une offre de qualité et diversifiée**. Il se décline en 7 actions.

ACTION 4 : Conduire une stratégie foncière en faveur de l'habitat

Par sa proximité avec la Suisse, Thonon Agglomération attire de nombreux transfrontaliers conduisant à une forte pression immobilière sur le territoire. La production de logements est dynamique mais orientée vers les petites typologies et est à destination d'une clientèle d'investisseur. Les nouvelles constructions ne sont pas accessibles pour les salariés et les classes moyennes.

La mise en place d'une stratégie foncière par Thonon Agglomération permettra un meilleur encadrement du foncier et passera notamment par une maitrise foncière publique. Concrètement, elle se traduira par :

- L'actionnement des leviers réglementaires mobilisable pour la production de logements abordables (servitude de mixité sociale par exemple) ;
- Le travail de veille et le portage foncier en partenariat avec l'EPF 74 ;
- Le soutien financier aux projets faisant l'objet d'un déséquilibre opérationnel en raison de la complexité du tènement ou de la programmation.

Le pilotage du plan d'actions foncières sera porté par Thonon Agglomération qui apportera également un appui aux communes dans leur conduite de projet.

ACTION 5 : Produire une offre respectueuse des ressources du territoire et des enjeux de développement durable

Le dynamisme démographique et la forte attractivité résidentielle du territoire induisent des besoins en logements toujours croissants (*cf justifications des choix relatifs à la programmation de logements*). La production de logements et d'équipements pour répondre à cette demande doit désormais intégrer l'objectif de « zéro artificialisation nette » instauré par la loi Climat et résilience en 2021. La trajectoire ZAN fixe un cap pour lutter contre l'artificialisation des sols en limitant l'étalement urbain. En parallèle, le territoire se retrouve de plus en plus soumis au risque d'inondations conduisant Thonon Agglomération à s'engager dans la mise en place d'une stratégie de « désartificialisation » des sols au travers des opérations de renouvellement urbain notamment.

La production de l'offre d'habitat respectueuse des ressources du territoire passera par :

- Le développement des politiques de renouvellement urbain favorisant la densification des zones déjà urbanisées et la préservation de la nature en ville ;
- La mise en place des mesures incitatives pour limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles et préserver les espaces naturels ;
- Le renforcement des infrastructures liées à la gestion de l'eau.

La mise en place de cette action sera permise par l'instauration d'un fonds d'aide aux opérations vertueuses. Elle sera portée grâce au développement du dialogue entre Thonon Agglomération, les communes et les porteurs de projets, ainsi que par la mise en place et l'animation d'une charte de l'habitat.

ACTION 6 : Accompagner les communes dans la production de logements abordables en lien avec les objectifs fixés

6 communes du territoire sont concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU imposant l'atteinte d'un taux 25% de logements sociaux parmi leurs résidences principales afin de favoriser la mixité sociale. Il s'agit des communes suivantes : Allinges, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex.

L'accompagnement des communes dans la production de logements abordables afin de répondre aux objectifs SRU passera par un appui à l'élaboration du contrat de mixité sociale et au développement de l'offre de logements. Le soutien à l'ingénierie sera également accompagné d'un soutien financier forfaitaire pour le logement social (PLAI/PLUS).

Sur ces communes, et en conformité avec le code de la construction et de l'habitation, la répartition entre les différents financements du logement locatif social est la suivante :

- 30% de PLAI minimum
- 30% de PLS maximum (20% à Allinges jusqu'à l'atteinte de 10% de logements sociaux dans l'inventaire de la commune)
- Le reliquat en PLUS.

Sur les autres communes, le PLS est plafonné à 20%.

Le BRS est fongible avec les objectifs en PLS.

ACTION 7 : Suivre les besoins et le développement de l'offre dédiée aux seniors

L'agglomération connait un vieillissement de la population. Le diagnostic révèle que 23% de la population est âgée de plus de 60 ans. Les personnes de plus 60 ans sont également surreprésentées dans la catégorie des nouveaux arrivants sur le territoire. Cette tendance doit s'accompagner du déploiement d'une offre adaptée à cette cible tout en veillant à ce que celle-ci soit bien calibrée pour ne pas entrainer une saturation de l'offre. En effet, le territoire connait une croissance spontanée de produits privés destinés aux personnes âgées.

La mise en œuvre de cette action passera tout d'abord par une évaluation des besoins en matière d'offre d'hébergement et de services pour les seniors de façon à promouvoir une offre diversifiée et adaptée aux besoins spécifiques de cette catégorie de la population. Cette diversification sera permise grâce à l'animation d'un réseau partenarial entre l'Agglomération, les communes et les porteurs de projets. Elle pourra également être accompagnée d'une bonification des aides au Logement Locatif Social (LLS) pour les produits adaptés aux seniors.

ACTION 8 : Développer une offre d'hébergement à destination des jeunes, des travailleurs saisonniers et publics en mobilité

Le diagnostic a permis de mettre en avant que l'offre de logement disponible sur le territoire est peu adaptée aux jeunes, d'un point de vue financier et en termes de flexibilité. Le parcours résidentiel des

jeunes est saturé à l'ensemble des étapes. Les associations pouvant offrir une certaine forme de réponse à ce phénomène ne permettent pas de couvrir l'ensemble des besoins. Le besoin en logement concerne également les travailleurs saisonniers, pouvant engendrer des difficultés de recrutement localement. Le territoire ne compte aucune structure d'accueil dédiée au public saisonnier bien qu'il existe des solutions de report au travers de deux résidences sociales.
Cette action sera traduite concrètement par la mise place d'une stratégie globale d'accueil des saisonniers avec la création d'un point d'accueil saisonnier notamment. Elle s'accompagnera du développement d'une offre de logements temporaires et d'une offre dédiée aux travailleurs en mobilité (conventionnement avec Action Logement). Thonon Agglomération fera également une communication pour la promotion des solutions de locations courte durée (bail mobilité, garantie VISALE, etc.) et apportera un soutien financier pour l'information des jeunes concernant l'accès au droit en matière délogement au travers du CLLAJ.

ACTION 9 : Accueillir les publics fragiles au sein du parc locatif social ou en structure d'hébergement
Thonon Agglomération dispose de structures d'hébergement pour les publics fragiles. Toutefois, il est constaté un manque entre les résidences collectives et le logement social classique. L'hébergement d'insertion est donc à compléter dans le secteur diffus. En 2021, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) a permis l'ouverture du service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social (SIADL).
L'accueil des publics fragiles s'effectuera grâce à la poursuite de l'accompagnement des demandeurs et des occupants du logement social via le SIADL. Thonon Agglomération mobilisera des leviers permettant de développer une offre à destination des publics fragiles (financement de logements sociaux en PLAI / PLAI adapté, intermédiation locative, développement de pensions de famille, etc.).

ACTION 10 : Proposer une offre de terrains familiaux et logements adaptés aux gens du voyage
L'Agglomération est concernée par le passage et le phénomène de sédentarisation des gens du voyage comme le révèle Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie (SDAGV). Entré en vigueur en 2019, le schéma fixe des objectifs à l'horizon 2025. Sont prévus pour l'agglomération :

- L'identification et l'aménagement des terrains familiaux pour besoins spécifiques des gens du voyage ;
- L'identification des besoins potentiels en logements adaptés et le développement de l'offre le cas échéant ;
- Le renforcement de la coordination avec les communes pour garantir une gestion harmonieuse et efficace des aires d'accueil et des logements adaptés.

La mise en œuvre de ces objectifs passera – entre autres – par la reconstitution de l'air d'accueil de Sciez, par la création de zonages spécifiques pour le développement des terrains familiaux et par le recours aux services de la préfecture afin de régulariser les occupations illégales récurrentes.

AXE 3 : STIMULER L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT POUR AMELIORER LA SANTE ET LE CONFORT DES HABITANTS
Enfin, le POA Habitat fixe un axe de travail stratégique consistant à **stimuler l'intervention sur le parc existant pour améliorer la santé et le confort des habitants**. Il se décline en 6 actions opérationnelles.

ACTION 11 : pérenniser l'amélioration des logements à l'aide d'outils adaptés
L'aide à l'amélioration de l'habitat était portée par le département de la Haute-Savoie au travers du service « Haute-Savoie Rénovation énergétique ». Thonon Agglomération disposait par ailleurs d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) mais le dispositif n'a pas été poursuivi en

2024. En parallèle, le cadre législatif évolue dans un souhait d'harmonisation des financements et des schémas de gouvernance entre les OPAH-PIG et le SARE. Cette simplification se traduit par la mise en œuvre d'un seul dispositif contractuel : le « pacte territorial France Rénov' ».

Concrètement, l'appui à l'amélioration du parc ancien passera par le positionnement Thonon Agglomération au sein de l'écosystème local en établissant une feuille de route opérationnelle et partagée pour l'amélioration de l'habitat. Le suivi-animation du pacte territorial sera porté par Innovales 74 pour les volets mobilisations et informations des ménages tandis que l'accompagnement des ménages et des copropriétés sera porté par un opérateur désigné à la suite d'une consultation. Ce dispositif sera accompagné d'une étude pré-opérationnelle pour identifier les îlots dégradés.

ACTION 12 : Sensibiliser les propriétaires aux interdictions de mise en location des passoires thermiques

Le diagnostic met un avant d'importants enjeux d'amélioration du parc privé ancien. En effet, un tiers du parc privé ancien sur l'agglomération a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1974. Ces enjeux sont à mettre en perspective avec les nouvelles injonctions introduites par la loi Climat et Résilience de 2021 visant à instaurer l'interdiction progressive de la mise en location ou vente des passoires thermiques. Après l'obligation d'affichage du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dans les annonces immobilières pour la vente les logements classés F et G instaurée en avril 2023, suivit du gel des loyers pour ces logements (entré en vigueur le 24 août 2022), c'est en 2025 que sera instaurée l'interdiction de mise en location logements classés G (2028 pour ceux classés F).

Le diagnostic ayant révélé la présence de ménages aux revenus très modestes dans le parc privé (10 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté). Près de la moitié des locataires du parc privé peut prétendre à un logement social classique de type PLUS et PLAI, et un propriétaire sur quatre peut prétendre à un logement social classique (PLUS-PLAI). Face à ces constats, il apparait essentiel de sensibiliser les propriétaires du parc privé aux enjeux d'amélioration de l'habitat afin de lutter contre la précarité énergétique et d'éviter la disparition d'une partie de l'offre locative qui ne répondrait plus aux normes de décence a compté de 2025.

Afin de remplir ces objectifs Thonon Agglomération va déployer la communication autour des dispositifs et aides mobilisables en faveur de la rénovation énergétique des logements (MaPrimeRénov', Certificats d'économies d'énergie, etc.), ainsi que les modalités de financement possible (ECO-PTZ, Prêt avance rénovation, etc.). L'objectif étant d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs du parc privé dans leur projet de rénovation avec des informations disponibles en mairie, sur les sites internet des collectivités, etc.

ACTION 13 : Conduire une intervention renforcée sur le parc ancien dégradé

Comme énoncé préalablement, le territoire possède de forts enjeux en termes d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat dégradé. Thonon Agglomération a déjà instauré une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui a permis la réalisation de 80 dossiers autonomie et 79 dossiers énergie depuis 2019. Toutefois, les besoins d'accompagnement persistent alors que le suivi-animation de l'OPAH a pris fin en 2023.

L'intervention de Thonon Agglomération visera à relancer le dispositif d'OPAH mais également de l'étendre afin de couvrir une plus grande partie du territoire. Le lancement de l'OPAH-RU sera effectué à l'issue d'une étude pré-opérationnelle afin de quantifier les besoins et de redéfinir le périmètre d'intervention. Le lancement du dispositif sera accompagné d'une hausse des subventions pour les projets de rénovation afin de réduire le reste à charge pour les particuliers. Ce dispositif devra

s'articuler avec la mise en œuvre du pacte-territorial qui constitue une entrée unique pour la gouvernance et le financement de la rénovation de l'habitat privé.

ACTION 14 : Accompagner les copropriétés dans la rénovation des bâtiments

Le diagnostic fait état de 1 180 copropriétés sur le territoire avec une majorité de petites copropriétés. 75% des copropriétés sont comprises entre 2 et 27 logements. Une grande partie des copropriétés sont concernées par des enjeux de rénovation à court terme avec notamment 37% des copropriétés datant d'avant 1975, et 27% construites entre 1975 et 2000. 50% des copropriétés du territoire n'ont pas une gestion connue du RNC (Registre national des copropriétés) ceci pouvant masquer de potentielles fragilités ou difficultés de gestion. 9 copropriétés ont été accompagnées dans leur projet de rénovation dans le cadre d'appel à projets lancés au titre du PLH.

Au vu des enjeux cités plus haut, il conviendra pour Thonon Agglomération de poursuivre l'accompagnement des copropriétés dans leur structuration d'une part et dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique d'autre part. La mise en œuvre de cette action passera par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur 2025-2026. Sous réserve des résultats de l'étude des actions d'accompagnement seront engagées et pourront notamment prendre la forme de dispositifs d'accompagnement à la rénovation. Le ou les dispositifs seront accompagnés d'un soutien financier de la part Thonon Agglomération.

ACTION 15 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

La part du parc privé potentiellement indigne (PPPI) sur le territoire est relativement faible (1,84 %), représentant 621 résidences principales. La lutte contre l'habitat indigne a été engagée par l'agglomération en 2021, avec la mise en place d'une cellule de veille, ayant conduit au repérage de 12 situations. Il conviendra pour Thonon Agglomération de renforcer les actions de cette cellule de veille afin d'identifier et de prévenir des situations d'habitat indigne. Ces actions d'identification et de préventions seront également accompagnées d'une sensibilisation des propriétaires et locataires sur les critères de logements indignes et les dispositifs d'aides disponibles. La coordination des actions de lutte contre l'habitat portée par la Thonon Agglomération pourra s'appuyer sur un réseau partenarial comprenant des acteurs comme le département, l'ADIL 74 ou l'ANAH.

ACTION 16 : Accompagner la rénovation des logements sociaux anciens

Comme évoquée préalablement, la loi Climat et Résilience instaure de nouvelles obligations concernant la performance énergétique des logements. Tout comme le parc privé, le parc social est également concerné par ces mesures incitant les bailleurs sociaux à mener d'importantes campagnes de réhabilitation de leur parc, notamment sur les immeubles les plus déperditifs.

Sur l'agglomération, 36 % des logements sociaux ont plus de 40 ans. 14,1 %, des logements sociaux ont des étiquettes énergétiques E, F ou G. Les immeubles sont principalement classés en étiquette E nécessitant des rénovations d'ici 2034. Au-delà des aspects thermiques, ces réhabilitations pourront être l'occasion de repenser les accessibilités des immeubles souvent non adaptés aux normes PMR.

Il convient pour Thonon Agglomération d'anticiper les futures interdictions de mise en location des passoires thermiques notamment en apportant un soutien financier aux opérations de logements sociaux. Cet appui financier s'effectuera sur la base d'appels à projets.

2. Mobilités

Le POA décline les ambitions fixées par le PADDi sous la forme d'une stratégie mobilité conduite par Thonon Agglomération et impliquant l'ensemble de ses partenaires. Il a été élaboré en plusieurs étapes, marquées par des validations successives des élus et la participation des partenaires concernés par les différentes actions. Cette stratégie, a été conçue, à partir d'un objectif d'évolution des parts modales, partagé par les élus à l'occasion de l'élaboration du PADDi puis du POA.
Le POA ambitionne ainsi :

- **De réduire à 44% (contre 55% estimé en 2022) la part des déplacements effectués en voiture**, via un report modal important sur les transports (+5% de part modale), les modes actifs (+6%) et la marche (+3%). Cela passe par une augmentation des capacités d'emport, de fréquence sur les axes à fort potentiel et de coordination entre les lignes de transport, mais aussi entre les réseaux, dont un important travail sur la tarification. Il s'agit aussi de déployer les infrastructures et les services permettant de se déplacer en modes actifs, sur l'ensemble du territoire, pour les déplacements de courtes et moyennes distances mais aussi pour accéder à l'offre de transport.
- **D'augmenter le nombre moyen de personnes / véhicule à environ 1,3 personne contre 1,2 estimé en 2022**. Cet objectif, qui pourrait paraître modeste, est en réalité ambitieux, car l'amélioration de l'écosystème modes actifs et transport devrait réduire le besoin d'accompagnement. Cette légère augmentation du taux d'occupation devrait donc concerner des distances plus importantes qu'actuellement (distances qui ne peuvent cependant pas être évaluées précisément).
- **De faire passer la part des déplacements effectués seuls en voiture de 36% estimé en 2022 à 24% en 2035**, soit une baisse de 33%.

Enfin, le POA vise à **entamer une baisse du taux de motorisation**, en hausse continue depuis plusieurs décennies. Le nombre de voitures/habitant pourrait baisser de 5%, contre 5% de hausse si les tendances actuelles sont prolongées.

Le POA est structuré en 4 axes et 13 actions, chacune déclinant une série de mesures.

AXE 1 : AMELIORER L'OFFRE DE TRANSPORT COLLECTIF
Cet axe se concentre sur le déploiement et la mise en synergie des offres de transport pour rendre le système plus pertinent par rapport à la voiture individuelle, notamment sur les déplacements de moyenne distance.

ACTION 1 : Développer les modes structurants
Une part importante des déplacements se fait sur des distances élevées, pour lesquelles les deux alternatives sont la voiture (seul ou à plusieurs) et les transports collectifs. Le transport collectif dessert actuellement, avec succès, trois axes structurants du territoire avec des modes de transports différents : le train Léman Express (dont les trains sont saturés en heure de pointe), le transport sur route via différents réseaux le long de la RD1005, les navettes lacustres depuis Thonon et Yvoire.
L'enjeu est de donner aux modes de transport collectifs la capacité d'accueillir des nouveaux usagers, issus du mode automobile, le long des axes structurants. Cela passe par une **augmentation des capacités d'écoulement des flux sur ces 3 modes (train**, **bateau**, **mode collectif routier), à court moyen et long terme.** L'amélioration des capacités des infrastructures ferroviaires doit aussi libérer des sillons pour les marchandises sur la ligne Evian – Annemasse. Enfin, cette fiche aborde la sécurisation des passages à niveau.

ACTION 2 : Développer le réseau urbain et la desserte du territoire

Les lignes interurbaines et urbaines de Thonon Agglo ont été rassemblées au sein du réseau STAR'T, qui a connu une forte évolution en 2023. Cette évolution ambitieuse a cependant été entravée par les difficultés de recrutement de conducteurs. Malgré ces améliorations, certains points sensibles persistent dans le réseau actuel. Les lignes interurbaines, couvrant de plus grandes distances, présentent une fréquence relativement faible ; le nombre de correspondances possibles avec le Léman Express à Bons en Châblais ou Perrignier reste limité par cette fréquence.

Les évolutions du réseau de transport collectif de l'agglomération doivent rendre possible le report modal depuis la voiture pour des distances moyennes ou longues. L'objectif est d'augmenter l'usage du réseau de transport de l'agglomération pour atteindre une part modale de 7%, contre 4,6% estimé en 2022. En intégrant l'évolution démographique, cet objectif signifie un doublement de la fréquentation du réseau en 13 ans, objectif d'autant plus ambitieux que l'amélioration des conditions de déplacement à pied et à vélo pourrait générer un léger report du bus vers les modes actifs.

Cet objectif sera atteint par les évolutions déjà décidées sur le réseau et réalisable avant 2028, puis par une refonte qui interviendra au moment du renouvellement de la concession, à mi-parcours de l'exécution du Plan de Mobilité. Le POA propose aussi des mesures pour améliorer le recrutement et la fidélisation des conducteurs. Enfin, l'offre de transport à la demande pour les personnes en situation de handicap sera maintenue et la disponibilité renforcée.

ACTION 3 : Faire réseau grâce à l'information, la tarification et la billettique

Plusieurs offres de transport collectif se superposent sur le territoire. Cette offre peut paraître relativement dense mais elle est éclatée du point de vue des voyageurs : pas d'outil d'information exhaustif, des tarifs qui varient d'un réseau à l'autre, différents supports billettiques.

Les zones Léman Pass ne couvrent qu'une partie du territoire, en correspondance avec la gare de Thonon. Le réseau Star't propose une grille tarifaire sur deux zones, différentes des zones Leman Pass. Les tarifs combinés EVA'D / Star't ne sont accessibles que pour les abonnés de la zone 1. De la même façon, la tarification Star't n'est pas reconnue sur la ligne 271 pour les trajets internes à l'agglomération, ce qui supprime l'« effet réseau » entre les lignes desservant la RD 1005.

Cette action vise à ce que ces alternatives soient perçues comme une une seule offre globale pour les voyageurs ne souhaitant pas recourir à l'autosolisme. Cela concerne l'ensemble des offres de transport, mais aussi tous les services alternatifs ou envisagés dans le volet mobilité du PLUI : services aux cyclistes, offres de covoiturage ou d'autopartage…

La philosophie de ces actions n'est pas tant de réduire les tarifs des différents services que d'améliorer l'expérience des usagers via un accès simplifié et lisible à l'ensemble des titres de transport.

Ces actions prennent en compte l'évolution du système billettique Star't, prévue en 2025.

Cela passe notamment par l'accélération de l'intégration tarifaire entre les réseaux, la généralisation de l'open payement sur le réseau Star't (qui pourra nécessiter le passage à une zone unique), l'introduction d'une tarification solidaire et la diffusion de l'information multimodale.

AXE 2 : REDEPLOYER LES USAGES DE L'ESPACE PUBLIC

Cet axe se concentre sur le développement des déplacements à pied ou à vélo, comme mode principal ou pour accéder à l'offre de transport. Il implique un travail sur la répartition de l'espace public afin de diminuer la place donnée à la voiture.

ACTION 4 : Faciliter les déplacements à pied

28% des déplacements des habitants de l'agglomération sont effectués uniquement à pied, mais la marche est aussi impliquée dans la plupart des autres déplacements, en transport ou en voiture. La marche est donc un trait d'union essentiel entre tous les modes. L'amélioration des conditions de

marche est un levier important de report modal, pour les courts trajets (0 à 2 Km), comme pour étendre l'aire d'influence des arrêts de transports.
L'agglomération s'est donné pour objectif d'obtenir de 35% du nombre de déplacements (en intégrant le report modal et les évolutions démographiques) sans compter l'accès à pied aux arrêts de transport et pôles d'échange.
L'objectif est, à travers les aménagements, de rendre possible et d'encourager les déplacements à pied vers les écoles, les commerces, les arrêts de transport, au-delà des espaces déjà praticables, tels que l'hyper centre de Thonon ou les centres historiques d'Yvoire et de Nernier. Il s'agit aussi de rendre la voirie beaucoup plus accessible aux personnes en situation de handicap, et donc beaucoup plus confortable pour le reste des habitants. Pour cela, le POA prévoit de mener un travail commun de planification de l'amélioration et de la mise en accessibilité des cheminements piétons à travers un schéma Marche intégré aux PAVE (Plans d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics). La mise en œuvre de ce plan s'étalera sur l'ensemble de la période du POA.

ACTION 5 : Etendre les aménagements cyclables

En 2022, 5% environ des déplacements des habitants de l'agglomération sont réalisés à vélo, avec une forte concentration sur Thonon-les-Bains. L'usage de la trottinette électrique en milieu urbain se développe aussi, seul ou en intermodalité. Le vélo est un mode très complémentaire aux offres de transport ferroviaire ou de type BHNS et est adapté à une grande partie du territoire.
Les aménagements cyclables sur le territoire de l'agglomération sont présents de façon ponctuelle malgré quelques réalisations de qualité. Thonon Agglomération a adopté en 2024 un schéma directeur cyclable qui définit les itinéraires à aménager de façon continue, par niveau de priorité.
L'ambition du POA est de porter la part modale du vélo et des autres engins de déplacements personnels à 11% d'ici 2035.
Cela passe principalement par la mise en œuvre du schéma directeur adopté par l'agglomération ainsi que les schémas élaborés par les communes du territoire, afin de créer un écosystème complet autour du vélo sur le territoire. Le POA inclut aussi des mesures d'accompagnement des communes, de développement du stationnement et de promotion du label « Accueil vélo » pour les acteurs touristiques.

