



**PRÉFÈTE  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Secrétariat général de la  
Préfecture de Haute-Savoie  
Unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine  
73-74**

**Agence régionale de santé  
Direction régionale de  
l'environnement, de  
l'aménagement et du logement**

**Élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
avec les volets Habitat & Mobilité  
(PLUi HM)  
de la Communauté d'Agglomération  
de Thonon Agglomération  
arrêté le 10 février 2025**

**Avis des services de l'État  
au titre des articles L.132-7 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme**

**Structure de l'avis :**

---

I. Contexte global de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal :.....	3
II. Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier.....	5
III. Le volet habitat.....	15
IV. Les mobilités :.....	24
V. Prise en compte de la Loi « Littoral ».....	29
VI. La prise en compte des espaces agricoles.....	37
VII- L'environnement et les milieux :.....	39
VIII. Analyse des documents réglementaires et oap.....	44
IX. Les ressources et capacités du territoire :.....	60
X. La transition énergétique, la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique :.....	63
XI. La prise en compte du patrimoine.....	64
XII. La prise en compte des risques naturels et technologiques.....	68
XIII. Les servitudes d'utilité publique (SUP) et Annexes du PLUi :.....	72
Conclusion.....	74
Les annexes :.....	76

Par délibération du 10 février 2025 reçue en préfecture le 28 février 2025, Thonon Agglomérations a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal comportant aussi les volets Habitat et Mobilité (PLUi\_HM).

L'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec les volets Habitat et Mobilités (PLUi HM) permet à l'agglomération de Thonon, relativement jeune, de se doter d'un outil essentiel et structurant pour la maîtrise du développement de son territoire vaste et très hétérogènes avec des espaces urbains, naturels et agricoles de grandes qualités sous pression et très attractifs. Ce projet se concrétise au travers des règles d'utilisation du sol. Le PLUi HM doit permettre l'émergence d'un projet partagé à l'horizon d'une dizaine d'années, traduisant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

Il va aussi venir traduire les dernières évolutions réglementaires et législatives en matière d'aménagement et d'environnement.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État insistait sur la nécessité d'un développement du territoire respectueux des terres agricoles, de l'environnement, et des paysages ; la protection et la valorisation du territoire des communes soumises aux dispositions de la loi littoral et de la loi montagne. Tout en veillant à ce que l'ensemble soit coordonné avec les projets de transports structurants, et qui permette l'accueil de populations nouvelles au sein des pôles principaux en favorisant notamment la production de logements sociaux, et en adéquation avec les ressources en eaux.

Thonon Agglomération a soumis le projet de PLUi-HM:

- à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application des articles L.153-17, L.151-12 et L.153-13 du code de l'urbanisme. Cette dernière s'est réunie en séance le 29 avril 2025 et a émis un avis favorable assorti de réserves.
- à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme. Cette dernière s'est prononcée sur le classement et déclassement au titre des espaces boisés des parcs et ensembles boisés les plus significatifs dans les communes littorales lors de la séance du 13 novembre 2024, avec une confirmation de cet avis lors de la séance du 19 mars 2025.

**Le projet de PLUi-HM appelle de ma part les observations suivantes :**

---

## **I. CONTEXTE GLOBAL DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL :**

---

### ***Étendue et structuration du territoire de l'agglomération :***

Le territoire de Thonon Agglomération est issu de la fusion au premier janvier 2017, des communautés de communes du Bas Chablais, des Collines du Léman, et de l'extension à la ville de Thonon-les-Bains.

Le territoire s'étend sur près de 240 km<sup>2</sup>. Il est constitué de vingt-cinq communes qui regroupent plus de 97.000 habitants : Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Ballaison, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Cervens, Chens-sur-Léman, Douvaine, Draillant, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Lyaud, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Orcier, Perrignier, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex, Yvoire.

Les typologies de ce territoire sont très diversifiées : un cœur urbain de près de 40 000 habitants, 5 pôles structurants d'environ 5 000 habitants et des communes de taille plus réduites, pouvant être qualifiées de péri-urbaines ou de rurales.

Parmi ces 25 communes :

- 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 et Armoy.
- 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

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.

Outre la ville de Thonon-les-Bains, l'agglomération est également située dans l'aire d'influence des aires urbaines du canton de Genève au Sud-Ouest et de l'agglomération d'Annemasse à l'Ouest. La partie Sud le territoire s'adosse à la montagne, tandis que la partie Nord est bordée par les rives du Lac Léman. Cette localisation participe à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du territoire

Depuis une vingtaine d'années, cette dynamique a conduit à un développement rapide, marqué par de nombreuses installations de nouveaux ménages. Cette forte croissance se traduit 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 %.

### ***Le projet de l'agglomération***

Le PADD du PLUi-HM traite bien l'ensemble des enjeux qui ont été abordés dans le Porter à Connaissance de l'État. Il prend en compte les grands objectifs des politiques publiques actuelles de la France (Neutralité carbone, ZAN, changement climatique...). Les approches souhaitées dites intercommunale, intégrée, anticipatrice, transitionnelle et qualitative transparaissent toutes de ce projet à des degrés divers.

Le PLUi-HM, à travers son PADDi, porte l'ambition d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) à 2050. Pour ce faire, il entend diminuer d'au moins 50 % la consommation d'ENAF par rapport à la période antérieure de référence, qui s'élève à environ 260 ha (sur les 10 années antérieures à la loi Climat et Résilience, soit 2011-2021).

Le PADDi prévoit de produire une offre en cohérence avec les besoins et les capacités des territoires en accompagnant l'accroissement démographique par la programmation de l'ordre de 12000 logements à l'horizon du PLUi-HM à 2036.

### ***Les orientations et objectifs du SCoT***

L'agglomération est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais approuvé le 30 janvier 2020.

L'armature territoriale définie par le SCoT du Chablais détermine sur le territoire de Thonon-Agglomération :

- 1 cœur urbain : la ville-centre de Thonon-les-Bains. Associée aux communes de Publier et d'Evian (rattachées à la Communauté de Communes du Pays d'Evian et du Val d'Abondance : CCPEVA), Ce pôle joue un rôle moteur à l'échelle du Chablais, avec un enjeu important de maintien d'une dynamique d'accueil de population résidente, en lien avec la présence de services structurants.
- 2 pôles d'interface urbaine : Anthy-sur-Léman et Allinges, du fait de leur mitoyenneté avec le cœur urbain et de leur desserte par un axe structurant, ces deux pôles assument des dynamiques de développement importantes en termes d'accueil d'activités et de nouvelles populations.
- 5 pôles structurants : Sciez-sur-Léman, Perrignier, Bons-en-Chablais, Douvaine et Veigy-Foncenex. Ils assurent le maillage équilibré du territoire en matière d'accès à une base de services et d'équipements intermédiaires pour leurs populations résidentes et celles des communes environnantes.
- 17 villages (autres communes) : Ils assurent un rôle de proximité important en termes de lien social et de satisfaction des besoins quotidiens et essentiels. Participant à la qualité du cadre de vie, ils sont également porteurs d'un enjeu de maîtrise de l'étalement urbain et de restructuration du tissu bâti pour l'accueil des populations.

Les grands objectifs et principales prescriptions du SCoT, avec lesquelles le PLUi devra être compatible, peuvent être résumés ainsi :

- **hypothèse de croissance de population** : Le SCoT justifie ses objectifs au regard de l'ambition politique qu'il porte : avoir une croissance démographique de 1.4 % permettant d'intégrer la dimension du PLUi du Bas-Chablais et l'influence de la ville de Thonon-les-Bains.
- **les objectifs de lutte contre la consommation foncière** : Le SCoT attribue à chaque EPCI et par niveau d'armature des enveloppes foncières maximales pour le développement résidentiel.

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

- **objectif de production et de typologie de logement** : 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.
- **objectifs de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Préserver les fonctionnalités écologiques, la ressource en eau, et valoriser l'économie agricole et forestière en préservant les espaces et reconnaissant leur multifonctionnalité

Le SCoT fixe également une enveloppe foncière qui s'élève à 58 ha pour le développement de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE) de Thonon Agglomération. Treize ZAE sont identifiées sur le territoire.

Au préalable, il est important de saluer l'engagement inhérent à l'élaboration de ce PLUi-HM par une jeune intercommunalité pour un projet d'agglomération à cette échelle.

L'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale constitue un exercice complexe et exigeant, que Thonon Agglomération a su aborder avec rigueur et clarté. On peut saluer la volonté manifeste de transparence portée par ce projet, tant dans la structuration des documents que dans l'abondance et la lisibilité des représentations cartographiques.

L'ensemble offre une vision d'ensemble accessible et précise, facilitant l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs, y compris sur des sujets techniques. Cette qualité de présentation constitue un socle solide pour l'appropriation des enjeux par les acteurs de l'aménagement.

## II. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT ET SON IMPACT SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

### II.1. Production de logements

#### II.1.1. Evolution démographique

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.

## II-1.2. Besoin en logements

**Pour atteindre l'objectif de croissance, le projet de PLUi prévoit ainsi la réalisation d'environ 12 000 logements.**

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.

### Synthèse des potentiels logements :

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	

## II-2. Objectifs du PLUiHM en matière de consommation foncière

### II-2.1. Consommation foncière de 2011 à 2021

Sur le périmètre de Thonon Agglomération, **263 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** ont été consommés sur la période 2011-2021 d'après les observations consignées dans l'Observatoire de la Consommation des Sols de Haute Savoie (OCS74) maintenu par la DDT.

Thonon Agglomération fonde ses analyses sur la même base de données, ce qui permet une cohérence intégrale entre les éléments présentés par le projet de PLUiHM arrêté et les réserves et recommandations proposées par le présent rapport.

### II-2.2. Consommation foncière de 2021 à 2023

Le bilan triennal réalisé par la collectivité sur la base de l'OCS74 montre que **28,44 ha** ont été consommés de 2021 à 2023. Ceci représente 11 % de la consommation de la période de référence en 2 ans, et témoigne d'une démarche de sobriété foncière déjà en place sur l'agglomération.

### II-2.3. Objectif du PLUiHM pour 2036



L'objectif de réduction de la consommation d'espaces inscrit au PADDi est, pour la période de 2021 à 2031, de -50% de la consommation 2011/2021, en pleine cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

→ soit  $263 \text{ ha} \div 2 = 131,5 \text{ ha}$  pour la période 2021/2031 (13,15 ha/an).

A cet objectif, doivent être déduits les consommations réalisées depuis 2021 :

→ soit 28,44 ha.

L'objectif jusqu'en 2031 est donc une consommation maximale de 103,1 ha

Le PLUi-HM, dont l'horizon est défini à 2036, définit pour ces 5 années complémentaires un objectif de réduction de -50% par rapport à l'objectif annuel défini sur 2021-2031, soit  $13,15 \div 2 = 6,6 \text{ ha / an}$

→ soit 33 ha pour la période 2031/2036



→ Soit un objectif de consommation maximale global de 136 ha à l'horizon 2036

En cohérence avec son PADD, le règlement du PLUiHM doit donc prévoir un potentiel de 136 ha d'ENAF consommable entre 2023 et 2036 (ou 165ha entre 2021 et 2036).

#### II-2.4. Analyse de la compatibilité du PADD avec le SCoT

Le SCoT du Chablais réparti par EPCI et niveau d'armature 626ha, ce qui permet d'avoir une répartition relative de la consommation d'ENAF permise par le SCoT. Par ailleurs, en l'absence de SRADDET territorialisant les objectifs de la loi climat et résilience, et la date butoir de novembre 2024 étant échue, ce SCoT doit par défaut décliner une division par deux de la consommation d'ENAF sur 2021-2031 par rapport à la consommation constatée sur 2011-2021 s'établissant à 482,5ha. Ce faisant, si ce même SCoT devait répartir une consommation foncière sur 2021-2036, avec une trajectoire similaire à celle choisie par le PLUiHM, il répartirait 301,5ha. Les enveloppes pour Thonon Agglomération seraient ainsi les suivantes :

Pour l'habitat : 18,3ha pour Thonon-les-Bains ; 57ha pour les pôles structurants ; 13,5ha pour les pôles d'interface urbaine ; 69ha pour les villages.

Auxquels s'ajoutent 28ha pour les zones d'activité, et 6ha pour les équipements structurants de service public.

→ Soit un total de 192ha.

Ainsi, l'objectif global fixé par le PADD est compatible avec le SCoT.

## II-2.5. Cas particulier de l'autoroute Machilly-Thonon

Le projet d'autoroute Machilly-Thonon (A412) étant un projet d'envergure nationale et européenne, la consommation foncière générée n'est pas imputée sur les comptes fonciers du PLUiHM. Les zones U/AU qui sont également couvertes par le faisceau de travaux ne sont pas comptées comme de la consommation d'ENAF ouverte par le PLUiHM.

