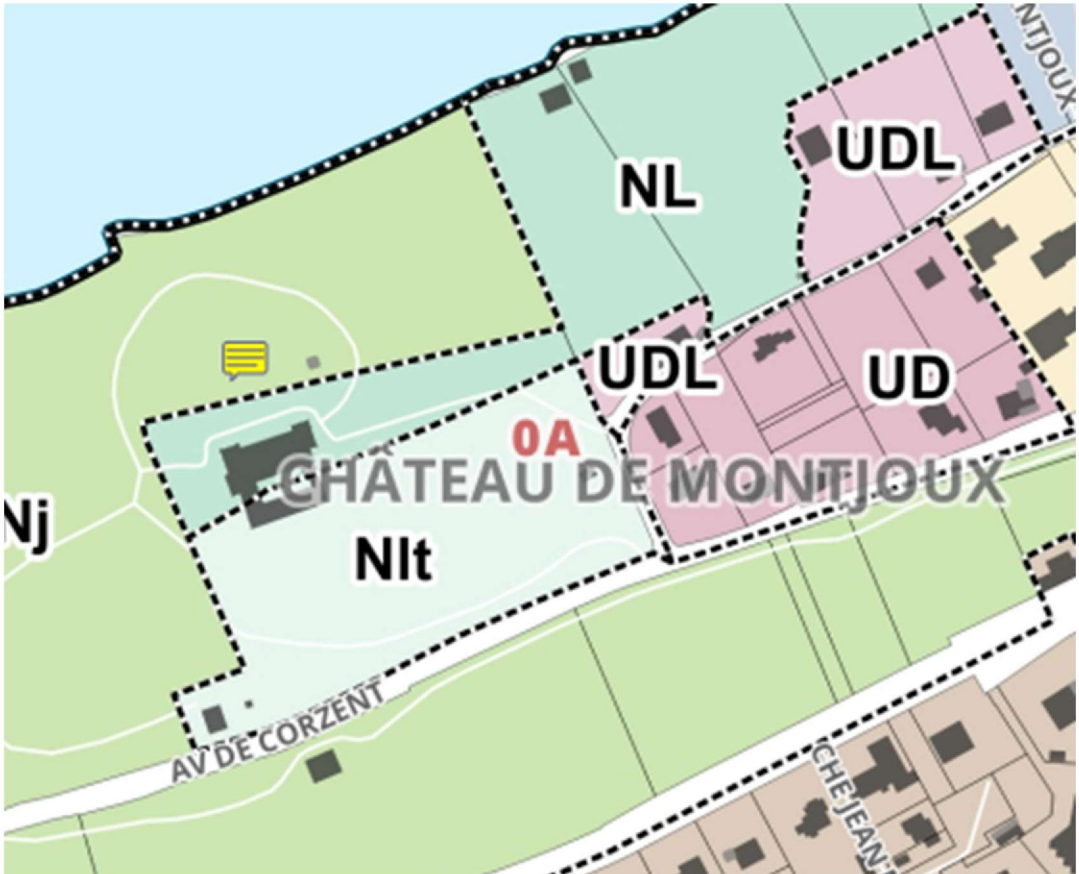


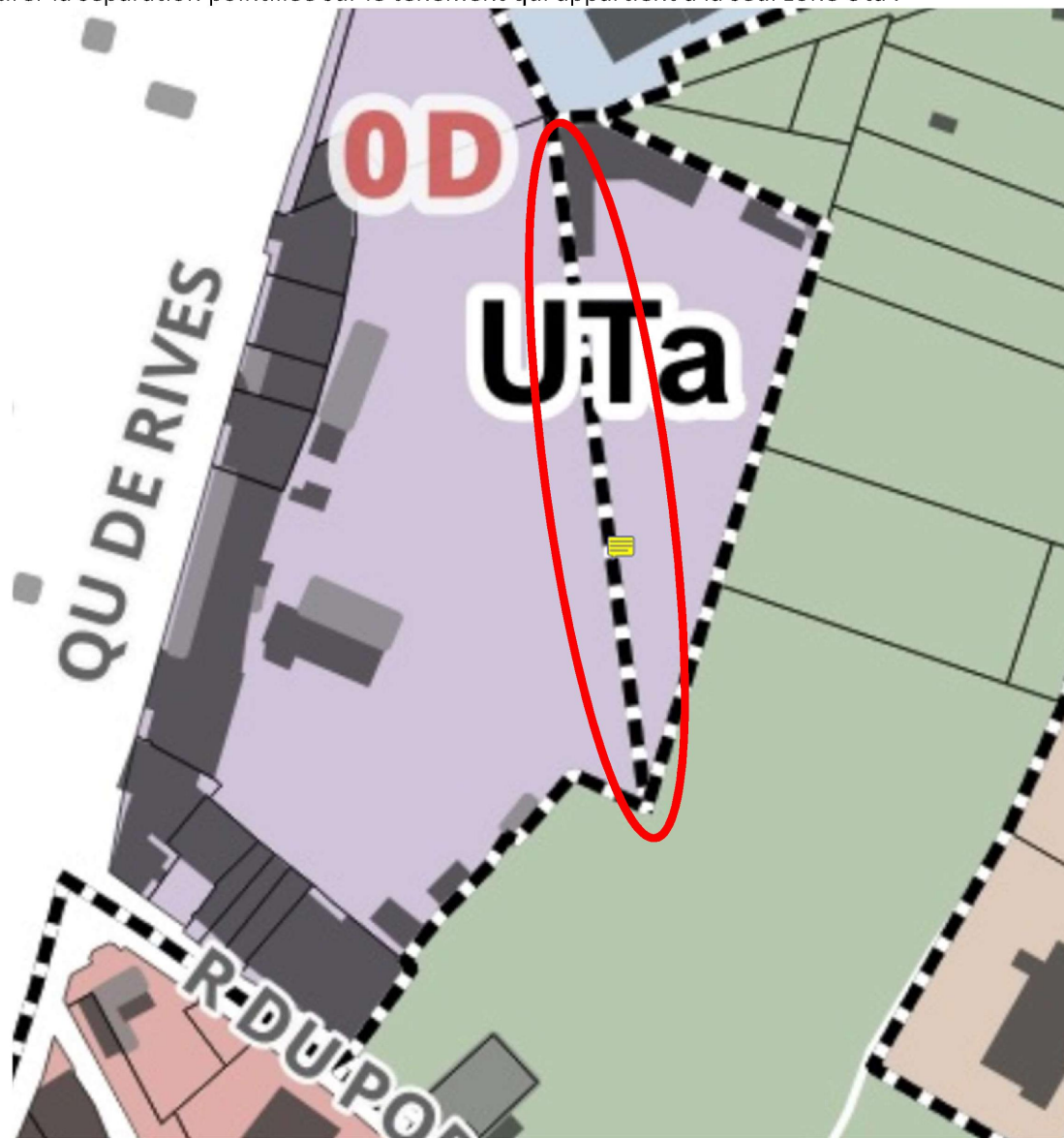
PLUi-HM de THONON AGGLOMERATION / PROJET arrêté le 10 février 2025

Annexe à la délibération du Conseil Municipal de Thonon-les-Bains rendant son avis sur le dossier arrêté

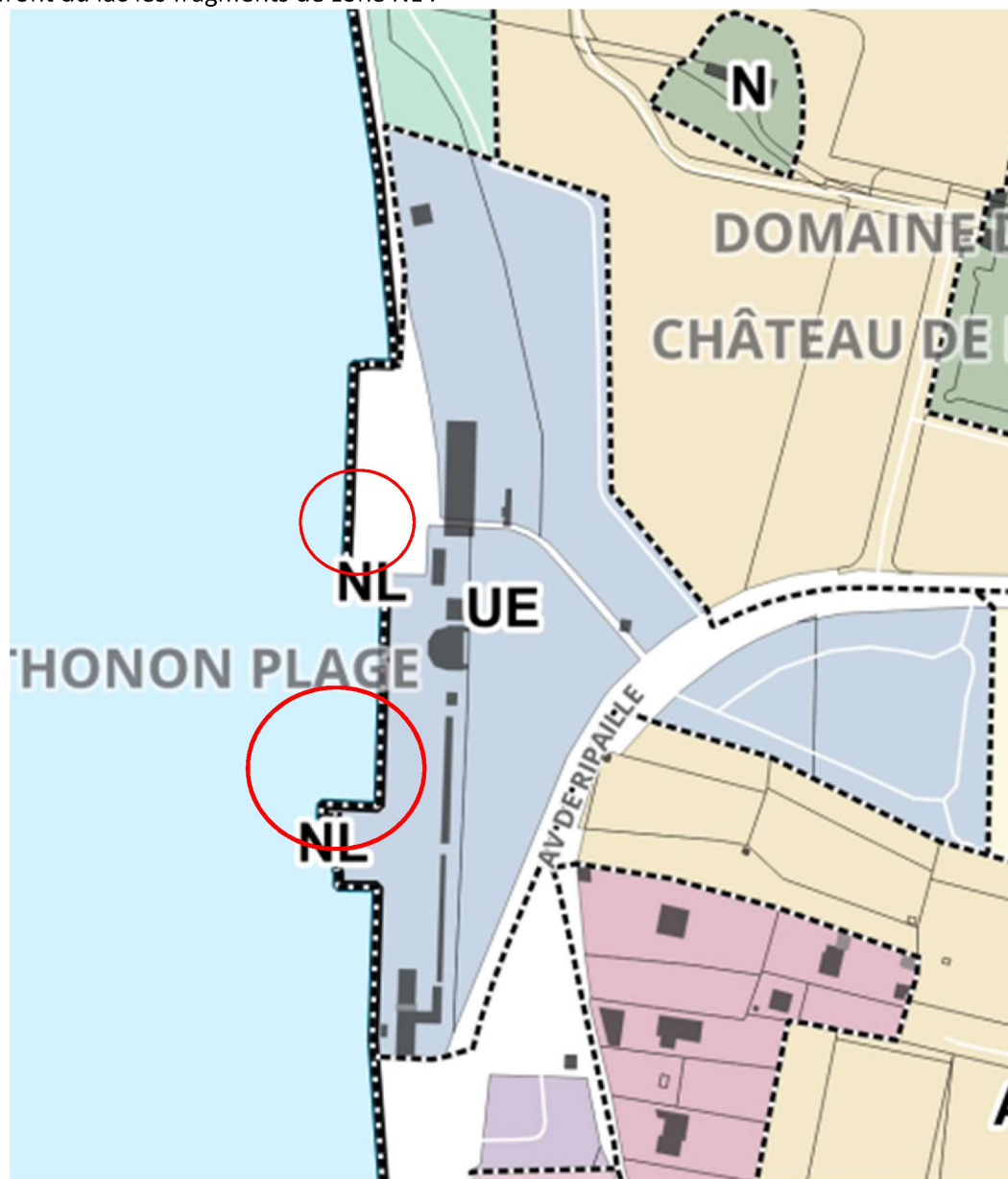
Liste des REMARQUES

NOM DU DOCUMENT	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Règlement graphique (plans de zonage et des prescriptions)	Remarques zonage : - Château de Montjoux : intégrer l'ensemble du bâtiment et de la voie d'accès à la zone Nlt afin d'assurer le bon entretien et l'évolution du bâtiment dans son entièreté : 