ACTION 6 : Réaffecter des espaces de la voiture vers les autres modes

Thonon Agglomération est traversée par deux axes routiers très fréquentés : la D1005 et la D903. Ces deux axes sont des frontières symboliques partageant l'espace public des villes traversées (Sciez, Douvaine, Bons en Chablais pour la D1005. Cette situation complique actuellement les déplacements à pied ou à vélo. L'ouverture de la liaison express Machilly-Thonon est une opportunité pour repenser les affectations d'espaces publics dans les villes et villages traversés, mais aussi pour apaiser les voiries secondaires.
La règlementation de vitesses dans les bourgs centres et centre villes sont hétérogènes. À l'exception des espaces piétons à Thonon, Yvoire et Nernier, l'espace public est marqué par la prédominance du trafic et du stationnement automobile.
Cette fiche action vise à permettre le report modal en faveur des modes actifs (marche et vélo) et des transports collectifs, dont le BHNS. Il s'agit de changer progressivement l'affectation de l'espace public pour la rendre plus cohérente avec ces objectifs tout en limitant au maximum l'artificialisation des sols. Par ailleurs, la réduction de la quantité d'espace consacré à la voiture permet de contribuer à l'objectif de démotorisation progressive des ménages.
Le POA prévoit de revoir et d'accentuer la hiérarchisation de la voirie via des évolutions des plans de circulation, de revoir l'organisation du stationnement longitudinal. Il s'agit par ailleurs de créer un observatoire de l'accidentologie.

AXE 3 : FLUIDIFIER LES CONNEXION INTERMODALES

Le troisième axe est consacré aux interfaces entre les modes : pôles d'échanges, parc relais, mais aussi arrêts du réseau de transport.

ACTION 7 : Renforcer les Pôles d'échanges et les parcs relais

Le territoire bénéficie actuellement de plusieurs pôles d'échanges multimodaux (PEM) : gare ou ports. Tous intègrent des parkings relais, dont certains sont très utilisés et d'autres peinent à trouver leur public.

Les objectifs de cette fiche action sont d'améliorer les conditions physiques de correspondance entre les modes aux différents pôles d'échanges, notamment l'accès en modes actifs et en transport, et de proposer une offre homogène et adaptée à chaque type de PEM, en fonction de son contexte urbain et des offres en présence.

ACTION 8 : Faire des arrêts de transport des « interfaces mobilité »

La qualité et l'accessibilité des arrêts contribuent à un accès à tous au transport, à la valorisation des clients et à l'amélioration des conditions d'intermodalité et à une meilleure exploitation des services.

Un diagnostic d'accessibilité des arrêts a été lancé par Thonon Agglomération (750 aires d'arrêts analysés), qui a permis de constater la non-conformité de la majorité des arrêts, mais aussi de classer ces arrêts en fonction de leur usage et de leur niveau de priorité. Cette étude a conduit à l'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissement prévoyant l'aménagement de 150 arrêts prioritaires entre 2021 et 2027 pour un coût global sur la période de 3,6 M€, inclus dans le POA. À partir de 2028, les arrêts restant (non prioritaires), s'ils sont maintenus, seront mis en accessibilité.

AXE 4 : FAVORISER LES TRANSITIONS ET LA DEMOTORISATION

Cet axe concerne d'une part des actions d'accompagnement visant à renforcer le report modal issu des axes 1, 2 et 3, d'autre part des mesures liées à la gouvernance pour assurer l'efficacité du POA.

ACTION 9 : Encourager le partage de véhicules

Le territoire dispose de quelques offres d'autopartage (location de très courte durée de véhicule) et de covoiturage (partage de trajet en voiture).

Développer les usages partagés de la voiture permet de limiter la motorisation des ménages en réduisant le besoin d'une première ou d'une seconde voiture.

L'autopartage s'adresse ainsi aux personnes qui n'ont qu'un besoin ponctuel de voiture, qui peut être complémentaire avec celui des entreprises ou les collectivités. Ce modèle permet de considérer la voiture comme un complément aux autres offres de mobilité (modes actifs, et modes collectifs). L'objectif est de déployer à terme une centaine de véhicules en autopartage sur le territoire (en secteur urbain et dans les pôles secondaires, soutenu ou non par le secteur public), ce qui représente une économie représentant 600 à 1000 places de stationnement public. Pour cela, les mesures proposées s'adaptent aux différents contextes urbains présents sur le territoire.

Le covoiturage permet de limiter les flux de véhicules en augmentant le nombre de personnes dans chaque véhicule. Il contribue donc à réduire la congestion routière en permettant aux usagers de réaliser des économies. Le covoiturage peut aussi être utilisé pour compléter l'offre de transport collectif. Le développement du covoiturage passe par le déploiement des aires, l'amélioration de leur accessibilité et le développement de nouvelles offres, telles que les lignes de covoiturage ou les initiatives solidaires.

ACTION 10 : Proposer de nouveaux services aux cyclistes

Cette fiche action vient compléter le déploiement des infrastructures cyclables en prévoyant d'enrichir l'offre de services aux cyclistes.

La stratégie de services vélo doit répondre à l'ensemble des besoins du cycliste : acquérir un vélo, l'entretenir, repérer les itinéraires possibles, savoir faire du vélo et se comporter en ville. La fiche prévoit notamment d'augmenter la taille du parc de vélo en location et de rendre cette offre plus accessible pour l'ensemble du territoire, de former les enfants et les adultes à la pratique du vélo, d'expérimenter une offre d'emport des vélos à bord des autocars et de soutenir les initiatives locales et associatives.

ACTION 11 : Accélérer la transition vers les énergies décarbonées

La décarbonation des véhicules motorisés a un impact important sur les émissions carbone liées au transport, mais aussi sur les émissions locales. Les évolutions règlementaires devraient accélérer le développement du parc électrifié et donc le besoin de bornes, notamment en ville où l'accès à la prise est plus complexe. On peut s'attendre à ce que l'électrique représente 25 à 30% des voitures du territoire à l'horizon du POA, et 17% à mi-parcours.

Il s'agit ici de s'assurer que les conducteurs aient un « accès à la prise facilitée », y compris pour les personnes qui ne peuvent brancher leur véhicule sur leur propriété. Ceci permet notamment d'éviter que cette transition dévalorise l'habitat dans les espaces urbains. Cela passe par le renforcement de l'équipement en bornes publiques et par l'incitation des copropriétés et les gestionnaires de parkings pour augmenter le nombre de points de recharges.

Par ailleurs, afin de limiter les émissions de son réseau de transport, Thonon Aggo prend sa part en choisissant des énergies propres pour ses véhicules affectés au réseau Star't, ce qui implique un important travail d'équipement du dépôt.

ACTION 12 : Mieux règlementer des livraisons et la logistique urbaine

Le diagnostic de logistique urbaine réalisé a mis en évidence

- Des conflits d'usage entre piétons et véhicules de livraison dans le centre-ville de Thonon et dans les secteurs touristiques, notamment à Yvoire.
- Des aires de livraisons en dehors des secteurs piétonniers souvent utilisées de façon inappropriée par des voitures
- Des aires trop peu présentes, parfois mal positionnées et souvent sous-dimensionnées.
- Une règlementation complexe (nombre d'arrêtés) et assez peu lisible sur le territoire.
- Une faible prise en compte des enjeux de transition énergétique que ce soit pour les énergies alternatives au diesel ou pour la cyclologistique.
- Une mutualisation insuffisante, en partie liée à l'éloignement des sites logistiques.

L'enjeu est de faire de la logistique urbaine une réalité sur le territoire. Cela passe par la mise en place d'espaces logistiques urbains sur le territoire, dans les emplacements les plus denses, une règlementation incitative, simple, lisible, notamment dans le centre-ville de Thonon et dans les lieux les plus touristiques (Yvoire), facilitant la transition énergétique et réduisant les conflits d'usage et des conditions de stationnement pour les opérations de livraison réduisant les arrêtés en double file et facilitant les livraisons.

ACTION 13 : Piloter et accompagner le changement modal

Aujourd'hui, Thonon Agglomération ne dispose pas de l'ensemble des leviers pour piloter l'évolution du système de mobilité sur son territoire et assurer la réalisation de ce POA ambitieux. En effet, une partie de la compétence mobilité est déléguée au Pôle Métropolitain du Genevois Français : actions de management de la mobilité vers les employeurs, offres de covoiturage ou d'autopartage. Par

ailleurs, la compétence d'aménagement cyclable est centrée sur la véloroute ViaRhôna. Le déploiement des aménagements d'une grande partie des axes stratégiques du schéma directeur cyclable est donc confié aux communes ou aux départements.
Cette dispersion des compétences peut gêner le déploiement des actions, et poser des enjeux de coordination, voire d'obtention de financement.
Il s'agira donc, dans un premier temps, de donner à Thonon Agglo plus de moyens techniques et juridiques (évolution des compétences) pour réaliser ses dossiers stratégiques, puis de redéfinir une politique locale en matière de management de la mobilité et de communication.

JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

XVI. ELEMENTS INTRODUCTIFS SUR LA METHODOLOGIE ET L'ORGANISATION DU REGLEMENT

1. La définition et le découpage des zones

Conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, le PLUi-HM définit quatre grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).
Le zonage a d'abord été établi en utilisant ces quatre grandes catégories afin d'identifier des grandes enveloppes correspondant aux enjeux qu'elles représentent. Ensuite, cette première délimitation a été affinée, en tenant compte des vocations spécifiques attribuées à chaque espace.
Le découpage du zonage constitue l'une des déclinaisons réglementaires du PADDi. Son organisation découle directement des choix stratégiques du projet politique et repose sur les diagnostics réalisés, notamment pour délimiter les espaces agricoles stratégiques et les espaces naturels.

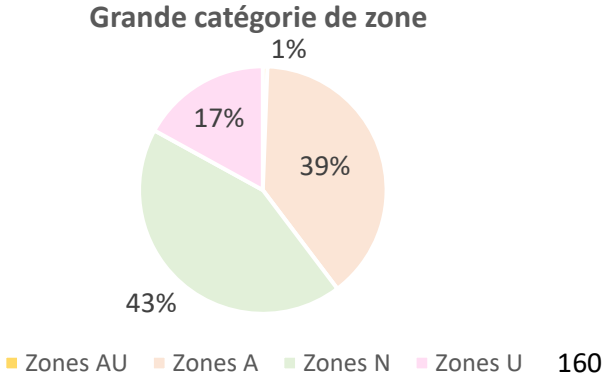
Les zones A	La zone A a été définie notamment en lien avec les études du PAT pour tenir compte des exploitations agricoles existantes et des projets connus, des secteurs agricoles à protéger notamment pour des raisons paysagères (Ap), des secteurs à protéger dont le potentiel agronomique justifie l'implantation d'activités agricoles nécessitant des installations légères (Api). Un sous-secteur est aussi défini pour le stockage de matériaux inertes Ad/Ad*. Elles ont été localisées et calibrées en lien avec les besoins du territoire estimés, notamment suite à des échanges avec les services de l'Etat et les professionnels de l'aménagement du territoire. Des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) sont définis au sein de la zone agricole pour une vocation touristique (Aht1 / Aht2) et économique (Ax1 / Ax1*).
Les zones N	La zone N a été définie en lien direct avec l'état initial de l'environnement. La zone naturelle de préservation se limite aux zones N, NL, NLj, Nj/Nj* ; L pour la bande de 100m du lac et j pour les jardins et parcs. Afin de ne pas complexifier la lecture du zonage et du règlement, les zones d'enjeux pour la biodiversité et le paysage ont été identifiées en outils complémentaires au titre du L151-23. Des sous-secteurs sont définis pour tenir compte de la carrière Ncar, des campings Nc, et des secteurs publics / d'intérêt collectif aménagés et/ou occupés par des installations légères Ne. Des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) sont définis au sein de la zone naturelle pour une vocation touristique / de loisirs (Nlt), économique (Nx1 / Nx2), et des zones dédiées aux gens du voyage (Ngv Ngvs).
Les zones U	Le découpage des zones U à dominante résidentielle est détaillé plus spécifiquement dans une sous-partie suivante. Il découle de la définition de l'armature urbaine primaire et interne à chaque commune, et comprend aussi des secteurs spécifiques (UR pour la zone de Ripaille, UCp pour des zones avec sensibilités paysagères proches du lac, UAp pour les zones historiques à sensibilités patrimoniales renforcées, UDL pour les secteurs résidentiels de la bande de 100m à limiter). Ces zones sont les suivantes : UA, Uap, UB1, UB2, UB3, UB4, UB5, UC1, UC2, UCp, UD, UDL, UH, UR. La zone U comprend des zones Usr : sans règlement.

	La zone U comprend une zone de jardins et parcs urbains Uj. Le découpage des zones U à vocation économique s'est réalisé en cohérence avec la stratégie intercommunale et la volonté de bien identifier les zones à dominante artisanale et tertiaire (UX) de celles à dominante commerciale (UY), des indices sont mis en place afin d'adapter les destinations à l'orientation donnée à chacune des zones. Des zones U spécifiques sont créées pour des usages particuliers : équipements UE/UEl (projet de Lycée à Douvaine), tourisme UT (avec un indice « a » pour la ville de Thonon-les-Bains et « b » pour les autres communes), infrastructure ferroviaire UF.
Les zones AU	Les zones 1AU sont en lien direct avec la définition des zones U auxquelles elles se rattachent. Les zones 1AU sont composées de : 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUt, 1AUxa, 1AUxb, 1AUxc, 1AUy.

2. La répartition des zones du PLUi-HM

Sous-zone du PLUi	Surface en m²	Surface en ha	%
1AUb	216445	21,6	
1AUc	489560	49	
1AUd	279721	28	
1AUe	48185	4,8	
1AUt	2755	0,3	
1AUxa	19254	1,9	
1AUxb	82690	8,3	
1AUxc	69714	7,0	
1AUy	54606	5,5	
2AU	168668	16,9	
TOTAL zones AU	***143 160***	***143,2***	***0,6***
A	57855903	5785,6	
Ad	1821789	182,2	
Ad*	14131	1,4	
Aht1	21463	2,1	
Aht2	2368	0,2	
Ap	32650180	3265	
Api	773422	77,3	
Ax1	175027	17,5	
Ax1*	12591	1,3	
TOTAL zones A	***93 326 874***	***9 332,6***	***39,1***
N	97843331	9784,3	
Nc	402395	40,2	
Ncar	460103	46,0	
Ne	1220336	122,0	
Ngv	77804	7,8	
Ngvs	70998	7,1	
Nj	855155	85,5	
Nj*	40255	4,0	
NL	2234323	223,4	
NLj	10264	1,0	
Nlt	137254	13,7	
Nx1	4083	0,4	
Nx2	25381	2,5	
TOTAL zones N	***7 952 437***	***10 338,2***	***43,3***

Sous-zone du PLUi	Surface en m²	Surface en ha	%
UA	1101185	110,1	
UAp	338618	33,9	
UB1	416077	41,6	
UB2	345728	34,6	
UB3	884377	88,4	
UB4	1021393	102,1	
UB5	2392957	239,3	
UC1	1578295	157,8	
UC2	5885486	588,5	
UCp	146736	14,7	
UD	16331752	1633,2	
UDL	454250	45,4	
UE	2854498	285,4	
UEl	42241	4,2	
UF	341168	34,1	
UH	1451754	145,2	
Uj	182210	18,2	
UR	199780	20,0	
Usr	60263	6,0	
UTa	240123	24,0	
UTb	170397	17,0	
UXa	200867	20,1	
UXb	755364	75,5	
UXc	56193	5,6	
UXd	695526	69,6	
UXe	441206	44,1	
UXf	577419	57,7	
UXg	492273	49,2	
UYa	134943	13,5	
UYb	140981	14,1	
UYc	260635	26,1	
UYd	272183	27,2	
UYe	8328	0,8	
TOTAL ZONES U	***40 475 206***	***4 047,5***	***17***



XVII. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

1. Rappel : de l'enveloppe urbaine au zonage constructible

1.1. Etape n°1 : l'enveloppe urbaine

Pour plus de détails et compléments, il est nécessaire de se référer à la partie spécifique portant sur l'analyse de l'enveloppe urbaine et de ses capacités de densification

L'analyse des enveloppes urbaines dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilité (PLUi-HM) est une démarche essentielle pour comprendre et anticiper le développement d'un territoire. Ce travail commence dès la phase de diagnostic et évolue tout au long de l'étude, afin de tenir compte des transformations et des projets en cours dans certains secteurs.
La première étape de cette analyse consiste à définir l'enveloppe urbaine, puis à la territorialiser. Cette enveloppe correspond à l'emprise du tissu bâti existant, y compris les équipements tels que les voiries, parkings, stades, etc. Elle regroupe un ensemble de constructions et d'installations qui présentent une certaine continuité, sur la base de l'état constaté au moment du diagnostic.
L'objectif principal de cette étape est d'obtenir une vue globale objective et équitable de l'ensemble du territoire. Cela permet de disposer d'un cadre de référence sur lequel s'appuyer pour évaluer les capacités d'accueil du territoire et identifier les zones propices à de futurs développements.

1.2. Etape n°2 : de l'enveloppe urbaine aux zones U/AU

Elle repose sur une analyse fine des enveloppes urbaines, avec un ajustement nécessaire des contours pour assurer une meilleure adéquation avec le bâti existant et le parcellaire.
L'enveloppe urbaine, définie comme l'emprise du tissu bâti et des équipements associés, peut parfois présenter des contours irréguliers, des « trous » (espaces non bâtis de plus de 5000m²), créant des espaces non homogènes. Ces espaces sont étudiés au cas par cas afin de les intégrer ou non à l'espace constructible à terme (zones U/AU), visant à améliorer la continuité et la cohérence du tissu urbain, tout en préservant les interfaces avec les espaces agricoles et naturels environnants.
Cette adaptation des contours entre enveloppe urbaine et zonage prend en compte plusieurs critères, tels que la taille et la morphologie des espaces.
Le processus se déroule en plusieurs étapes :

1. Intégration en zones U : ajustements des contours de l'enveloppe urbaine en intégrant les espaces périphériques qui correspondent à la définition des zones U, c'est-à-dire celles déjà urbanisées ou destinées à l'urbanisation.
2. Identification des tènements en AU : en fonction de la taille du gisement et de leur potentiel de développement.
3. Étude des extensions possibles : enfin, sont étudiés les secteurs en dehors des contours de l'enveloppe urbaine actuelle, mais qui peuvent être envisagés pour une extension urbaine en fonction de critères de constructibilité.

1.3. Etape n°3 : les zones U/AU affinées en fonction de l'armature urbaine et de la vocation

La troisième étape consiste à affiner le contour global de l'enveloppe constructible U/AU, en redélimitant des sous-zones à l'intérieur en fonction des enjeux. Cette phase de travail consiste à traduire règlementairement l'armature territoriale définie dans le PADDi et en cohérence avec le SCoT. En effet, la délimitation des zones constructibles s'appuie sur les zones définies dans le PADDi et leur vocation à venir en termes de fonctions mais aussi de densité.
C'est de cette façon qu'ont été définies les principales zones du PLU :

- La zone UA/UAp pour les centres-bourgs historiques ;
- La zone UB pour les centralités contemporaines des pôles, dont UB1, UB2, UB3 sont réservées à la ville centre de Thonon-les-Bains, UB4 aux pôles de Douvaine, Bons et Sciez, et UB5 pour l'ensemble des pôles ;
- La zone UC1 pour les zones de transition du cœur urbain (Thonon-les-Bains) ;
- La zone UC2 pour les centralités contemporaines des pôles d'interface et des communes villages, et comme zone de transition pour les communes pôles ;
- La zone UH pour les hameaux historiques du territoire ;
- La zone UD pour les espaces périurbains de développement modéré, en continuité des zones UC et des zones UH, ou de façon isolée pour des groupements de constructions répondant aux critères de l'enveloppe urbaine.

2. Les zones urbaines

2.1. Zones à dominante résidentielle

2.1.1. Objectifs recherchés et critères de délimitation :

UA	Mixité des fonctions avec préservation du caractère historique du lieu, encadrement des réhabilitations et nouvelles constructions à insérer dans l'esprit de l'existant
UAp	Mixité des fonctions avec préservation du caractère patrimonial fort du lieu, encadrement strict des réhabilitations et nouvelles constructions à insérer dans l'existant
UB1	Densité forte et mixité des fonctions sur les pourtours du centre historique de Thonon-les-Bains (5 min du centre historique)
UB2	Densité forte et mixité des fonctions en continuité de UB1 (5-10 min du centre historique de Thonon) et secteurs déjà denses de Collonges, La Combaz, les Tissottes
UB3	Densité intermédiaire sur Thonon-les-Bains
UB4	Pourtours de la centralité de Thonon-les-Bains et centralités contemporaines de Sciez, Douvaine et Bons-en-Chablais (10 min centre historique et gare)
UB5	Pourtours de la centralité de Thonon-les-Bains et des centralités contemporaines de Sciez, Douvaine et Bons-en-Chablais, centralités contemporaines des autres pôles Veigy-Foncenex et Perrignier (10 min centre historique)
UC1	Continuité des zones UB de Thonon (15-20 min centre historique) Habitat collectif à privilégier
UC2	Centralité contemporaine des villages où la densification doit être privilégiée (10 min centre historique ou autre centralité du quotidien) et continuité UB des communes pôles
UCp	Centralité contemporaine des villages où la densification doit être privilégiée (10 min centre historique ou autre centralité du quotidien) avec enjeu paysager de la commune littoral de Nernier (abaissement de la hauteur)
UD	Tissu pavillonnaire avec densification à maîtriser
UDL	Tissu pavillonnaire dans la bande littorale à encadrer (uniquement évolution de l'existant)
UH	Tissu historique patrimonial des hameaux à préserver, mixité des fonctions à encadrer
UR	Secteur spécifique de Port Ripaille
Usr	Secteurs sans règlement écrit soumis à OAP au titre de l'article R151-8 : uniquement sur Thonon-les-Bains pour favoriser des projets urbains

2.1.2. Principales caractéristiques :

	Les zones UA (UAp) et UH présentent des caractéristiques similaires en termes de morphologie urbaine et d'aspect architectural, car il s'agit de secteurs historiques et patrimoniaux. Toutes ces zones sont d'ailleurs entièrement soumises aux prescriptions patrimoniales (L151-19 du code de l'urbanisme) auxquelles sont associées des orientations dans l'OAP portant sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère.
UA / UAp	Les zones UA ont été principalement définies autour des centres-bourgs historiques, et à la marge autour de hameaux présentant une mixité fonctionnelle.
UH	Les zones UH correspondent aux hameaux historiques des communes, dont le règlement permet la valorisation patrimoniale et touristique des lieux.