## II-3. Analyse de la cohérence du règlement du PLUiHM avec l'objectif fixé par le PADD

D'après l'analyse des documents d'urbanisme par la DDT, sur la base de l'OCS 74, le PLUi HM de Thonon Agglomération représenterait un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2036 d'environ **180 ha des zones U et AU**, auxquels il convient d'ajouter **20 ha d'emplacements réservés** qui impactent les zones A et N.

**Le potentiel global de consommation du PLUi-HM représente donc 200 ha.**

Ce potentiel de consommation d'ENAF a été établi sans comptabiliser :

- les zones 2AU du PLUi-HM (13 ha) : du fait de leur ouverture à l'urbanisation à plus long terme ;
- les gisements de la ZAE de Perrignier sur le tracé de l'autoroute, projet d'envergure nationale exclus du décompte (7 ha) ;
- les zones A et N indicées ;
- les STECALs (18 ha) ;
- les surfaces en zone U/AU couvertes par une prescription entraînant une inconstructibilité (7ha) $\mu$

L'objectif de consommation maximale global sur la période du PLUi étant de 136 ha,

- Le PLUi HM ayant un potentiel de consommation d'ENAF d'environ 200,0 ha.
- **Pour que le règlement du PLUi-HM soit cohérent avec le PADD, il convient donc de déclasser, ou de justifier de l'impossibilité de consommation à échéance 2036 une soixantaine d'hectares.**

- Il subsiste donc une différence entre l'objectif figurant au PADD et l'analyse qui en est faite ici.

Le travail de quantification des surfaces mobilisables mené à l'échelle du PLUi est un exercice complexe, et la démarche engagée par Thonon Agglomération témoigne d'une volonté de mise en conformité avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.

**La méthode de calcul retenue pour estimer la consommation foncière mobilisable ne peut être retenue, car elle n'est pas en adéquation avec les objectifs du PADD. En cohérence avec la doctrine de l'État, l'ensemble des zones U et AU doit être comptabilisé, indépendamment de leur mobilisation effective. Le chapitre du rapport de présentation devra donc être ajusté en conséquence.**

Cette différence devra conduire la collectivité à proposer le reclassement de secteurs consommateurs d'ENAF inscrits en U et AU, voire en ER (au sein des zones A ou N) d'au moins 64 ha afin que les règlements du PLUi soient cohérents avec l'objectif du PADD dans la limite d'un réexamen de la consommation passée et future sur toute la période 2024-2036.

**À défaut, il pourrait s'agir là d'une réserve sur la nécessaire cohérence interne du document.**

Le chapitre suivant précise les tènements qui mériteraient d'être réinterrogés quant à leur urbanisation potentielle au travers du projet de PLUi car ils impactent de manière très substantielle les espaces naturels, agricoles et forestiers de Thonon Agglomération :

1. **Les tènements non bâtis en extension de l'enveloppe urbaine, de - de 2500 m<sup>2</sup> (18 à 19 ha)**
2. **Les tènements en U non bâtis et 1AU, avec l'objectif de conduire un travail fin de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti**
3. **Les zones UE/1AUe à redéfinir ou reclasser en Ne ( potentiel total de 31, 5 ha)**

Ces différentes pistes de réduction de la consommation foncière découlant de l'analyse du PLUi arrêté ont pour vocation d'améliorer qualitativement le PLUi-hm.

Les documents du PLUi seront modifiés en ce sens, et les chiffres avancés dans les rapports de présentation modifiés et justifiés.

#### **II-4. Analyse détaillée de la consommation foncière du PLUi et de cas particuliers**

Le travail réalisé par Thonon Agglomération en matière de redéfinition des enveloppes urbaines mérite d'être souligné. L'effort collectif engagé pour rationaliser les zones urbanisables, en comparaison des documents d'urbanisme actuellement opposables, témoigne d'une prise de conscience partagée et d'une volonté affirmée de mettre en cohérence le zonage avec les objectifs de réduction de la consommation foncière portés par le PADD.

Ce travail s'accompagne d'un choix politique fort : celui de prioriser les marges de développement disponibles sur les secteurs d'activité économique et les équipements publics, tout en limitant les extensions à vocation résidentielle. Cette hiérarchisation des priorités témoigne d'un positionnement stratégique cohérent à l'échelle intercommunale, au regard des enjeux d'emploi, de mobilité et d'équilibre territorial.

Toutefois, pour que cet exercice devienne pleinement exemplaire, il convient d'aller plus loin. L'analyse révèle encore, dans de nombreuses communes – notamment dans les villages de coteaux – la présence de secteurs urbanisables qui s'écartent de l'enveloppe bâtie existante, ou qui la prolongent sans justification véritablement fonctionnelle ou paysagère. Certains secteurs de "dents creuses" apparaissent davantage comme des extensions que comme une densification des tissus existants, ce qui atténue la portée de l'effort consenti. À l'inverse, les communes déjà couvertes par un PLUi opposable démontrent qu'un exercice plus resserré est possible, sans compromettre les projets locaux.

À l'échelle intercommunale, la réduction des espaces aujourd'hui classés en zones naturelles, agricoles et forestières demeure limitée. Cette évolution, bien qu'amorce d'un mouvement de sobriété foncière, reste modeste au regard des enjeux fixés par le PADD. Dans cette perspective, il apparaît souhaitable d'engager une réflexion complémentaire pour resserrer davantage le périmètre des zones ouvertes à l'urbanisation, en particulier dans les secteurs où subsistent encore des potentiels d'extension peu justifiés au regard de la structure urbaine existante. Un tel ajustement permettrait de renforcer la cohérence du document et de conforter la dynamique de réduction de la consommation d'espace à l'échelle du territoire.

**Ce chapitre illustre ces constats au travers d'exemples concrets, avec l'objectif partagé d'aboutir à un document encore plus vertueux et ambitieux, cohérent avec les engagements fixés par le PADD.**

**Pour chacune de ces catégories de constats, les tènements sont identifiés dans l'atlas cartographique annexé au présent avis.**

##### **II-4-1. Classements à réinterroger à l'échelle du PLUi**

###### **1. Cas des tènements en extension de moins de 2500 m<sup>2</sup> classés en U / AU, contigus à un espace naturel ou agricole :**

D'une manière générale, le PLUi HM gagnerait à retravailler le dessin de ses zones U et AU du PLUi au plus près du bâti existant, en particulier pour les hameaux, villages et petites centralités.

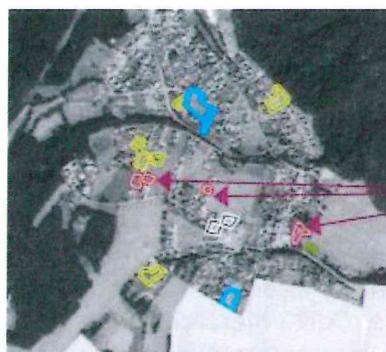
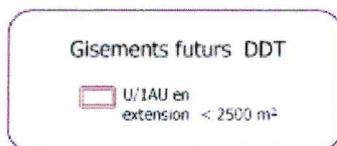
Toutes forêts ou espaces agricoles en périphérie de l'enveloppe mais couverte par un zonage U ou AU est de facto aménageable quelle que soit sa surface, et étant directement connectée à un espace naturel ou agricole fonctionnel, tout m<sup>2</sup> consommé représente de la consommation d'ENAF. Réduire les zones U ou AU sans nécessairement suivre le découpage parcellaire participe à la protection de ces ENAF de tout aménagement futur.

En effet, cet effort produit à l'occasion de chaque élaboration ou révision de PLU(i) ces dernières années en Haute Savoie a démontré qu'il pouvait réduire très significativement le potentiel de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'un tel document de planification.

Les tènements proposés au reclassement en A ou N sont identifiés dans l'atlas par les polygones tracés en violet et jaune (« U/1AU en extension < 2500 m<sup>2</sup> »).

**A titre d'exemple :**

**Armoy**



Réexamen des tènements en extension non bâtis

**Orcier**



Réexamen des tènements en extension non bâtis

**Perrignier**



Réexamen des tènements en extension non bâtis

## 2. Cas des tènements en U non bâtis et 1AU, avec l'objectif de conduire un travail fin de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti

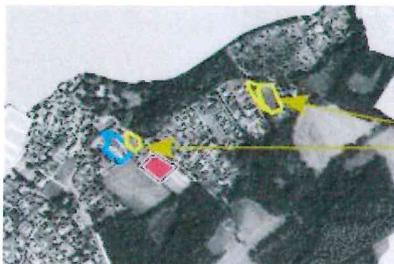
Plusieurs secteurs classés en U ou en AU au PLUi apparaissent comme en extension brute sur des ENAF, sans que l'opportunité et l'efficacité de cette consommation soit avérée (contrairement aux secteurs en bleu). Il conviendrait donc de les reclasser en A ou N. Ces tènements sont identifiés dans l'atlas par les polygones tracés en vert et jaune (« U/1AU > 2500 m<sup>2</sup> »).

**A titre d'exemple :**

**Nernier**

Gisements futurs DDT

U/1AU h/x/t > 2500m<sup>2</sup>



Travail fin de l'enveloppe à conduire au plus près du bâti

**Anthy sur Léman**



Travail fin de l'enveloppe à conduire au plus près du bâti

**Sciez**



Travail fin de l'enveloppe à conduire au plus près du bâti

**Veigy**



Travail fin de l'enveloppe à conduire au plus près du bâti

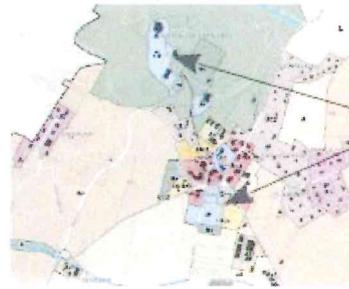
### **3. Redéfinition ou reclassement des zones UE/1AUe en Ne ( potentiel total de 31, 5 ha)**

Le PLUi-HM présente de nombreuses zone UE, zones d'équipements publiques. Celles-ci sont nombreuses à ne pas être adossés à des projets de construction, ou à des projets réduits par rapport au périmètre complet, et à comprendre des espaces de nature. Ainsi, par cohérence avec la destination réelle de ces secteurs, et afin de ne pas alourdir inutilement le compte foncier, il est proposé de reclasser en Ne les parties de ces secteurs n'ayant pas vocation à accueillir des constructions.

L'ensemble des secteurs U/1AUe sont identifiés dans l'atlas par les polygones tracés en blanc et noirs, par facilité de repérage, sans que ceci ne préjuge de la possibilité pour tous de pouvoir être en partie reclassé.

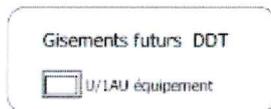
**A titre d'exemple :**

**Ballaison**



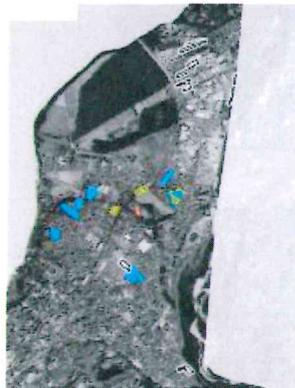
**Zone UE/1AUe  
à réduire ou  
requalifier**

**Loisin**



**Zone UE/1AUe  
à réduire ou  
requalifier**

**Thonon Les Bains**



**Zone UE/1AUe  
à réduire ou  
requalifier**

En complément, et toujours dans une volonté d'aboutir à un document encore plus vertueux et ambitieux, certaines évolutions proposées dans le projet de PLUi méritent d'être interrogées, tant pour des raisons de lisibilité que de cohérence réglementaire.

**D'une part, plusieurs secteurs actuellement classés en zones naturelles ou agricoles dans les documents d'urbanisme opposables sont reclassés en zones constructibles dans le PLUi, tout en faisant l'objet de prescriptions d'inconstructibilité.** Si cette démarche traduit sans doute une volonté de garder une maîtrise fine du droit, elle peut générer des incompréhensions pour les administrés et introduire une fragilité juridique dans l'élaboration du document.

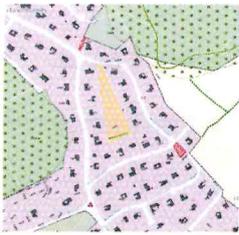
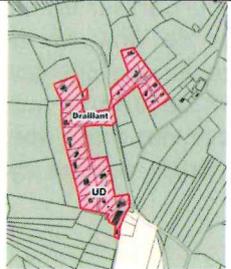
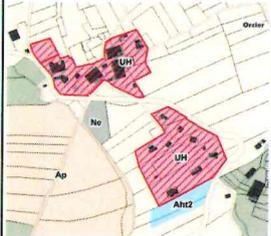
→ **Dans un souci de transparence et de sécurisation du zonage, il serait préférable de maintenir ces secteurs en zones A ou N.**

**D'autre part, le reclassement en zone U de certains secteurs aujourd'hui identifiés comme agricoles ou naturels, au motif de répondre aux critères de l'enveloppe urbaine, soulève des réserves. Il y a confusion entre l'enveloppe des espaces bâtis et la définition de l'enveloppe urbaine. De plus, la**

qualification de ces secteurs comme zones urbanisées implique un changement de statut fort, qui pourrait favoriser à terme des extensions non souhaitées.