- Port de Rives : retirer la séparation pointillée sur le tènement qui appartient à la seule zone Uta :



- Retirer partout sur le front du lac les fragments de zone NL :

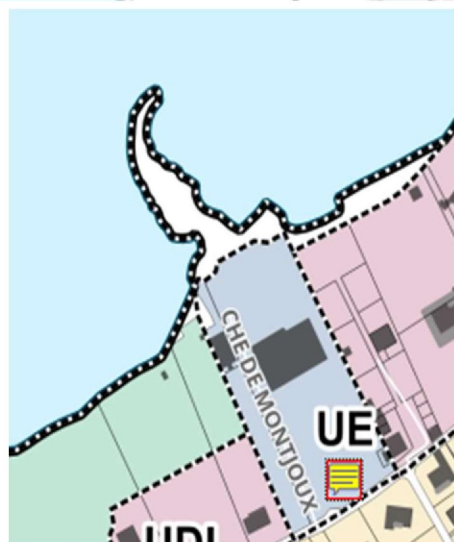


- à Piscine Municipale

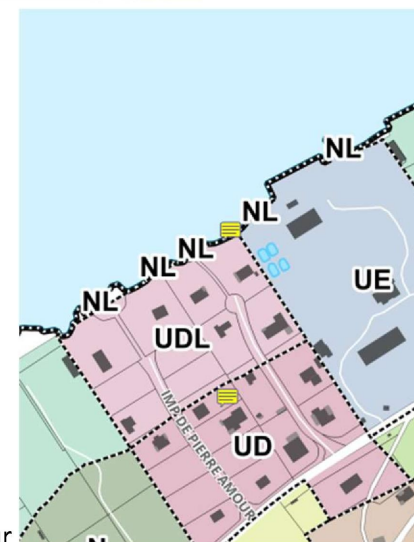
Au Port de Rives



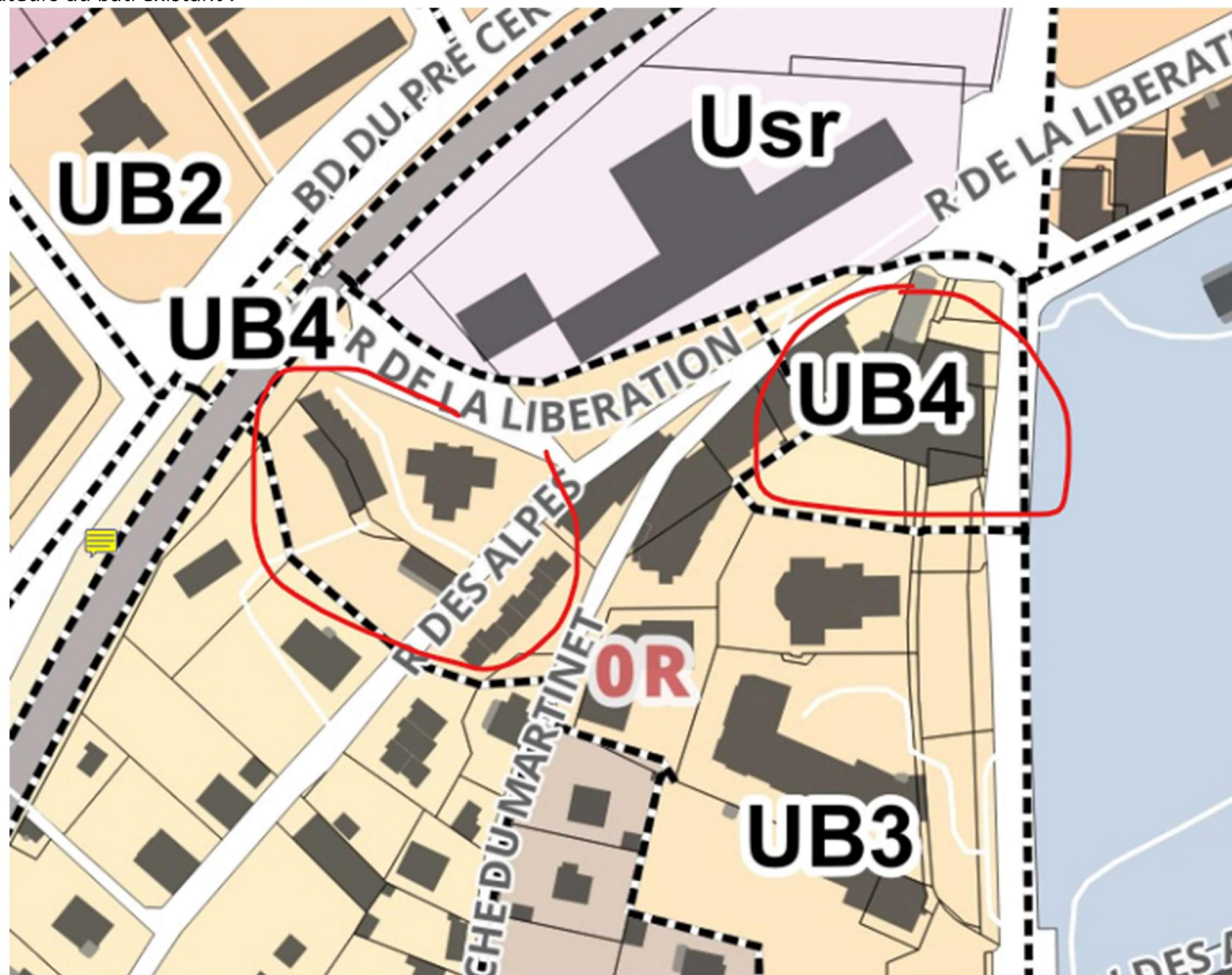
Au port des Clerges



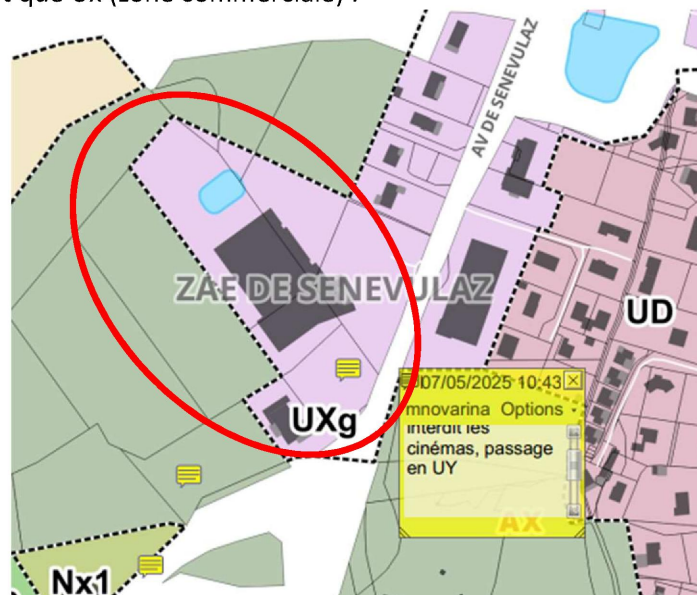
sur le site INREA et Pierre Amour



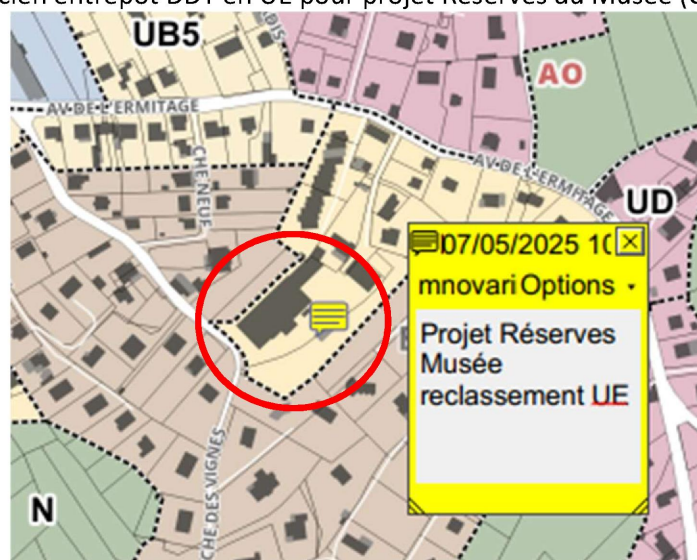
- Avenue de la Libération : reclasser les deux secteur UB4 situés au SUD de l'avenue de la Libération en UB3 pour tenir compte des hauteurs du bâti existant :