	Les zones UB et UC recherchent un même objectif : elles représentent les zones de centralité contemporaines, en continuité des centralités historiques ou des points de centralité communale (pôle d'équipements publics ou point de mobilité structurant), qu'il convient de densifier tout en apportant une mixité des fonctions associées à la fonction prédominante résidentielle. La différence entre les zones réside dans la densité possible, dégressive (concernant les règles de hauteurs, de CES, d'implantations) de UB1 vers UB5 et de UC1 vers UC2.
UB1/UB2/ UB3/UB4/UB5	Les zones UB sont dédiées aux centralités contemporaines du cœur urbain et des pôles structurants avec : UB1 à UB3 exclusivement dédiées à Thonon-les-Bains, alors que les zones UB4 concernent le cœur urbain et les pôles de Douvaine, Bons-en-Chablais, Sciez, et les zones UB5 concernent les communes précédemment mentionnées et les pôles de Veigy-Foncenex et Perrignier. À Thonon-les-Bains, la répartition des zones UB1 à UB5 ne suit pas une règle systématique allant du centre vers la périphérie. En effet, des espaces moins denses sont intégrés de manière ponctuelle dans le tissu urbain afin de préserver des aérations, notamment pour prendre en compte le relief et les vues.
UC1/UC2/UCp	Les zones UC1 concernent les zones intermédiaires entre les zones UB et les secteurs pavillonnaires de Thonon-les-Bains. Les zones UC2 représentent les centralités urbaines des villages, et les zones intermédiaires des pôles urbains, entre UB et UD.
UD / UDL	Les zones UD représentent les secteurs résidentiels situés à distance de la centralité (généralement plus de 10 minutes) ou de tous secteurs structurants de la commune en matière d'équipements ou de transports en commun, qu'il convient de maîtriser. L'objectif est de maîtriser ces secteurs en matière de densification, et de limiter la mixité sociale et fonctionnelle du fait de leur caractère peu central. La zone UDL correspond aux secteurs résidentiels denses présents dans la bande de 100m du lac, avec une volonté de limiter l'urbanisation aux seules évolutions des bâtis existants.
UR	La zone UR est une zone spécifique qui concerne le secteur habité de Port Ripaille avec des règles particulières notamment en matière d'aspect architectural.
Usr	Cela concerne 4 secteurs sur Thonon-les-Bains pour lesquels la collectivité a souhaité soit laisser davantage la place au projet et à la créativité, soit prendre en compte des projets déjà bien avancés. Ils sont encadrés par des OAP « valant règlement », au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

2.1.3. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

	Destinations – fonctions
	Dans l'ensemble de ces zones à caractère principalement résidentiel, certaines activités sont interdites afin de protéger les habitants des nuisances potentielles. En outre, ces activités sont généralement mieux adaptées aux zones d'activités économiques, tant en raison des nuisances qu'elles peuvent générer, que par le besoin de disposer de surfaces foncières plus vastes. Il s'agit de : commerce de gros, exploitation forestière / agricole, industrie, cuisine dédiée à la vente en ligne. Dans l'ensemble des zones (hors UR), les locaux techniques et industriels, les bureaux des administrations sont autorisés sous réserve de limiter toute gêne et de prévoir une bonne insertion paysagère. Le logement et l'hébergement sont autorisés.

	Certains linéaires commerciaux sont préservés (voir justification des outils complémentaires au zonage). Dans toutes les zones, le règlement permet aux constructions existantes, qui ne seraient pas autorisées en nouvelles constructions, d'évoluer de façon encadrée. Globalement, les autres usages et occupations du sol sont règlementés de la même façon, avec interdiction des dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, des affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, des garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage, des terrains de camping, de caravanage, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs, des parcs d'attraction, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, des ICPE soumises à autorisation, et en conditionnant les ICPE soumises à déclaration et enregistrement.
UA / UAp UB1/UB2/UB3/ UB4/UB5 UC1/UC2/UCp	Par définition ces zones de centralités sont propices au développement de la mixité fonctionnelle, adaptée au contexte résidentiel. C'est pourquoi, sont autorisés : le commerce de proximité (limité à 500m² de surface de vente), le petit artisanat (limité à 300m² de surface de plancher), la restauration, les activités de services, les hôtels, les hébergements touristiques, le cinéma, les équipements publics, les bureaux et les salles de congrès et d'exposition.
UH	Les hameaux pourront voir certaines fonctions supplémentaires se développer par rapport à la zone UD, en raison de leur caractère patrimonial pouvant entraîner une fréquentation appelant la présence de certaines activités : le commerce de proximité, la restauration, les hôtels, les hébergements touristiques, les équipements publics (hors lieux de culte), les bureaux (limités en superficie).
UD / UDL	Dans ces zones périphériques, souvent excentrées, majoritairement constituées de pavillons résidentiels, les commerces de proximité, la restauration, les hôtels, les cinémas et les équipements publics ne sont pas autorisés. En outre, les activités de services sont autorisées afin de favoriser l'emploi sur place via des activités peu nuisantes.
UR	Cette zone a une fonction résidentielle prédominante que le règlement affirme en n'autorisant, pour les constructions nouvelles, que le logement et l'hébergement.

	Mixité sociale
	Lorsqu'elles sont concernées, le règlement rappelle la règle de mixité sociale spécifique s'appliquant au secteur d'OAP inscrit dans la zone.
UA / UAp UB1/UB2/UB3/ UB4/UB5 UC1/UC2/UCp	Les zones de centralités sont concernées par une servitude mixité sociale favorisant le développement de logements sociaux pour tout projet, au vu de la pertinence de ces secteurs à recevoir une mixité de logements, aussi : - « Toute opération d'habitat de 15 logements et moins doit affecter au minimum : 50% des logements à du LLS ; - Toute opération de plus de 15 logements doit affecter au minimum : 40% des logements à du LLS ».
UH UD / UDL	Ces zones, moins centrales, sont concernées par la création de logements, dans une moindre mesure. Le seuil de déclenchement se réalise à partir de 10 logements, et les obligations comprennent aussi des logements sociaux en accession : « Toute opération d'habitat de 10 logements et plus doit affecter au minimum : 30% des logements à des logements sociaux (logement locatif social, bail réel solidaire) »

UR	Cette zone, secteur très spécifique déjà entièrement construit, n'est pas concernée par une servitude de mixité sociale.

2.1.4. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Implantations
	L'implantation des annexes et des piscines est règlementée de la même façon pour l'ensemble des zones. Les annexes et les piscines devront systématiquement être implantées en retrait du domaine public, de respectivement 1,5m et 3m. Ces occupations ne participent pas à la structuration urbaine et peuvent parfois être nuisantes par rapport à l'usage du domaine public (ouverture des portes de garage par exemple). Les annexes pourront s'implanter en limite parcellaire sous condition de hauteur et de longueur de façade afin de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage. Pour la même raison, les piscines doivent présenter un recul minimum de 3 m des limites séparatives. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles d'implantation, afin de ne pas contraindre ces occupations qui peuvent présenter des besoins spécifiques. Concernant l'évolution des constructions existantes ne présentant pas les caractéristiques définies en termes d'implantations, le règlement admet une certaine souplesse, notamment pour améliorer l'isolation. Entre constructions sur un même tènement, si elles ne sont pas mitoyennes, le recul minimum est de 6m (8m en UD) afin de laisser une aération suffisante entre bâtis et anticiper les éventuelles divisions.
UA / UAp	La zone UA rassemble des tissus urbains historiques de centre-bourg, majoritairement denses. Ils se caractérisent par un tissu urbain structurant les voies du centre, avec du bâti à l'alignement ou en faible retrait, en partie continu mais cela reste minoritaire. Au sein des centres historiques présentant un front de rue (à l'alignement ou en retrait), une ligne d'implantation a été identifiée afin de poursuivre cette structuration en demandant aux nouvelles constructions de s'implanter soit sur cette ligne d'implantation, soit en retrait maximum de 5m soit en retrait similaire à la construction voisine.
UH	Dans les centres-bourgs où un ordre continu des constructions existe, le comblement d'une dent creuse devra le poursuivre (soit des deux côtés du bâtiment, soit d'un seul côté afin de préserver des espaces de respiration). S'il n'existe pas d'ordre continu des constructions, les implantations par rapport aux limites séparatives doivent favoriser les caractéristiques urbaines relativement denses, en permettant la mitoyenneté ou un recul avec D=H/2 et au minimum 3m. Ces règles sont reprises en zone UH présentant les mêmes caractéristiques et les mêmes objectifs en matière d'implantation. Sur fond de parcelle, il est systématiquement demandé un recul avec D=H/2 ≥ 3m.
UB1/UB2/UB3/ UB4/UB5 UC1 UC2 UCp UD / UDL	Par rapport au domaine public, le règlement offre la possibilité soit de s'implanter selon le même recul que la construction voisine, soit en recul de 3m en UB, 4m en UC et 5m en UD. Cette règle offre une densification plus importante pour les zones UB dédiées au cœur urbain et pôles structurants, et moins importante en zone UC. En zone UD, s'agissant de maîtriser la densification et de préserver un caractère aéré de ces zones, le recul demandé est plus important.

UR	Des règles spécifiques à ce secteur particulier sont prévues afin de tenir compte de son implantation en bord de lac et de préserver ses caractéristiques originelles avec : des bâtiments et piscines qui doivent être situés à 25m minimum des plus hautes eaux du lac Léman. Les constructions annexes pour le stationnement doivent être alignées avec la voie, et, si la voie n'est pas perpendiculaire aux limites de lot, la construction doit être implantée à la limite de la voie. Les nouvelles constructions résidentielles doivent respecter la même distance par rapport aux bâtiments voisins sur la même presqu'île. Les constructions annexes et les piscines peuvent être situées à 0,75m d'une limite séparative de lot, pour permettre la plantation d'une haie commune de 1,50m de large.

	Volumétrie
	Une philosophie commune a été adoptée pour assurer une bonne intégration paysagère des constructions à toit plat. Celles-ci bénéficieront d'une hauteur maximale réduite à 2 mètres, afin qu'elles ne dépassent pas le niveau de l'égout de toiture des constructions les plus élevées à faîtage. Il s'agit de prévoir une insertion douce et harmonieuse de ces constructions contemporaines, peu présentes dans le tissu bâti. Le règlement admet une augmentation de 1,5m dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15% pour les constructions principales, cela afin de ne pas pénaliser ces tènements. La hauteur des annexes est limitée à 4m afin de respecter le caractère secondaire de ces constructions. Une règle commune a été instaurée pour ménager la transition avec l'espace agricole et naturel. Ainsi, la hauteur est limitée à 9m en interface entre zones U et N/A (sauf pour les zones UB/UC de Thonon-les-Bains, nécessitant des densités plus importantes). Dans le même esprit, il est demandé un écart d'un étage maximum entre deux zones urbaines adjacentes pour les futures constructions implantées en zones UB. De manière générale, il est demandé que les formes de construction soient simples afin de s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle. L'encadrement de la proportion des étages en attiques vise à éviter des constructions trop massives, et à préserver l'équilibre visuel du bâtiment. Elle permet de garantir une certaine légèreté dans l'apparence des constructions, en évitant des volumes trop dominants sur les étages inférieurs, et permet d'avoir une superficie « utile » de terrasse. Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer un travail architectural afin d'éviter l'effet massif et la monotonie. L'encadrement du CES (coefficient d'emprise au sol) est lié avec les règles de CEP (coefficient d'espace perméable) minimum.
UA / UAp UH	Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales des lieux, la hauteur des constructions doit être en cohérence avec les constructions alentour, sans dépasser 12 m ou 15 m pour la commune de Thonon-les-Bains. Dans ces zones aux tissus relativement denses, il n'est pas prévu de règle de coefficient d'emprise au sol (CES) maximum. Cependant, un coefficient d'espace perméable (CEP) minimum est exigé pour garantir la qualité et le confort au sein de ce tissu urbain dense.
UB1/UB2/UB3/ UB4/UB5	En cohérence avec les objectifs recherchés en matière de densité dans ces zones, la hauteur est dégressive de UB1 (hauteurs les plus importantes) vers UB5 (hauteurs les moins importantes). Les zones UB1, UB2, UB3, réservées à Thonon-les-Bains,

	permettent des hauteurs maximales de 30, 24 et 18m, alors que la zone UB4 qui concerne aussi les pôles les plus urbains de Douvaine, Bons-en-Chablais, Sciez permet 15m (R+3), et la zone UB5 limite la hauteur à 12m (R+2). Pour les zones les plus denses de Thonon-les-Bains, UB1 et UB2, un CES proportionnel à la hauteur est instauré afin de favoriser les constructions en hauteur permettant de dégager des espaces libres au sol plus importants. Il varie de 0,50 à 0,60. Le CES est dégressif pour les autres zones UB en cohérence avec leurs objectifs de densification, avec 0,50 en UB3 et UB4, et 0,40 en UB3.
UC1/UC2/UCp	Ces zones périphériques des centralités du cœur urbain et des pôles, ou de centralité contemporaine des villages, proposeront une hauteur en cohérence avec la physionomie des lieux et les objectifs de densification, soit 9m (R+1). Cela permet d'être en cohérence avec les centralités historiques et de faire l'interface avec les zones UD davantage occupées par de l'habitat pavillonnaire. La zone UCp limite la hauteur à 7m sur un secteur de Nernier, afin de ménager les vues vers le lac. Le CES maximal des constructions est fixé à 0,35 en zone UC1 (réservée à Thonon-les-Bains et attestant de la principale différence entre UC1 et UC2), 0,30 en zone UC2 et il est abaissé à 0,25 en zone UCp en raison des sensibilités paysagères. Cela permet une densification dégressive par rapport à la zone UB, en cohérence avec la fonction d'accueil de ces secteurs, mais de façon plus mesurée qu'en zone UB. Ce CES est pensé de façon réaliste pour optimiser le foncier tout en préservant une proportion d'espaces extérieurs suffisamment importante pour être valorisée, en lien avec le CEP.
UD / UDL	La densité est à maîtriser, la hauteur permet donc un maximum de R+1, en cohérence avec les maisons individuelles / jumelées existantes, et les petites opérations de densification qui pourraient s'y développer (habitat intermédiaire par exemple). Dans ces secteurs, dans la continuité d'une règle qui a produit ses effets dans le cadre du PLUi du Bas Chablais, il a été décidé d'intégrer une règle de CES évolutif. En effet, contrairement à d'autres zones, les tailles des parcelles y varient considérablement. Il était donc inapproprié d'établir un coefficient uniforme, car cela aurait pénalisé les projets sur de petites parcelles tout en autorisant des projets mal adaptés à la zone UD sur de grandes parcelles. En cohérence avec le PADDi et la vocation de la zone, cette formule permet aux petites parcelles de s'urbaniser, ce qui s'inscrit dans la volonté d'optimiser le tissu bâti existant, tout en maîtrisant les formes urbaines. Elle permet également de limiter les projets de grande envergure sur les grandes parcelles, dans une zone ciblée pour un développement modéré. L'objectif est de préserver ces secteurs, majoritairement pavillonnaires, dont les infrastructures (voiries, accès, distances aux aménités urbaines) sont peu adaptées aux projets de logements collectifs. Cette zone, plus aérée, fait partie intégrante de l'identité du territoire et répond à une demande de nombreux résidents. Il est donc essentiel de préserver ses caractéristiques, en complémentarité avec les zones de développement ciblées. Les projets d'envergure seront orientés vers les zones UB, UC, ou, de manière encadrée, vers les zones 1AU (soumises à des OAP).
UR	En cohérence avec les constructions existantes, la hauteur est limitée à 9m en cas de construction individuelle et à 12 m en cas de construction de logements collectifs. Le CES n'est pas réglementé en raison de nombreuses règles d'implantation et d'aspect encadrant fortement les possibilités d'évolution de la zone.

	Qualité urbaine, architecturale et environnementale
	➔ Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Qualité architecturale urbaine et paysagère et Energies Climat » apportant de nombreux compléments au règlement écrit. Des règles communes ont été mises en place pour l'intégration des projets dans le terrain, en limitant les déblais et remblais, et en privilégiant des formes urbaines adaptées à la pente. Des volumes simples sont requis pour faciliter la lecture du paysage urbain et créer un environnement plus en harmonie avec les caractéristiques traditionnelles. Dans cette optique, les styles architecturaux étrangers sont interdits. Des normes ont également été définies pour l'aspect extérieur des constructions, afin de favoriser une certaine cohérence tout en permettant l'innovation. Les zones UA/UAp et UH bénéficient de règles spécifiques et renforcées en raison de leur caractère patrimonial. Un paragraphe commun a été instauré pour assurer une bonne insertion des éléments techniques, dans le but de minimiser leur impact visuel. Cela concerne notamment les panneaux solaires, les cuves de récupération des eaux de pluie, le compost, les coffrets techniques, etc. Les exigences liées aux performances énergétiques des bâtiments suivent également une approche similaire. Elles rappellent la réglementation énergétique en vigueur et incluent des critères qualitatifs encourageant la compacité des bâtiments, ainsi qu'une orientation optimale. De plus, pour les projets de grande envergure en termes de surface de plancher, il est prévu une couverture minimale de l'énergie primaire par des énergies renouvelables.
UA / UAp UH	Ces zones sont particulièrement sensibles en raison de l'aspect patrimonial des lieux. Les nouvelles constructions doivent apporter un soin architectural particulier. Il s'agit de préserver l'identité et l'histoire de ces lieux, qui restent aujourd'hui minoritaires par rapport au tissu urbain contemporain. Leur valorisation par des constructions nouvelles et des réhabilitations respectueuses du site représente un enjeu majeur. Une attention particulière est portée aux règles relatives à l'aspect des constructions et d'autant plus en UAp, qui, par sa définition, possède des caractéristiques patrimoniales et identitaires, en lien avec les règles de hauteur et d'implantation. Ainsi, le règlement vise à préserver l'ambiance des centres-bourgs et hameaux en établissant des règles concernant les toitures (matériaux, couleurs, pentes), les façades (matériaux, couleurs) afin de favoriser l'intégration dans le tissu urbain. Il impose également des règles strictes concernant les modifications des bâtiments existants, telles que le maintien des pentes de toit, la préservation des éléments caractéristiques en façade, et la conservation des rythmes d'ouvertures. Des paragraphes particuliers s'appliquent à certains secteurs spécifiques (Nernier, Yvoire, Thonon-les-Bains centre ancien, Vongy).
UB1/UB2/UB3/ UB4/UB5 UC1 UC2 UCp UD / UDL	Ce sont globalement des règles communes pour ces zones. L'objectif est de garantir une bonne intégration des projets dans un cadre bâti mixte. Une certaine liberté est permise par rapport aux zones patrimoniales, tout en établissant des règles visant à favoriser des projets s'insérant de façon harmonieuse dans le paysage bâti existant.
UR	Des règles spécifiques s'appliquent à ce secteur, dont l'identité commune nécessite une attention particulière.

	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
	➔ Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Qualité architecturale urbaine et paysagère » apportant de nombreux compléments au règlement écrit, ainsi que « Biodiversité et dynamiques écologiques ».

	Toutes les zones sont concernées par un CEP minimum, articulé avec la règle de CES maximum. Le reliquat, de 0,20, permet de tenir compte des imperméabilités associées aux accès, stationnements, etc. La règle demandant que 75% des espaces libres perméables soient d'un seul tenant est commune. Elle vise à favoriser des espaces ouverts de qualité dont les vertus sont nombreuses : gestion de l'infiltration, biodiversité, espace commun de convivialité, … ce que ne permettraient pas des espaces fragmentés. Des dispositions communes sont établies pour l'aménagement extérieur des projets, telles que la plantation des aires de stationnement, l'aménagement des surfaces libres afin d'éviter les espaces non entretenus, et le traitement des remblais. Les clôtures sont également réglementées de manière uniforme, sauf dans les zones UA/UAp/UH où des enjeux spécifiques existent. En règle générale, la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre. Le règlement précise également les types de clôtures autorisés, en distinguant les règles applicables sur le domaine public et celles concernant les limites parcellaires. Dans ce dernier cas, l'objectif est de permettre l'imperméabilité des clôtures afin de réduire le vis-à-vis entre voisins. Pour les zones UA, Uap et UH, la hauteur maximale des clôtures est réduite pour mieux s'adapter aux caractéristiques traditionnelles de ces zones. Un traitement spécifique de la zone UR est prévu en raison des enjeux particuliers qu'elle porte.
UA / UAp	Le CEP demandé est de 20% minimum, permettant de préserver un espace minimum dans des tissus relativement denses.
UH	
UB1/UB2/UB3/ UB4/UB5	Le CEP demandé est en lien avec le CES, il existe à chaque fois un delta de 0,20.
UC1/UC2/UCp	
UD / UDL	Le CEP demandé est de 60% minimum pour ces secteurs où le caractère aéré souhaite être maintenu, et en lien avec les densités souhaitées.
UR	Le CEP n'est pas réglementé en raison de nombreuses règles d'implantation et d'aspect encadrant fortement les possibilités d'évolution de la zone.

	Stationnement
UA / UAp	Les règles de stationnement sont globalement similaires à l'ensemble de ces zones. Des règles de stationnement générales ont été définies (taille des places, caractère perméable, accès…). Il est exigé qu'une place de stationnement soit prévue par logement, avec des tranches de réalisation adaptées à la taille des logements, et donc au nombre potentiel de voitures à stationner : 1 place si SP < 40 m², 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de SP supplémentaire, dans la limite de 3 places. Pour les hôtels et les hébergements touristiques, dès lors qu'ils sont autorisés, il est demandé 1 place par unité d'hébergement. Sinon, pour les autres destinations, chaque projet devra justifier de la suffisance des stationnements proposés dans l'opération. Cette règle permet d'apprécier la nécessité des stationnements à réaliser en fonction de la localisation du projet, de sa nature, de la présence de stationnements à proximité, … Le stationnement des vélos et deux-roues motorisés est encadré, en complément de l'OAP « Mobilités » traitant de ce sujet.
UB1/UB2/UB3/ UB4/UB5	
UC1/UC2/UCp	
UH	
UD / UDL	
UR	

	En zone UA et UH, il existe une « dérogation » à l'obligation de réalisation d'aires de stationnement, du fait du caractère contraint des lieux, permettant au pétitionnaire de réaliser les places nécessaires sur un autre terrain, à moins de 200m.

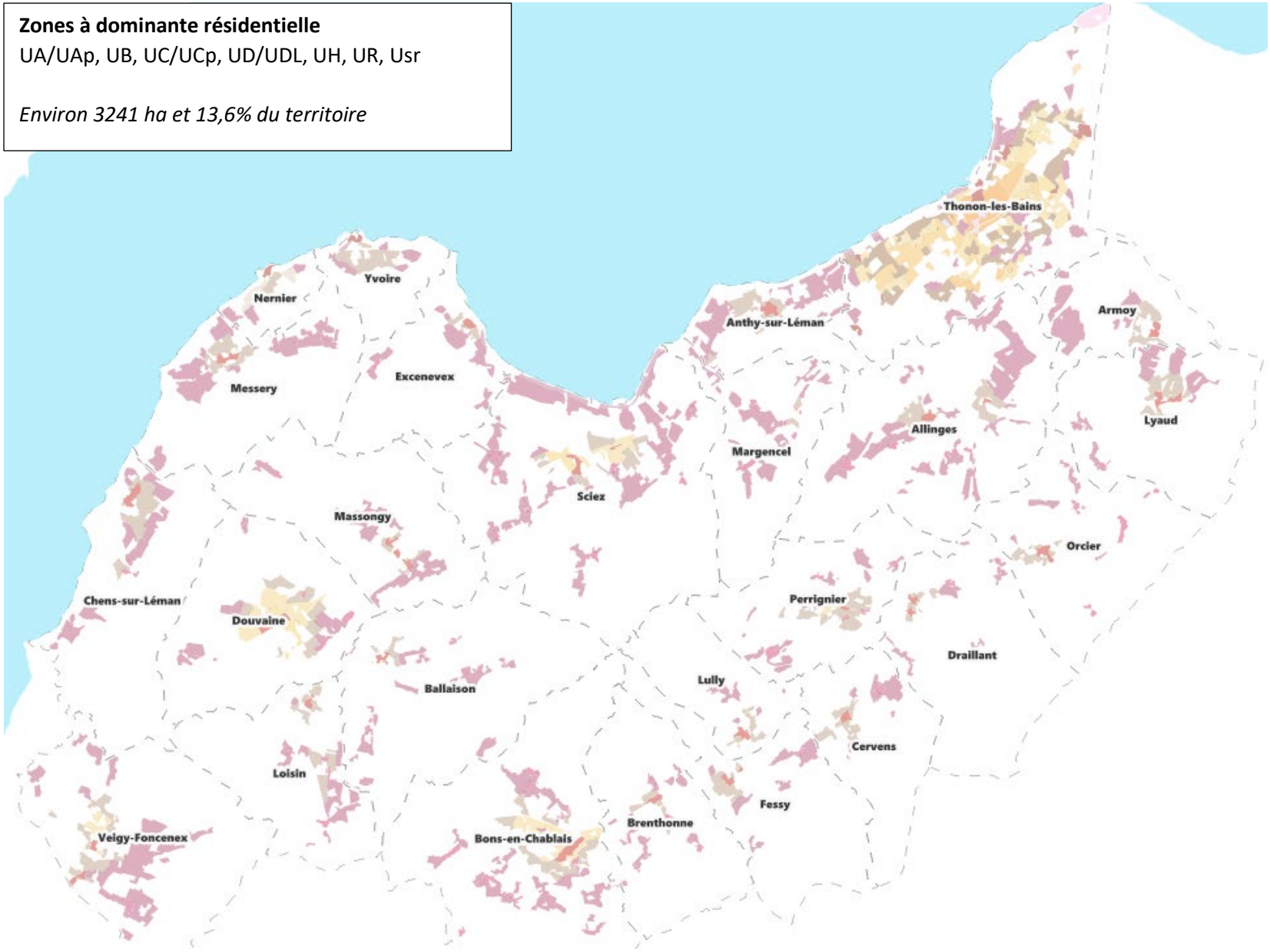
Le Chapitre III portant sur les équipements et réseaux est commun à l'ensemble des zones du PLUi-HM (U/AU/A/N).