- Afin d'éviter une fragmentation de l'espace urbanisable et de préserver l'intégrité des espaces non bâtis, **il conviendrait de limiter ce type de reclassement et d'en justifier plus rigoureusement la pertinence.**

Les exemples ci-après, non exhaustifs, permettent d'illustrer concrètement ces situations, et d'identifier certains secteurs pour lesquels un reclassement en zone A ou N, ou un ajustement du périmètre urbanisé, pourrait être envisagé dans un souci de cohérence et de robustesse du document.

Secteur concerné	Zonage actuel (PLU opposable)	Zonage proposé (projet de PLUi)	Observation / Problématique identifiée	Recommandation
Allinges	Zone A		Zone U avec prescription d'inconstructibilité Reclassement non justifié, confusion possible pour les usagers	Reclassement en zone A recommandé
Ballaison	Zone N		Zone U avec prescription d'inconstructibilité Reclassement non justifié, confusion possible pour les usagers	Reclassement en zone A recommandé
Draillant	Zone N		Effet de pastillage, favorisant à terme des extensions non souhaitées. Eviter une fragmentation de l'espace urbanisable	Reclassement en zone N recommandé
Secteur « Chez Roch »	Zone A			Reclassement en zone A recommandé
Orcier	Zone A		Effet de pastillage, favorisant à terme des extensions non souhaitées. Eviter une fragmentation de l'espace urbanisable	Reclassement en zone A recommandé
Secteur « Les Favrats »	Zone A		Effet de pastillage, favorisant à terme des extensions non souhaitées. Eviter une fragmentation de l'espace urbanisable	Reclassement en zone A recommandé



adossé à la zone d'activité des Niollets ne peut s'envisager que postérieurement à la requalification de cette zone. Il convient donc de prévoir cette conditionnalité pour l'ouverture à l'urbanisation.

**Par ailleurs, le déplacement de la poste permettant d'étendre le SDIS à proximité immédiate de l'emprise actuelle, la nouvelle zone UE en extension au nord de Douvaine n'a plus de justification. Il conviendrait donc de la reclasser en A.**

### **En synthèse du parti d'aménagement et son impact sur la consommation d'espace NAF :**

Le travail réalisé par Thonon Agglomération en matière de redéfinition des enveloppes urbaines mérite d'être souligné ainsi que l'effort collectif engagé pour rationaliser les zones urbanisables, dans la continuité du travail déjà initié dans le PLUi du Bas-Chablais. Ce travail est accompagné d'un choix politique fort, en priorisant les marges de développement disponibles sur les secteurs d'activité économique et les équipements publics, tout en limitant les extensions à vocation résidentielle.

Toutefois, pour que cet exercice devienne pleinement exemplaire, il convient d'aller plus loin, en réinterrogeant certains tènements quant à leur urbanisation potentielle au travers du projet de PLUi car ils impactent de manière très substantielle les espaces naturels, agricoles et forestiers de Thonon Agglomération :

- 1. Les tènements non bâtis en extension de l'enveloppe urbaine, de - de 2500 m<sup>2</sup>**
- 2. Les tènements en U non bâtis et 1AU, avec l'objectif de conduire un travail fin de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti**
- 3. Les zones UE/1AUe à redéfinir ou reclasser en Ne**
- 4. Les secteurs ciblés sur Bons en Chablais et Douvaine**

Dans le prolongement des demandes de reclassements en zones agricoles ou naturelles formulées dans le présent avis, il apparaît indispensable que la collectivité procède à une révision du chapitre du rapport de présentation relatif à l'estimation de la consommation foncière mobilisable. Il s'agira, notamment, de mettre à jour les surfaces concernées et de justifier la méthode retenue, afin de garantir une parfaite lisibilité du document et une cohérence globale avec les engagements du PADD et les objectifs nationaux en matière de sobriété foncière.

---

## **III. LE VOLET HABITAT**

---

### ***III.1. La réponse aux besoins en logements***

#### **Un objectif de production calé sur une estimation haute des besoins**

Le projet de PLUI-HM de Thonon Agglomération estime le besoin en création de logements à 12 000 logements entre 2026 et 2036, **soit 1 200 logements par an**. Cette estimation a été établie à l'aide de la méthode du point mort, qui consiste à estimer d'une part le besoin lié à l'accueil d'une nouvelle population (à partir de la croissance démographique projetée et de l'évolution de la taille moyenne des ménages), et d'autre part le besoin lié au maintien de la population en place (prise en compte du desserrement des ménages et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants).

Il convient tout d'abord de souligner que **les hypothèses de calcul retenues pour cette estimation**, et notamment la croissance démographique à 1,36 % par an, l'évolution de la taille moyenne des ménages

(- 0,4 % par an), une légère baisse de 0,1 point du taux de résidences secondaires et une baisse de 0,5 points du parc de logements vacants **sont cohérentes et correspondent globalement aux hypothèses formulées dans le cadre du SCOT et de l'étude sur les besoins en logements (EBL)** pour la période 2023-2028 (1,4 % de croissance annuelle).

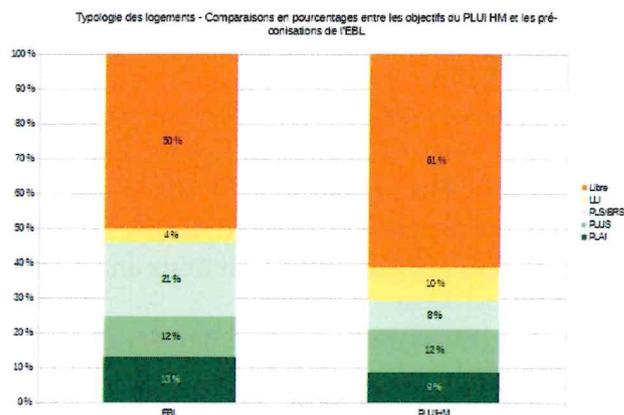
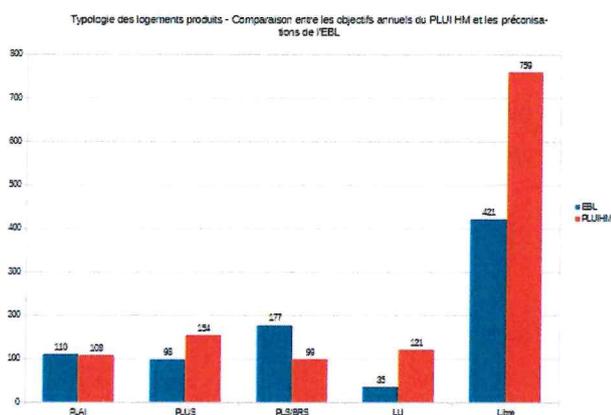
### Une part de logements sociaux dans la production qui interroge au regard des ressources de la population

Le PLUI-HM de Thonon Agglomération fixe un objectif de production sur 10 ans de 12 412 logements dont 3 618 logements sociaux, ce qui représente **29 % de la production totale**. Sont considérés comme des logements sociaux les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) et le BRS.

De plus, la répartition entre les types de logements sociaux est définie ainsi :

- sur les communes soumises au dispositif SRU : 30 % minimum de PLAII, 30 % maximum de PLS et BRS et 40 % de PLUS,
- sur les communes non soumises au dispositif SRU : 30 % minimum de PLAII, 20 % maximum de PLS et BRS et 50 % de PLUS.

Les diagrammes ci-dessous comparent, en volume et en proportion, les objectifs du PLUI-HM et les préconisations de l'EBL.



Les hypothèses retenues pour l'établissement de ces diagrammes sont les suivantes :

- Bien que l'EBL distingue ces deux produits, les préconisations de PLS et d'accès social sont regroupées sous le terme PLS/BRS afin de permettre la comparaison avec le PLUI-HM ; Ce regroupement explique en partie l'écart sur ce type de produits entre les préconisations de l'EBL et les objectifs du PLUI-HM ;
- L'objectif de production de LLI sur la ville de Thonon-les-Bains est estimé à 30 % de la production ;
- Les besoins en logements vacants et résidences secondaires estimés dans l'EBL figurent dans le logement libre.

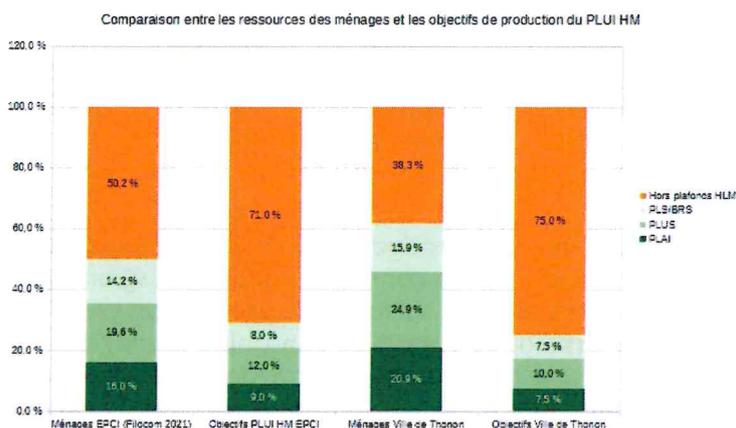
On constate **qu'en volume, les objectifs de production du PLUI-HM permettent de répondre aux besoins en logements locatifs sociaux PLAII et PLUS estimés dans le cadre de l'EBL**. En ce qui concerne les logements destinés aux ménages à revenus intermédiaires, le choix de Thonon Agglomération de regrouper les PLS et les BRS au sein d'une même catégorie conduit à **sous-dimensionner l'objectif de production en accession sociale alors que les besoins ont été estimés dans le cadre de l'EBL à 20 % de la production de résidences principales**. En effet, afin de respecter les objectifs qualitatifs imposés aux communes SRU, les logements produits dans la catégorie PLS/BRS sont plafonnés à 30 % des logements sociaux créés, ce qui ne représente que 8 % de la production totale.

Par ailleurs, la volonté de la ville de Thonon-les-Bains de réorienter l'offre locative vers les ménages des classes moyennes et supérieures conduit à une **surreprésentation du LLI dans les objectifs de production**. Le PLUI-HM plafonne le LLI à 5 % de la production globale sur toutes les communes excepté Thonon-les-Bains, où il est plafonné à 30 % de la production. Cette stratégie conduit à une part de LLI dans la production de 10 % alors que l'EBL estime le besoin à 4 % de la production.

Le PLUI-HM fixe un objectif de production en logements libres nettement plus élevée que l'EBL, à la fois en volume et en proportion de la production totale. Cet écart s'explique notamment par la divergence entre les méthodes d'évaluation des besoins exposée plus haut.

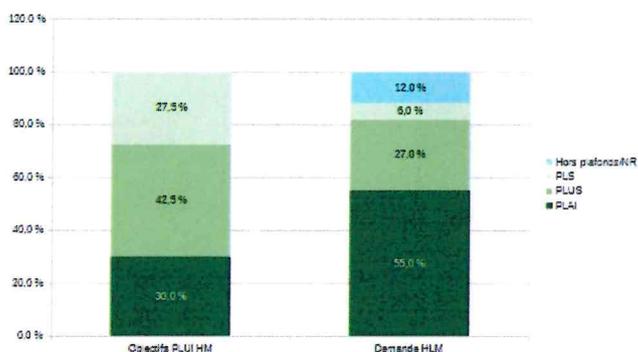
Si les objectifs du PLUI-HM répondent globalement en volume aux besoins en logements sociaux estimés dans le cadre de l'EBL, il convient de rappeler qu'un des principaux enseignements de l'étude portait justement sur la **nécessité de consacrer une part plus importante de la production totale aux logements sociaux (en locatif et en accession) afin de répondre effectivement aux besoins**. Malgré des productions effectives à la hauteur des besoins estimés depuis la première édition de l'étude en 2005, la tension sur les marchés du logement n'a pas cessé de s'amplifier, notamment parce que les logements produits étaient trop orientés vers le marché libre.

Les données FILOCOM 2021 montrent que 49,8 % des ménages de Thonon Agglomération sont éligibles à un logement social. **L'objectif fixé dans le cadre du PLUI-HM à 29 % de la production est donc insuffisant pour répondre aux besoins de la population en place**. Cette divergence est encore plus marquée sur la ville de Thonon-les-Bains où l'objectif est fixé à 25 % de la production alors que 61,7 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds HLM.



Le diagramme ci-dessus permet de comparer les ressources des ménages et les objectifs de production du PLUI-HM. Il met en lumière le décalage entre la part de logements sociaux programmée dans le PLUI-HM et les ressources des ménages de Thonon Agglomération, décalage encore plus marqué en ce qui concerne la ville de Thonon-les-Bains.