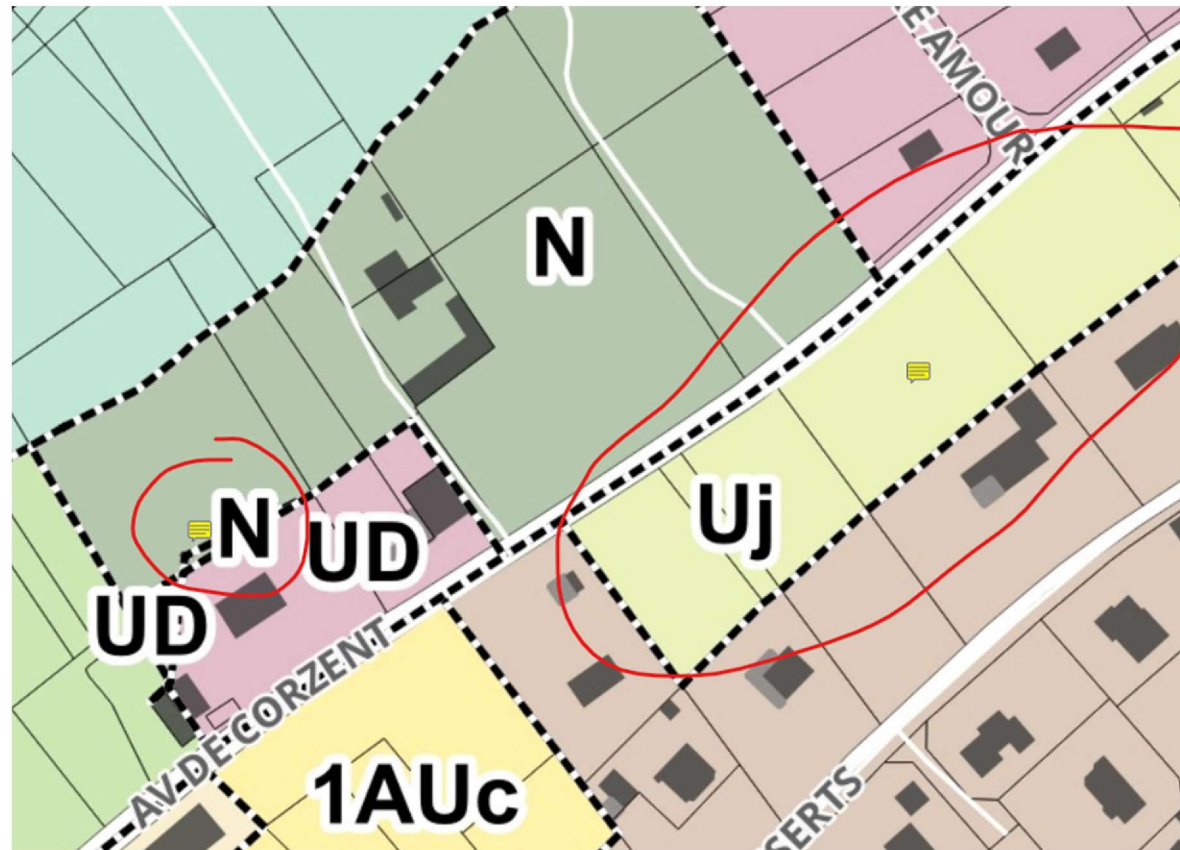
- Ciné Léman : reclasser en Uy plutôt que Ux (zone commerciale) :



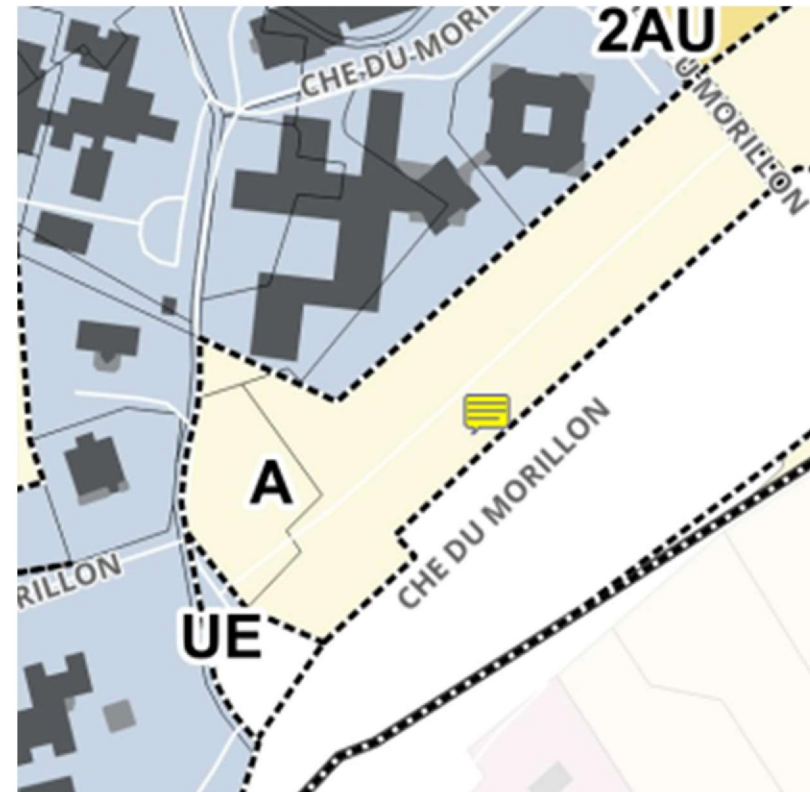
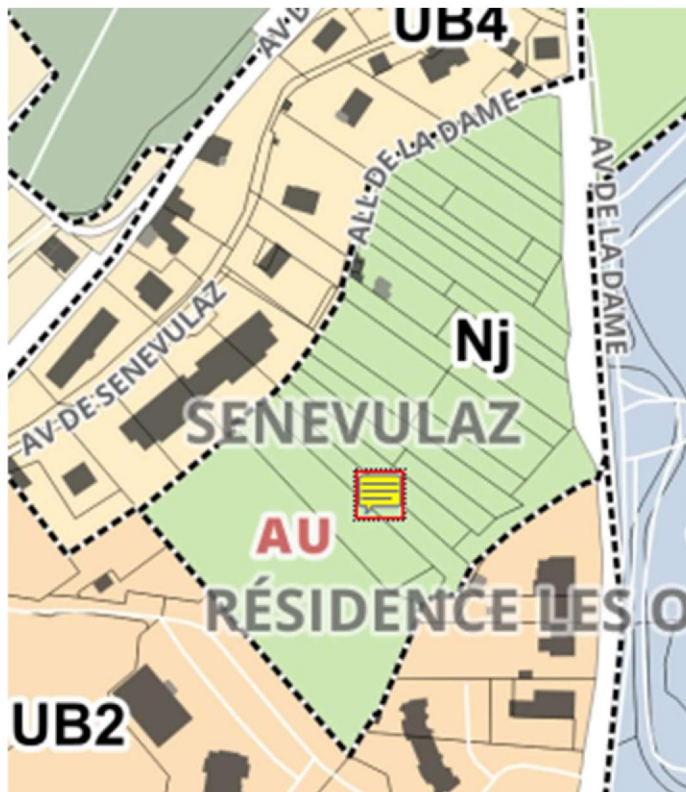
- Réserves du Musée : Reclasser ancien entrepôt DDT en UE pour projet Réserves du Musée (Ch. des Vignes) :



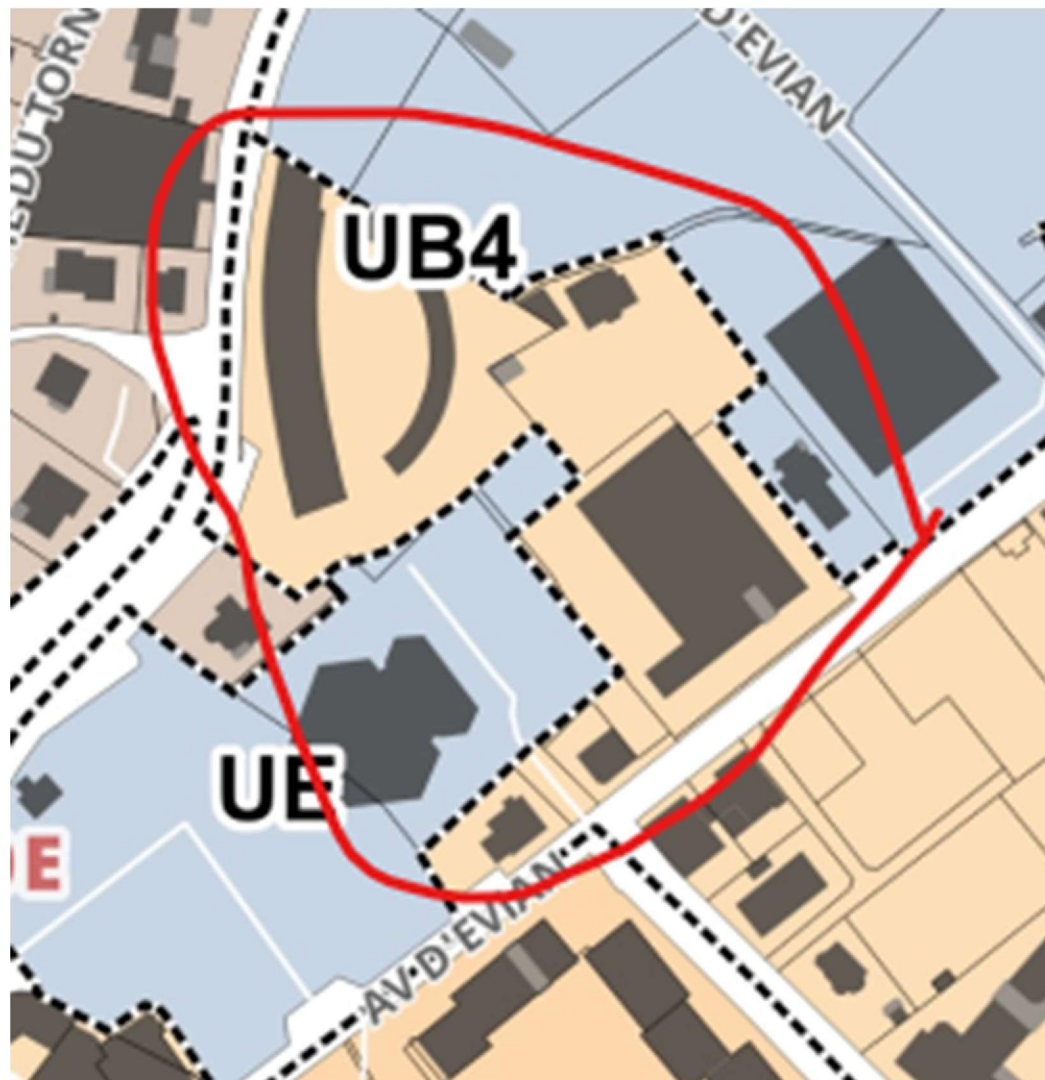
- Avenue de Corzent : reclasser les pentes de la Corniche en NJ plutôt que UJ et retirer le doublon zone N à proximité des constructions :



- Jardin partagés / familiaux : le zonage proposé est soit A soit Nj, il faut harmoniser :