L'aménagement des voiries, des chemins et des accès est défini de manière uniforme. L'OAP « Mobilités » vient compléter les éléments à prendre en compte notamment sur le dimensionnement des voiries, les stationnements, etc. Cependant, les secteurs soumis à des OAP sectorielles peuvent être concernés par des orientations spécifiques, notamment en ce qui concerne le positionnement des accès, afin de compléter le règlement de zone.

Le règlement relatif aux réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunications, gestion des déchets, etc.) est indissociable des annexes sanitaires.

Zones à dominante résidentielle
UA/UAp, UB, UC/UCp, UD/UDL, UH, UR, Usr

Environ 3241 ha et 13,6% du territoire



2.2. Zones spécifiques

2.2.1. Objectifs recherchés et critères de délimitation :

Nom de zone	Objectifs recherchés / délimitation
UE	Secteurs d'équipements existants
UEl	Secteur d'équipements dédié au lycée de Douvaine
UF	Zone dédiée à la voie ferrée et gares
UX	Zones d'activités économiques. *Des indices sont inscrits en fonction de l'orientation prédominante des zones.*
UY	Zones d'activités commerciales. *Des indices sont inscrits en fonction de l'orientation prédominante des zones.*
UT	Zones touristiques (hébergement hôtelier, complexe, …) avec « a » pour Thonon-les-Bains et « b » pour les autres communes
Uj	Secteurs de parcs et jardins urbains

2.2.1. Principales caractéristiques :

	Ce sont des zones dont la vocation actuelle et à venir est bien spécifique.
UE / UEl	Elles correspondent aux zones dédiées à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. L'indice « l » est attribué à la zone dédiée à l'accueil du lycée sur Douvaine.
UF	Cette zone couvre la voie ferrée ainsi que les gares et autres bâtiments connexes.
UX	La zone UX reprend globalement les zones d'activités économiques et les bâtiments économiques formant des ensembles bien distincts par rapport au tissu urbain mixte. Des indices sont mis en place pour encadrer les destinations / sous-destinations en fonction de l'orientation principale des secteurs. UXa : La Praux (Allinges), Les Lanches (Cervens), La Fattaz (Excenevex), Route des Sénateurs (Sciez) UXb : Mésinges (Allinges), Les Marquisats (Orcier), Zone des Bracots (Bons) UXc : Niollets/Esserts (Douvaine) UXd : Espace Léman (Anthy, Margencel, Thonon) UXe : Pôle économique (Perrignier) UXf : Vongy (Thonon) UXg : autres zones et notamment à Thonon : Fontaine couverte, Source, Abattoirs, Poudrière ; à Brenthonne ; à Fessy : Hutins ; à Sciez : L'Alieu, Champs sous Sciez.
UY	Elles sont semblables aux zones UX, à la différence que leur vocation prédominante est celle du commerce de grande envergure, dont les bâtiments se distinguent clairement du tissu bâti. Des indices sont mis en place pour encadrer les destinations / sous-destinations en fonction de l'orientation principale des secteurs. UYa : Niollets/Esserts (Douvaine) UYb : Loisin, Thonon-les-Bains (Shopping Léman) UYc : Espace Léman UYd : autres zones commerciales et notamment : Veigy-Foncenex centre et les Plantets, Thonon-Les-Bains Senevulaz et centre, Douvaine entrée est, Bons-en-Chablais St-Didier, Massongy, Sciez, Allinges La Genevrière UYe : zone commerciale de Perrignier (Tuilerie)

UT	Ces zones concernent des secteurs touristiques sur les communes de Cervens, Excenevex, Margencel, Messery, Sciez, Veigy-Foncenex (indice « b » pour l'ensemble des communes précitées), Thonon-les-Bains (indice « a », permettant des densités plus importantes pour la ville-centre).
UJ	Elles couvrent les parcs et jardins urbains de Thonon-les-Bains.

2.2.2. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

	L'ensemble de ces zones présentent des vocations bien spécifiques. De ce fait, les logements n'y sont pas autorisés, seuls les logements de fonction limités à 50m² sont permis (des spécificités existent pour la zone UEl réservée au projet de lycée de Douvaine). Les exploitations agricoles et forestières ne trouveront pas leur place dans ces zones.
UE / UEl	Cette zone à vocation d'équipements autorise tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieux de culte et aire d'accueil des gens du voyage bénéficiant de zones dédiées). De plus, la salle de congrès et d'exposition est autorisée, contribuant ainsi à la vocation d'équipements de la zone. La zone UE permet les hébergements en cohérence avec la vocation de cette zone et souvent leur caractère de centralité. Toute la destination commerce et activités de services n'y est donc pas autorisée. Des spécificités existent pour la zone UEl visant à permettre le projet de lycée général, technologique et professionnel : le logement et l'hébergement sont autorisés s'ils sont en lien avec le lycée, et notamment pour permettre l'internat et le logement de fonction. De même, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration et l'industrie sont autorisés si liés au lycée, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le cinéma sont autorisés.
UF	Seules les occupations nécessaires au fonctionnement de la voie ferrée et de la gare sont autorisées si liées avec l'activité de gare : l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires et les entrepôts y sont autorisés sans condition particulière.
UX	Les destinations sont tournées vers les activités économiques, de ce fait, sont interdits : autres hébergements touristiques, cinéma, tous les équipements publics sauf les locaux industriels et bureaux des administrations, salle de congrès et d'exposition, la cuisine dédiée à la vente en ligne. Ensuite, les destinations sont adaptées en fonction de l'orientation de la zone justifiant des indices spécifiques. Pour les zones structurantes, une mixité des fonctions pour répondre aux besoins des salariés est recherchée, avec notamment la restauration voire les activités de services ou les hôtels. UXa : industrie, entrepôts / UXb : industrie, entrepôts, bureaux, restauration / UXc : industrie, entrepôts, bureaux / UXd : entrepôts, bureaux, activités de services, hôtels/ UXe : industrie, entrepôts, bureaux, restauration, hôtels / UXf : industrie, entrepôts, bureaux, restauration, commerce de gros / UXg : industrie, entrepôts, bureaux.
UY	Les destinations sont tournées vers les activités commerciales (autres que le commerce de proximité), de ce fait, sont interdits : autres hébergements touristiques et hôtels (sauf autorisé en UYa), cinéma, tous les équipements publics sauf les locaux industriels et bureaux des administrations, salle de congrès et d'exposition, la cuisine dédiée à la vente en ligne.

	Le commerce concerne des surfaces > à 500m² de vente afin de ne pas entrer en concurrence avec les commerces de proximité. Des seuils maximums sont instaurés en lien avec le DAAC. La restauration est autorisée dans l'ensemble des zones. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés en occupation secondaire. Ensuite, les destinations sont adaptées en fonction de l'orientation de la zone justifiant des indices spécifiques. UYa : hôtels, commerce de gros, activités de service, cinéma / UYb : commerce de gros, activités de service, cinéma / UYc : cinéma / UYd : commerce de gros, activités de service, cinéma / UYe : activités de service
UT	Ces zones dédiées aux activités touristiques en milieu urbain pourront accueillir : la restauration, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements, et de façon accessoire à l'activité principale hôtelière/touristique/de loisirs : l'artisanat et le commerce limités en superficie, les activités de services, les entrepôts et les bureaux.
UJ	La zone UJ est réservée aux parcs et jardins urbains de Thonon-les-Bains, à ce titre le règlement entend uniquement permettre des aménagements de valorisation de ces sites (animation, accueil du public, entretien, stationnement).

2.2.1. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Implantations
UE / UEl	Le règlement sur les implantations offre une certaine flexibilité pour les futurs projets, dans des zones globalement maîtrisées par les collectivités.
UX UY	Ces zones économiques proposent des règles communes en matière d'implantations. Afin de tenir compte des caractéristiques urbaines existantes, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public ou en respectant un recul similaire à une construction voisine. Par rapport aux limites séparatives, une distance d'au moins 3 mètres, voire 4 mètres si la zone jouxte une zone résidentielle, est requise afin de gérer les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage. Toutefois, dans le but de favoriser la densification et l'optimisation du foncier dans les zones d'activités, la mitoyenneté est autorisée au sein de la zone UX ou UY.
UT	En zones UTb, le règlement cherche à offrir une certaine flexibilité, dans une zone destinée à accueillir des projets variés, tout en prenant en considération l'environnement bâti et les éventuelles nuisances que ces activités pourraient générer pour l'habitat. Les constructions pourront ainsi s'implanter en harmonie avec les constructions existantes sur des terrains voisins, ou bien respecter un recul minimum de 5 mètres. En zones UTa, réservées à Thonon-les-Bains, les implantations jusqu'en limite sont possibles.

UJ UF	Les implantations ne sont pas réglementées dans ces zones qui ne sont pas destinées à accueillir de manière significative de nouvelles constructions, et qui présentent des besoins spécifiques.

	Volumétrie
UE / UEl	La hauteur et le CES ne sont pas règlementés dans ces zones. En effet, elles sont réservées à des projets d'équipements pour lesquels la collectivité veillera à encourager des inscriptions architecturales cohérentes. L'absence de réglementation permet d'éviter de bloquer d'éventuels projets dont la hauteur est difficile à définir et peut varier considérablement.
UX UY	Globalement, la hauteur est limitée à 12m, en lien avec les vocations et orientations économiques des zones, ainsi que les morphologies existantes. Cette hauteur permet toutefois d'envisager une densification par la hauteur car généralement les bâtiments existants se limitent à 7m. Afin d'encourager à l'optimisation du foncier, un CES maximal est prévu à 0,30. Un maximum est mis en place à 0,50 afin de maintenir des espaces non bâtis et perméables qualitatifs (articulation avec le CEP).
UT	En UTa, la hauteur maximum est de 18m, sans pouvoir dépasser de plus de 3m la construction voisine. En UTb la hauteur maximum est de 12m, elle est réhaussée à 16m pour les hôtels. Le CES maximum s'établit à 0,40.
UJ	La hauteur maximum est de 5m en lien avec les constructions qui pourraient s'implanter dans la zone.
UF	La hauteur n'est pas règlementée afin de laisser une certaine souplesse au sein de cette zone appelant des besoins spécifiques.

	Qualité urbaine, architecturale et environnementale
UE / UEl UX UY UT UJ UF	➔ Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Qualité architecturale urbaine et paysagère et Energies Climat » apportant de nombreux compléments au règlement écrit. Cet article énonce des règles générales visant à assurer une bonne intégration des projets dans leur environnement, tout en offrant une souplesse qui peut être nécessaire pour ces zones spécifiques. Certains projets peuvent en effet être innovants ou jouer un rôle symbolique important pour la commune ou l'agglomération, ce que le PLUi-HM ne souhaite pas entraver notamment pour les zones d'équipements. Ces zones partagent certains éléments avec les zones résidentielles, notamment en ce qui concerne l'intégration des éléments techniques, l'intégration à la pente, …

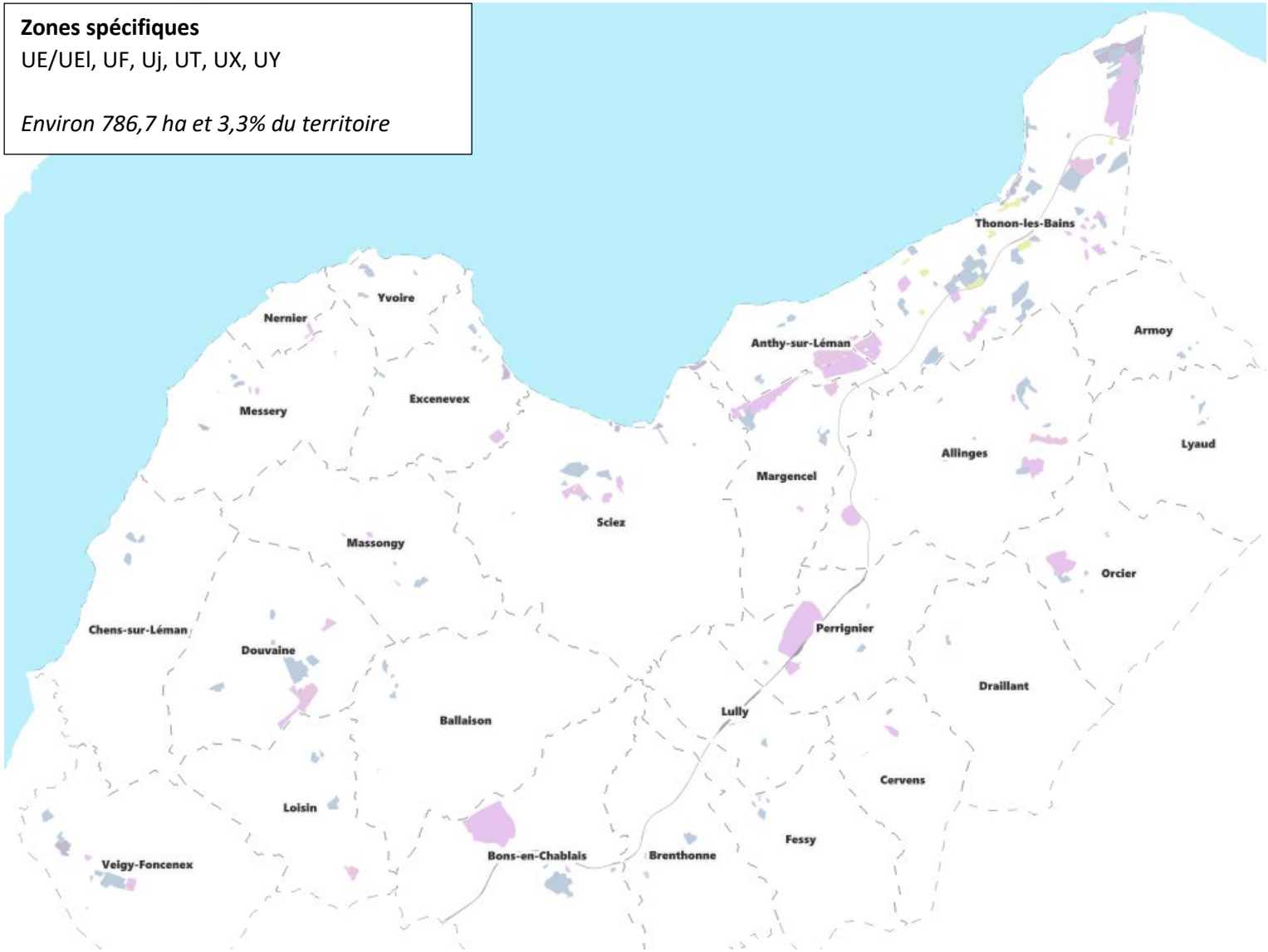
	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
UE / UEl UX UY UT UJ	➔ Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Qualité architecturale urbaine et paysagère » apportant de nombreux compléments au règlement écrit, ainsi que « Biodiversité et dynamiques écologiques ».

UF	Le CEP est règlementé en zones UX, UY, UT à 30% minimum afin de maintenir dans ces zones des surfaces non bâties de qualité. Il n'est pas règlementé en zone UE, UEl, UJ et UR. Concernant les clôtures, le règlement est assez généraliste, aucune norme de hauteur n'est mise en place pour ces zones aux besoins spécifiques.

	Stationnement
UE / UEl	➔ Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP « Mobilités ». Les règles de stationnement sont globalement similaires à l'ensemble de ces zones. Des règles de stationnement générales ont été définies (taille des places, caractère perméable, accès…). Globalement, chaque projet devra justifier de la suffisance des stationnements proposés dans l'opération. Cette règle permet d'apprécier la nécessité des stationnements à réaliser en fonction de la localisation du projet, de sa nature, de la présence de stationnements à proximité, … Seules les destinations hébergements hôteliers, hôtels et logements de fonction demande au moins 1 place par unité. Le stationnement des vélos et deux-roues motorisés est encadré, en complément de l'OAP « Mobilités » traitant de ce sujet.
UX	
UY	
UT	
UJ	
UF	

Zones spécifiques
UE/UEl, UF, Uj, UT, UX, UY

Environ 786,7 ha et 3,3% du territoire



3. Les zones à urbaniser

3.1. Les zones 1AU

Le règlement des zones 1AU rappelle les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone (opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement interne à la zone), s'il existe des tranches opérationnelles, et la vocation prédominante, ainsi que les obligations en matière de mixité sociale si elles existent.
Les zones 1AU reprennent en grande partie le règlement de la zone U correspondante, en cohérence avec leur emplacement au sein de l'armature urbaine et la vocation prédominante. Les principales distinctions concernent :

- La mixité sociale : Le règlement précise les zones 1AU concernées par un taux de logement social à produire, en fonction des outils L151-15 ou L151-41.
- Les hauteurs : Le règlement peut faire varier la hauteur maximale par rapport à la zone U correspondante. Étant des zones de projet, il semble pertinent de prévoir des densifications adaptées. Cette règle représente une enveloppe maximale, et les OAP ajustent les gabarits de manière spécifique pour chaque secteur.

Le règlement pour ces zones vise à établir un cadre commun avec des règles globales qui garantiront la conformité des projets.
Les OAP, spécifiquement définies pour chaque zone 1AU, apportent une dimension qualitative et adaptée à chaque secteur, tout en garantissant leur compatibilité avec les règles générales. Elles permettent notamment de définir un programme de logements pour les zones résidentielles et d'adapter les formes urbaines en fonction du contexte spécifique du quartier.
Les OAP déterminent des gabarits et peuvent préciser des implantations particulières en fonction des enjeux spécifiques (tels que les voies bruyantes, la nécessité de maintenir une vue, etc.).
En complément du règlement général sur les accès, les OAP permettent de déterminer les emplacements adaptés et sécuritaires pour l'accès à l'opération.
Concernant la végétalisation, le règlement impose des exigences quantitatives, tandis que les OAP définissent des espaces verts de transition à préserver ou créer, en fonction des enjeux locaux (transition avec la voie ferrée, l'espace agricole, etc.). Elles incluent également une réflexion sur l'aménagement des espaces communs et parfois sur leur positionnement au sein du quartier.
Pour rappel, les zones 1AU sont toutes concernées par l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation.

3.2. Les zones 2AU

Les zones à urbaniser, dites « gelées », sont des zones de développement à long terme en raison de contraintes actuelles, telles que des difficultés d'accès ou de réseaux.
Ce classement permet à la collectivité d'assurer une réglementation cohérente pour des secteurs actuellement inaptes à accueillir des projets en raison de contraintes. Il reflète également une réflexion sur des projets d'extension de l'enveloppe urbaine, pour lesquels les réseaux sont insuffisants et qui nécessitent une analyse plus approfondie en termes d'aménagement.
Le règlement est très limité puisqu'il sera étudié lors de l'ouverture de la zone.

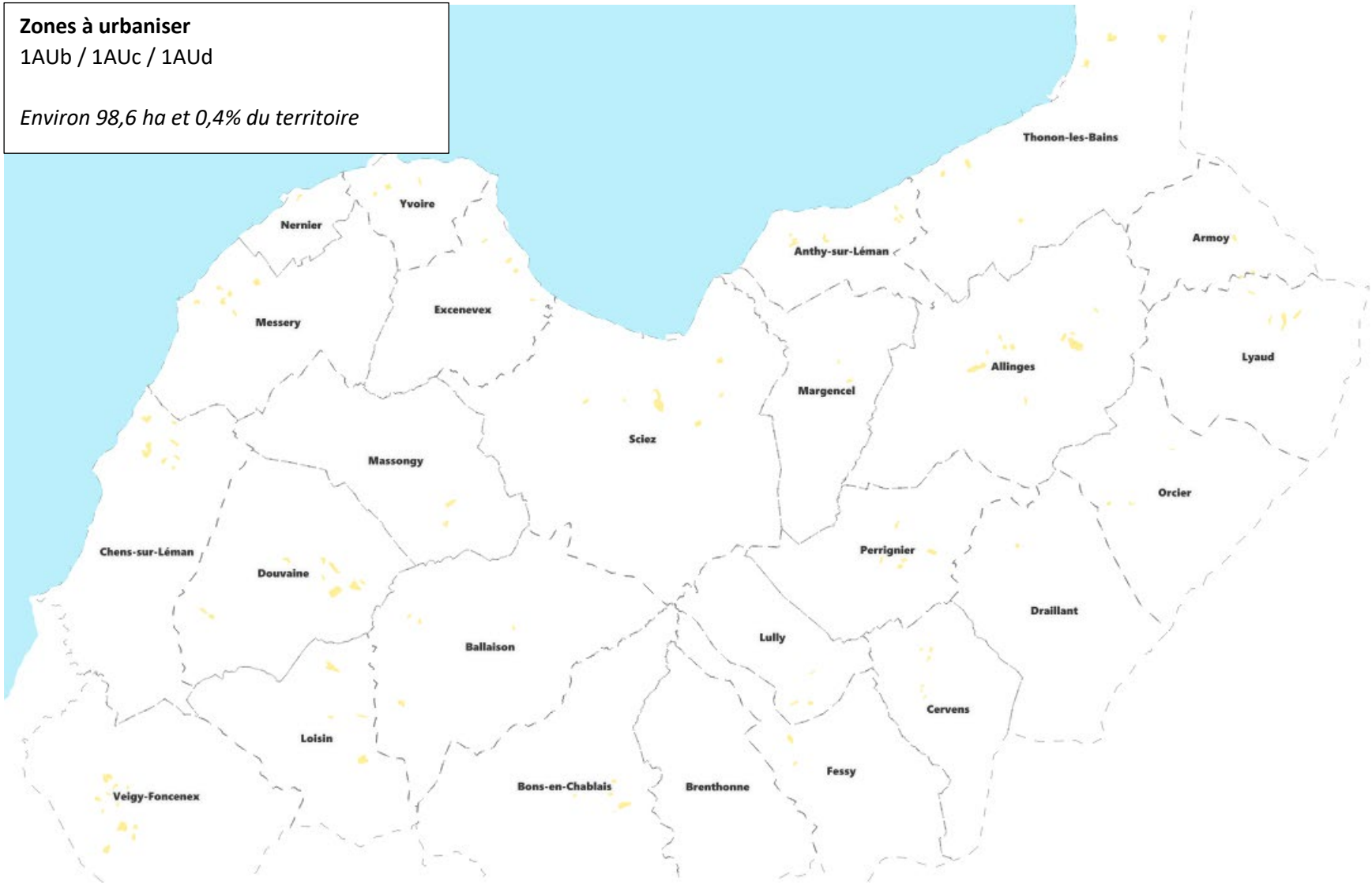
Zoom sur les zones 2AU délimitées dans le PLUi-HM :
Vocation prédominante résidentielle :
Bons-en-Chablais – les zones de projets situées sur les coteaux des Voirons :
Cela concerne 7 secteurs, jusqu'ici classés en zone 1AU avec OAP (pour environ 170 logements). Elles sont reclassées en zones à urbaniser strictes en raison de l'insuffisance de la desserte en eau (voir aussi les justifications sur la cohérence du projet avec la capacité des ressources et des réseaux), critère essentiel pour autoriser de nouvelles constructions d'habitations, en particulier en raison du nombre élevé de logements prévus en globalité sur ces zones et dans le diffus sur la commune.