Cette divergence est également constatée entre la ventilation des logements sociaux par type de financement dans les objectifs du PLUI-HM et la structure des ménages demandeurs d'un logement social :

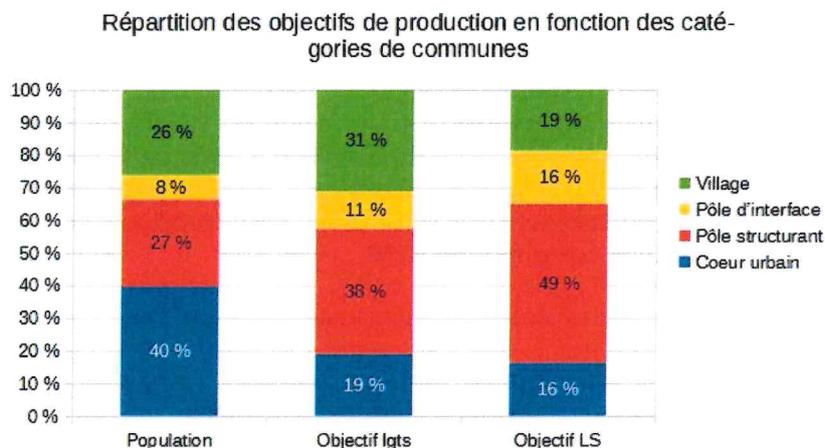


**Il s'agit d'un point d'alerte très important dans un contexte de tension historiquement haute sur le logement locatif social (6,47 demandes pour une attribution au 31/12/2024).**

### III.2. Les équilibres territoriaux et l'application de la loi SRU

#### Une production de logement insuffisamment orientée vers le cœur urbain de l'EPCI

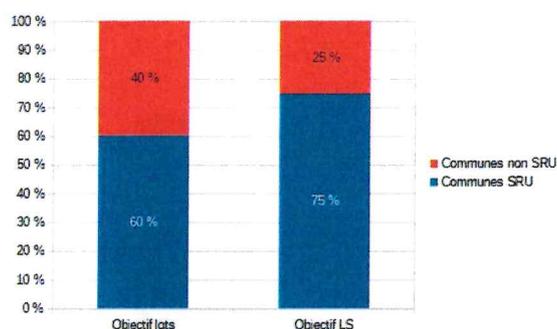
Le diagramme ci-dessous compare les objectifs de production de logements en fonction de l'armature urbaine de l'EPCI avec le poids démographique des différentes catégories qui composent cette armature.



Il semble pertinent d'orienter largement la production de logements sociaux vers les pôles structurants qui sont composés presque exclusivement de communes SRU. Le diagramme illustre la part importante des villages dans la production, mais aussi et surtout une production plus faible sur la ville de Thonon-les-Bains, qui constitue le cœur urbain, au regard de son poids démographique. Cette orientation est encore plus marquée en ce qui concerne la production de logements sociaux, ce qui interroge au regard de la structure du territoire et de la concentration d'aménités urbaines sur la ville centre.

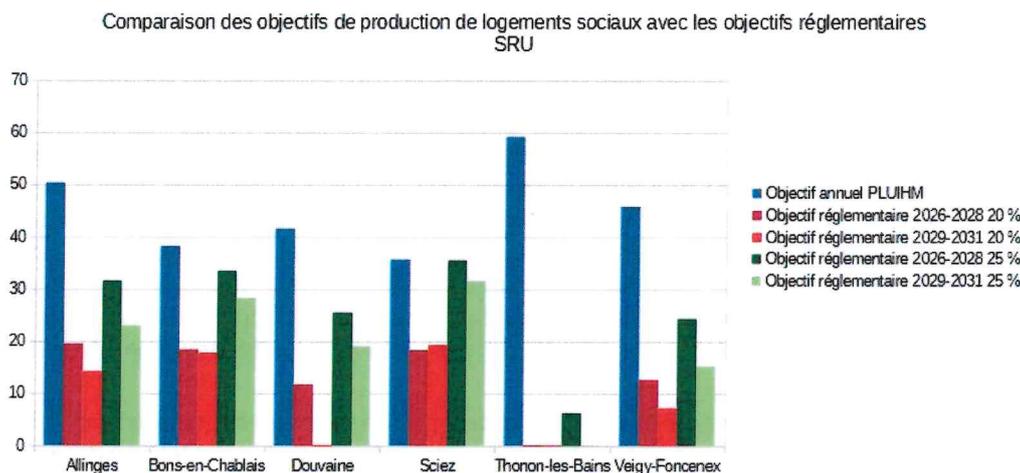
#### Des objectifs qui respectent les dispositions de la loi SRU

Alors qu'elles accueilleront 60 % de la production totale de logements, 75 % des logements sociaux programmés seront produits sur les communes SRU. L'orientation de la production de logements sociaux en priorité sur les communes SRU traduit une volonté politique affirmée de rattrapage pour les communes déficitaires.



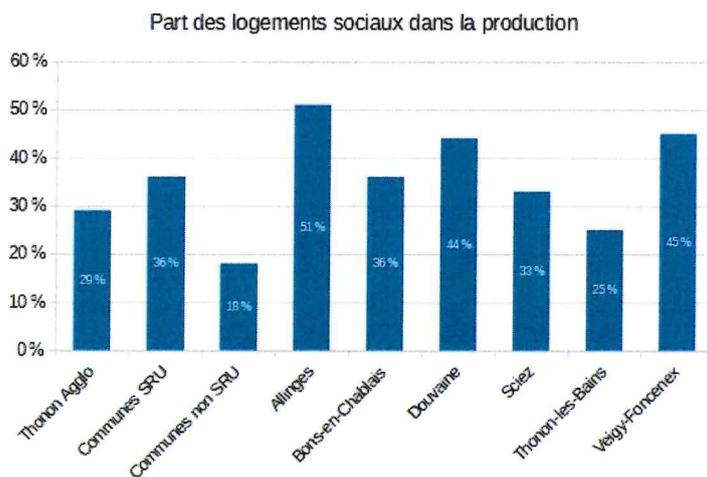
Actuellement, les communes SRU de Thonon Agglomération doivent atteindre un taux de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Ce taux minoré, en vigueur depuis 2023, est la conséquence d'une légère baisse de tension sur le logement social au cours des années 2020 à 2022, liée probablement à un pic de livraison de logements sociaux. Ce taux est déterminé par un décret pris au début de chaque période triennale. Le Ministère en charge du logement a annoncé la parution du nouveau décret pour le milieu de l'année 2025. Le décret n° 2023-325 du 28 avril 2023 fixait le seuil de tension pivot (seuil en-dessous duquel les EPCI devaient atteindre une cible de 20 % de logements sociaux) à 4 demandes pour une attribution. La moyenne de la tension sur les années 2022, 2023 et

2024 pour Thonon Agglomération s'établit à 4,15 demandes pour une attribution. **Si le taux pivot de 4 est confirmé par le décret à paraître, l'objectif pour les communes SRU de Thonon Agglomération sera fixé à 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales, comme c'était le cas avant 2023.**



Comme l'illustre le diagramme ci-dessus, **les objectifs quantitatifs de production de logements sociaux sont compatibles avec les objectifs réglementaires prévisionnels pour les deux périodes triennales à venir**, même si le taux cible de logements sociaux à atteindre est réévalué à 25 %.

Il convient de souligner l'ambition portée sur certaines communes pour combler leur déficit en logements sociaux, notamment Allinges, Veigy-Foncenex et Douvaine où la part de logements sociaux dans la production dépasse 44 %.



L'action 6 du POA habitat mentionne les **contrats de mixité sociale (CMS)** comme un moyen d'abaisser les objectifs SRU. Il convient de rappeler que ça n'est pas là l'objet des CMS qui ont avant tout vocation à accompagner les communes dans l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage en actionnant tous les leviers à leur disposition (urbanisme réglementaire, maîtrise foncière, urbanisme opérationnel...). Si l'État invite activement les communes et Thonon Agglomération à élaborer des CMS pour faciliter l'atteinte des objectifs, **le caractère abaissant des CMS n'est pas automatique**. Il est l'aboutissement d'un travail d'analyse poussé conduisant au **constat, partagé entre les collectivités et l'État**, que la commune n'est pas en capacité d'atteindre ses objectifs réglementaires. De plus, les possibilités d'abaissement sont encadrées et limitées dans le temps.

Enfin, la **ville de Thonon-les-Bains** atteindra très prochainement le taux cible de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales. La ville aura ainsi comblé son déficit grâce à un engagement fort des élus dans la production de logements sociaux. Cependant, le PLUI-HM affiche clairement la volonté politique des élus de maintenir ce taux de 25 % sans aller au-delà. Comme évoqué précédemment, **si l'atteinte de l'objectif réglementaire est louable, il ne permet pas à lui seul de garantir la réponse aux**

**besoins de la population.** Le taux global de 29 % de logements sociaux dans la production à l'échelle de Thonon Agglomération, apparaît globalement en-deçà des besoins.

### III.3. Les moyens mobilisés et leur adéquation avec les objectifs fixés

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUI-HM de Thonon Agglomération compte 156 OAP sur lesquelles sont programmés 4 258 logements, ce qui représente 35 % de la production totale. S'agissant du principal outil à la disposition des collectivités pour encadrer et orienter la production de logements, une place plus importante dans la stratégie de développement de l'EPCI aurait pu leur être consacrée. Par ailleurs, la part de logements sociaux au sein des OAP représente 33 % des logements programmés, sensiblement du même ordre de grandeur que la part globale de logements sociaux dans les objectifs du PLUI-HM. Là aussi, on peut regretter que l'EPCI ne se soit pas pleinement saisi de cet outil pour **orienter la production vers davantage de logements sociaux.**

En règle générale, **les termes utilisés pour décrire la programmation en logements sont insuffisamment précis.** La description se résume, dans la très large majorité des cas, à un nombre de logements et une densité, et un taux de mixité sociale, **sans définir les produits logements qui sont attendus** derrière le terme de mixité sociale. L'expression « logements locatifs sociaux » est régulièrement utilisée mais elle ne fait pas l'objet d'une définition dans le règlement écrit.

Les incohérences détaillées ci-dessous entre les différents documents qui constituent le PLUI-HM devront être levées :

COMMUNE	OAP	Description OAP	Tableau récapitulatif pages 6 à 10 du document n°5	Règlement écrit
Thonon-les-Bains	THO8	25 % de mixité sociale 15 logements sociaux minimum	26 % LLS	26 % de logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI1	50 % LLS + 10 % BRS 59 logements sociaux minimum	50 % LLS + 10 % BRS 50 logements sociaux minimum	50 % logements locatifs sociaux et 10 % de BRS
Veigy-Foncenex	VEI10	50 % LLS + 10 % BRS 55 logements sociaux minimum	50 % LLS + 10 % BRS 46 logements sociaux minimum	50 % logements locatifs sociaux et 10 % de BRS
Allinges	ALL3	50 % de mixité sociale 8 logements sociaux minimum	50 % LLS 8 logements sociaux minimum	50 % de BRS

#### Les Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)

Le PLUI-HM de Thonon Agglomération prévoit 19 emplacements réservés qui permettront la création de plus de 200 logements, dont plus de 90 % de logements sociaux. Il convient de **saluer le recours à cet outil encore trop peu utilisé en Haute-Savoie malgré son efficacité.**

On peut cependant regretter que **la rédaction du programme de ces emplacements réservés soit souvent trop imprécise**, et ne définisse pas avec exactitude le nombre et les catégories de logements attendus.

Parmi ces 19 ERL, 5 correspondent à des emprises foncières qui appartiennent à la commune. Il convient de saluer l'engagement, notamment financier, de ces communes qui mobilisent une partie de leur patrimoine pour développer le logement social. Cependant, **l'outil de l'emplacement réservé est avant tout un outil de maîtrise foncière**, qui permet à la collectivité de s'assurer, en passant si besoin par l'acquisition du terrain, de la réalisation d'une opération qu'elle définit. L'inscription d'un ERL sur un foncier communal a peu d'utilité, si ce n'est l'affichage d'un choix d'aménagement qui peut se faire avec d'autres outils moins contraignants.

## Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

Le règlement écrit prévoit, sur toutes les zones urbaines permettant la création de logements, des secteurs de mixité sociale qui imposent, sous certaines conditions, la réalisation de logements sociaux lors de la construction de logements.

Afin de s'assurer que ces dispositions produiront le type de logement recherché, **il est essentiel de définir précisément les termes employés dans le règlement écrit et dans toutes les dispositions réglementaires qui s'appliquent** (descriptions des OAP, programme des emplacements réservés). Le règlement écrit définit les expressions « accession sociale », « bail réel solidaire », « logement locatif intermédiaire » et « logement locatif social pérenne ».

La définition de l'expression « accession sociale » décrit globalement le principe mais elle mériterait d'être précisée en indiquant, de façon exhaustive, les catégories de logements qui sont attendues lorsqu'elle est utilisée.

La définition de l'expression « logement locatif social pérenne » est précise et complète, et permet de limiter les risques de contournement des servitudes par la création de logements conventionnés pour de courtes durées.