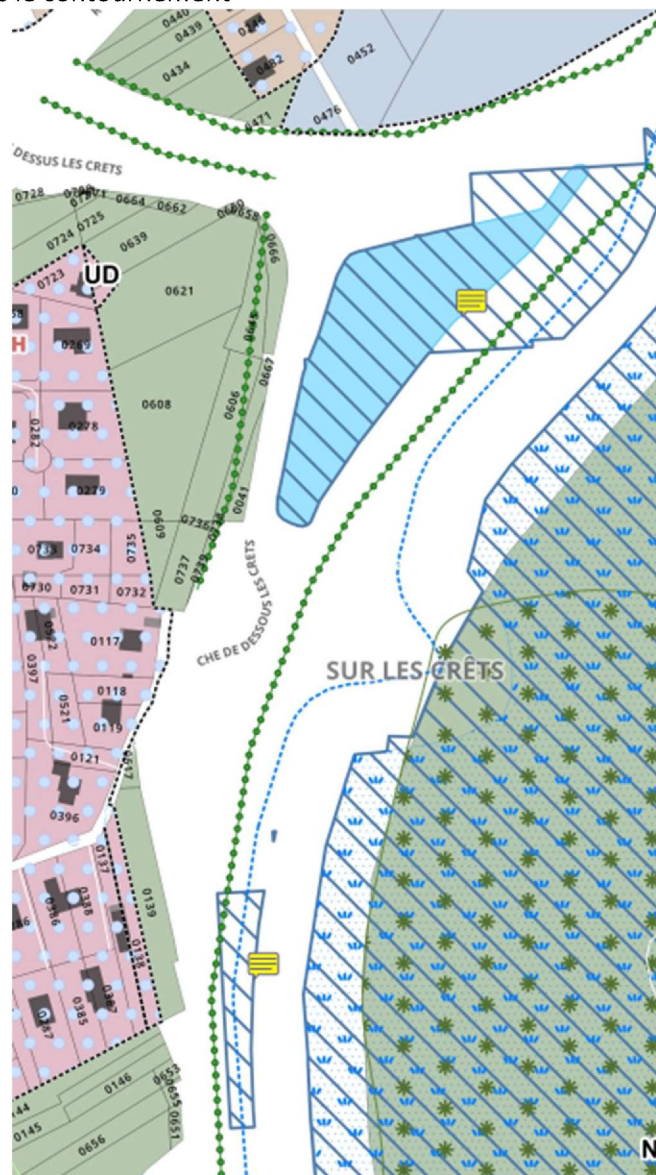
- Av. d'Evian : erreur dans la légende du zonage, le secteur est zoné en UB2 compte tenue de la hauteur des constructions existantes :



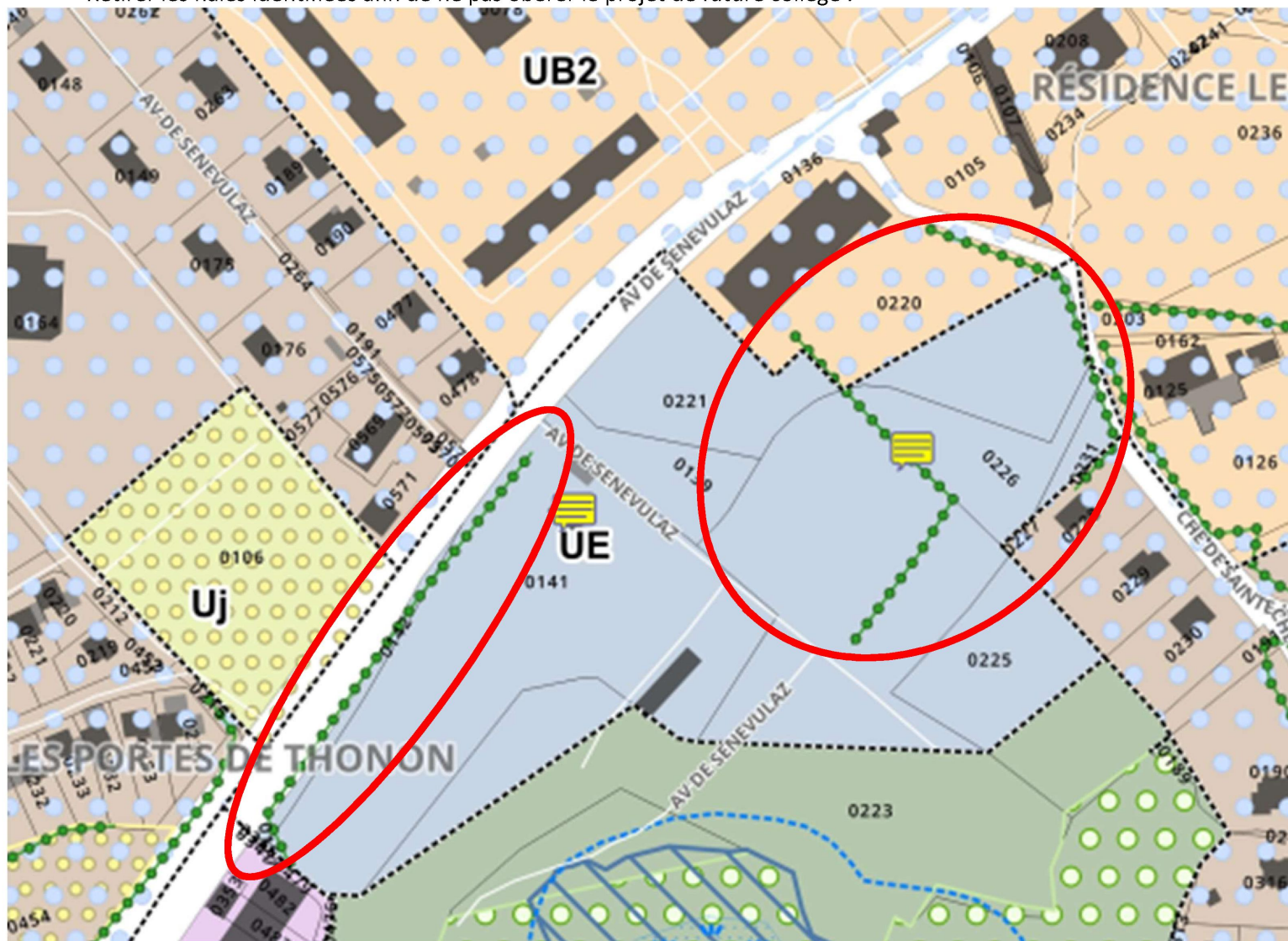
- Av. des Allinges : Zoner en UD1 au lieu de UC1 le secteur soumis à protection patrimonial des Charmilles (impasse de la faucille, chemin du Martinet, avenue des Allinges...) à l'instar des 2 autres secteurs protégés de la Cité Fleurie et des Trolliettes



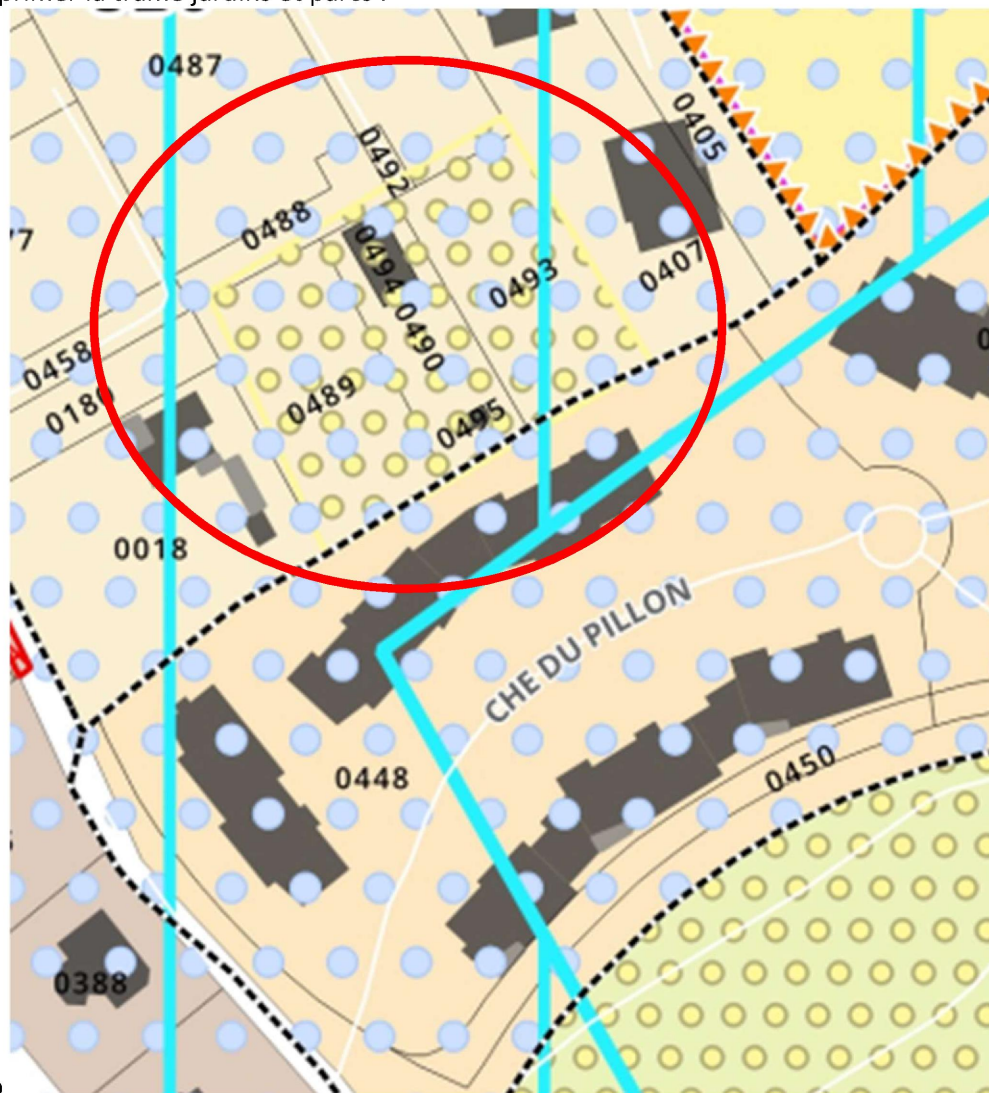
- Zonage prescriptions - Réservoirs humides :
 Supprimer le réservoir situé sous le contournement



- Zonage prescriptions - Site du futur collège :
Retirer les haies identifiées afin de ne pas obérer le projet de future collège :



- Chemin du Pillon : Supprimer la trame jardins et parcs :



p

DISPOSITIONS GENERALES TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES, JURIDIQUES, DEFINITIONS, GLOSSAIRE	
P 3	Ajouter un article : lorsque certaines Communes ont délibéré sur l'obligation de soumettre à déclaration préalable les clôtures et les ravalements de façade.
P10	<u>Article 8 : Application des règles d'implantation :</u> Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernés par les règles d'implantation. Concernant les projets d'intérêt général et/ou collectif, ils doivent pouvoir déroger à toutes les règles de hauteur, de CES, de CEP, d'affouillement/ exhaussement, d'implantation, de stationnement, d'accès, d'aspect... etc. et ce dans toutes les zones du PLUi-HM, dès lors qu'elles permettent le bon fonctionnement, la bonne intégration et la réalisation dudit équipement.
P 16	<u>Définition Hauteur :</u> A la fin du premier alinéa ajouter : « <i>superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.)</i> ». Cela permet notamment d'intégrer les édicules d'ascenseur à la hauteur totale des constructions. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles. Substituer par : « Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel avant travaux (...) » <u>Définition limites séparatives :</u> Limites séparatives : correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Ajouter : « y compris les limites des lots issus d'une division foncière »
DISPOSTIONS GENERALES Titre 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES	
P 30	<u>Demande</u> : Espace de bon Fonctionnement (EBF) strict sont autorisés (...)