Ballaison – Marcorens : voie d'accès sous-dimensionnée pour accueillir un projet de logements d'ensemble.
Ballaison – centre-bourg : nécessité d'apporter une réflexion sur l'accès, en entrée de bourg sur la RD, et proximité avec un secteur d'activités en mutation.
Douvaine – nord : réflexion à apporter en matière d'accès (inscription d'un ER).
Messery – centre-bourg : nécessité d'apporter une réflexion sur l'accès.
Perrignier – Petit-Lieu : nécessité d'apporter une réflexion sur l'accès et les réseaux.
Thonon-les-Bains – Morillon : nécessité d'apporter une réflexion sur l'accès et les réseaux.
Thonon-les-Bains – Collonges : nécessité d'apporter une réflexion sur l'accès.

Vocation prédominante économique :
Thonon-les-Bains – Collonges (2 zones) : secteur d'extension en réflexion qu'il s'agit de mûrir autour de la zone économique dédiée à la production de l'eau minérale.

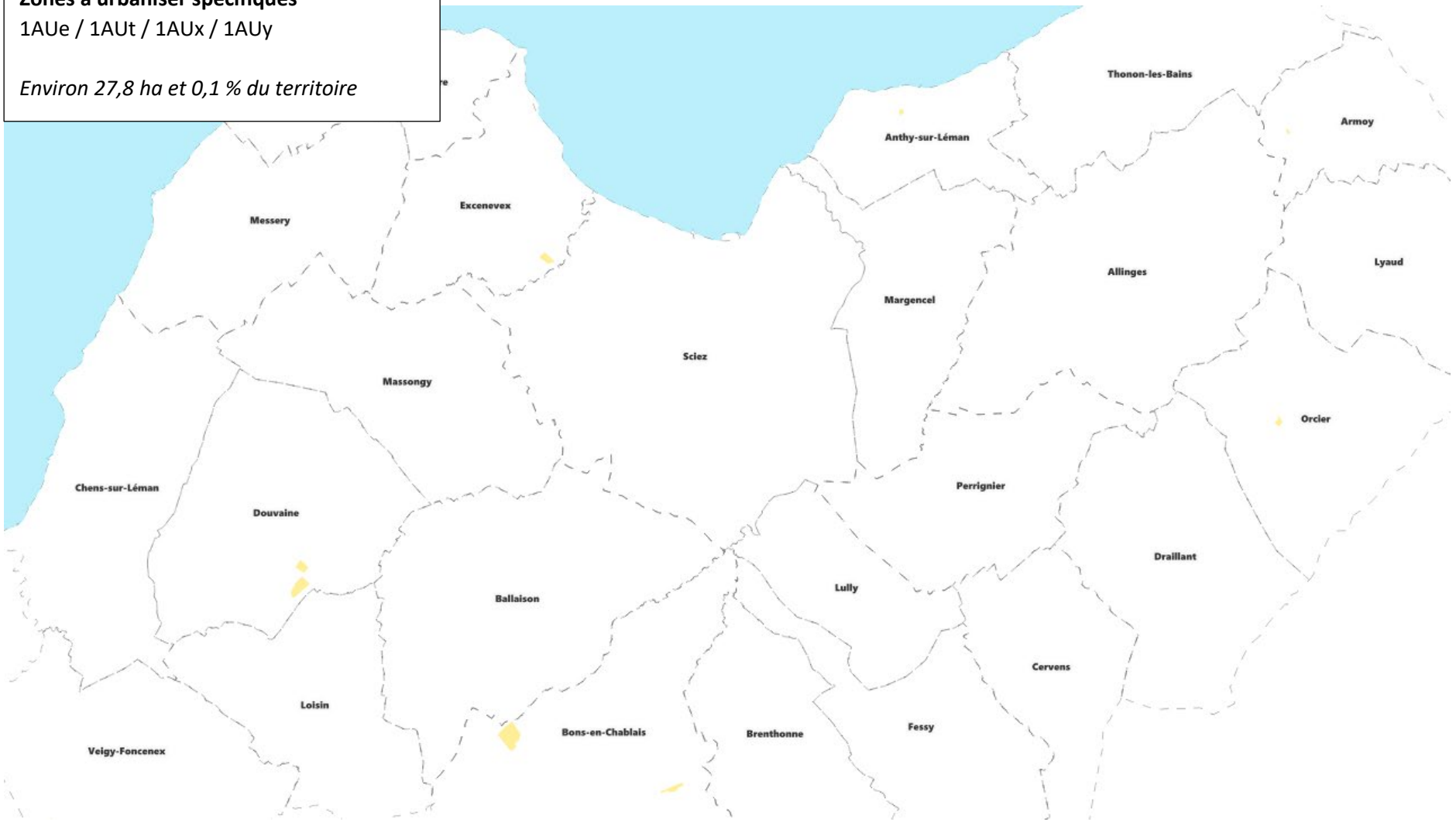
Zones à urbaniser
1AUb / 1AUc / 1AUd

Environ 98,6 ha et 0,4% du territoire



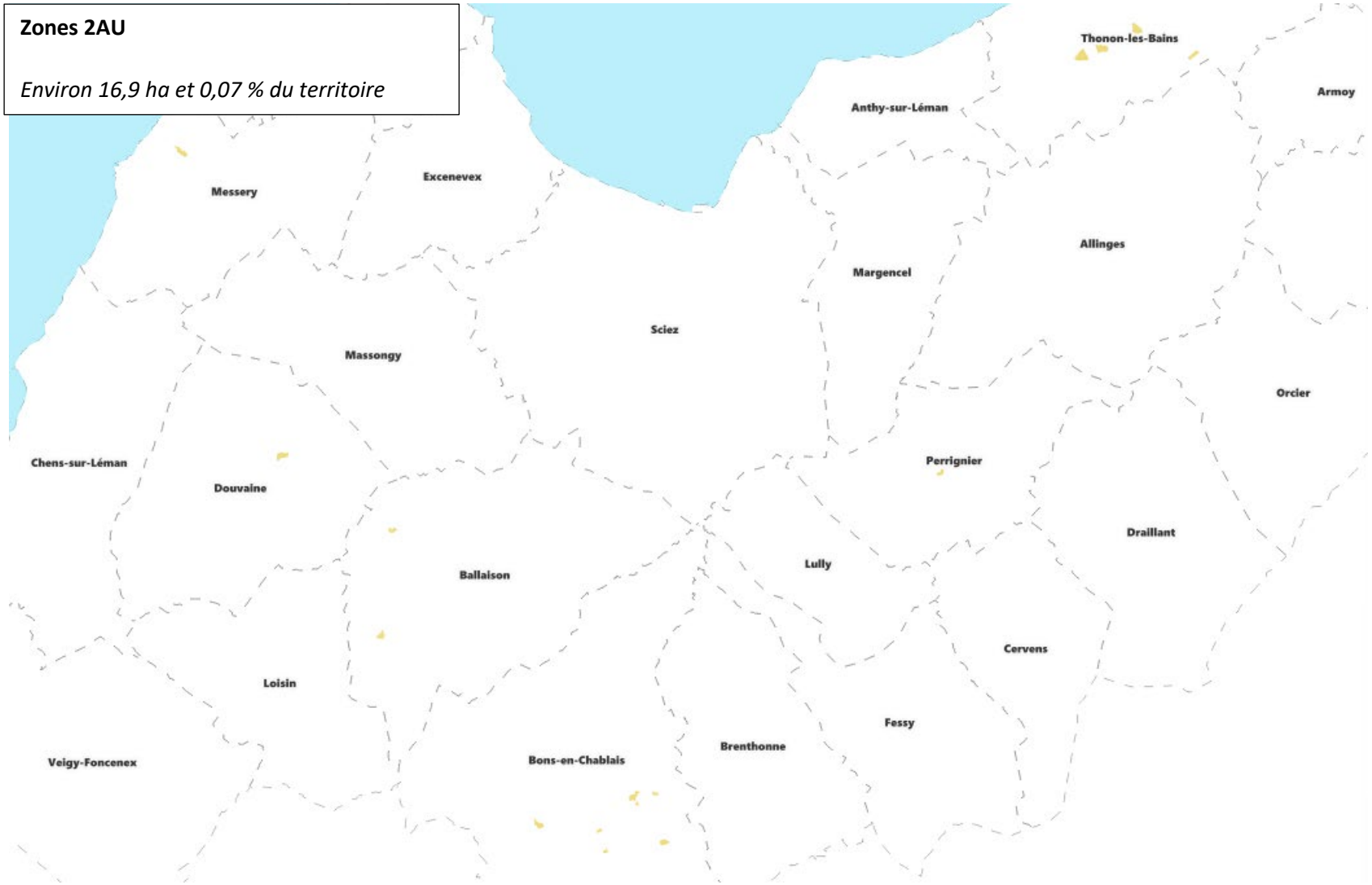
Zones à urbaniser spécifiques
1AUe / 1AUt / 1AUx / 1AUy

Environ 27,8 ha et 0,1 % du territoire



Zones 2AU

Environ 16,9 ha et 0,07 % du territoire



XVIII. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1. Zones agricoles

1.1. Objectifs recherchés et critères de délimitation :

A	Zone agricole		Zone agricole constructible pour les exploitations agricoles Et permet l'évolution de l'habitat isolé
Ap	Zone agricole à protéger		Zone agricole inconstructible Et permet l'évolution de l'habitat isolé
Api	Zone d'intérêt agricole à enjeux paysagers		Concerne des secteurs à enjeux paysagers pouvant accueillir des infrastructures agricoles légères du fait de l'intérêt agricole qu'ils revêtent
Ad / Ad*	Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes		
Aht1 / Aht2	STECAL dédiés à une vocation d'hébergement touristique - évolution de sites existants STECAL dédiés à une vocation d'hébergement touristique – création d'un nouveau site	STECAL	Aht1 : Site d'hébergement hôtelier (autre que camping) avec évolutions souhaitées Aht2 : Site d'hébergement hôtelier en création
Ax1 / Ax1*	STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole	STECAL	Le projet ne prévoit pas de nouvelles installations isolées sur des sites vierges mais prend uniquement en compte des sites existants et leur permet d'évoluer.

1.2. Principales caractéristiques :

	Ce sont des zones à dominante agricole, ou incluses dans l'espace agricole.
A Ap Api	Ce sont trois zones réservées à l'activité agricole, au sein desquelles sont présentes des habitations isolées qu'il convient de prendre en compte. La zone A est dédiée aux sites d'exploitations agricoles nécessitant une constructibilité pour les bâtiments d'exploitations, la zone Api limite la constructibilité aux installations légères de type serres en raison du potentiel agronomique combiné à une sensibilité paysagère. La zone Ap comprend les terres agricoles à préserver strictement de toute construction nouvelle, même agricole, pour des raisons paysagères notamment.
Ad / Ad*	Ce sont des sites dédiés au stockage de déchets inertes et de matériaux pour la zone Ad*.
Aht1 / Aht2	Ce sont des STECAL, à vocation touristique, avec l'indice « 1 » reprenant un site existant (Château de Buffavens à Lully) et l'indice « 2 » correspondant à la création de gîtes (sur Orcier).
Ax1 / Ax1*	Ces STECAL tiennent compte de sites économiques existants (23 secteurs), qu'il convient de permettre d'évoluer. Pour rappel, le site Ax1* correspond à une friche économique (ancienne scierie) sur Orcier, pour lequel un passage en CDNPS a été réalisé, car considéré en discontinuité.

1.3. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

	Des destinations / occupations communes à l'ensemble des zones sont prévues telles que les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, les aires de stationnement dans la mesure où elles sont nécessaires à une occupation autorisée dans la zone et à condition d'être réalisées en matériaux perméables. Ensuite, chaque zone ajoute une règlementation spécifique.
A	La zone agricole A étant réservée aux activités agricoles, les exploitations agricoles sont autorisées, ainsi que les activités connexes nécessaires à l'agriculture, telles que la transformation, le conditionnement, la commercialisation des produits agricoles, et l'hébergement touristique « à la ferme ». Un local de surveillance est également autorisé sous certaines conditions de superficie et de localisation. Ces occupations annexes, telles que l'hébergement touristique ou le local de surveillance, doivent être intégrées ou accolées au bâtiment agricole afin de limiter le mitage. De plus, la zone agricole permet des aménagements sur les habitations existantes, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces aménagements incluent des extensions ou la construction d'annexes, mais restent limités et encadrés en termes de superficie et de positionnement. L'objectif est de permettre à l'existant d'évoluer sans favoriser un renforcement du mitage. Le changement de destination est autorisé, et encadré différemment dès lors qu'il s'agit de bâti à sensibilité patrimoniale ou technique.
Ap	Le règlement de cette zone est assez sobre puisqu'il s'agit d'une zone de protection. Il reprend les règles de la zone A pour l'évolution des habitations et les changements de destination.
Api	Le règlement limite les occupations possibles aux seuls serres et tunnels.
Ad / Ad*	Le règlement est peu étoffé puisque seules sont permises les ISDI. Un retour à une vocation agricole est demandé à terme. Aucune construction n'est possible. La zone « * » élargit les occupations au stockage de matériaux et activité de concassage pour un site spécifique.
Aht1 / Aht2 STECAL	Le secteur « 1 » vise à permettre à un site d'hébergement hôtelier d'évoluer, le Château de Buffavens à Lully, en autorisant l'évolution du bâti, la réalisation de piscines et d'aires de jeux, loisirs, sports, ainsi que le changement de destination vers des destinations adaptées à la vocation de zone. Le secteur « 2 » correspond à un projet de gîtes sur la commune d'Orcier, dans la continuité d'un site existant. Y seront donc permis l'hôtel et autres hébergements touristiques, comprenant les habitats légers de loisirs, et les constructions, occupations et aménagements nécessaires à l'entretien et l'animation de la zone (sanitaire (toilettes, douches, …), loisirs (terrains de jeux, piscine …), accueil, …).
Ax1 / Ax1* STECAL	En Ax1 : le règlement vise à permettre l'évolution des constructions existantes à vocation économique, tout en restant dans des destinations économiques. De ce fait, le règlement permet leur évolution (réhabilitation, extension mesurée, annexes) pour les destinations « commerces et activités de service » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », ainsi que le changement de destination au sein des catégories citées ci-avant. En Ax1* le règlement encadre un projet connu de nouvelle implantation sur un site existant (friche ancienne scierie). Il permet ainsi l'évolution du bâti existant mais aussi le changement de destination, les constructions nouvelles et leurs annexes dans les

	destinations de : l'industrie, l'entrepôt, le bureau, les dépôts si liés et accessoires à une destination autorisée dans la zone.

1.4. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Implantations
	Règle commune (idem zones N) : Par rapport au domaine public = 5m minimum Par rapport aux limites séparatives = D=H/2 ≥ 4m Cette règle vise à préserver les morphologies de ces secteurs isolés et encadrer leur densité afin qu'elle reste limitée. Les constructions liées aux habitations existantes (piscines et annexes) doivent s'implanter à moins de 10m de celles-ci afin de limiter le mitage.

	Volumétrie
A	Une hauteur spécifique a été fixée pour les bâtiments techniques agricoles, à 16 mètres afin de répondre aux besoins exprimés par la profession. Par ailleurs, des hauteurs maximales sont également définies pour les autres types de constructions, notamment pour les extensions d'habitations existantes en hauteur (9m et R+1), dans le but de garantir une harmonie avec les zones résidentielles peu denses.
Api	Le coefficient d'emprise au sol décroît avec la taille des unités foncières. Ainsi, plus l'unité foncière est grande, plus la part de terrain qui peut être construite est réduite, ce qui permet de préserver des espaces ouverts et de limiter la densité des constructions sur les grands tènements. La hauteur sera limitée à 3,5m, s'agissant de secteurs à enjeux paysagers, tout en correspondant aux besoins des infrastructures permises dans ces zones.
Aht1	La hauteur n'est pas réglementée car le règlement ne permet aucune extension ou construction nouvelle hormis piscines et aménagements légers. Le CES n'est pas non plus règlementé, le règlement limitant les occupations nouvelles (piscines et terrains sportifs), et l'objectif étant avant tout de permettre le changement de destination.
Aht2	L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 400m² afin de garantir un développement limité de cet espace et de répondre aux besoins du projet exprimé. La hauteur maximale est fixée à un maximum de 5 mètres, ce qui permet d'assurer une intégration cohérente dans le paysage environnant tout en tenant compte des besoins des projets.
Ap	La hauteur et le CES ne sont pas règlementés car aucune nouvelle construction n'est possible.
Ad	
Ax1/Ax1*	La hauteur est limitée à 12m, et le CES à 0,50, en cohérence avec le règlement et les besoins définis pour les zones économiques (de façon semblable aux zones UX et UY).

	Qualité urbaine, architecturale et environnementale
	Globalement le règlement est assez semblable aux zones U. Des règles spécifiques sont attribuées aux bâtiments d'exploitations agricoles (teintes, toitures, …).

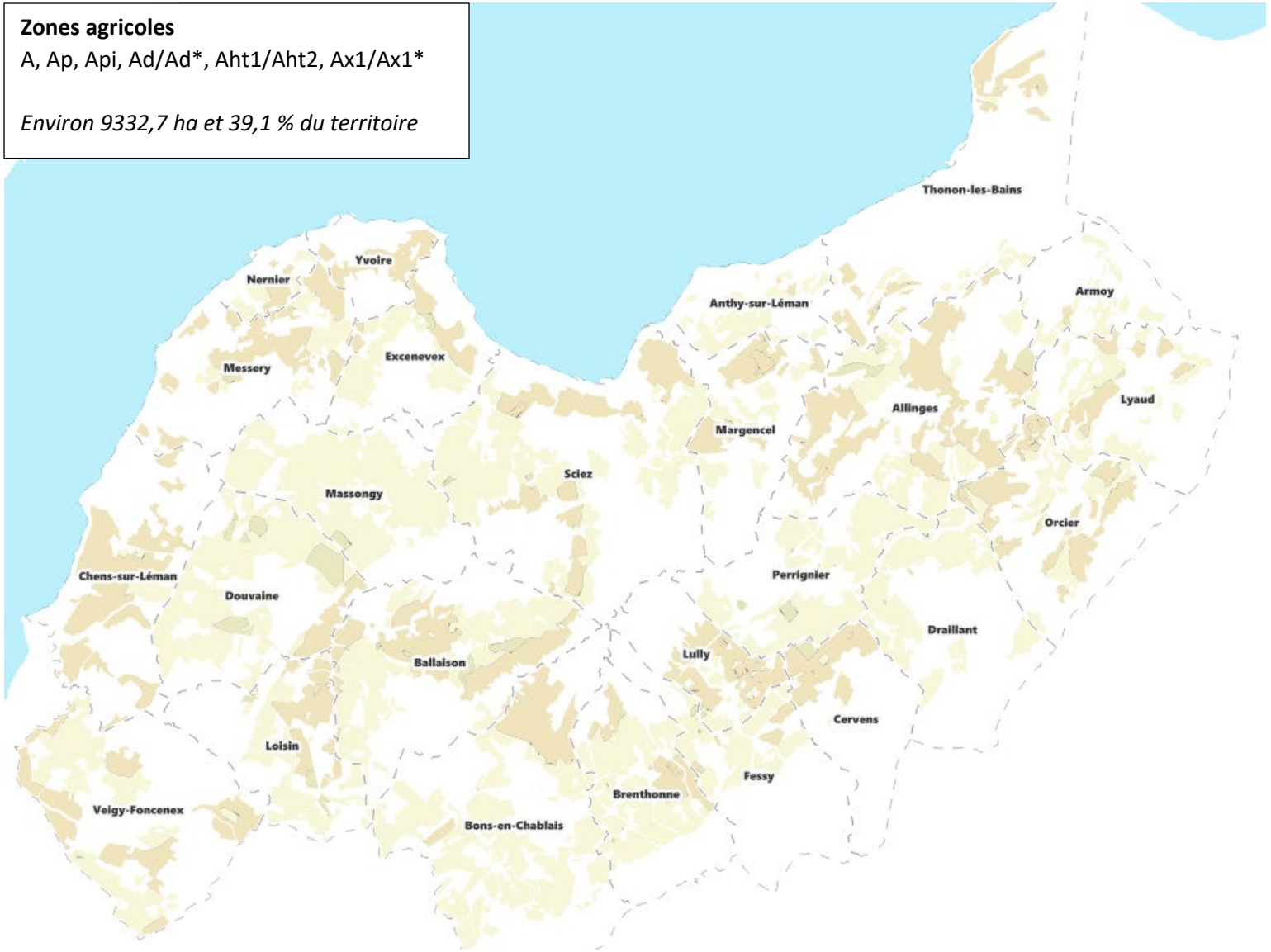
	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
	Globalement le règlement est assez semblable aux zones U.

	Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par le règlement de clôtures. Un CEP est instauré en zone Aht1 et Aht2 à hauteur de 20% minimum afin de garantir une qualité paysagère de ces secteurs dédiés à l'accueil touristique.

	Stationnement
	Les règles de stationnement sont communes, et souples puisqu'elles demandent de s'adapter au projet. Ces zones permettant des projets variés sur des tènements tout aussi différents, il n'a pas été souhaité d'être plus précis sur ce sujet.