A contrario, **l'expression « logement locatif social » est très souvent utilisée**, notamment dans la description des OAP, et **ne fait pas l'objet d'une définition explicite**. Afin de s'assurer que ces prescriptions permettront la création de logements sociaux pris en compte durablement dans l'inventaire SRU, il convient de remplacer dans la description des OAP cette expression par celle de « logement locatif social pérenne ».

Sur la ville de Thonon-les-Bains, certains secteurs sont exonérés de SMS en raison de la présence d'ensemble de logements sociaux existants. Cette disposition semble pertinente car elle permet d'éviter les phénomènes de concentration de logements sociaux susceptibles de générer des dysfonctionnements urbains et sociaux. On peut néanmoins s'interroger sur l'intérêt de cette exonération à proximité de deux EHPAD conventionnés (Val Fleuri et Balcons du Lac) qui ne constituent pas des ensembles de logements sociaux familiaux. Par ailleurs, dans la mesure où cette dérogation est réglementaire, les périmètres ne sont pas décrits avec suffisamment de précision. **Pour éviter toute difficulté dans l'application de la règle, il serait pertinent de faire figurer ces périmètres d'exemption sur le règlement graphique.**

Les seuils d'application de la SMS et les obligations de production associées sont les mêmes pour les zones UA, UB et UC. Ces trois types de zones correspondent à des secteurs où les densités des constructions sont différentes. Il est en général plus efficace de définir des seuils différenciés qui tiennent compte des spécificités de chaque zone. De plus, à l'exception de Thonon-les-Bains, aucun seuil minimal de déclenchement de la SMS n'est défini, si bien que **toutes les opérations de construction sont concernées par la SMS, y compris les plus petites. Cette disposition pourrait contraindre fortement la construction**, d'autant plus que la rédaction des SMS ne permet pas la réalisation de logements sociaux conventionnés sur de courtes durées (type PLS privé) généralement privilégiées sur les très petites opérations peu attractives pour les bailleurs sociaux institutionnels.

Les dispositions prévues sur les zones UA, UB et UC imposent 50 % de logements sociaux pour les petites opérations (moins de 15 logements) et 40 % pour les opérations plus importantes. Ce choix est inhabituel et pourrait contraindre fortement la réalisation de petites opérations. Il est généralement d'usage d'imposer une part de logements sociaux plus importante sur les grandes opérations plus faciles à équilibrer financièrement que les petites.

**Il convient d'exprimer les seuils et les obligations à la fois en nombre de logements et en surface de plancher** pour éviter les programmes comprenant uniquement des petits logements (pour respecter la SMS en nombre de logements), ou à l'inverse uniquement des grands logements (pour respecter la SMS en surface de plancher).

Enfin, sur la ville de **Thonon-les-Bains**, les opérations de moins de 15 logements ne sont soumises à aucune obligation de réalisation de logements sociaux, et le taux de logements sociaux imposé (30%) sur les opérations de plus de 15 logements est nettement moins ambitieux que sur les autres communes.

## Les moyens humains et financiers

Avec un budget global annuel de 3,1 M€ qui représente une dépense de 33 € par habitant et par an, l'investissement financier de Thonon Agglomération dans sa politique de l'habitat est significatif.

Les aides au foncier destinées à faciliter la production de logements sociaux s'élèvent à 430 K€/an pour le locatif social et 180 K€/an pour l'accession sociale, ce qui représente une aide moyenne qui peut être estimée à 33 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher pour alléger la charge foncière des opérations.

Cette aide au foncier est complétée par des subventions directes à la création de logements locatifs sociaux PLAI et PLUS d'un montant moyen d'environ 3 100 € par logement.

Une enveloppe annuelle de 300 K€ est consacrée à la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux. Il convient de saluer cet engagement sur un type d'intervention trop rarement soutenu financièrement par les collectivités en Haute-Savoie malgré les besoins importants.

Ces enveloppes conséquentes traduisent l'investissement de l'EPCI dans sa politique de l'habitat, malgré une ingénierie interne (1,75 ETP) qui peut paraître sous-dimensionnée au regard des enjeux du territoire.

#### **III.4. Des modalités d'intervention sur le parc privé à stabiliser**

En ce qui concerne les interventions sur le parc privé, le POA habitat prévoit :

- la pérennisation du dispositif d'amélioration des logements par l'installation du pacte territorial France Rénov ;
- des actions de communication auprès des propriétaires de passoires thermiques pour les inciter à rénover leurs logements ;
- des interventions renforcées sur le parc ancien dégradé à travers des outils de type OPAH RU et les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- un accompagnement des copropriétés pour inciter à la rénovation des bâtiments.

Ces dispositifs semblent pertinents et correctement dimensionnés pour faire face aux enjeux du territoire. En ce qui concerne les modalités de mise en œuvre, il convient de rappeler que l'OPAH multi-thématiques s'est terminée en 2023 et ne pourra pas être relancée. Le dispositif d'accompagnement à la rénovation du parc privé s'appuiera désormais sur le pacte territorial France Rénov. Par ailleurs, l'ANAH apporte des subventions aux opérations de rénovation mais elle n'accompagne pas techniquement les projets. Cette mission relève de l'accompagnateur Rénov ou de la maîtrise d'œuvre de l'opération.

La mise en place d'une intervention spécifique de type OPAH RU pour traiter le parc ancien dégradé dans les centres bourgs pourra être envisagée si les besoins sont confirmés par une analyse du parc existant et des dispositifs déjà mobilisables.

#### **III.5. Une volonté politique affirmée pour l'accueil des gens du voyage**

Thonon Agglomération est **le seul EPCI du département à avoir réalisé l'ensemble des équipements destinés à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrits par le schéma départemental approuvé en 2019**. L'EPCI dispose sur son territoire de 72 places de terrains familiaux locatifs (TFL) et de 3 aires permanentes d'accueil d'une capacité totale de 86 places. Il accueille également à Allinges **la seule aire de grand passage fixe du département** qui compte 150 places caravanes.

Cet engagement politique de longue date trouve sa traduction dans le projet de PLUI-HM avec l'inscription de **deux emplacements réservés destinés à la création de places de TFL** sur les communes d'Anthysur-Léman et Draillant. Comme évoqué plus haut, il s'agit là d'outils puissants qui attestent de la volonté des élus de réaliser effectivement ces équipements, sur lesquels une très forte demande persiste.

L'aire de Sciez est un équipement atypique, qui peut s'apparenter à une aire d'accueil privée. Il convient de saluer l'engagement de la commune qui prévoit la reconstitution de l'aire sous gestion publique, avec un zonage adapté en Ngv et un emplacement réservé permettant à la commune de se porter acquéreur du foncier.

Même si les études sont engagées et le zonage adapté, **il conviendrait de mentionner dans le POA habitat le projet de réhabilitation de l'aire d'accueil de Veigy-Foncenex**, qui constitue aujourd'hui l'unique motif de non conformité au schéma départemental de l'EPCI en raison de la fermeture de l'équipement en 2000.

### III.6. Le logement et l'hébergement des populations spécifiques

Le POA habitat du PLUI-HM prévoit les actions suivantes à destination des publics fragiles et des populations aux besoins spécifiques :

- accompagner le développement d'une offre adaptée aux seniors ;
- développer l'offre d'hébergement à destination des jeunes, des travailleurs saisonniers et des actifs en mobilité ;
- accueillir les publics fragiles au sein du parc locatif social ou en structure d'hébergement.

Le Plan départemental pour l'accès au logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) constitue le document cadre qui définit les grandes orientations en matière de prise en compte des publics défavorisés. Le lien entre les actions prévues dans le PLUI-HM et le PDALHPD n'est pas suffisamment affirmé pour garantir une cohérence entre les dispositifs.

Thonon Agglomération s'est montré particulièrement actif dans la coordination et le pilotage des dispositions facilitant l'accès au logement des travailleurs saisonniers. Une convention entre l'EPCI, les communes touristiques, Action Logement et l'État a été signée en avril 2020. Un projet de convention renouvelée a été élaboré et proposé à l'État en 2024. Le processus de validation et de signature a été suspendu dans l'attente de la reconnaissance du statut de communes touristiques de certaines communes de l'agglomération qui seront donc amenées à intégrer ce dispositif.

#### En synthèse :

- Les objectifs globaux de production de logements fixés à 1 200 logements par an sont au-delà des estimations des besoins issues de l'étude sur les besoins en logements 2023-2028 (807 à 841 logements par an), et des perspectives de production fixées par le SCOT (850 logements par an). Elles ne sont pas pour autant excessives au regard du rythme de construction des années passées.
- **La part de logements sociaux qui représente 29 % de la production totale ne permet pas de répondre aux besoins**, et notamment les **besoins très sociaux des ménages sous plafonds PLAI**. Ce décalage entre les besoins et la programmation est encore plus présent sur la ville centre de Thonon-les-Bains.
- Le choix de regrouper les PLS et les BRS sous une même catégorie conduit, pour garantir le respect des objectifs qualitatifs des communes SRU, à **sous-dimensionner l'objectif de production de logements en accession sociale** alors que les besoins sont importants.
- Le PLUI-HM fait le choix d'une orientation de la production de logements vers les pôles structurants et les villages, **au détriment de la ville centre de Thonon-les-Bains** qui accueillera 19 % des logements programmés, malgré les aménités urbaines dont elle dispose.
- Les objectifs de production de logements sociaux **respectent les seuils réglementaires pour les communes soumises au dispositif SRU**, avec un engagement fort de certaines communes (Allinges, Douvaine, Veigy-Foncenex) sur le rythme de rattrapage.
- **Le recours aux emplacements réservés pour la production de logements sociaux est à saluer**, même si leur programmation mériterait plus de précision.
- La rédaction des secteurs de mixité sociale pourrait **contraindre fortement les opérations de petite taille sur les autres communes que Thonon Les Bains**.
- L'ensemble des expressions utilisées dans le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP doivent être précisément définis, et notamment l'expression « logements locatifs sociaux » régulièrement utilisée.
- **Le budget annuel de 3,1 M€ traduit un engagement fort de l'EPCI** dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, même si les moyens humains peuvent sembler sous-dimensionnés.
- Thonon Agglomération **confirme à travers ce PLUI-HM son engagement fort pour répondre aux besoins de sédentarisation et d'accueil des gens du voyage**.

### **En conclusion, sur le volet Habitat, il est émis les recommandations suivantes :**

- Accroître la part de logements sociaux dans la production sur la ville centre de Thonon-les-Bains afin de répondre aux besoins de la population en place et de freiner la tension croissante sur les marchés de l'habitat observée au cours des dernières années.
- Fixer un seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale pour toutes les communes afin de ne pas trop contraindre les très petites opérations. Sur Thonon-les-Bains, le seuil de déclenchement de la servitude peut être abaissé.
- Expliciter les définitions de tous les termes utilisés dans le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP, et systématiser l'utilisation de l'expression « logement locatif social pérenne » qui limite les risques de contournement de la règle avec des conventionnements sur de courtes durées.
- Réorienter une part de la production de logements prévue notamment sur les villages vers Thonon-les-Bains afin de bénéficier de l'ensemble des aménités urbaines du coeur urbain.
- Envisager des objectifs de production de logements en accession sociale pérenne en complément des 29 % de logements sociaux, et au-delà des objectifs de rattrapage sur les communes SRU, afin de répondre aux besoins importants sur ce segment de marché.
- En cohérence avec les ressources des ménages demandeurs de logements sociaux, revoir à la hausse la part de logements de type PLAI dans la production, notamment sur les communes disposant de transports en commun et d'équipements.

---

## **IV. LES MOBILITÉS :**

---

### ***IV.1 Le volet « Mobilité » du PLUi HM : remarques sur les points réglementaires***

Le PLUI-HM de Thonon Agglomération tenant lieu de plan de mobilité (PDM) se doit de répondre aux 11 objectifs définis par l'article L1214-2 du Code des transports. Les actions du POA mobilité répondent globalement à ces objectifs, une attention particulière devra cependant être apportée lors de la mise en œuvre de ces actions pour les objectifs suivants :

- **Objectif n°7 – stationnement :**

Le rapport de présentation précise que « *Thonon agglo n'intervient que sur les normes de stationnement dans le cadre du PLUI* », et ne gère ainsi pas le stationnement public, la compétence étant laissée aux communes et à la Région pour les PEM. Le POA mobilités comprend cependant des préconisations en matière de stationnement à proximité des arrêts de transports, pour les vélos, pour les livraisons et également une priorité donnée à l'élargissement des cheminements modes actifs au détriment du stationnement si nécessaire.

- Indépendamment de la compétence laissée aux communes, des orientations en matière d'organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement (zones à durée réglementée, zones payantes, ...) auraient pu être édictées. Le stationnement est en effet un levier majeur des politiques de déplacement, le choix du mode de déplacement étant largement conditionné par l'offre de stationnement automobile sur le lieu de destination.

. **Objectif n° 9 ter** – amélioration des conditions de franchissement des passages à niveau, notamment pour les modes actifs et les transports scolaires :

- Le diagnostic s'est limité à un recensement des passages à niveaux pour lesquels la collectivité n'a « pas à ce stade d'éléments permettant de juger de leur dangerosité » selon l'annexe au diagnostic du rapport de présentation (p.438).