Règlement écrit

		Ajouter à la liste : « <i>les installations, constructions et ouvrages de production d'énergie ainsi que ceux permettant la circulation de la faune liés à la Dranse</i> ».
P 30	Demande :	Corridors écologiques réservoirs de biodiversité, seuls sont autorisés (...) Ajouter à la liste « <i>les installations, constructions et ouvrages de production d'énergie ainsi que ceux permettant la circulation de la faune liés à la Dranse</i> ».
P 34	Demande :	Mettre à jour la carte des secteurs de dérogation possible à la servitude de mixité sociale

REMARQUES REGLEMENT TOUTES ZONES CONFONDUES	
I.2.a.	Demande : concernant la commune de Thonon-les-Bains mettre à jour les règle de mixité sociale de l'habitat en cohérence avec les demandes formulées dans l'OAP thématique « Habitat ».
II.2.c..	UB.II.2.c. Volume Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle. Remplacer par « <i>s'intégrer dans leur environnement immédiat</i> » car il n'y a pas d'architecture traditionnelle.
II.3.	Qualité urbaine et paysagère : Supprimer la phrase « <i>les styles étrangers au secteur sont interdits</i> », l'ensemble bâti de la commune de Thonon-les-Bains présente des architectures hétérogènes.
II.3.b	Matériaux et aspect de couverture : La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite. Supprimer la notion de tuile et de couleur qui sont plutôt propres aux hameaux. Il est préférable d'utiliser la notion d'insertion dans l'environnement existant.
II.3.b.	Matériaux et aspect de couverture :

ID : 074-217402817-20250519-CM250

	Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux. Supprimer la réglementation de la pente des toitures.
II.3.d.	<u>UB.II.3.d. Eléments techniques</u> Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public. Ajouter : « les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipement de sécurité - ligne de vie, garde-corps amovibles ou rabattables – systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques...) ». Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. A défaut, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière faisant également office d'aire de collecte. <u>Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)</u> Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles. Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites. Incohérence avec l'intégration dans les façades si celles-ci sont en recul. Il faut Imposer :

		- que les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications présentent un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche. Que lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve : - le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ; - dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération. Imposer l'intégration des boîtes aux lettres dans les bâtiments pour les collectifs. Concernant les installations de panneaux photovoltaïques, ajouter une recommandation Identique à celle formulée en page 37 de l'OAP thématique « Energie Climat » : « <i>Pour assurer la bonne intégration paysagère des installations panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes il convient de préciser que ceux-ci doivent être implantés en une ligne centrée de préférence en bas de toiture. »</i>
II.4.c.		<u>Clôtures :</u> La hauteur maximale des clôtures (1m60) doit être identique à celle des portails (max 1m80). Pourquoi réglementer les clôtures en limite séparative ?
II.5.a.		<u>Stationnements :</u> Pour les places réalisées en souterrain, préférer les places non fermées et non cloisonnées : rien ne garantit que les places ne soient pas fermées dans le temps si 3 cloisons sont acceptées sans moyen de contrôle. Modifier les exigences de stationnement pour la sous-destination logement : - Pour le logement individuel 2 places par logement. - Dans les autres cas 1 place minimum par logement et une place supplémentaire à partir de 60m² de surface de plancher puis par tranche de 60 m². <i>(A titre d'illustration pour le programme Dessaix il aurait fallu produire 794 places avec les règles du PLUi hors Usr)</i> Supprimer l'exigence de places visiteur ou la limiter. Celles-ci ne sont jamais utilisées par les visiteurs mais par les résidents. Retirer la mention « <i>elles doivent être réalisées ... en dehors de l'espace clôturé</i> » Avec la règle proposée elles risquent d'être utilisées par tous les usagers même extérieurs à l'opération.

		<i>(A titre d'illustration la règle des stationnement visiteur conduirait à créer 105 places de stationnement en dehors de l'espace clôt avec les règles du PLUi pour le projet Dessaix hors Ussr)</i> Supprimer ou limiter l'obligation de réalisation de places stationnement dédiées deux et trois roues motorisées Celles-ci viennent en plus des emplacement dédiés aux véhicules motorisés et ne bénéficient pas des exemptions (logements sociaux, proximité transports en commun...) prévus par le code de l'urbanisme. <i>A titre d'illustration pour le programme Dessaix il aurait fallu produire 105 places de pour les 2-3 roues avec les règles du PLUi hors Ussr.</i>
REMARQUES SPECIFIQUES ZONE UAP		
P 44		<u>UA.II.1.a. implantation par rapport au domaine public :</u> Dans le cas d'une implantation en recul de 5 m de la voie, préciser qu'à l'intérieur de cette marge de recul seuls sont autorisés les aménagements paysagers, et 1 seule place de stationnement (autorisée pas davantage pour préserver la qualité urbaine et empêcher l'imperméabilisation des sols). La marge de recul se calcule au nu de la façade, (afin d'éviter les balcons en saillie par exemple)
P 51, P 52 P 57, P60, P 61, P62		<u>UA.II.3. Qualité urbaine architecturale et environnementale :</u> Ne pas autoriser l'emploi de matériaux d'aspect similaire ; n'employer que des matériaux de qualité, utilisés à l'origine des constructions, bois, pierre, tuiles de terre cuite, ardoise... (ne pas permettre des menuiseries (occultations, portes d'entrées d'immeubles, fenêtres) en pvc, ni les couvertures en tôle ondulée d'imitation tuile)
P 53		Soumettre à l'instar des autres constructions, les toitures-terrasses des parcs de stationnement à la végétalisation
P 56 P 63		Introduire la possibilité pour les nouvelles constructions d'architecture contemporaine très qualitative d'être coiffées d'une toiture différente des toitures traditionnelles existantes pour ne pas fermer à toute forme architecturale
P 56		Uniformiser dans toutes les zones UAp la surface maximale des châssis de toit à 1 m ² au lieu de 0,80 m ² à Rives et Vongy et 1 m ² ailleurs en Uap
P 57		Interdire les caissons de volets roulants apparents en façade, ce n'est pas juste une histoire de saillie par rapport au nu de façade, les coffrets roulants de volets doivent être situés à l'intérieur du gros œuvre
P 57		

		Rappeler que l'acceptation de pose d'une ITE en façade pour les constructions préexistantes sera régie par les règles d'aspect et de bonne intégration architecturale (pour être en cohérence avec OAP thématique « qualité architecturale et paysagère » p25)
P 58		Préciser : porte de grange : il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante : supprimer ENTIEREMENT, une porte de grange ne pourra ni partiellement ni entièrement être murée
P 59		Pour les nouvelles constructions ne pas permettre de saillie de 60 cm au-dessus du domaine public, seules sont autorisées les saillies pour débords de toit, pas pour balcon ou terrasse, préférer des façades lisses, creusées que des façades avec balcons pour des questions architecturales et pratiques compte tenu de l'étroitesse des rues dans ces zones
P 63		Imposer l'installation des boîtes aux lettres à l'intérieur des constructions en centre ancien Thonon ou incorporés aux clôtures ou aux façades dans les hameaux périphériques
P 64		Limiter drastiquement l'importance des aires de stationnement non couvertes, qui portent atteinte à la qualité paysagère des centres anciens et hameaux, préférer les parcs de stationnement (en ouvrage).
P 65		Clôtures en limite du domaine public : Modifier : les clôtures peuvent être composées - D'un dispositif à claire-voie..... dont la partie ajourée doit représenter au moins 40% du dispositif au lieu de 20% seulement, - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1,50 m surmonté ou non d'un lattis bois ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou doublé d'une haie d'essences variées
P 67, P 68		<u>UA.II.5. Stationnements :</u> Différencier le nombre de places demandées en cas de rénovation d'un immeuble existant et celles demandées pour une nouvelle construction, dans le but de favoriser la préservation et la rénovation des immeubles anciens : - Pour la rénovation : exiger 1 place par logement crée de plus de 60 m² sur place ou justifier de l'obtention d'une place dans un périmètre de 300 m - Pour les nouvelles constructions : reprendre les règles de stationnement des zones UB spécifiques à Thonon-les-Bains

a	REMARQUES SPECIFIQUES ZONE UB	
	P 83	<u>UB.II.1.B Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Pour les zones UB1 proposer une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sans $D=H/2 \geq 3$ mètres. Cette règle ne va pas, dans le cas d'opérations de renouvellement urbain, dans le sens dans la création d'un front bâti continu synonyme du tissu urbain de la première couronne urbaine autour du centre ancien. Dans le cas où une construction se réalise en appui sur construction préexistante implantée sur la limite séparative prévoir la possibilité de déroger à la règle $H_{\text{max.projet}} = H_{\text{construction proposée}}$, s'il s'agit de créer ou de renforcer une monumentalité visible dans des perspectives déjà existantes ou à mettre en valeur.
	P 85	<u>UB.II.2.a Hauteur :</u> Pour les zones UB1 et UB2 retirer la différence de hauteur maximum pour les toitures Terrace ou à 2 pans. Autoriser 30m pour UB1 et 24m pour UB2
	P 89	<u>UB.II.2.b Coefficient d'emprise au sol :</u> Augmenter la valeur du CES maximal pour la zone UB1 $\rightarrow 0.70$?
	P 91	<u>UB.II.3.b Aspect des toitures :</u> Commentaires : les toitures terrasses ne sont pas dans la liste des toitures autorisées, est-ce un oubli ?
	P 95	<u>UB.II.4.a Coefficient d'Espaces Permeables :</u> UB2 remplacer le CEP minimal de 0,30 par 0,40 et celui de 0,20 par 0,30 ; à partir de UB3 CEP minimal 0,40
	REMARQUES SPECIFIQUES ZONE UE	
	P159	<u>UE.I.1 Destinations des constructions et usages des sols :</u> Alors qu'il s'agit d'<u>équipements</u> d'intérêt collectif, les <u>lieux de cultes</u> ne sont pas listés dans les destinations autorisées en zone UE, il convient de corriger cet oubli.
	REMARQUES SPECIFIQUES A LA ZONE UJ	
	P 225	Supprimer la règle de hauteur maximum