Zones agricoles
A, Ap, Api, Ad/Ad*, Aht1/Aht2, Ax1/Ax1*

Environ 9332,7 ha et 39,1 % du territoire



2. Zones naturelles

2.1. Objectifs recherchés et critères de délimitation :

N **NL**	Zone naturelle et forestière En bande de 100m littoral		Préserver les principaux secteurs naturels : cours d'eau, boisements, …
Nc	Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings		Prendre en compte les secteurs de campings existants.
Ncar	Zone de carrière		Périmètre des carrières en cours
Ne	Secteur d'équipements publics ou d'intérêts collectifs		Correspond aux secteurs d'équipements principalement non bâtis (ex : terrains sportifs, structures légères)
Ngv **Ngvs**	STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage sédentarisés	STECAL	Secteurs d'accueil des gens de voyage, avec une distinction entre aire d'accueil et sites de sédentarisation.
Nj / Nj* **NjL**	Zone naturelle de jardins et parcs En bande de 100m littoral		Nj : jardins ouverts au public : permettre des aménagements de valorisation (sentiers, mobiliers urbains) Nj* : jardins partagés / familiaux NjL : secteur spécifique du jardin botanique d'Yvoire
Nlt	STECAL à vocation de loisirs et tourisme	STECAL	Secteurs de tourisme et de loisirs avec évolutions encadrées
Nx1 **Nx2**	STECAL dédiés aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - évolution de sites existants STECAL dédiés aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - création de nouvelles activités	STECAL	Nx1 : évolution de secteurs économiques isolés existants Nx2 : création de site économique isolé

2.1. Principales caractéristiques :

	Ce sont des zones à dominante naturelle, ou incluses dans l'espace naturel.
N NL	Ce sont deux zones réservées aux espaces naturels, au sein desquelles sont présentes des habitations isolées qu'il convient de prendre en compte. La zone NL correspond à la bande de 100m de préservation du littoral.
Nc	Cette zone prend en compte les campings existants et leur permet d'évoluer. Il n'y a pas de projet de nouveaux campings. Cela répond notamment à l'article L121-9 du code de l'urbanisme pour les communes soumises à la loi Littoral et comportant des campings : Anthy-sur-Léman, Excenevex, Messery, Sciez, Thonon-les-Bains, Yvoire.
Ncar	Elle reprend la délimitation des carrières : Lyaud et Thonon-les-Bains.
Ne	Elles sont délimitées de manière à tenir compte des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, qu'il s'agisse d'aménagements légers ou de constructions peu étendues. Ces équipements peuvent inclure des terrains sportifs, des aires de jeux, des espaces de stationnement, ainsi que des infrastructures comme la déchetterie, qu'elles soient déjà existantes ou en projet. Cette délimitation permet de préserver des espaces dédiés à ces équipements tout en régulant l'usage des sols pour garantir un développement harmonieux et fonctionnel des territoires.
Ngv / Ngvs	Ce zonage identifie les zones d'accueil des gens du voyage, qu'elles soient existantes ou en projet, pour 15 (Ngv) et 20 secteurs (Ngvs). L'indice « s » permet de distinguer les zones destinées aux gens du voyage sédentarisés, en tenant compte des installations déjà existantes. Elles ont été définies en cohérence avec la stratégie intercommunale et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, visant à organiser l'accueil et la répartition des zones de manière harmonieuse, tout en respectant les besoins spécifiques de cette population.
Nj / Nj* NjL	Ces zones sont réservées aux jardins et parcs, dont les jardins familiaux/partagés (Nj*), et le jardin botanique d'Yvoire (NjL), pour lesquels il s'agit de permettre des évolutions limitées pour préserver ces sites.
Nlt	Ces zones correspondent à des secteurs de loisirs isolés au sein de l'espace naturel (8 sites) : secteurs d'hébergements, base de loisirs, …
Nx1 Nx2	Ces STECAL tiennent compte de sites économiques existants, indice « 1 » (2 secteurs), qu'il convient de permettre d'évoluer, ainsi qu'un secteur de projet sur Excenevex, indice « 2 », pour permettre un parc photovoltaïque défini par décret.

2.2. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

	Des destinations / occupations communes à l'ensemble des zones sont prévues telles que les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, les aires de stationnement dans la mesure où elles sont nécessaires à une occupation autorisée dans la zone et à condition d'être réalisées en matériaux perméables. Ensuite, chaque zone ajoute une règlementation spécifique.
N	La zone agricole N est réservée à la préservation des espaces naturels, seules les exploitations forestières y sont autorisées.

	Comme en A, la zone permet des aménagements sur les habitations existantes, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces aménagements incluent des extensions ou la construction d'annexes, mais restent limités et encadrés en termes de superficie et de positionnement. L'objectif est de permettre à l'existant d'évoluer sans favoriser un renforcement du mitage. Le changement de destination est autorisé, et encadré différemment dès lors qu'il s'agit de bâti à sensibilité patrimoniale ou technique.
NL	La zone NL, correspondant à la préservation du littoral, permet l'évolution des habitations existantes dans leur volume, et conformément au code de l'urbanisme, les constructions/installations, changements de destination, nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés.
Nc	Le règlement vise à permettre aux campings d'évoluer, via les possibilités d'hébergements ainsi que les différentes installations et aménagements associés aux terrains de camping (sanitaires, loisirs, stationnements, …).
Ncar	Le règlement permet toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière.
Ne	Le règlement permet à ces secteurs d'évoluer et de créer des équipements et aménagements liés aux activités sportives, récréatives et aux équipements recevant du public. Il inclut également les installations nécessaires à la mise en valeur, l'animation, l'accueil du public et l'entretien des secteurs concernés, telles que le mobilier urbain, les locaux techniques, les sanitaires et les espaces de stationnement.
Ngv / Ngvs	Le règlement permet, pour ces deux secteurs, les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, telles que les locaux techniques et les clôtures. En Ngv, il permet le terrain de caravanage pour les gens du voyage, s'agissant des aires d'accueil. Le secteur Ngvs permet quant à lui les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dès lors qu'elles sont destinées à l'habitat des gens du voyage ainsi que les constructions, annexes, les locaux techniques, les ouvrages et installations nécessaires.
Nj / Nj* NjL	Le règlement est limité puisqu'il s'agit de tenir compte des jardins et leur permettre une valorisation. De ce fait, seuls les aménagements et installations liés à la mise en valeur, à l'animation, à l'accueil du public et à l'entretien de ces secteurs (sentier, mobilier urbain, local technique, sanitaires …) ainsi que les espaces de stationnement y sont autorisés. En plus, en zone « * », tenant compte des jardins familiaux/partagés, les abris de jardins sont autorisés. En plus, en NjL, faisant référence au jardin botanique d'Yvoire, toute installation nécessaire à son fonctionnement est autorisée.
Nlt	Le règlement tient compte de sites de loisirs et d'hébergements touristiques. A ce titre sont autorisés les hébergements (dont hôtels), la restauration, les activités de services, les équipements sportifs, les installations de loisirs et techniques liés au fonctionnement de ces sites, ainsi que le logement de fonction limité en superficie. Le règlement permet aussi aux constructions préexistantes d'évoluer même si elles ne relèvent pas des nouvelles destinations autorisées.
Nx1 Nx2	En Nx1 : le règlement vise à permettre l'évolution des constructions existantes à vocation économique, tout en restant dans des destinations économiques, de façon semblable aux secteurs Ax1. De ce fait, le règlement permet leur évolution (réhabilitation, extension mesurée, annexes) pour les destinations « commerces et activités de service » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », ainsi que le changement de destination au sein des catégories citées ci-avant.

	En Nx2* le règlement encadre un projet connu dédié à l'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

2.1. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Implantations
	Règle commune (idem zones A) : Par rapport au domaine public = 5m minimum Par rapport aux limites séparatives = D=H/2 ≥ 4m Cette règle vise à préserver les morphologies de ces secteurs isolés et encadrer leur densité, afin qu'elle reste limitée. Les constructions liées aux habitations existantes (piscines et annexes) doivent s'implanter à moins de 10m de celles-ci afin de limiter le mitage.

	Volumétrie
N	Une hauteur spécifique a été fixée pour les bâtiments techniques forestiers, à 16 mètres afin de répondre aux besoins exprimés par la profession. Par ailleurs, des hauteurs maximales sont également définies pour les autres types de constructions, notamment pour les extensions d'habitations existantes en hauteur (9m et R+1), dans le but de garantir une harmonie avec les zones résidentielles peu denses.
NL	Les hauteurs sont limitées à 7 m afin de préserver la bande littorale et de limiter les impacts paysagers. Dans le même esprit, le CES est limité à 0,20.
Nc	Pour les hébergements et occupations associées (sanitaires, loisirs), les hauteurs sont limitées à 5m correspondant aux hauteurs existantes et besoins exprimés. Pour les autres destinations liées à ces secteurs (logement de fonction, commerce, restauration, bureau, accueil, animation), la hauteur est limitée à 7 mètres afin de tenir compte des besoins spécifiques liés à ces occupations. Les emprises au sol des nouvelles constructions sont limitées à 800m². Cette règle permet d'avoir une équité par rapport à un CES qui varierait en fonction de la taille des campings.
Ncar	La hauteur n'est pas limitée ni le CES pour ces secteurs dédiés aux carrières.
Ne	La hauteur est limitée à 7m en lien avec les besoins liés aux structures d'équipements autorisées dans la zone. Le CES est limité à 0,30.
Ngv / Ngvs	La hauteur est aussi limitée à 7m en lien avec les besoins de la zone. Le CES est de 0,10 en Ngv et 0,30 en Ngvs afin de tenir compte des différents besoins d'emprises en fonction de la nature de la zone (accueil ou hébergements permanents).
Nj Nj* NjL	La hauteur est limitée à 5m en cohérence avec les besoins liés aux abris et autres structures inhérentes à la valorisation des jardins. Le CES n'est pas règlementé, en zone Nj*, les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité cultivée.
Nlt	Tout comme en zone de campings, les emprises au sol des nouvelles constructions sont limitées à 800m². Le règlement est également similaire à la zone Nc en matière de hauteur.
Nx1 Nx2	Les emprises sont limitées à 50%. En zone Nx1, la hauteur est limitée à 12m, en cohérence avec le règlement et les besoins définis pour les zones économiques (de façon semblable aux zones UX et UY). En zone Nx2, la hauteur n'est pas réglementée, s'agissant d'installations d'énergies renouvelables.

	Qualité urbaine, architecturale et environnementale
	Globalement le règlement est assez semblable aux zones U. Des règles spécifiques sont attribuées aux bâtiments d'exploitations forestières (teintes, toitures, …).

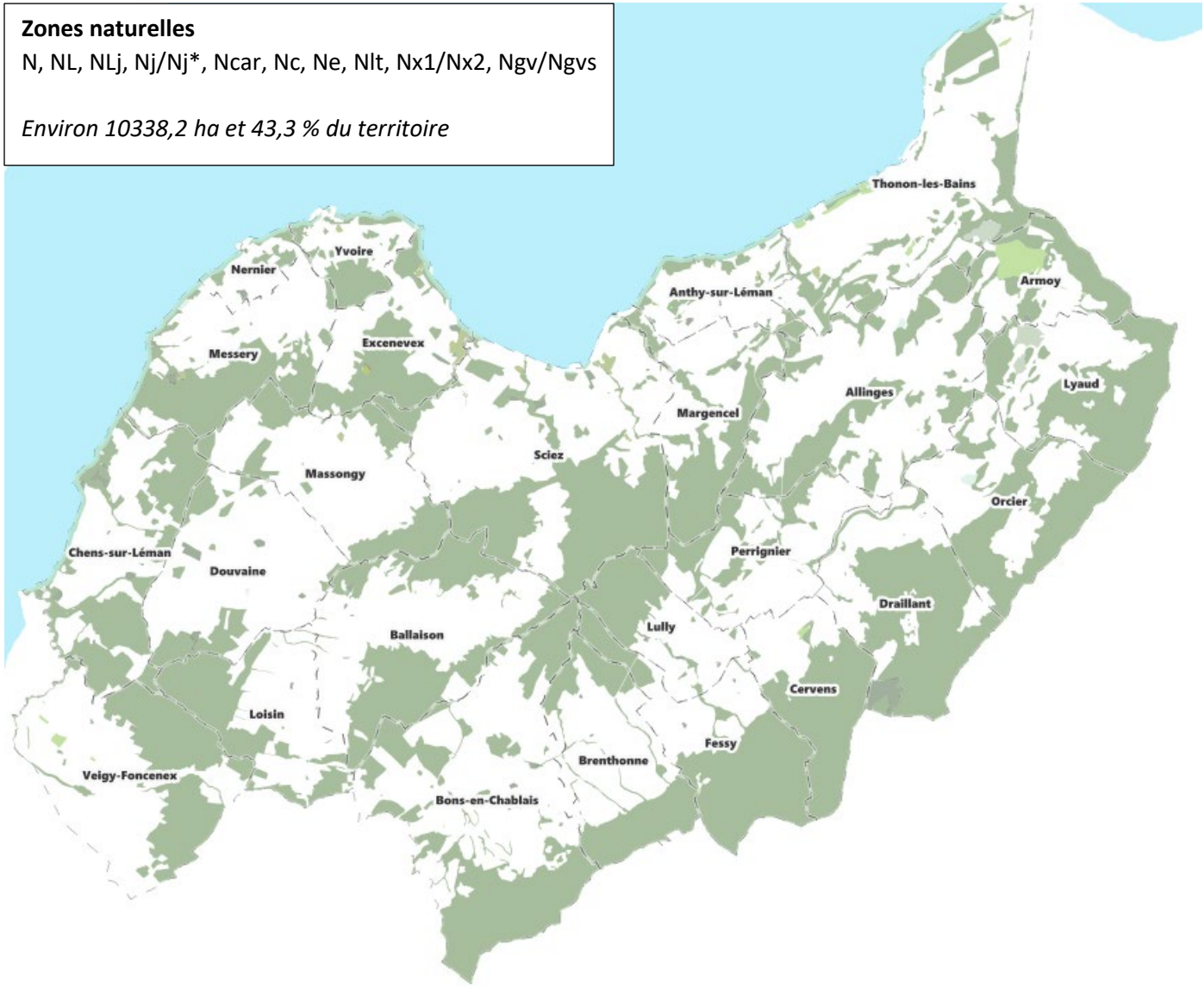
	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
	Globalement le règlement est assez semblable aux zones U. Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par le règlement de clôtures. Un CEP est instauré en zones Nc, Ne, NeL, Nlt à hauteur de 20% minimum afin de garantir une qualité paysagère de ces secteurs inclus au sein de l'espace naturel.

	Stationnement
	Les règles de stationnement sont communes et souples puisqu'elles demandent de s'adapter au projet. Ces zones permettant des projets variés sur des tènements tout aussi différents, il n'a pas été souhaité d'être plus précis sur ce sujet.

Zones naturelles

N, NL, NLj, Nj/Nj*, Ncar, Nc, Ne, Nlt, Nx1/Nx2, Ngv/Ngvs

Environ 10338,2 ha et 43,3 % du territoire



3. Synthèse globale sur les STECAL

Zone	Nombre	Localisation	Surface (ha)	% du zonage
Aht1	1	Lully : Buffavens	2,2	0,009
Aht2	1	Orcier : Les Hanches	0,2	0,001
Ax1	23	Allinges : Bettenuches Anthy-sur-Léman : Au Vuarchet Ballaison : Pré Bellet, Derbet, Senoche, Bachet Brenthonne : Les Braquets est, Gros Perrier nord, Mont-dieu, Le Grand Brouet Cervens : Riollet, La Gachette, Les Melies Chens-sur-Léman : Le Tanoz Douvaine : Chambre-aux-chiens Fessy : Revouet Loisin : Vignes Carrées Orcier : Le Champe Perrignier : Moulin Bastian, L'Abbaye, Près d'eau Sciez : Pambon Veigy-Foncenex : Marjolaine	17,5	0,073
Ax1*	1	Orcier : Battalieux	1,3	0,005
Ngv	15	Allinges : Les Aralles Anthy-sur-Léman : Marclaz Bons-en-Chablais : Fully Brenthonne : Le Petit Brouet Douvaine : les Marais de Conches Fessy : Les Chenes Lyaud : Les Blatanges Margencel : Les Artues Massongy : Chaponnex Orcier : Vigny Sciez : Sous Creux Thonon-les-Bains : Genevray, Au Carré, Au Bouchet Veigy-Foncenex : Saut du Loup	10,4	0,044
Ngvs	20	Anthy-sur-Léman : Aux Tates Armoy : Vers l'Usine Ballaison : Bois Frezier Cervens : Les Croix Chens-sur-Léman : Bléchan Draillant : La Tatte Excenevex : L'Elligny, Chambry Loisin : Trembles Lully : Grenières Margencel : Les Primbois Massongy : Chaponnex Messery : Drasses Nernier : Iserable	4,5	0,019

		Sciez : Grand Près, Les Miyes, Les Sives, Le Creu Thonon-les-Bains : La Versoie Yvoire : Les Choulets		
Nlt	8	Allinges : Les Tattes, Fleyset Chens-sur-Léman : Les Tartues, Beauregard Douvaine : Troches Messery : Sous la Vy Orcier : Vigny Thonon-les-Bains : Montjoux	13,7	0,058
Nx1	2	Cervens : Sur le Cou Thonon-les-Bains : La Versoie	0,4	0,002
Nx2	1	Excenevex : Pré Fillon	2,5	0,011
	72			**0,2**

Tel que le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement définit pour chacun des STECAL, en cohérence avec leur environnement : les conditions de hauteurs, les conditions d'implantation et la densité des constructions :

Zone	**Les conditions de hauteurs**	**Les conditions d'implantation**	**La densité des constructions**
Aht1	*Non réglementée car le règlement ne permet aucune extension ou construction nouvelle hormis piscines et aménagements légers*	Règle commune aux zones A et N : Par rapport au domaine public = 5m minimum Par rapport aux limites parcellaires = D=H/2 ≥ 4m	*Non réglementée car le règlement ne permet aucune extension ou construction nouvelle hormis piscines et aménagements légers*
Aht2	5m		Emprise au sol des nouvelles constructions = 400m² maxi
Ax1	12m		CES : 0,50
Ax1*	12m		CES : 0,50
Ngv	7m		CES : 0,10
Ngvs	7m		CES : 0,30
Nlt	Autres hébergements touristiques, locaux d'entretien et d'animation (techniques, sanitaires, …) : 5 mètres Logement de fonction, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle, équipements sportifs : 7 mètres Hôtels : 9 mètres		Emprise au sol des nouvelles constructions = 800m² maxi
Nx1	12m		CES : 0,50
Nx2	*Non réglementée car il s'agit d'installations pour des énergies renouvelables*		CES : 0,50

XIX. LES OUTILS COMPLEMENTAIRES : LES PRESCRIPTIONS

1. Espaces Boisés Classés

Article L113-1 / L 113-2 du code de l'urbanisme

Participent notamment à la Grande ambition transversale du PADDi et à l'Axe 4.

Vocation	Délimitation
La mobilisation de cet outil dans le cadre du PLUi-HM a pour objectif de protéger des boisements structurants, qui ne seraient notamment pas couverts par d'autres législations, tel que le régime forestier. Cette protection vise à préserver des éléments boisés essentiels, en raison de leurs enjeux paysagers, de biodiversité, et de leur rôle dans la lutte contre l'érosion. Ce dispositif permet d'offrir une protection renforcée par rapport à l'outil L151-23, qui laisse davantage de souplesse.	La base de travail est constituée des documents d'urbanisme en cours. Ils concernent surtout des masses boisées. Des ajustements ont été réalisés afin de tenir compte de projets nécessitant des déclassements (cheminements doux, travaux de canalisations, …), de la réalité du terrain (espace en parking par exemple), et de nouveaux classements pour préserver des massifs d'intérêt paysager et/ou biologique. Un travail parallèle sur les éléments boisés a été réalisé, via un inventaire des haies et arbres remarquables. Ces éléments complémentaires seront préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cet outil est également à articuler avec la préservation des réservoirs de biodiversité (préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) et l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ». Pour rappel, un travail fin a été réalisé sur l'évolution des boisements des communes littorales, avec la nécessaire distinction des EBC « ordinaires » et des EBC « significatifs ». Ce travail a été présenté en CDNPS de novembre 2024. Le bilan est positif (+10,2 ha d'EBC protégés pour les communes littorales) puisque les classements ont été plus importants que les déclassements. De nombreux déclassements ont été effectués, car les EBC concernaient des secteurs non boisés et qui ne devaient pas le devenir. Certains déclassements ont également été nécessaires en raison de conflits avec des projets d'intérêt général, déjà validés par des emplacements réservés.

2. Emplacements Réservés

Article L151-41 du code de l'urbanisme

Participent globalement à l'ensemble des axes du PADDi.

Tel que le permet le code de l'urbanisme, ils sont délimités en fonction de plusieurs catégories. Ils sont au nombre de 854.
Ils ont été réfléchis sur la base des ER existants, mais aussi dans une volonté de traduire règlementairement des études thématiques de l'Agglomération telles que le schéma cyclable, ou encore de participer à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale du volet « H ».
Ils permettent ainsi de mettre en œuvre des projets communaux mais aussi des projets à l'échelle de l'Agglomération.

Vocation	Délimitation
Voies publiques *Axe 2 du PADDi*	Ils sont au nombre de 645 et correspondent aux nouvelles voies, aux élargissements de voies, aux liaisons douces, aménagements de carrefours, giratoires, …
Ouvrages publics *Axe 2 du PADDi*	Ils sont au nombre de 33 et correspondent aux parkings, bassins de rétention, …
Installations d'intérêt général *Axe 5 du PADDi*	Ils sont au nombre de 139 et correspondent aux projets de point d'apport volontaire, d'équipements sportifs / scolaires, cimetières, jardins publics, …
Espaces verts / Continuités écologiques *Grande ambition transversale et axe 4 du PADDi*	Ils sont au nombre de 5 et correspondent aux projets de préservation voire restauration de la biodiversité : ruisseau des Léchères, marais des Mouilles.
Logements sociaux / Mixité sociale *Axe 3 du PADDi*	Ils sont au nombre de 20 et correspondent à des secteurs de mixité sociale, en complément des autres outils en faveur de la mixité sociale (servitude de mixité sociale via zones U ou OAP), en cohérence avec les objectifs inscrits dans le volet « H » du PLUi-HM.
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global *Axe 1 du PADDi*	Ils sont au nombre de 12 et correspondent aux secteurs pour lesquels des enjeux spécifiques nécessitent de les figer dans l'attente d'une réflexion plus approfondie. Ils concernent principalement des îlots où un renouvellement urbain est envisagé à moyen terme, ainsi que des zones importantes situées dans l'enveloppe urbaine. Pour ces zones, une réflexion approfondie de la collectivité est requise. C'est pourquoi un délai supplémentaire de réflexion est requis afin de garantir l'adéquation de ces futurs projets avec les objectifs du territoire. Le règlement permet aux constructions existantes dans ces secteurs d'évoluer de façon mesurée, dans la durée de cette servitude.

3. Patrimoine bâti et paysager

Article L151-19 du code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'axe 4 du PADDi.

Ils visent la préservation et la valorisation des éléments patrimoniaux bâtis, comprenant le petit patrimoine, ainsi que les points de vue.
La règlementation est indissociable de l'OAP thématique « Qualité architecturale urbaine et paysagère » dédiant un volet spécifique à la valorisation et préservation du patrimoine.

Vocation	Délimitation
	Cet outil couvre l'ensemble des centres et hameaux historiques classés en zones UA/UAp et UH, pour la valeur patrimoniale de l'ensemble de leur tissu. Certaines communes ont réalisé des inventaires spécifiques, notamment à l'aide d'association du patrimoine, ce qui a permis d'alimenter les inventaires des documents d'urbanisme en cours (par exemple Veigy-Foncenex, Massongy, Bons-en-Chablais, …). La concertation publique a également enrichi les inventaires. Globalement, un principe de préservation s'applique, avec des orientations quant à la valorisation de ces éléments patrimoniaux.
Patrimoine bâti (typique, historique, château, grande demeure)	Des éléments bâtis complémentaires aux zones UA/UAp et UH sont identifiés par les communes, comme des bâtis parfois isolés dans l'espace agricole ou naturel (par exemple châteaux, anciennes fermes, …) voire dans l'espace urbain contemporain (patrimoine « moderne »).
Petit patrimoine	Des éléments supplémentaires sont également identifiés, tels que des croix, des fours, des lavoirs, pour leur valeur historique et patrimoniale (248 entités).
Point de vue	Les points de vue sur le grand paysage, notamment vers le lac ou les massifs, sont identifiés afin de les préserver (47 entités).

4. Patrimoine végétal et écologique

Article L151-23 du code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'axe 4 du PADDi.

Ils visent la préservation et la valorisation des éléments du patrimoine végétal et écologique.
La règlementation est indissociable de l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques » apportant des compléments nécessaires à bonne prise en compte de ces éléments.
Ils ont été délimités selon 9 grandes catégories.