L'objectif 14 du PADD « Redéployer les usages des espaces publics », traitant principalement de l'amélioration des conditions d'usage des modes actifs, comprend un alinéa « Sécuriser tous les déplacements à l'appui des risques accidentogènes, et agir sur les secteurs identifiés comme problématiques, notamment les passages à niveau ». Le POA mobilités ne traite que de la suppression des passages à niveau à Perrignier et Bons-en-Chablais dans l'action 1 « Développer les modes structurants ». La sécurisation des autres passages à niveaux n'est pas reprise dans les actions traitant de l'amélioration de l'usage des transports en communs et des modes actifs.

- Ce point doit ainsi être plus développé tant dans la phase de diagnostic que pour la formulation de préconisations en matière de gestion de ces points noirs en matière de sécurité routière qui sont inexistantes.

**Le PDM doit aussi contenir certains éléments obligatoires selon les articles R1214-1 à R1214-3 du Code des transports :**

• **une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient ;**

Chaque action du POA mobilité fait l'objet d'un tableau récapitulatif la période prévue de réalisation, les montants alloués tant en matière d'investissement et de fonctionnement, et les principaux acteurs de celle-ci (maître d'ouvrage et partenaires). L'ensemble de ces renseignements sont repris dans la synthèse de la programmation à la fin du POA mobilité.

- Il s'avère cependant que pour un certain nombre d'actions l'ensemble des coûts inhérents à celles-ci ne sont pas connus à ce jour. Il convient de compléter ces éléments en conséquence.

• **une annexe particulière traitant de l'accessibilité ;**

Une annexe particulière traitant de l'accessibilité est bien présente dans le POA mobilité. Elle synthétise les actions traitant de l'accessibilité au travers des 4 axes de développement des mobilités définis au sein du POA.

- Cependant, le schéma de la marche au quotidien prévoit la réalisation de PAVE pour chacune des communes qu'à partir de 2026. Or, l'article L151-47 du Code de l'urbanisme prévoit que si le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité, il comprend « *Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances* ». Il est donc nécessaire de joindre les PAVE au PLUI-HM.

• **une étude qui évalue les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques générées par les déplacements sur le territoire :**

Les annexes au diagnostic du rapport de présentation comprennent bien une estimation des GES et des principaux polluants atmosphériques générés sur le territoire de Thonon Agglomération, les données provenant du PCAET 2019, d'ATMO et de l'INVENTAIRE ESPACE V2021.

- Concernant l'évaluation environnementale du PLUI-HM, une modélisation des gains en matière de réduction de consommation d'énergie et d'émission de GES a été réalisée entre le scénario PLUI et une évolution tendancielle. Par contre les gains en matière de réduction de polluants atmosphériques n'ont pas été estimés. Une telle présenterait un intérêt.

• **le calendrier des décisions et réalisations des mesures** de renforcement de la cohésion sociale et territoriale, notamment l'amélioration de l'accès aux services de mobilité des habitants des territoires

moins denses ou ruraux et des quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi que des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite ;

Les périodes prévues de réalisation des actions en matière de mobilité sont intégrées à chaque fiche action du POA mobilité et reprises dans la synthèse de programmation.

- Il serait utile de synthétiser ces délais sous forme d'un calendrier présentant la temporalité des mesures sur la durée du PLUI-HM et intégrant les principales décisions nécessaires à leur mise en œuvre.

- **un observatoire des accidents** impliquant au moins un piéton, un cycliste ou un utilisateur d'engin de déplacement personnel ;

Il est bien prévu dans l'action 6 du POA mobilité de créer un observatoire de l'accidentologie en réalisant un bilan annuel des accidents survenus sur le territoire de l'agglomération de Thonon, par niveau de gravité et cherchant les causes de ces accidents.

- Il est dommage qu'il n'y ait aucune donnée sur l'accidentologie routière dans le diagnostic du territoire qui auraient pu faire office d'état initial en matière de sécurité routière sur le territoire.

## **IV.2 Remarques sur le règlement écrit en matière de stationnement :**

### Stationnement des véhicules motorisés

Conformément à l'article L151-47 du Code de l'urbanisme, si le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité, le règlement écrit détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Les articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme définissent quant à eux les règles en matière de stationnement pour les constructions d'habitations avec la définition de plafonds selon le type de logement ou d'hébergement, et selon s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

Il est bien fait mention de cette réglementation dans l'action 6 du POA mobilité, mais sous la forme d'un « allègement » des exigences de stationnement, ce qui ne correspond à la notion de plafonds définie dans le Code de l'urbanisme.

- Concernant le règlement écrit, les règles applicables selon les destinations et sous-destinations n'intègrent pas de manière exhaustive ce plafonnement du stationnement pour les véhicules motorisés pour l'ensemble des zonages situés à proximité des gares et des futurs arrêts du BHNS. Ainsi, il paraît nécessaire de compléter le règlement écrit pour qu'il soit conforme au Code de l'urbanisme, celui-ci pouvant être utilement complété par des plans graphiques permettant de bien définir les zonages concernés par cette desserte par des transports en commun structurants.

### Stationnement des véhicules non motorisés

Selon l'article L151-47 du Code de l'urbanisme, si le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité, le règlement écrit fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues à l'article L113-18 du Code de la construction et de l'habitation, les modalités d'application de celui-ci ayant fait l'objet d'un décret dont découle l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

- Il faudra ainsi s'assurer que les prescriptions en matière de stationnement vélo pour les différents zonages du règlement écrit soient conformes au nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos fixé dans le tableau en annexe de l'arrêté cité ci-dessus. Plus généralement sur les prescriptions en matière de stationnement dans le règlement écrit, tant pour les véhicules motorisés que les vélos, il faudra soit :
- rectifier l'écriture du règlement pour qu'il soit conforme ou plus ambitieux que les seuils minimums fixés par la réglementation (Code de l'urbanisme et Code de la construction de l'habitat) ;
  - rédiger les articles du règlement de manière à fixer des règles communes qui renverraient à la réglementation sans les détailler et ne préciser que les normes pour lesquelles le PLUi souhaite être plus ambitieux (tout en respectant les critères définis en matière de type de construction, d'usage des logements et de desserte par les transports en commun pour permettre d'apprécier la correspondance avec la réglementation).

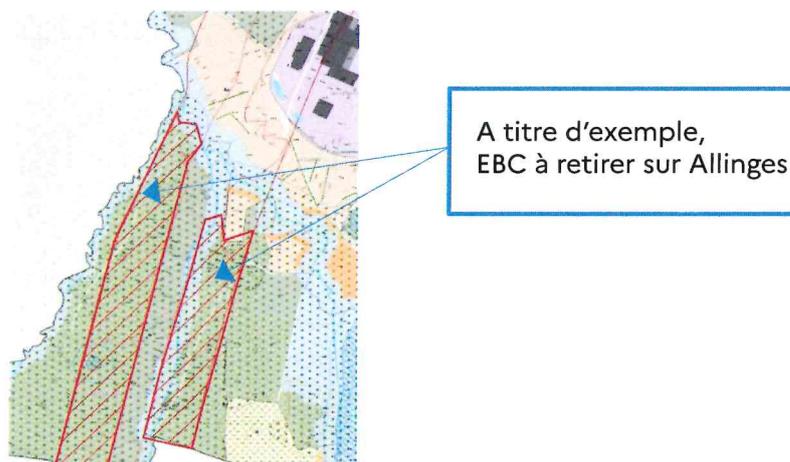
### 3- Remarques sur les projets structurants

#### **Autoroute Machilly-Thonon**

Le projet d'autoroute A412 entre Machilly et Thonon-les-Bains a fait l'objet d'un décret du 24 décembre 2019, déclarant d'utilité publique les travaux de création d'une liaison à 2 x 2 voies entre Machilly et Thonon-les-Bains, avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernés, conformément aux plans et documents figurant à l'annexe 4 dudit décret.

Le PLUI-HM de Thonon Agglomération reprend bien le périmètre de la DUP annexé au décret.

Il convient en revanche de vérifier que l'ensemble des servitudes, prescriptions environnementales ou protections réglementaires (telles que les espaces boisés classés ou les protections relevant de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) ont bien été levées sur l'intégralité **du faisceau de la DUP**, (et non seulement sur l'emprise travaux), conformément au périmètre prévu ainsi qu'aux éléments présents dans les dossiers de MEC de 2019. Le périmètre d'emprise travaux n'apparaît qu'à titre informationnel au sein du faisceau de DUP et génère des effets uniquement en dehors.



Il y a lieu de prévoir un emplacement réservé pour le parking de covoiturage prévu après le diffuseur d'Anthy et qui est partiellement situé en dehors de la zone de DUP

Enfin, le PLUI-HM n'intègre pas le périmètre de la DUP de la suppression des PN 65 et 66 à Perrignier, annexé à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2019 qui déclare d'utilité publique les travaux de suppression de ces deux passages à niveau. Il convient donc de l'ajouter dans les pièces graphiques du PLUiHD.

## BHNS Thonon-Genève

Ce projet porté par l'agglomération de Thonon, prévoit en aménagement lourd, la réalisation d'une voie en site propre dans la traversée de Sciez. S'il existe des emplacements réservés inscrits pour le BHNS dans le PLUI-HM, il ne semble pas que cela soit exhaustif et suffisant à la bonne réalisation du projet, des parcelles cadastrées ou occupées étant impactées sans qu'il n'y ait d'emplacement réservé dessus.

Il serait donc utile de s'assurer que les emplacements réservés inscrits au PLUI-HM permettent la réalisation du projet.

### **En synthèse :**

Le PLUi-HM, tenant lieu de plan de mobilité, répond globalement aux objectifs légaux.

Il est toutefois souligné plusieurs points à renforcer :

- une attention particulière est demandée sur la politique de stationnement public ,
- la gestion sécuritaire des passages à niveau,
- la prise en compte réglementaire du stationnement, avec un plafonnement du stationnement pour les véhicules motorisés pour l'ensemble des zonages situés à proximité des gares et des futurs arrêts du BHNS,
- l'évaluation des émissions de polluants atmosphériques, ou encore la conformité aux obligations d'accessibilité (PAVE).
- Il est également recommandé de mieux articuler les prescriptions réglementaires en matière de stationnement vélos avec les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la construction.
- Enfin, s'agissant des projets structurants (A412 et BHNS), il est demandé d'assurer la cohérence entre les emplacements réservés pour le BHNS, et conserver l'intégralité des dispositions relatives à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme prévues par le décret du 24 décembre 2019 dans le périmètre de la DUP, afin de garantir la faisabilité des aménagements projetés.

## V. PRISE EN COMPTE DE LA LOI « LITTORAL »

Les limites spatiales d'urbanisation pour les secteurs littoraux sont en voie d'être atteintes. Il convient donc d'être très vigilant sur le phasage de l'urbanisation pour éviter une consommation trop rapide des dernières potentialités foncières.

La mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral constitue un enjeu fort pour les communes riveraines du Léman, eu égard à la sensibilité des milieux concernés et à la pression foncière qui s'y exerce.

À la lecture du projet de PLUi-HM arrêté, plusieurs secteurs situés en espace proche du rivage ou en périphérie des enveloppes urbaines existantes soulèvent des interrogations quant à leur compatibilité avec les principes d'urbanisation en continuité définis par la loi.

Certaines zones classées en U ou AU apparaissent en situation de discontinuité avec le tissu bâti existant, ou séparées par des coupures d'urbanisation qui ne semblent pas avoir fait l'objet d'une analyse suffisamment circonstanciée.

Dans les espaces proches des rives, de nombreuses 1AU qu'il convient de réinterroger, et le cas échéant de justifier l'extension de l'urbanisation dans le rapport de présentation.

- **En l'absence d'éléments probants démontrant leur intégration dans un ensemble urbanisé cohérent, le maintien de leur classement en zone constructible paraît difficilement justifiable au regard de la réglementation applicable.** Dans ce contexte, un reclassement en zone agricole (A) ou naturelle (N) pourrait être envisagé, afin de garantir une meilleure conformité du document avec les exigences de la loi Littoral et la jurisprudence en vigueur.

Afin d'illustrer concrètement ces observations, les cas identifiés sont présentés ci-après, sous forme d'une analyse par typologie pouvant soulever des réserves au regard des exigences de la loi Littoral.