REMARQUES SPECIFIQUES ZONE UR

P 235	<u>UR.I.1 Destinations des constructions et usages des sols :</u> - Interdire les piscines pour conserver le caractère paysager de l'ensemble où l'espace paysager doit prédominer sur l'espace bâti, empêcher l'imperméabilisation des sols, - Interdire la réalisation de caves, les constructions sont édifiées sur vide sanitaire de 1,50 m de hauteur maximum - Interdire, là ou il y a lieu d'être, la mise en place d'une ITE en façade pour conserver les caractéristiques des façades originelles (bandeau béton brut) Interdire la réalisation de lucarnes sur les immeubles collectifs
P 238	<u>UR.II.2.a hauteur :</u> il est mentionné un cône de vue qui n'existe pas au plan des cônes de vue, modifier la rédaction
P 239	<u>UR.II.3.a Prise en compte du terrain naturel :</u> - Modifier le paragraphe pour interdire les déblais de plus de 1,50 m et les piscines (Port Ripaille est couvert en partie par le PPRN). - Proposition de rédaction : <i>« La nouvelle construction s'adaptera à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. Les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction sont limités à 1,50 m pour permettre la création d'un vide sanitaire. »</i>
P 240	<u>UR.II.3.b. Aspect des toitures :</u> - Les lucarnes sont interdites sur les toitures des immeubles collectifs, - Ajouter dans toute la zone de Port Ripaille : <i>« en cas d'installation de volets roulants, le coffret d'enroulement sera intégré au gros œuvre, pas de coffrets apparents et visible en façade. »</i> <u>UR.II.3.c. Aspect des façades :</u> - Interdire en façade tout matériaux agrafés type carrelage, et parement divers...
P241	Percements : - Ajouter après la 1^{ère} phrase : <i>« Toute nouvelle porte (remplacement ou création) sera en bois de teinte brun-foncé, composée de lames verticales sur toute hauteur, ou en alu entièrement vitrée, à profils fins, et de teinte brun-foncé »</i>

		- Ajouter un type de percement sur les façades pignon du type « extension » : 2,00m en largeur par 0,60 en hauteur (cette disposition vise à uniformiser les dimensions des percements pour les nouvelles constructions de type « extension »).
P242		- Il manque des données dans 1^{er} paragraphe : le réécrire comme suit : Une véranda d'une profondeur de 1,25 m ou 2,50 m calculé au nu de la façade pourra être autorisée. Une véranda de 2,50 m de profondeur ne pourra être autorisée que dans le cas où 40% de l'espace côté rue (entre la limite de la voie et le nu du mur de façade d'origine située côté rue), reste en pleine terre.
P242		- Ajouter les caractéristiques des baies autorisées : A la place d'une véranda, il sera possible de créer un volume avec ou sans création de balcon à l'étage, d'une profondeur maximale de 1,25 m à compter du nu du mur de façade, avec une baie à 3 vantaux et allèges pleines et parties maçonnées aux extrémités de 90 ou 95 cm, ou une baie à 4 vantaux avec allèges pleines sur toute la largeur de façade.
P242		- Ajouter précision pour les immeubles collectifs : Un seul modèle de store-banne sera autorisé par immeuble
P 246		<u>UR.II.3.d. Eléments techniques :</u> Ajouter précision pour l'intégration des dispositifs de climatisation, <u>réécrire</u> : « <i>Ils seront positionnés exclusivement au sol, contre la façade, dissimulés derrière un caisson anti-bruit de la teinte de la façade et masqués par un écran végétal.</i> »
P 247		<u>UR.II.4.b. Aménagements extérieurs :</u> Justifier tout abattage d'arbre par une attestation établie par un professionnel compétent en la matière sur l'état sanitaire de l'arbre
P 248		<u>UR.II.4.c. Clôtures :</u> Préciser les types de clôture autorisés : « <i>Dans l'ensemble de la zone, les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Les dispositifs de type panneaux occultants, claustra, brise-vue, murets, jardinières ou bacs plantés sont interdits. Les portails coulissants ou à 2 vantaux et les portillons devront être ajourés.</i> »
P 249		<u>UR.II.5. Stationnement :</u> Ajustement de la rédaction en fonction de la zone où l'on est et l'impossibilité de réaliser des garages : supprimer les deux phrases : - Les places en garage/ box.....dimensions... Les places réalisées en souterrain.....

REMARQUES SPECIFIQUES ZONE UT

P 261 **UT.II.2.b Coefficient d'emprise au sol :**
Coefficient d'emprise au sol : CES maxi 0,50

P 267 **UT.II.5. Stationnement :**
Supprimer l'exigence d'une place par unité d'hébergement et substituer par l'opération devra prévoir un nombre de places suffisantes correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

REMARQUES SPECIFIQUES ZONE N

P 469 **I.1 Destination des constructions et usages des sols :**
Dans toutes les zones N : Ajouter « délégataires et assimilés » à « *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires et **assimilés** dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service* »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

P455-456-457

OAP TH01 Grandes Vignes

- ajouter sur le schéma de principe la mention « Secteur1 » pour le secteur situé au Nord Est et déjà urbanisé (OAP 2013)
- ajouter sur le schéma un principe d'implantation des constructions pour la tranche 2

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions



Paragraphe insertion architecturale et paysagère :

- Pour la tranche 1, retirer la mention « 10m en cas de toiture plate »
- Pour la tranche 2, mentionner une implantation en 3 plots de 12m de hauteur, ou R+3 en contrepartie d'une réduction de l'emprise au sol (effet tour)

Paragraphe Mobilité :

- Ajouter que l'accès doit aussi se faire depuis le secteur 1 déjà réalisé (OAP2013)

Paragraphe Stationnement :

Remplacer paragraphe par « Les stationnement nécessaires à l'opération seront, de préférence, intégrés au bâti. »

Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation

SECTORIELLES
(OAP-s)

	P459-461	<u>OAP TH02 Corzent</u> - Rajoutez une 4^{ème} photo du secteur : « arbres à conserver » - Ajouter la coupe de principe présentée dans l'OAP 2013 présentant l'insertion des bâtiments dans la topographie Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> : - Pour les tranches 2 et 3, autoriser une hauteur maximum de 9m, - Remplacer projet par secteur : « un parc situé en continuité du <u>secteur</u> déjà réalisé (oap2013) ... » Paragraphe <u>Stationnement</u> : - Les stationnements aériens seront proscrits
	P464 - 465	<u>OAP TH04 Vongy</u> - Présentation générale de l'OAP : « Renforcer l'identité du Hameau de Vongy, favoriser la réalisation et l'organisation d'un bâti inspiré de la forme traditionnelle du bourg » <u>Secteur 1</u> - Paragraphe <u>Gestion des déchets</u> : remplacer par « ... dans son périmètre des aires dédiées au tri et à la collecte ... en rapport à l'important des opérations prévues. » - Paragraphe <u>Vocation du site et programmation</u> : remplacer dernier paragraphe par : « la densité moyenne du site vers 35lgt / hectares dont 10% de BRS » - Paragraphe <u>Espaces libres, trames végétales, paysage et patrimoine</u> : rajouter : « ... afin d'assurer un recul suffisant des logements <i>et un effet tampon</i> » et « les arbres <i>remarquables</i> sont à préserver », - Paragraphe <u>accès desserte véhicules</u> : remplacer par : « favoriser un bouclage de l'opération entre l'Avenue de Ripaille et le Chemin des Amandiers »,
	P466	<u>Secteur 2</u> - Paragraphe <u>accès desserte véhicules</u> : - reprendre la proposition du schéma de déplacement test mis en place par la municipalité en 2024, - Pour les projets de régénérations du bâti existant imposer que les stationnements soient intégrés aux constructions

	P467	<u>Secteur 3 :</u> « La vocation du secteur est de proposer un front bâti, au traitement soigné, visible depuis l'entrée de ville EST et préfigurant l'identité du hameau de Vongy » Autoriser aussi l'installation d'équipements d'intérêt général type « pisciculture », Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> : - rajouter les dérogations pour la réalisation de projets d'intérêt généraux ou publics. - Remplacer projet par secteur : « un parc situé en continuité du secteur déjà réalisé (OAP2013) ... » Paragraphe <u>accès desserte véhicules</u> : - Les stationnements pour les opérations de logement devront être intégrés au bâti, pour les autres destinations ils devront être aménager pour avoir le minimum d'impact sur le paysage.
	P468	<u>Secteur 4 :</u> Rattacher au secteur 2 « patrimonial ».
	P469	<u>Secteur 5 :</u> Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> : - Paragraphe Gabarit des construction et implantation : remplacer par : « pour l'ensemble du secteur d'OAP la hauteur est limitée à 9M. La forme urbaine à développer est celle du petit collectif ou constructions intermédiaires groupées. » - Les toitures plates seront proscrites sauf exception liée à une justification architecturale ou technique. Paragraphe <u>Stationnements</u> : - Les stationnements liés au logement devront être intégrés au bâti.
	P472	- Paragraphe <u>vocation du site et programmation</u> : le secteur de logement collectifs doit prévoir 25% de LLS, le secteur de logements intermédiaires accueillera 10% minimum de BRS.