Vocation	Délimitation
	Cet outil couvre les éléments de richesse environnementale, en complément de la zone N et de l'outil EBC : boisements, cours d'eau, trame végétale, zones humides, … Le principe commun est celui de la préservation.
Haies Alignements d'arbres Boisements Trame végétale	Ces éléments ont été identifiés suite à un inventaire complet et homogénéisé réalisé à l'échelle de l'Agglomération dans le cadre de l'étude PLUi-HM permettant de compléter les inventaires existants et les éléments mis en évidence par les communes.
Arbres	Les arbres identifiés font suite à la connaissance des communes, enrichie par la concertation publique.
EBF cours d'eau strict	Une étude spécifique sur les cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement a été réalisée par l'Agglomération en 2018. Elle est intégrée règlementairement pour l'ensemble des communes via le PLUi-HM. Des règles spécifiques en fonction du caractère strict / accompagnement existent et permettent d'adapter les occupations possibles en fonction du degré d'enjeux. Ces zones recouvrent souvent des zones U, et visent ainsi à préserver les cours d'eau même en secteurs urbains via des règles adaptées.
EBF cours d'eau accompagnement	
Cours d'eau (hors EBF)	Certains cours d'eau ne sont pas soumis à des EBF. C'est pour cette raison que le PLUi-HM les affiche au plan de zonage et prévoit des règles de préservation, en imposant un recul minimum pour les nouvelles occupations possibles.
Zones humides	Les zones humides sont issues de l'inventaire départemental, mis à jour par ASTERS (CEN 74), puis réajustées localement dans le cadre des études PLUi-HM. Le principe est celui de la préservation stricte. Un espace tampon de 30m est intégré comme préservation d'Espace de Bon Fonctionnement, dans le même esprit qu'autour des cours d'eau.
EBF zones humides *Les EBF ZH sont des zones tampons de 30 m autour des ZH*	
Jardins, parcs	Ce sont des jardins et parcs, publics ou privés, dont la valeur paysagère et récréative nécessite la préservation afin de maintenir leur caractère végétalisé et perméable à la petite faune.
Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zones urbaines	Ces secteurs sont des terrains non bâtis à protéger de l'urbanisation, et inscrits au cœur de l'enveloppe urbaine. A ce titre, ils sont repérés, comme le permet le code, et ils sont inconstructibles.
Corridors écologiques Réservoirs de biodiversité	Ils sont issus de l'étude Trame Verte et Bleue réalisée par l'Agglomération en amont de l'étude PLUi-HM. Ils ont été intégrés et ajustés en fonction des projets inscrits au document d'urbanisme.

	Des règles communes de préservation sont étudiées tout en tenant compte des occupations existantes dans ces secteurs afin de leur permettre d'évoluer. Une souplesse est accordée pour les exploitations agricoles, qui devront toutefois justifier de la nécessité de s'inscrire dans ces secteurs et de la préservation de la bonne circulation de la faune.

5. Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Article L151-38 du code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre des axes 2 et 5 du PADDi.

Elles visent la préservation des cheminements modes doux et affichent le projet de l'A412.
La règlementation est complétée par l'OAP thématique « Mobilités » concernant les modes doux.

Vocation	Délimitation
Chemins ruraux, sentiers, voies vertes	Correspond au réseau modes doux à préserver, principalement référencés au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).
Périmètres liés à l'A412	Le PLUi-HM prend compte le périmètre de projet de la future autoroute, en 2 périmètres : celui plus large de la DUP et celui plus restreint des travaux. Le règlement permet toutes occupations nécessaires à ce projet dans ces périmètres.

6. Changements de destination

Article L151-11 2° du code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre des axes 4 et 5 du PADDi.

Ils se distinguent selon 3 catégories.

Vocation	Délimitation
Bâtiments d'activités	Ce sont des bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial marqué, anciennement à usage agricole ou économique isolé, pour lesquels la collectivité souhaite permettre une réutilisation vers une destination d'activités : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Bureau, Salle de congrès et d'exposition, Artisanat, Industrie, Entrepôt.
Bâtiments patrimoniaux	Ce sont des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, pour lesquels la collectivité souhaite permettre une réutilisation vers une destination visant à leur valorisation : Logement, Hébergement, Restauration, Hôtel, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salle d'art et de spectacles, Autres équipements recevant du public, Bureau, Salle de congrès et d'exposition.
Autres bâtiments	Pour les bâtiments non spécifiés, les destinations ne sont pas limitées.

7. Secteur de Taille Et de Capacite d'Accueil Limitées

Article L151-13 du code de l'urbanisme

Voir justifications dans le cadre du zonage et des règlements des zones A/N.

8. Secteur de Mixité Sociale

Article L151-15 du code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'axe 3 du PADDi.

Ils sont délimités sur l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD, UH ainsi que sur certaines zones 1AU.
Le règlement prévoit des secteurs de dérogations pour des secteurs déjà dotés de logements sociaux en nombre important sur la commune de Thonon-les-Bains.

Vocation	Délimitation
Les zones de centralités UA, UB, UC	En raison du caractère central de ces zones, un pourcentage est inscrit pour toute opération, avec un taux différencié en fonction de la taille de l'opération.
Les zones résidentielles périphériques UD, UH	Ces zones périphériques sont concernées par un taux de mixité sociale à partir d'un seuil de 10 logements.
Les zones de projet 1AU soumises à OAP	Les secteurs de projet ont étudié le sujet de la mixité sociale au cas par cas en fonction de la taille du projet et de sa localisation. De ce fait, ils ne sont pas tous concernés, et pas tous au même taux.

9. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Voir justifications spécifiques sur les OAP.

10. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Article R151-8 du code de l'urbanisme

Voir justifications spécifiques sur les OAP.

11. Diversité commerciale

Article R151-8 du code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'axe 5 du PADDi.

L'objectif commun est de préserver la fonction commerciale de rez-de-chaussée dans des secteurs centraux des communes. Deux niveaux de préservation sont instaurés afin de s'adapter aux usages et à l'intensité commerciale souhaitée.

Vocation	Délimitation
Linéaires stricts	L'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques. Les sous-destinations autorisées sont celles de : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels.
Linéaires souples	L'objectif est de limiter les ruptures de linéaires marchands. Les sous-destinations autorisées sont plus larges en ajoutant, par rapport à la règlementation des linéaires stricts, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics.

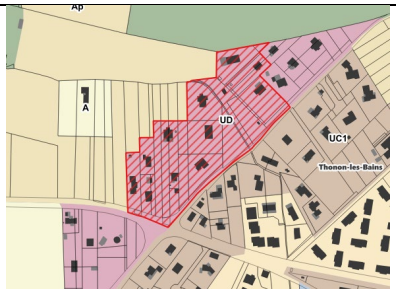
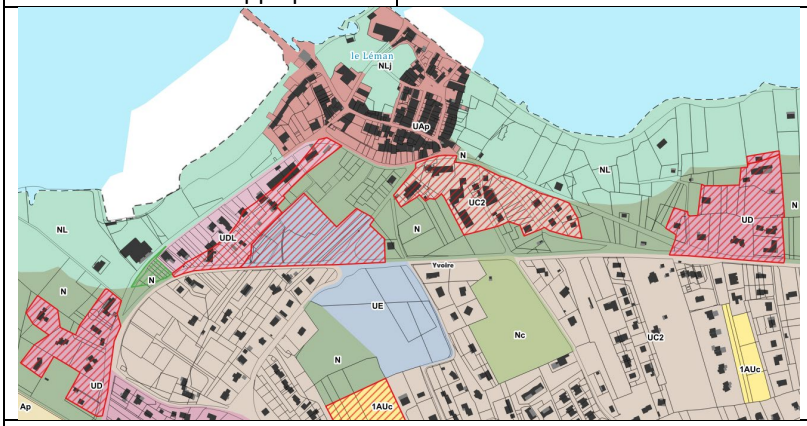
XX. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES

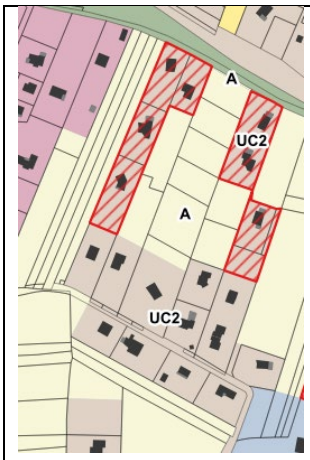
1. Le zonage

La méthodologie employée pour la définition du zonage a conduit à réaliser davantage de classements (anciennement A ou N devenus U ou AU ; affichés en hachurés rouge ; pour 121,8ha) que de déclassements (anciennement U ou AU devenus A ou N ; affichés en hachurés vert ; pour 81,5ha). Néanmoins, cela ne doit pas être perçu comme une augmentation brute des surfaces constructibles. En effet, dans de nombreux cas, les classements ont été réalisés pour intégrer des secteurs déjà bâtis ou anthropisés, et de façon mineure pour permettre de nouveaux projets (sites vierges).

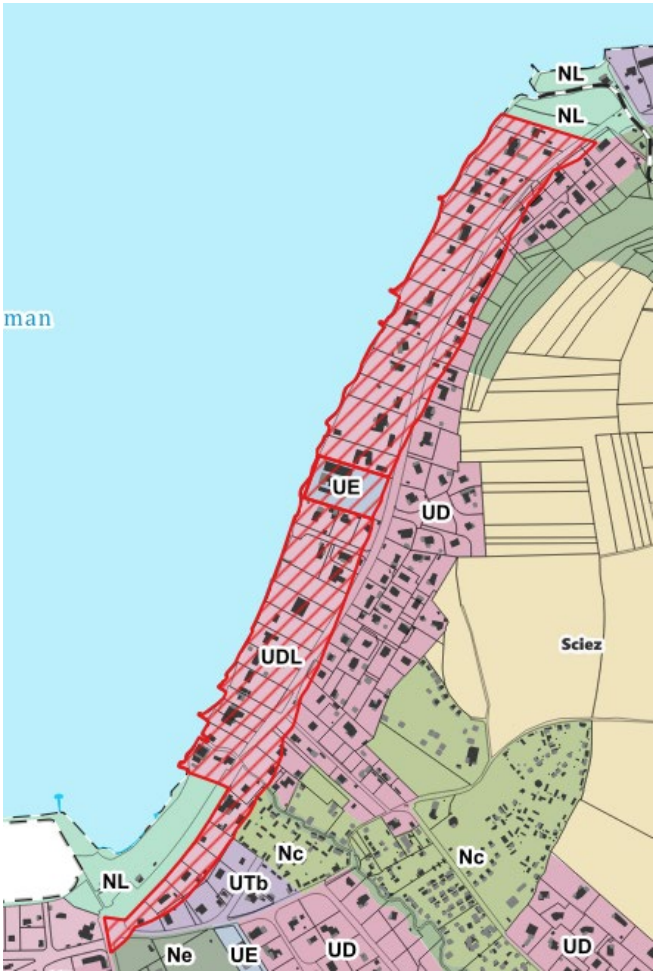
Les raisons des différentes modifications apportées au zonage sont exposées ci-après :

- Intégrer des secteurs déjà bâtis, répondant aux critères de l'enveloppe urbaine (notamment plus de 4 constructions contiguës, ou espace anthropisé) :
    - Principalement des zones pavillonnaires « UD », mais aussi UA/UB/UC/UH en fonction de la localisation des secteurs concernés, dont voici quelques exemples ci-dessous :

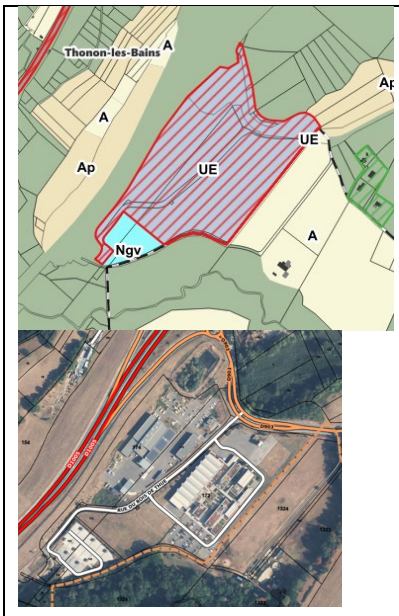
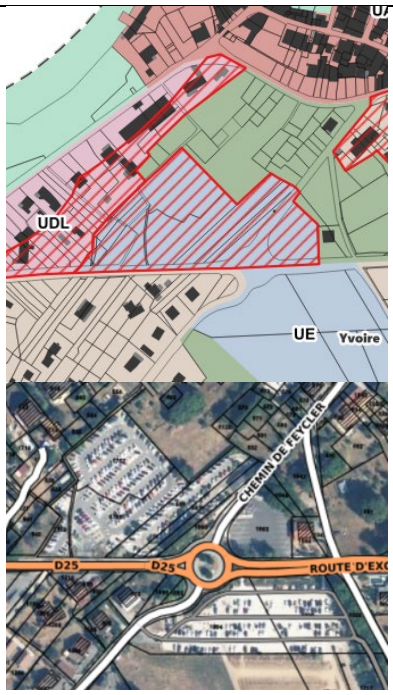
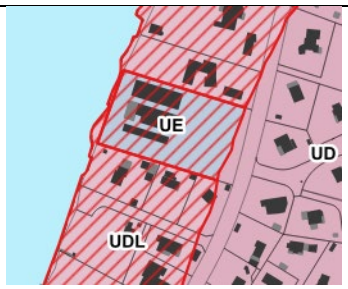
<table>
<tr>
<td>
</td>
<td> 
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Secteur « Chez Roch », Draillant. Bien que l'assainissement soit individuel, le secteur est réintégré à la zone UD puisqu'il répond aux critères de l'enveloppe urbaine. Le zonage et la règlementation en matière d'assainissement s'appliquera.</td>
<td>Secteur « Chemin de la Forêt », Thonon-les-Bains</td>
<td>Secteur « Les Favrats », Orcier</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Réintégration de tous les secteurs bâtis situés au nord de la RD25 à Yvoire, pour lesquels le règlement du SPR d'applique.</td>
<td>Secteur « Le Verdy », Messery</td>
</tr>
</table>

		
Secteur les « Deudes » Armoy	Secteur centre, Nernier	Secteur « sur les Vignes », bâti, Bons-en-Chablais

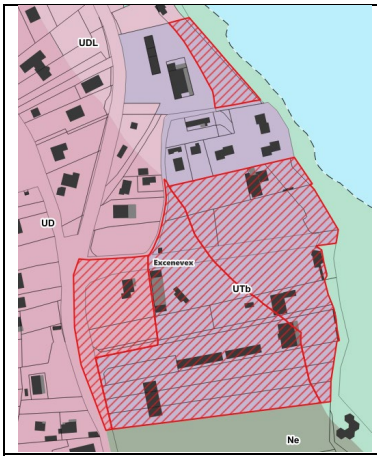
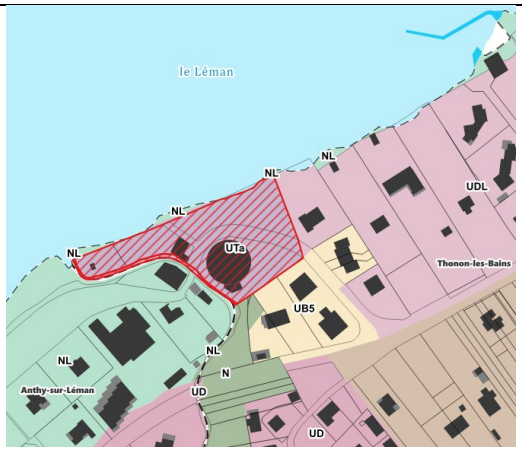
- Le secteur pavillonnaire de la bande littorale de Sciez, en partie est du littoral, pour une équité de traitement avec la partie ouest présentant des caractéristiques semblables, pour environ 10ha :



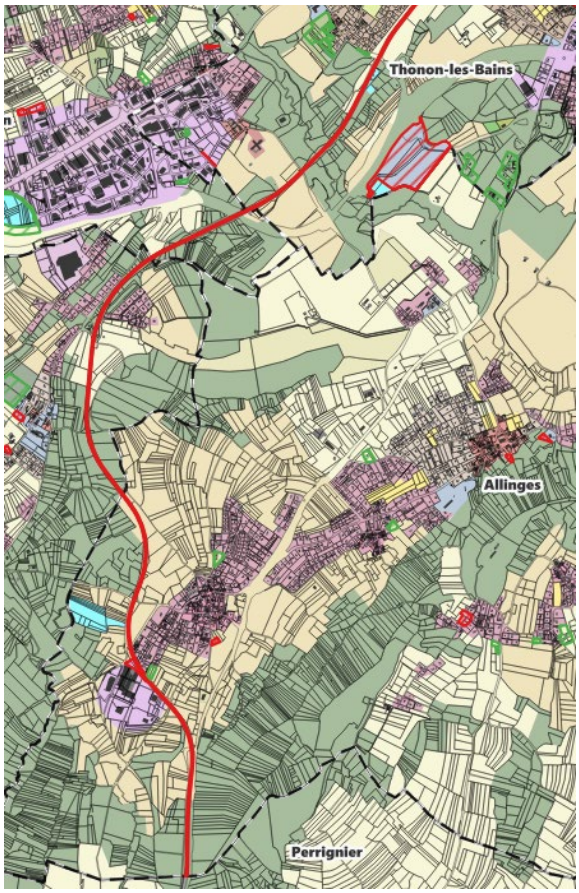
- Des zones d'équipements déjà réalisés « UE », dont voici quelques exemples ci-dessous :

		
Secteur de « Versoie », Thonon-les-Bains : intégration de la caserne des pompiers et autres bâtiments techniques déjà construits.	Yvoire : Intégration des parkings situés en amont du bourg historique.	Base nautique de Sciez

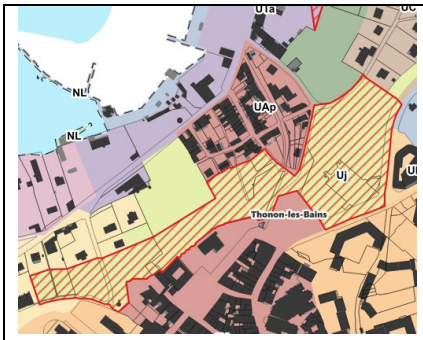
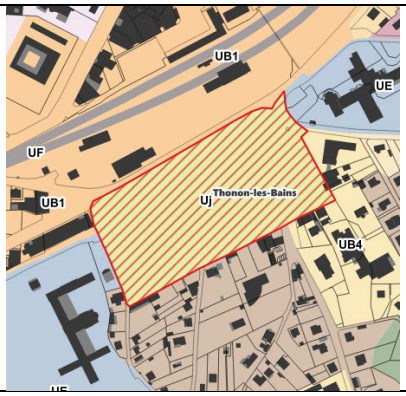
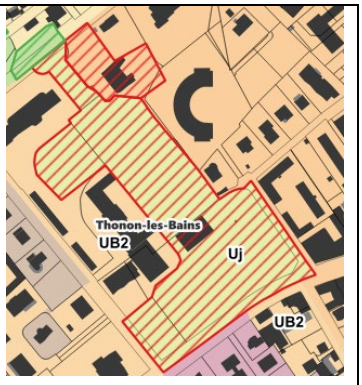
- Des secteurs touristiques déjà bâtis et faisant partie des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral, en UT, dont voici quelques extraits :

	
Zone touristique bâtie d'Excenevex	Zone touristique de Corzent, Thonon-les-Bains

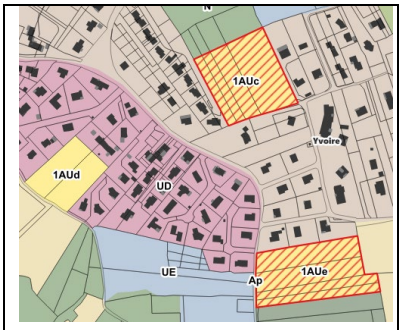
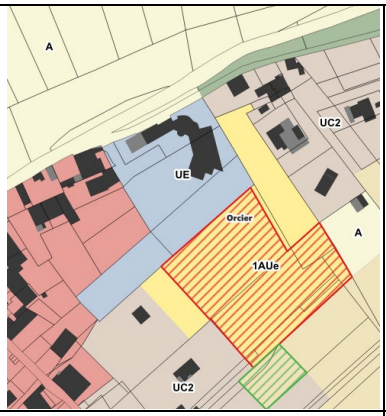
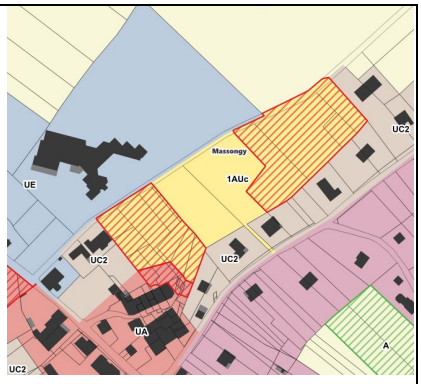
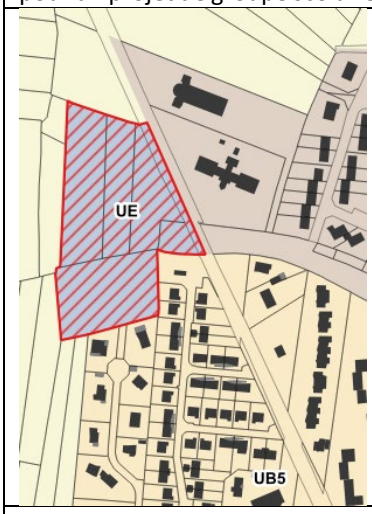
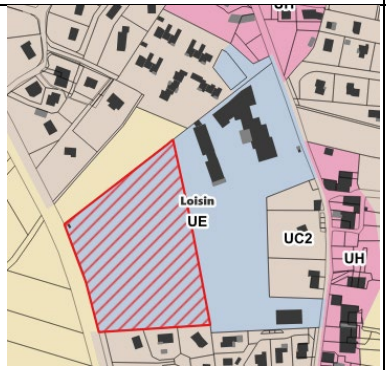
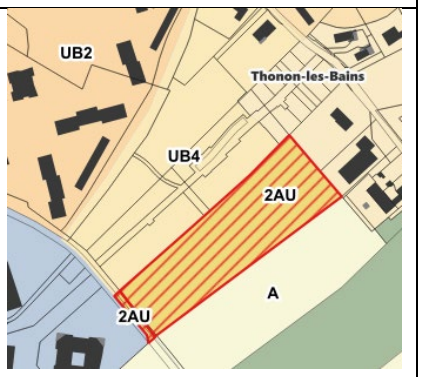
- La voie ferrée et ses espaces de fonctionnement en UF pour environ 6ha : d'Allinges à Thonon-les-Bains, pour un traitement équitable à l'échelle du territoire :



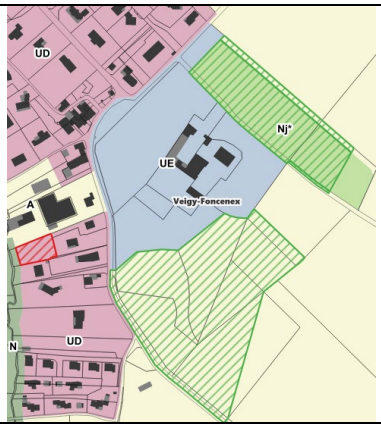
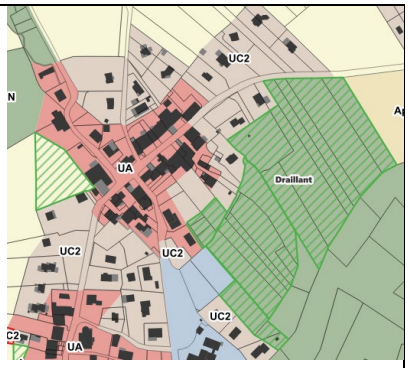
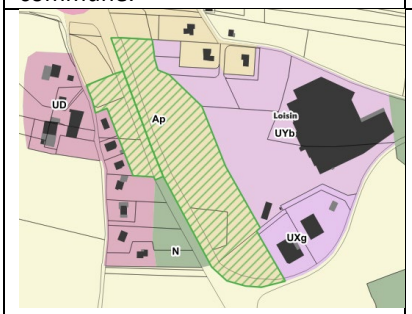
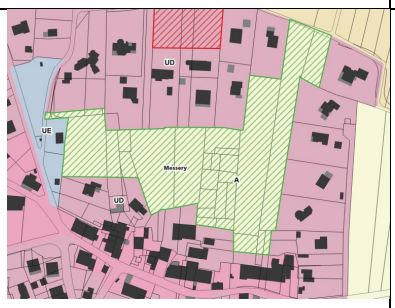
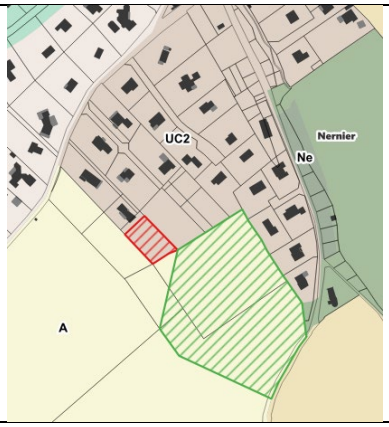
- Intégrer les parcs urbains de Thonon-les-Bains en zone UJ (avec protection L151-23 pour parcs et jardins) pour environ 13ha, dont voici quelques exemples :