### 1 : Incompatibilité avec l'armature urbaine définie par le SCoT

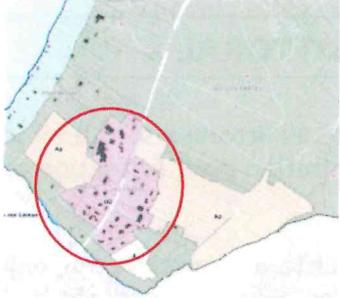
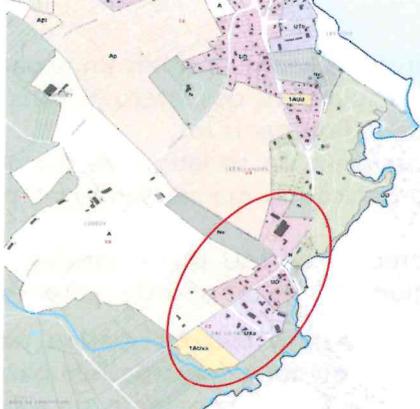
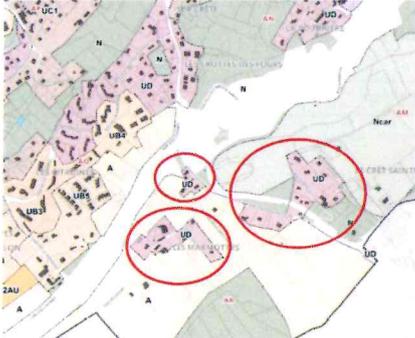
Rappel de la règle : La loi Littoral impose une urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants (article L.121-8 du Code de l'urbanisme). Le SCoT constitue le document de référence pour l'identification de cette armature urbaine. Le SCoT du Chablais a localisé les limites des espaces proches des rives, les périmètres des coupures d'urbanisation, les périmètres des espaces remarquables. Egalement les agglomérations, les villages et les autres secteurs déjà urbanisés.

**En cas d'absence d'identification comme agglomération ou village, ou encore Secteur Déjà Urbanisé (SDU), le secteur ne peut être classé en zone U ou AU.**

- **Les secteurs non inscrits dans l'armature urbaine du SCoT doivent être reclassés en zone agricole (A) ou naturelle (N).**

Le tableau ci-dessous recense les secteurs incompatibles avec l'armature urbaine du SCoT, et pour lesquels un reclassement en A ou N est demandé.

Commune	Extrait du plan de zonage	Remarques et recommandations
Chens sur Léman Secteur UD		Secteur en discontinuité du village de Cusy- Chens le Pont identifié par la SCoT

<p><b>Messery</b> Secteur UD</p>		<p>Secteur de Parteyi ne s'inscrit pas dans l'armature urbaine définie par le SCoT (absence de statut d'agglomération, de village ou de SDU) et présente une rupture avec les espaces urbanisés. Ce classement en zone U ou AU apparaît donc incompatible avec les dispositions de l'article L.121-8. Un reclassement en zone A ou N est demandé.</p>
<p><b>Excenevex</b></p>		<p>Ce secteur est séparé des espaces urbanisés par deux coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT du Chablais, et n'est pas reconnu par le SCoT comme entité urbaine. Cette configuration est incompatible avec le principe de continuité urbaine de l'article L.121-8. L'extension de la zone d'activité 1AUxa est proscrite et le secteur devra être sanctuarisé</p>
<p><b>Margencel</b> Secur UD</p>		<p>Les secteurs « Plantées » et « Champ de la pierre » sont en discontinuités et non identifiés par le SCoT comme des Secteurs Déjà Urbanisé (SDU). Un reclassement en zone A ou N est demandé.</p>
<p><b>Messery / Nernier</b> Secteur UXg</p>		<p>Ce secteur d'activités, à cheval sur les communes de Messery et Nernier, situé en EPR, est en discontinuité et non identifié par le SCoT comme un Secteur Déjà Urbanisé. Il ne peut être maintenu en zone U.</p>
<p><b>Thonon-les-Bains</b> Secteur UD</p>		<p>Ces secteurs, au Sud Est de la commune, sont en discontinuité et non identifié par le SCoT comme des Secteurs Déjà Urbanisé. Il convient de les reclasser en zone A ou N.</p>

## 2 : Urbanisation en discontinuité

**Rappel de la règle** : L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, issu de la loi Littoral, impose que l'urbanisation soit réalisée "en continuité avec les agglomérations et villages existants".

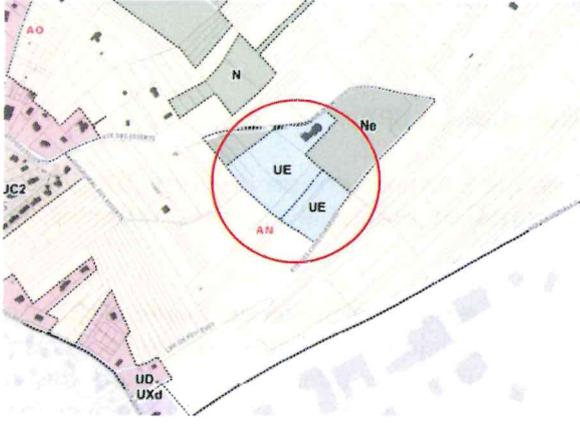
Ce principe a été précisé par une jurisprudence abondante du Conseil d'État, qui considère comme discontinue toute urbanisation projetée en rupture physique et fonctionnelle avec l'enveloppe urbaine existante ou s'insérant dans un espace non encore urbanisé (même en présence de quelques constructions éparses ou d'infrastructures).

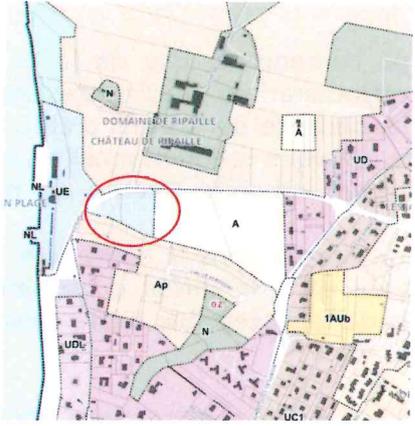
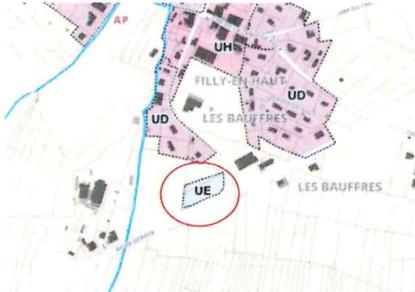
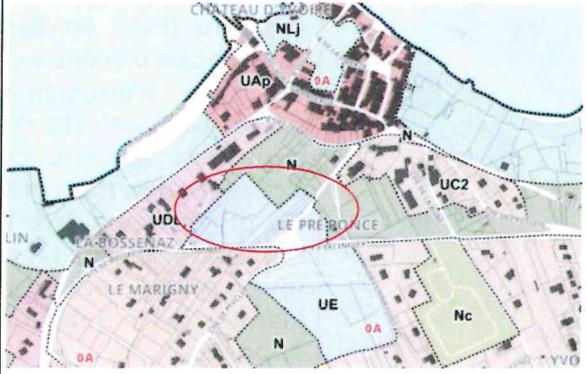
Ainsi, les zones ouvertes à l'urbanisation doivent s'inscrire dans la continuité de l'urbanisation. Une zone classée U ou AU située en marge, enclavée dans le diffus ou séparée par des coupures d'urbanisation (voies, boisements, prairies, etc.) est donc susceptible d'être considérée comme en non conformité avec les principes de la loi littoral.

**Sont donc interdites les extensions urbaines isolées et les constructions nouvelles hors des zones urbanisées existantes.**

- **Dans une logique de sécurisation juridique du document et de respect des principes de la loi Littoral, il est recommandé de reconsidérer le classement en zone U ou AU des secteurs situés en discontinuité manifeste avec l'enveloppe bâtie.**

Le tableau ci-dessous transcrit les secteurs identifiés comme étant en situation de discontinuité, et pour lesquels une modification du zonage est demandée.

Commune	Extrait du plan de zonage	Prescriptions
<p><b>Anthy sur Léman</b></p>		<p>L'emplacement réservé a été identifié pour la réalisation d'un ouvrage en structure (P+R), en discontinuité avec l'enveloppe urbaine existante. Ce type d'équipement, constitutif d'une extension de l'urbanisation, ne peut être autorisé qu'en continuité des agglomérations et villages. Ce projet devra être requestionné et repositionné dans un secteur accolé à un espace urbanisé, et qu'une justification argumentée soit apportée.</p>
		<p>Il en est de même pour cette zone UE, secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs des Hutins, qui de plus, prévoit une zone d'extension UE. Ce type d'équipement, constitutif d'une extension de l'urbanisation, ne peut être autorisé qu'en continuité des agglomérations et villages. Ce projet devra être requestionné et repositionné dans un secteur urbanisé ou en extension, ou à défaut qu'une justification argumentée soit apportée.</p>

<p><b>Thonon-les-Bains</b></p>		<p>Le parking Ripaille est implanté en discontinuité avec l'enveloppe urbaine existante. Conformément aux conclusions de la réunion spécifique sur la Loi Littoral, ce secteur devra être reclassé en zone UE spécifique et indiquée « non constructible », avec une OAP qui régleme la hauteur à 0m et les niveaux de sous-sol.</p> <p>Par ailleurs, le non zonage du parking de la piscine interroge</p>
<p><b>Sciez</b></p>		<p>Cette zone UE, classée en zone A dans le PLUi Bas-Chablais, est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Il convient de la reclasser en zone naturelle (N) ou agricole (A), conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Yvoire</b></p>		<p>La modification de la parcelle UBp (secteur naturel non bâti de valeur patrimoniale) en zone UE (Équipement public et/ou d'intérêt collectif) est contraire au zonage du <b>SPR (Site Patrimonial Remarquable)</b> et <b>ne peut pas être accepté</b>. En effet, cette zone est clairement identifiée comme <b>une zone non aedificandi</b> et permet de conserver un espace tampon entre le bourg et les constructions plus récentes.</p>

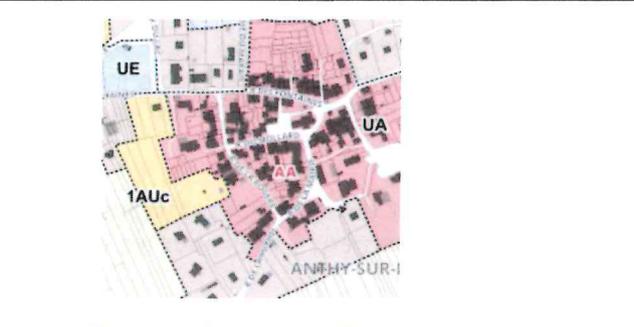
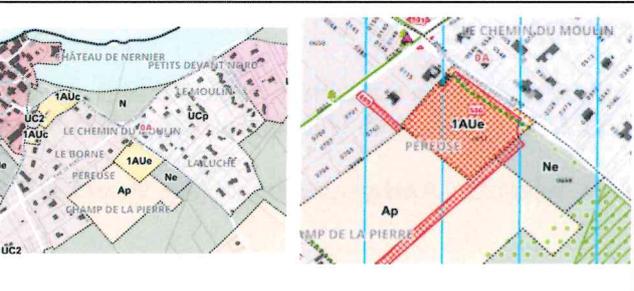
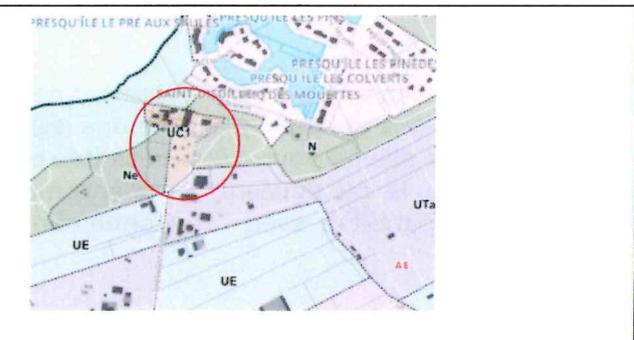
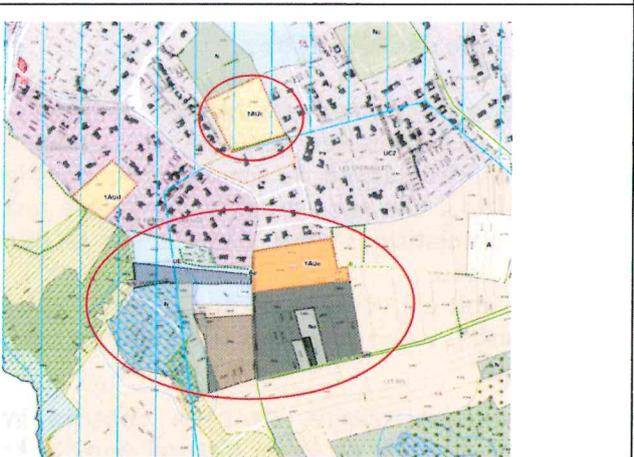
### 3 : Justification des extensions d'urbanisation dans les EPR

*Rappel de la règle* : L'article L.121-10 subordonne toute extension de l'urbanisation dans les EPR à une justification précise : besoins avérés, optimisation préalable du tissu urbanisé, cohérence avec la densité du secteur.