	P476- 477	<u>OAP TH05 Genevray</u> Sur le schéma OAP la densité moyenne doit être comprise en 8 et 12logt/hectare. - Présentation générale de l'OAP : « organiser un secteur visant à proposer un aménagement cohérent de maisons groupées d'habitation » - Paragraphe <u>Vocation du site et programmation</u> : remplacer par « Collonges » par « Genevray » - Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> : - Remplacer la côte de hauteur par 9m. - Supprimer le second paragraphe concernant l'orientation des constructions et remplacer par « les bâtiments seront implantés de manière à ménager les vis-à-vis avec l'existant ». - Paragraphe <u>Espaces libres, trames végétales, paysage et patrimoine</u> : rajouter : « ... afin d'assurer un recul suffisant des logements <i>et un effet tampon</i> » et « les arbres <i>remarquables</i> sont à préserver », - Paragraphe <u>Stationnements</u> : Les stationnements liés aux logements devront être intégrés au bâti pour la moitié au moins des places exigées. - Paragraphe <u>accès desserte véhicules</u> : l'accès principal devra se faire depuis l'avenue du Genevray pour un bouclage envisagé vers le chemin des Pervenches
	P481/482	<u>OAP TH06 Bachex</u> <i>Commentaire : l'OAP du Bachex est le secteur choisi pour développer une opération de logements de standing avec une densité verticale des unités d'habitation, « la ville verticale », libérant l'espace au sol pour proposer un espace paysager accompagnant les logements et accessible au quartier élargi.</i> - Paragraphe <u>gabarit des construction et implantations</u> : - tranche 1 : 15m - tranche 2 : retirer la mention « tour signale » - Paragraphe <u>Espaces libres, trames végétales, paysage et patrimoine</u> : rajouter : - Remplacer le terme « intéressant » par « de qualité », - Ajouter « ... autour de la bâtisse patrimoniale à préserver <i>située au sud, avenue de Genève</i> », - Paragraphe <u>mixité fonctionnelle et sociale</u> : - « L'objectif est d'autoriser, en partie Nord-Ouest (tranche 2), des hauteurs importantes avec logement de standing, afin de préserver une part d'espaces verts intéressante. » - « il accueillera une mixité sociale avec au moins 30% de Logement sociaux, dont 10% dédié au BRS » - Paragraphe <u>Stationnements</u> : - Pas de stationnement en surface, obligation d'intégration aux constructions, - Reprendre les dispositions règlementaires des zones UB2.

	P484/485/486	<u>OAP TH07 Libération</u> - <u>Schéma OAP</u> : ajouter les grands axes de communication structurants (av des Allinges / av Libération) - Paragraphe <u>gabarit des construction et implantations</u> : - « Le programme de logement pourra proposer une grande hauteur de 30m et plus » (retirer les dispositions sur les types de toitures), - La partie Ouest du tènement est dédiée à l'accueil d'équipement publics (retirer la mention Hôtel des polices), - Retirer paragraphe sur mesure de sécurité Hôtel des Police. - Paragraphe <u>Espaces libres, trames végétales, paysage et patrimoine</u> : - Un espace tampon (ou de « mesure de sécurité » dans le cas d'un équipement public si cela est nécessaire) sera préservé entre les équipements envisagés et les logements, - Prise en compte de l'avis ABF, Hôtel Dieu et la Basilique, - Maintenir et améliorer le cône de vue vers la basilique au nord - Paragraphe <u>Mixité fonctionnelle et sociale</u> : - Retirer en partie le second paragraphe répétitif, mais conserver et préciser les mentions suivantes : « toutefois, sur la partie EST principalement résidentielle, une mixité des fonctions est possible... » - « pour le programme de logements, la mixité sociale est à développer avec au moins 25% de LLS, dont 5% dédiés au BRS - Paragraphe <u>Stationnements</u> : - Pour le programme de logements, les stationnements seront majoritairement intégrés aux constructions - Rajouter « le stationnement devra être produit en rapport avec les besoins de l'opération ».
	P489	<u>OAP TH08 Corniche</u> - Paragraphe <u>Vocation du site et programmation</u> : - Remplacer « densification » par « aménagement réfléchi » - Retirer le mention « la mixité » - Rajouter « mais en respectant l'organisation des constructions prévu à la tranche 1 » au dernier paragraphe

		- Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> : - Ajouter au dernier paragraphe « avec des façades dont le traitement architectural est soigné » - Ajouter « Le recul des bâtiments en front de rue (boulevard de la Corniche) devra permettre de mettre en valeur les façades des constructions prévues en reprenant les codes et les principes d'aménagement des constructions remarquables du quartier »
	P492	<u>OAP TH09 GARE :</u> - Schéma OAP : - Ajouter la mention « réaménagement de la place des Arts » - Paragraphe <u>Vocation du site et programmation</u> : - Inscrire la mention « R+9 – 30m » comme seule préconisation de hauteur - Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> : - Retirer la mention sur les types de toiture, - Retirer la mention sur la végétalisation des toiture plates, conserver le masquage des édicules techniques, - Retirer les deux derniers paragraphes (lycée 3 vallées et espace commun) - Paragraphe <u>mobilité</u> : - Remplacer les préconisations stationnement par « les stationnements nécessaires seront prioritairement intégrés aux constructions, les stationnements extérieurs seront positionnés en continuité directe des constructions et traités pour une meilleure intégration paysagère ».
	P495/496	<u>OAP TH10 Passage sous voie ferrée :</u> - Schéma OAP : - Grossir le trait du « passage routier sous la voie ferrée » (flèche bleue pointillée) - Retirer l'intention de voirie traversant la voie ferrée d'Est en Ouest au niveau de la rue du commerce / rue du Chablais, <u>Reprendre les éléments de l'OAP 2013 p46</u> - Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> :

		- Remplacer par « l'ensemble des constructions devra avoir une hauteur maximale conforme au règlement de la zone (UB1) tandis que l'équipement commercial devra être intégré à une opération de logements ou mix activité/service/équipement public », - Compléter le paragraphe sur G. Andrier par «...créer un front bâti urbain continu et qui assure la continuité architecturale avec les constructions remarquables du XXème siècle »,
	P507	<u>OAP TH12 Ilot Jules Mercier :</u> - Schéma OAP : - Reprendre le schéma de principe transmis par le service urbanisme en sept 2024 - Paragraphe <u>insertion architecturale et paysagère</u> : - Autoriser des hauteurs de 30m et plus si la nature du projet architectural, les modes de construction et de fonctionnement du bâtiment le justifient , - Remplacer le terme « place » par « espace public / square / jardin public », - Paragraphe <u>mixité fonctionnelle et sociale</u> : - Corriger les coquilles « puisqu'il concerne l'école des Arts.. », - Rajouter la mention « administratif » après « bureaux », - Paragraphe <u>Stationnements</u> : - Aucun stationnement aérien ne sera autorisé autres que les déposes minutes, livraisons ou accès secours, retirer la notion de stationnement en matériaux perméables, - Paragraphe <u>transports en commun</u> : - Remplacer « place des Arts » par « PEM des Arts », - Paragraphe <u>desserte</u> : - Ajouter « rendu piétonne » après « avenue des Allobroges », Ajouter « PEM, le centre ancien, et le quartier de l'Etoile » au dernier paragraphe.

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES (OAP-T) Thématique D-Qualité architecturale, urbaine et paysagère	P 5	Réécrire la 1 ^{ère} phrase : « <i>Des villages montagneux ou littoraux aux centres-villes, il s'agit de graduer les nouvelles formes urbaines pour poursuivre de renforcer une armature urbaine et répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le but d'atteindre progressivement Zéro artificialisation nette.</i> »
	P 6	Peut-on rajouter le tracé de l'autoroute ?
	P 6	Remplacer maximum et minimum par maximales et minimales
	P 9	1 ^{er} paragraphe : modifier le numéro de la page où se situe la carte (p6 et non la p4)
	P 9	Supprimer la mention soulignée « <u>sans proximité du patrimoine</u>, oser l'architecture contemporaine innovante et qualitative », et remplacer par « <i>oser l'architecture contemporaine, innovante et qualitative qui saura dialoguer avec les ensembles patrimoniaux qui pourraient se situer à proximité.</i> »
	P 22	Supprimer tout le chapitre sur les enseignes : illégal de le faire figurer dans un PLUi, le RLPi le réglemente
	P 24	Prescriptions pour les toitures : - <u>Paragraphe Formes</u> : la phrase « <i>aucun élément technique apparent autre que les cheminées ne devront être installés en toiture</i> » : cette phrase sous-entend l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques, contradiction avec p 30 où est illustrée la mise en œuvre de ces panneaux. N'autoriser les panneaux photovoltaïques à la condition que ces dispositifs soient intégrés au mieux et avec soin aux éléments de composition de la construction (en façade ou en toiture). - <u>Paragraphes Matériaux</u> : Réécrire car mal dit : « <i>... les tuiles dominant, à recouvrement ou mécaniques, plates, creuses ou à relief, selon la typologie du bâti et la pente de toit.</i> »
	P 28	Prescription pour les façades : - <u>Paragraphe Modénatures</u> : - ajouter un type de garde-corps en ferronnerie à barreaudage vertical - les escaliers sont rehaussés d'un garde-corps maçonné ou en bois ou en ferronnerie à barreaudage vertical.
	P 28	Pour le remplacement de portes d'entrées en UAp renvoyer aux modèles de portes pour Thonon-les-bains (cf annexe de l'OAP)
	P 29	Prescription pour les façades : - <u>Paragraphe Teintes des modénatures</u> : Pour les teintes des façades en UAp à Thonon : renvoyer à l'étude de l'Ecole d'Avignon

Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES (OAP-T) Thématique D-Qualité architecturale, urbaine et paysagère		Préciser la 1ère phrase : « <i>Les encadrements repris en ciment ou les chaînages feints pourront être peints. Les chaînes d'angle et les encadrements de baies en pierres naturelles ne pourront être peints, ils seront protégés par un badigeon de lait de chaux blanc ou coloré, le recouvrement de pierres de taille par des peintures synthétiques est interdit.</i> »
	P 31	<u>Prescription pour les Clôtures :</u> - Préciser : En limite Domaine public : Interdire les clôtures en tôles découpées ou perforées, les panneaux de bois ou de plastique, ou les grillages rigides ou souples. - Autoriser mur maçonné et grilles à barreaudage métallique fins à dominante verticale avec transparence minimale de 75%, et préciser que la serrurerie des portails et portillons sera traitée en cohérence avec celle des clôtures.
	P 42	<u>Chapitre 4 - COMPLEMENTS AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX DE LA COMMUNE DE THONON-LES-BAINS :</u> - Introduire dans les dispositions propres à Thonon-les-Bains les différents niveaux de protection du bâti (stricte et contrôlée, évolutive, comme dans le PLU actuel) - Développer l'introduction de ce chapitre en justifiant l'intérêt d'une protection spécifique et en présentant les niveaux de protection du bâti : reprendre les éléments dans le rapport de présentation du PLU de Thonon 2013 (Diagnostic pages 78 à 89). - Distinguer les prescriptions applicables aux nouvelles constructions et celles pour les constructions existantes. (Bâtiment repéré soumis à protection évolutive, contrôlée, stricte) concerne zones UAp et UD
	P 49	Domaine de Ripaille : modifier la date site classé : 20 mars 2025 au lieu de 3 mars 1950 suite à modification récente
	P 56	Renommer la rue de l'Hôtel de ville en rue Marie Curie
	P 58	4 rue Pasteur : ajouter le nom de l'architecte : MAX VAUDAUX
	P 66	4 square Aristide Briand : ajouter le nom de l'architecte : François DUPUPET
	P 77 et suivantes	Cartographie : mise à jour des fonds de plans dans tous les documents du PLUi-HM
	P 85	- Cartographie hameau de Rives : ajout d'un aplat vert pour jardin sur la partie la plus large de la parcelle du 2 quai de Rives et ajouter en légende : jardins existants à conserver, inconstructible - Cartographie hameau de Vongy : modifier la légende couleur verte : jardins existants à conserver, inconstructible
	P 92	Mise à jour du fond de plan, corriger les incohérences d'aplat vert en fonction de la situation réelle
	P274	Les principes de protection des « périmètres de protection évolutive » ne sont pas explicités. Cette nouvelle prescription vise à maintenir une cohérence dans l'évolution et l'aménagement de quartiers identifiés au plan de zonage des prescriptions.

Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES (OAP-T) Thématique B-HABITAT	p 5	Mettre à jour les objectifs de production de logements avec ceux annoncés dans le débat n°2 sur le PADD et dans la délibération du conseil communautaire du 10 février 2025 arrêtant le PLUi HM soit 12 000 habitants, à défaut expliquer la notion de « coups partis ».
	p 6	Mettre à jour le tableau de production d'une offre de logements locatifs abordables pour l'ensemble des communes. Le taux SRU à horizon 2035 projeté pour Thonon est presque déjà atteint au dernier recensement (24,64% au 01/01/2024). La Conférence Intercommunale sur le Logement (CIL) du 11/04/2025 confirme ce chiffre.
	P 13	La CIL fixe comme recommandation stratégique une accélération de l'effort de production de logement pour les Communes sous-dotées et un maintien du rythme soutenu pour celles proches du seuil afin d'atteindre une répartition équitable. La Commune de Thonon n'est donc pas concernée. Le bilan de la Convention intercommunal d'attribution (CIA) a établi que l'accueil des ménages du 1^{er} quartile doit être privilégié en dehors des quartiers fragiles de Thonon-les-Bains. 1-les secteurs de mixité sociale et leur traduction réglementaire doivent être revus pour tenir compte du dernier recensement et de la CIL: Trois niveaux de SMS sont proposés : - Aucune exigence dans les zones tampons de 100 m figurant sur la cartographie des logements sociaux (forte concentration) - 30% sur une bande d'environ 100 mètres de part et d'autre des axes support du renouvellement urbain, à savoir les avenues de Genève, du Général de Gaulle, Sénévulaz, Allinges, Evian, Jules Ferry, du Clos Banderet, des Tilleuls, du Turgot et le boulevard Carnot. - 25% sur le reste de la Commune pour assurer le maintien des objectifs assignés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) 2- principes d'application du SMS : définir une règle prenant en compte comme seul critère la surface de plancher (cf. PLU Thonon). Introduire la notion de logement conduit à majorer l'obligation de production de logements sociaux.
	P 14	Mettre à jour la carte (cohésion des documents entre eux)
	p 20	Ajout des 3 terrains zonés en Ngvs mais non comptabilisés. S'ils ne sont pas gérés par le SYMAGEV, deux d'entre eux sont occupés par leur propriétaire, le troisième appartient à la Commune. Se pose la question de deux autres terrains, l'un appartenant à Léman Habitat (AL n°182), l'autre occupé par son propriétaire (AH n°137)

Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES (OAP-T) Thématique C-MOBILITE	p 6	Préciser la notion de « opération relativement dense » afin de pouvoir l'appliquer
	P 7	Préciser la notion de « bâti peu dense » afin de pouvoir l'appliquer
	P 9	<u>Demande</u> : supprimer la localisation géographique du stationnement. Compte tenu de la topographie de la Commune la majorité des axes majeurs sont parallèles au lac, ce qui signifie qu'il y aurait des nappes de stationnement visibles depuis l'espace public. <u>Remarque</u> : incohérence entre l'OAP et le règlement pour le stationnement visiteurs
Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES (OAP-T) Thématique E-ENERGIE- CLIMAT	P 8	Traduire l'article L.151-31 du code l'urbanisme dans le règlement afin que les 15% d'abattement soient un maximum. Par exemple : « Pour toutes les opérations, la norme minimale exigée pour les places de stationnement automobile peut être réduite de 15% maximum en contrepartie de la réservation d'un espace aménagé en vue de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage ».
	p 12	Adapter l'obligation de la règle L=H. Elle n'est pas inapplicable en centre urbain qui comporte déjà des bâtiments de grande hauteur (<i>par exemple cette règle aurait rendu impossible l'extension de l'hôpital et la construction de 27 logements sociaux par Léman Habitat 33 ch du Martinet</i>). En centre urbain dense, cela reviendrait à interdire l'implantation de nouveaux bâtiments ce qui est contraire à une utilisation économe du foncier. Selon la même logique la règle H/2 par rapport aux limites séparatives du règlement PLUi n'est pas applicable.
	P 13	L'OAP précise que « <i>les façades principales sont prioritairement orientées au sud/ sud est</i> ». Les voies qui sont parallèles au lac vont conditionner l'orientation des façades principales, la disposition prévue pourrait conduire au développement de façades borgnes ou secondaires moins qualitatives côté rue. Il faut introduire la notion d'intégration paysagère qui doit être le premier critère.
	P 16	La dérogation aux règles des hauteurs ne devra pas se faire au détriment d'une bonne insertion paysagère du bâtiment. Par conséquent une double démonstration devra être faite : choix d'un mode de construction exemplaire du point de vue environnemental ou fonctionnel et de l'insertion paysagère.
	P 17	Même remarque pour la page 13. Le nord ne doit pas constituer un espace tampon par définition.

	P 34	Assurer la bonne intégration paysagère des éléments techniques, dont les panneaux solaires, les boîtiers et coffrets de toute nature Il est précisé que le règlement précise que ces éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructure surajoutées. Hormis pour les panneaux solaires, il convient d'imposer leur intégration aux volumes bâti ou aux constructions.
	P 37	Pour assurer la bonne intégration paysagère des installations panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes il convient de préciser que ceux-ci doivent être implantés en une ligne centrée en bas de toiture.
Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES (OAP-T) Thématique Biodiversité et continuités écologiques	P 9	Les préconisations pour le renforcement des réservoirs de biodiversité des corridors écologiques, au niveau des réservoirs de biodiversité, prévoit de limiter la perturbation des cours d'eau par des ouvrages transversaux, des travaux hydrauliques (nettoyage des berges, fauchage, chenalisation) qui impactent fortement le lit et les berges du cours d'eau (destruction de végétation, d'habitat). La Dranse est repérée comme corridor écologique et réservoir de biodiversité. Cependant la préconisation P60 du Document d'orientation et d'objectifs prévoit P60. Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant principalement sur les études réalisées à l'échelle des bassins versants ou des études localisées. Les milieux naturels dans ces espaces doivent être maintenus libres de toute construction et de tout remblai. En absence de définition des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, leurs rives naturelles doivent être maintenues libres de toute construction et de tout remblai en maintenant non aménagée une bande végétalisée hors zone urbaine suffisamment large pour garantir le bon fonctionnement. La largeur minimale de cette bande est définie dans les documents d'urbanisme locaux. Néanmoins, dans les espaces de bon fonctionnement peuvent être autorisés, les installations de production d'énergie renouvelable (microcentrales), les ouvrages piscicoles, les travaux de restauration des milieux et de gestion des risques, la réhabilitation du patrimoine lié à l'eau, notamment les moulins, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement du cours d'eau. Aussi, les préconisations de l'OAP devraient reprendre l'autorisation des installations de production d'énergie renouvelable, les ouvrages piscicoles, les travaux de restauration des milieux et de gestion des risques, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement du cours d'eau. En effet, La Dranse est concerné à plusieurs titres. Elle est située elle devrait accueillir le projet de microcentrale hydroélectrique comprenant la construction d'une nouvelle passe à poissons et a fait l'objet de lourds travaux de restauration écomorphologique et de prévention contre les risques d'inondations qui pourraient être amenés à être reconduits.
	P 13	La Dranse est inscrite en Espace de bon fonctionnement (EBF) des cours d'eau où toute nouvelle construction où tout nouvel aménagement sont interdits à l'exception de certains types d'aménagements. Elle est située en zone naturelle N, où ne sont pas permis la construction et les installations de production d'énergie liées à la Dranse pas plus que les affouillements et exhaussements qui seraient nécessaires à l'entretien des berges.
	p 16	Afin de préserver les espaces de bon fonctionnement des zones humides, l'OAP a défini une zone tampon de 30 mètres autour de ces dernières dans laquelle les travaux ayant une incidence sur les écoulements superficiels ou qui engendrerait une perturbation hydraulique de la zone humide sont à éviter. Thonon a la particularité d'avoir des zones humides incluses dans son tissu urbain. Supprimer la zone tampon qui n'a pas de fondement légal.

NOM DU DOCUMENT	Document	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Annexes	R.151-52	- Manque plan DPU - Archéologie préventive = arrêté préfectoral n°12-185 - Périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R.421-12 les clôtures sont soumises à DP et les périmètres à l'intérieurs desquels, en application du e) de l'article R.421-27, le permis de démolir est institué PD = Délibération du 24/10/2007 URB 189 Champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme - Périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R.421-17-1, les travaux de ravalement de façade sont soumis à autorisation =Délibération de 17/12/2014 CM-20171217-13 Ravalement façade-Soumission des travaux au champ de la déclaration préalable
	R.151-53	4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et de zones d'exploitation et d'aménagement cordonné des carrières, délimités en application des articles L.321-1, L.333-1 et L334-1 du code minier = Arrêté préfectoral n° PAIC 2018-0001 du 15 janvier 2018 autorisant le renouvellement et l'exploitation d'une carrière à ciel ouvert de matériaux fluvio-glaciaires à la SAS Thonon Agrégats sur la Commune de Thonon-les Bains