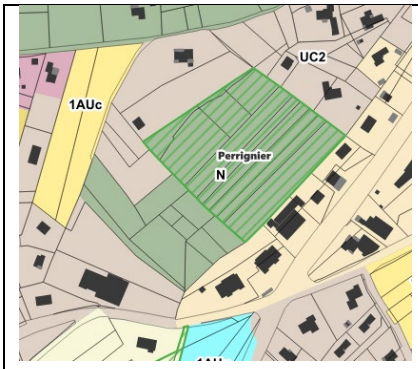
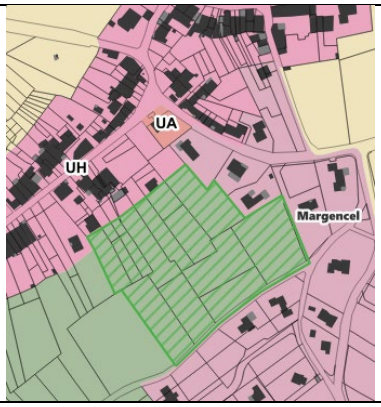
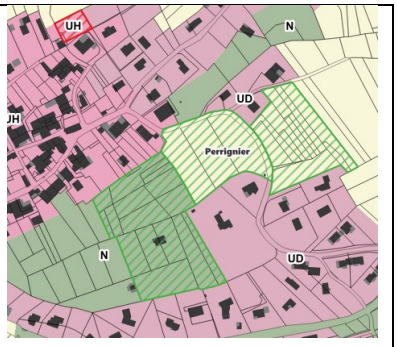
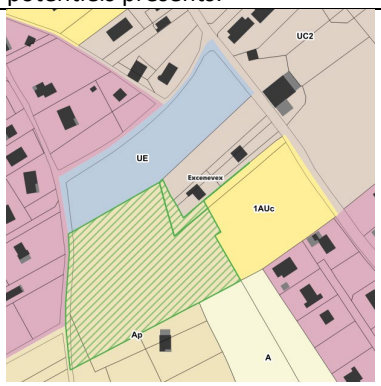
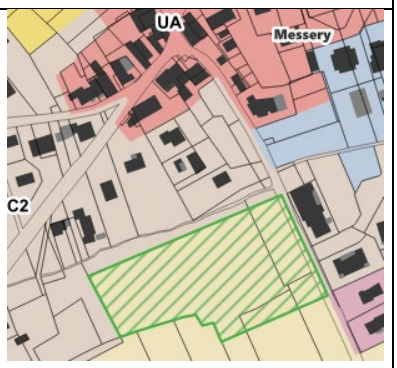
		
Parc du Belvédère	Place de Crête	Parc des Thermes

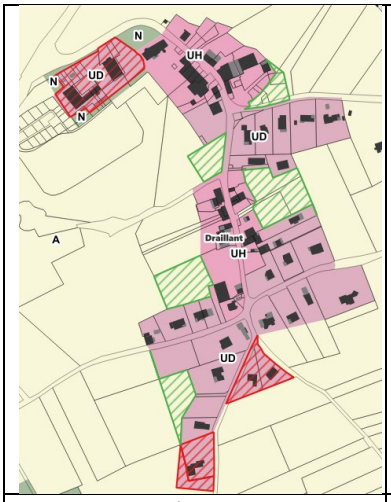
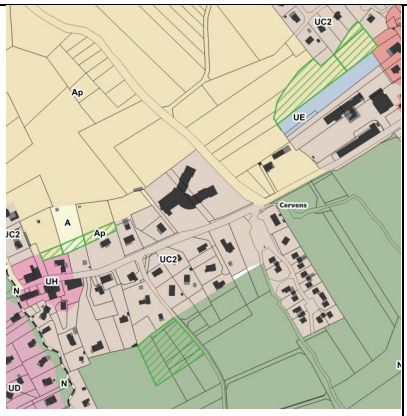
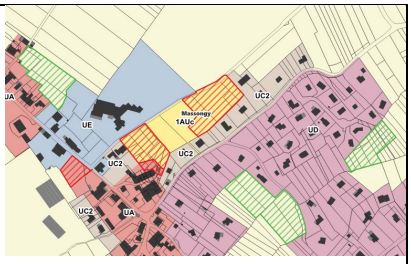
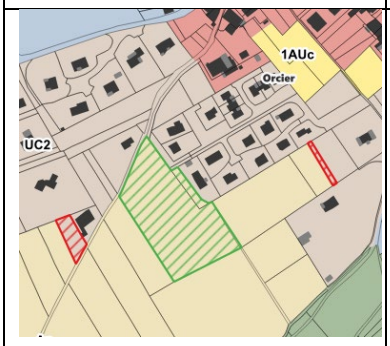
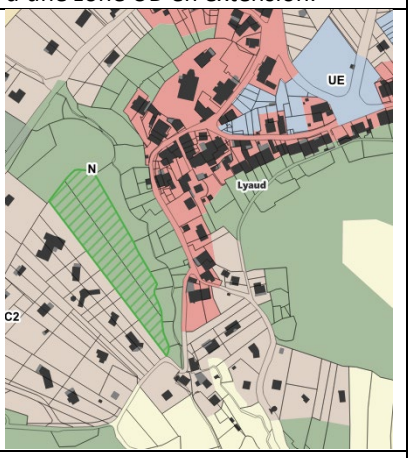
- Intégrer des secteurs de projets en zone constructible, dont voici quelques exemples (au total les zones A/N reclassées en U/AU pour des projets représentent environ 5ha ; dont spécifiquement en UE pour des projets environ 3ha) :

		
Yvoire : zone d'habitat au nord et zone d'équipements au sud. Donc les secteurs se justifient par la proximité au centre pour le premier, étant l'un des seuls secteurs de développement potentiel pour la commune, et la continuité avec la zone d'équipements pour le deuxième, pour un projet de groupe scolaire.	Orcier : projet d'équipement public, en continuité de l'existant.	Massongy : redéfinition de la zone de projet : principale zone de développement à proximité directe de la zone d'équipements, avec un potentiel pour développer des logements sociaux.
		
Douvaine : zone pour prévoir la délocalisation de la caserne des pompiers.	Loisin : zone d'extension du groupe scolaire.	Thonon-les-Bains : zone 2AU pour prévoir une éventuelle extension du secteur de Morillon récemment bâti.

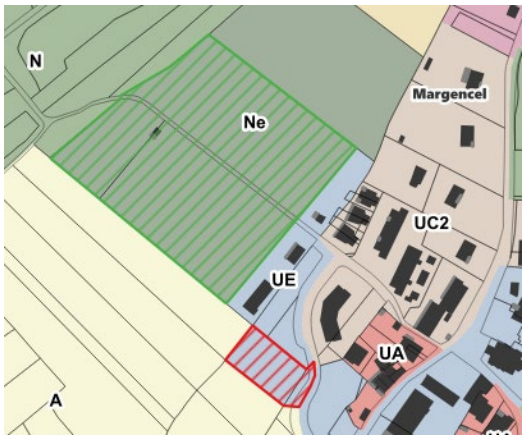
Les déclassements les plus importants traduisent l'abandon de plusieurs secteurs de projets, et donc une restitution nette pour les espaces agricoles / naturels, s'agissant de sites vierges de constructions ou d'occupations :

		
Veigy-Foncenex : abandon de la zone 2AU sur le hameau de Foncenex puisqu'aucun projet ne semble possible au vu des accès et de la rétention foncière. De plus, étant un hameau excentré, il ne représente pas un secteur stratégique à maintenir en tant que zone constructible pour la commune.	Veigy-Foncenex : abandon d'un projet touristique (précédemment classé en UT).	Draillant : abandon des zones à urbaniser situées en contrebas du village, dont la taille est excessive par rapport au rôle de la commune en tant que village au sein de l'armature urbaine, et au vu de plusieurs projets sortis récemment ou en cours.
		
Loisin : abandon de l'extension de la zone d'activités des Hutins afin de préserver l'entrée d'agglomération et au vu du caractère contraint de ce tènement (étroitesse, pente).	Messery : abandon de la zone 2AU sur le hameau des Esserts puisqu'aucun projet ne semble possible au vu des accès et de la rétention foncière. De plus, étant donné qu'il s'agit d'un hameau excentré, il ne constitue pas un secteur stratégique à maintenir constructible pour la commune.	Nernier : abandon d'un projet touristique (précédemment classé en 2AU).

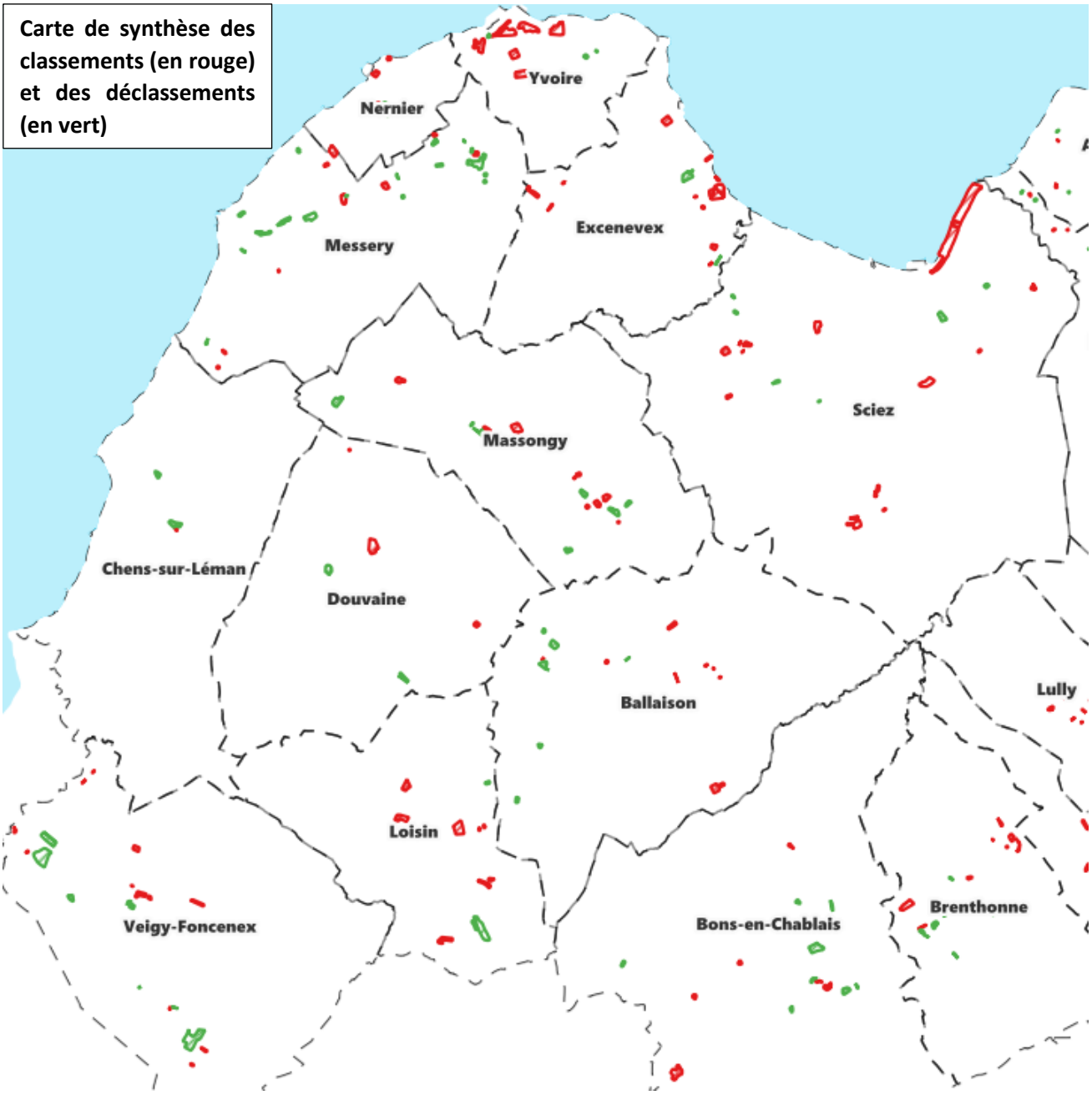
		
Perrignier : abandon de la zone 2AU au vu des difficultés d'accès à la zone, et de projets importants en cours à proximité.	Margencel : abandon de la zone 1AU de Jouvernex en raison de la sensibilité paysagère du secteur et de la non-nécessité d'une telle zone de développement pour la commune en raison de son statut de commune village et d'autres potentiels présents.	Perrignier : abandon des zones 1AU en raison de la sensibilité écologique du secteur et du caractère contraint du site, sur un hameau excentré de la commune.
		
Bons-en-Chablais : abandon de la zone 1AU afin de préserver un secteur de respiration entre le centre-bourg et les secteurs de densification récente (ZAC).	Excenevex : abandon de la zone de développement touristique 1AUt, dont une partie est réattribuée à une zone d'équipement pour des parkings et une partie en 1AUc pour développer de l'habitat en continuité directe du centre-bourg.	Messery : abandon d'un secteur d'extension pour une zone d'équipements au vu de sa sensibilité paysagère en entrée de ville et d'un projet qui nécessite encore réflexion.

		
Draillant : Déclassement des pourtours du hameau de Maugny, dont le développement n'est pas souhaité.	Cervens : déclassement de la zone AU équipements en partie afin qu'elle corresponde au projet de la commune, et déclassement d'une zone d'extension sur le Rayret, ne correspondant plus à une volonté communale, et en lien avec d'autres capacités à proximité du centre.	Massongy : déclassement de 2 zones 2AU, présentant des contraintes d'aménagement, et dont la réflexion est à relier au classement en 1AUc à proximité du groupe scolaire (secteur mieux placé et présentant moins de contraintes d'aménagement). Déclassement également à l'est d'une zone UD en extension.
		
Orcier : déclassement d'une zone présentant des contraintes d'accès.	Lully : déclassement d'une partie de la zone 1AU et des arrières de la zone U, la zone présentant des contraintes de rétention foncière importante et ne présentant pas un enjeu fort de développement pour la commune.	Lyaud : déclassement de la zone 2AU présentant des contraintes d'aménagement du fait de sa topographie et de sa sensibilité paysagère. De plus, de nombreuses zones de développement sont présentes dans les enveloppes de la commune et suffisent à répondre à ses besoins de développement dans le temps du PLUi-HM.

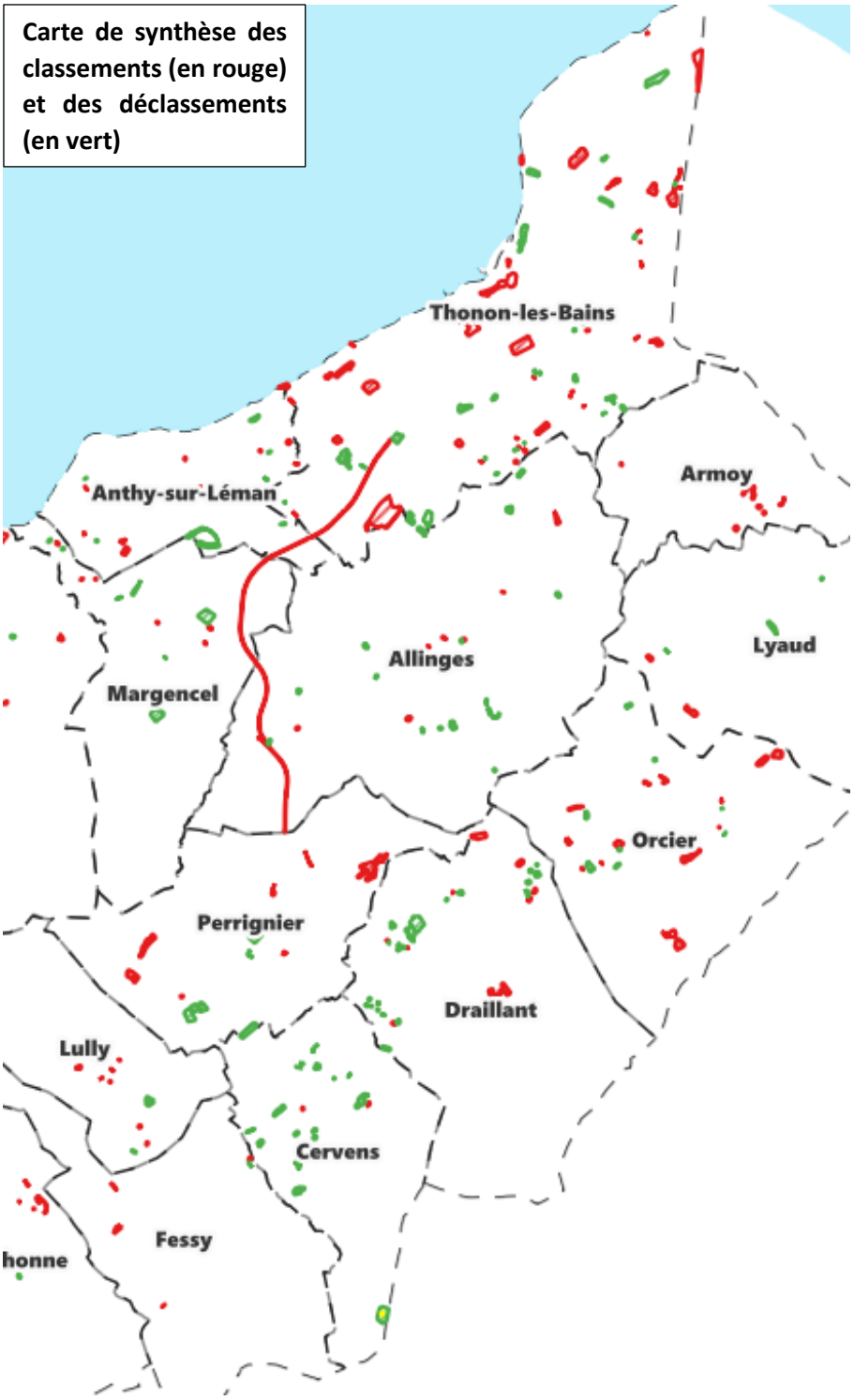
Des déclassements ont également été réalisés afin de réduire des zones constructibles sur des secteurs ne répondant pas aux critères de l'enveloppe urbaine (exemple ci-dessous sur Cervens) ou pour reclasser des secteurs isolés dans un zonage approprié (Ne pour les secteurs aménagés à des fins de fréquentation collective / publique (exemple de Margencel ci-dessous)).



Carte de synthèse des classements (en rouge) et des déclassements (en vert)



Carte de synthèse des classements (en rouge) et des déclassements (en vert)



2. Les prescriptions et OAP

Type	Principaux changements apportés
Espaces Boisés Classés	Les évolutions des EBC significatifs des communes littorales ont été présentées spécifiquement dans un dossier présenté en CDNPS en novembre 2024. Les réductions concernent principalement des projets d'intérêt général concernés par des emplacements réservés (modes doux, canalisation eau,…), ou pour tenir compte d'une situation existante où les boisements sont inexistants et ne se développeront pas (ex : parking). Des réductions ont également eu lieu dans le périmètre des travaux de la future autoroute. Des compléments ont également été effectué pour préserver des boisements d'intérêt, en supplément d'un travail fin sur les arbres remarquables et haies (protégés au titre du L151-23).
Emplacements Réservés	Les emplacements réservés ont été actualisés pour : - Supprimer ceux concernant des projets déjà réalisés - Supprimer ceux qui concernant des projets abandonnés - Modifier si nécessaire des tracés - Créer de nouveaux ER afin de tenir compte de projets d'intérêt général (d'envergure communale comme intercommunale), notamment pour des infrastructures de mobilité (voies, parkings, modes doux notamment pour permettre la mise en œuvre du schéma des mobilités douces), des réseaux (canalisations, STEP,…), réalisation de logements sociaux, …
Patrimoine bâti et paysager	La base de travail est celle des documents d'urbanisme existants, inventaire pour certaines communes complété par des études spécifiques (communes accompagnées notamment par le CAUE : Massongy, Bons-en-Chablais). C'est un thème qui a également été enrichi par la concertation via une cartographie participative.
Patrimoine végétal et écologique	Les données existantes étaient assez hétérogènes en fonction des communes. De ce fait, un important travail d'inventaire a été réalisé sur la totalité du territoire de l'agglomération, afin d'homogénéiser le traitement de cette thématique. Ces éléments seront préservés, tant dans les espaces urbains (zones U/AU) qu'en milieu naturel et agricole. De plus, sont intégrés les corridors et réservoirs de biodiversité, pour lesquels une étude spécifique menée par l'Agglomération, a permis d'affiner leur tracé et leurs composantes. Ont également été ajoutées des zones humides sur la base de nouveaux inventaires ou de la connaissance communale, ainsi qu'un EBF autour des zones humides dont les mesures de préservation sont inscrites dans l'OAP thématique Biodiversité et continuités écologiques. C'est un thème qui a été enrichi par la concertation via une cartographie participative.

Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	Ils concernent 2 grandes catégories : - Les périmètres SUP et des travaux de l'autoroute A412 - Le réseau modes doux à conserver, notamment en lien avec la mise en œuvre du schéma modes doux de l'Agglomération
Changements de destination	Ils sont mis à jour en fonction des projets déjà réalisés et de l'actualisation des inventaires. De plus, une distinction est apportée avec 3 catégories de changement de destination : - Sans restriction de destinations / sous-destinations - Les bâtiments avec intérêt patrimonial : les destinations / sous-destinations sont adaptées pour favoriser la valorisation des dits bâtiments - Les bâtiments techniques (par exemple anciens bâtiments agricoles / artisanaux / industrielles isolés) : les destinations / sous-destinations sont encadrées pour les limites aux activités
Secteur de Mixité Sociale	Globalement, les secteurs de mixité sociale ont été étendu puisque toutes les zones U à vocation prédominante habitat (sauf zone de Ripaille UR) sont concernées par cet outil. Les secteurs d'OAP (1AU) ont été étudiés au cas par cas.
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Les secteurs d'OAP ont été étudiés suite à un bilan des secteurs en cours dans les documents d'urbanisme ainsi que des propositions sur la base de l'étude des potentiels fonciers dans les enveloppes urbaines. L'évolution majeure est l'importance des secteurs d'OAP en renouvellement urbain, qui concernent 27 secteurs et environ 900 logements (représentant plus d'un quart des logements en OAP). Concernant les OAP thématique, le PLUi-HM intègre les OAP obligatoires portant sur la Biodiversité et les Continuités écologiques, l'Habitat et les Mobilités. Il va plus loin en ajoutant une OAP Climat Energies et Qualité architecturale, urbaine et paysagère.
Diversité commerciale	Les linéaires sont adaptés à la réalité des situations communales. De plus, deux distinctions sont apportées : linéaire strict / linéaire souple. Les destinations / sous-destinations sont adaptées : en linéaire strict elles sont plus restreintes pour rester dans une fonction commerciale ; en linéaire souple, elles sont élargies pour ouvrir aux services, équipements, …