De nombreuses zones classées en 1AU dans les espaces proches du rivage (EPR) correspondent à des extensions de l'urbanisation. En application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, ces ouvertures à l'urbanisation doivent être expressément justifiées, notamment au regard des capacités du tissu urbain existant, de la nature du développement envisagé, et de la cohérence avec les objectifs de la loi Littoral.

→ **Dans ce cadre, il est demandé à la collectivité de recenser l'ensemble des zones concernées et de fournir une justification motivée pour chacune d'entre elles dans le rapport de présentation.**

À titre illustratif, quelques cas sont présentés ci-dessous. Cette sélection n'est pas exhaustive, mais vise à souligner la nécessité d'un réexamen global de ces extensions.

Commune	Extrait du plan de zonage	Points de vigilance
<b>Anthy-sur-Léman</b>		<p>Zone Auc (OAP), rue des Fontaines à proximité de plusieurs zones UC avec d'importantes dents creuses autour. Il est attendu une justification de ce besoin.</p>
<b>Chens-sur-Léman</b>		<p>De nombreuses zones Ne ont fait l'objet d'extensions, qui devront être justifiées (dans plusieurs autres communes également) Secteur de Véreitre : le parking relais réalisé en extension sera à justifier.</p>
<b>Nernier</b>		<p>De nombreuses zones 1 AU dont l'extension ou la nécessité du besoin ne sont pas justifiées dans le rapport de présentation</p>
<b>Thonon-les-Bains</b>		<p>La zone UC1 est située en extension de l'urbanisation, dans les EPR, et devra être justifiée</p>
<b>Yvoire</b>		<p>L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUc située en EPR n'est pas justifiée au regard de la capacité de densification des secteurs déjà urbanisés, d'autres zones 1Au sont encore disponibles.</p> <p>La zone d'équipements publics assortie d'un emplacement réservé de grande ampleur, est localisé en extension de l'urbanisation. Or, ces secteurs ne font l'objet d'aucune justification, en termes de besoins identifiés.</p>

Par ailleurs, la zone UE (bâtiment culturel et sportif) sur la commune d'Excenevex, dont un contentieux en cours sur DP MEC PLUi Bas-Chablais, devra être justifiée dans le PLUi Thonon agglomération

#### 4 : STECAL non conformes à la loi Littoral

Rappel de la règle : Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) sont strictement encadrés (L.121-8 et L.121-13). Hors secteurs urbanisés, ils ne peuvent être institués, à titre exceptionnel, que dans les espaces proches du rivage (EPR) et au-delà des EPR, et ne peuvent permettre que de légères extensions ou réhabilitations du bâti existant.

Contrairement à la loi Montagne, un STECAL ne peut déroger aux principes de la loi Littoral : il ne peut permettre de nouvelle construction, mais sert uniquement à identifier les cas où une souplesse limitée est possible dans un cadre strictement encadré.

- Il est donc demandé de réduire l'emprise des STECAL à ce qui est strictement nécessaire pour ceinturer les constructions existantes. Le règlement écrit devra préciser que seule une légère extension des constructions existantes est envisageable, et qu'aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée dans ces secteurs.
- L'identification de ces STECAL pourra permettre, le cas échéant, un changement de destination des bâtiments existants, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et les règles locales d'urbanisme.

Au regard de cette règle générale, plusieurs STECAL identifiés dans le PLUi doivent faire l'objet d'un réexamen approfondi, que ce soit en raison de leur localisation hors espace urbanisé, de leur emprise excessive, ou des règles constructives associées qui ne respectent pas les limitations prévues par la loi Littoral, notamment les secteurs suivants :

- **Stecal NLT** - les secteurs suivants : Chens-sur-Léman (Les Tartues et Beauregard), Douvaine (Troches), Messery (Sous la Vy), Orcier (Vigny) et Thonon-les-Bains (Montjoux).
- **Les STECAL Axt** - les secteurs suivants : Anthy-sur-Léman (Au Vuarchet), Chens-sur-Léman (Le Tanoz), Sciez (Pambon).
- **Les STECALs Nx1 et 2** - les secteurs suivants : Thonon-les-Bains (La Versoie), Excenevex (Pré Fillon).

Il est donc demandé de réduire l'emprise des STECAL à ce qui est strictement nécessaire pour ceinturer les constructions existantes. Le règlement écrit devra préciser que seule une légère extension des bâtis est envisageable, et que aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée dans ces secteurs.

L'identification de ces STECAL pourra permettre, le cas échéant, un changement de destination des bâtiments existants, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et les règles locales d'urbanisme.

#### 5 : Conformité du règlement écrit dans la bande des 100 mètres

Rappel de la règle : L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme interdit en principe toute construction dans la bande littorale des 100 mètres, sauf dans les secteurs déjà urbanisés. Cependant, des exceptions très limitées sont prévues pour les installations ou équipements dont la présence est rendue nécessaire par la proximité immédiate de l'eau. Ces exceptions doivent être justifiées au cas par cas dans le dossier et faire l'objet d'une appréciation stricte, fondée sur la nécessité technique ou fonctionnelle de leur implantation en bord d'eau.

Il est donc essentiel que cette interdiction soit explicitement reprise dans le règlement écrit du PLUi, pour chaque zone concernée par cette bande, y compris dans les chapitres introductifs des zones U, AU, A ou N lorsqu'elles concernent ce zonage.

- Il est demandé que le règlement écrit intègre, dans un encadré introductif des zones concernées, un rappel clair des interdictions de la loi Littoral dans la bande des 100 mètres dans chacune des zones concernées, afin d'en assurer la lisibilité, la sécurité juridique et la compatibilité avec les principes de la loi Littoral.

Les zones situées dans la bande des 100 m où le règlement doit être complété pour rappeler les dispositions légales d'inconstructibilité, et le tableau de destinations/sous-destinations corrigé :

- Zone N : les secteurs N – Nj Nlj – Ne
- Zone U : UAp – UDL – UE – UT (UTa et UTb)

Par ailleurs, dans la bande des 100 mètres, s'agissant du changement de destination des constructions préexistantes, il doit être autorisé pour des destinations limitativement autorisées.

## 6 : Réglementation des campings en zone littorale

Rappel de la règle : L'implantation de campings en zone littorale est strictement encadrée par la loi Littoral (articles L.121-16, L.121-13 et L.121-8 du Code de l'urbanisme).

L'article L. 121-8 du CU pose le principe selon lequel l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Ainsi, tout nouveau camping ou toute extension du périmètre d'un camping existant ne peut être autorisé que s'il se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens de l'article L. 121-8, sous réserve également du respect des dispositions de l'article L. 121-9 du CU relatives à la délimitation par le PLU de secteurs prévus pour la création, l'extension ou l'aménagement de terrains de camping,

Or, plusieurs cas semblent témoigner de projets d'extension de campings existants situés en discontinuité, ce qui contrevient aux principes de la loi Littoral.

Il est donc expressément demandé de :

- **revenir strictement à l'emprise des campings existants, sans extension.**
- **modifier les documents graphiques et le règlement écrit en conséquence, afin de garantir la conformité aux dispositions légales.**
- **S'assurer également que les règles d'implantation spécifiques aux terrains de camping (densité, emprise, équipements) sont rappelées dans le règlement.**

Par ailleurs, s'agissant de la réalisation de travaux significatifs au sein d'un camping existant :

Dans la bande des 100m, toute densification est proscrite, qu'il s'agisse de surface, de capacité d'accueil ou d'équipements bâtis.

Dans les Espaces Proches des Rives, l'extension limitée concerne la création ou l'extension des bâtiments (accueil, commerces, piscines couvertes, sanitaires, salle de spectacle...) et l'implantation de certains types d'hébergements. Cette extension limitée doit être justifiée et motivée par le PLUi, en particulier au regard du critère lié à la configuration des lieux, ou prévue par le SCoT.

A titre d'exemple :

- dans un camping situé en discontinuité des espaces urbanisés, le réaménagement de ce camping ne peut conduire à implanter de nouvelles HLL, même à la suite d'une démolition d'anciennes HLL dans les mêmes proportions ;

- dans un espace remarquable du littoral ou dans la bande littorale non urbanisée des cent mètres, le réaménagement d'un camping qui aurait pour conséquence d'implanter de nouvelles HLL en remplacement d'anciennes n'est pas possible.

**Autres points, pour rappel :**

**Pour les bâtiments agricoles**, ils doivent soit être en continuité de l'urbanisation ou obtenir une dérogation prévue par l'article L121-10 du code de l'urbanisme : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, **en dehors des espaces**

**proches du rivage**, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » Le rapport de présentation devrait rappeler ces dispositions.

**Les aires de stationnement bitumées** sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. L'exigence de continuité étant directement applicable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol, l'autorité administrative qui se prononce sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans une commune littorale doit vérifier si, à la date à laquelle elle statue, l'opération envisagée est réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants (Conseil d'État N° 392186, 31/03/2017, commune de Talloires). Les aires de stationnement en discontinuité, devront être naturelles. Les locaux techniques des équipements collectifs devront être en continuité du village.

#### **EN SYNTHÈSE :**

La mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral constitue un enjeu fort pour les communes riveraines du Léman, eu égard à la sensibilité des milieux concernés et à la pression foncière qui s'y exerce.

Pour synthèse, une carte d'analyse de la loi littoral, annexée au présent avis, identifie certains des secteurs concernés.

Afin d'assurer la pleine compatibilité du PLUi avec les dispositions de la loi Littoral, plusieurs points appellent des prescriptions impératives ou des compléments attendus :

#### **Prescriptions à respecter :**

- Reclasser en zones A ou N les secteurs incompatibles avec l'armature urbaine du SCoT.
- Supprimer les ouvertures à l'urbanisation en discontinuité manifeste.
- Réduire les STECAL hors espace urbanisé à l'enveloppe des bâtis existants et interdire toute construction nouvelle.
- Intégrer dans le règlement l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres hors secteur urbanisé.

#### **Compléments à apporter :**

- Justifier précisément les extensions d'urbanisation dans les EPR : besoins, densité existante, nature du projet.
- Supprimer les extensions de campings en discontinuité.
- Corriger les règlements et documents graphiques pour assurer la lisibilité et la conformité des zones concernées.

---

## VI. LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES

---

Thonon Agglomération fait partie de « La petite région agricole du Bas-Chablais » qui comprend 26 communes, celles de Thonon Agglomération, et la commune de Machilly. Certains bâtiments d'exploitation sont classés ICPE et imposent des distances d'éloignement pour les nouvelles constructions. Un repérage par un triangle jaune figure sur les plans des prescriptions. Le fait de ne pas les avoir sur le même plan ne facilite pas la lecture.

### Exploitants sur Thonon Agglomération

L'agriculture tient une place importante sur Thonon Agglomération avec 154 sièges d'exploitations qui se situent dans le périmètre de la communauté de communes en 2020.

Il est à noter qu'il n'y a plus de siège d'exploitation sur les communes de NERNIER et YVOIRE.

L'activité équestre est très présente sur ce territoire et comprend une dizaine de centres équestres. Le PLUi du Bas Chablais intégrait des zonages spécifiques qui ne sont pas repris.

### Exploitations impactées par le projet de révision :

Le projet de PLUi impacterait **235 hectares** sur les surfaces agricoles dont **124 ha** sur les surfaces déclarées au RPG 2024 soit 1,67% de la surface agricole déclarée du territoire de Thonon Agglomération. Ces surfaces agricoles impactées (122 ha) sont réparties sur 85 exploitations.

**Treize exploitations** subiraient une perte de surface supérieure à **3 hectares**, représentant de 1,8 % à 8,36 % de leur surface totale exploitée.

Ainsi, l'exploitant N°1, éleveur bovin laitier, est particulièrement impacté, puisque sur le secteur de Douvaine, il perdrait plus de 9 ha soit 7,37% de sa surface totale.

Trois exploitations perdraient une surface supérieure à **10 %** de leur parcellaire, dont une exploitation de maraîchage, qui exploite en agriculture biologique, qui perdrait 1,37 ha, soit 11,08 % de sa SAU.

Onze exploitations perdraient une surface comprise entre 4 % et 8,48 % de leur surface totale exploitée.

### Atteinte substantielle / vignes :

Les communes de Ballaison, Douvaine, Loisin, Massongy et Sciez ont des parcelles situées dans les aires géographiques de production de vins AOP. L'avis de l'INAO doit être demandé.

Notre OCS indique que des parcelles cadastrées en viticole sont impactées, notamment sur Loisin (2,54 ha dans les OAP 5, 6, ...) et Massongy (1,15 ha).

### Projet Alimentaire Territorial (PAT) sur le territoire de Thonon agglomération :

Le PAT de Thonon agglomération a reçu la reconnaissance officielle de niveau 1 en 2021.

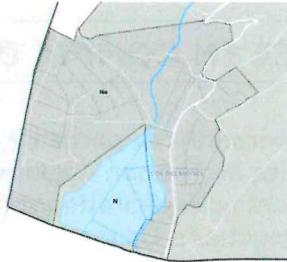
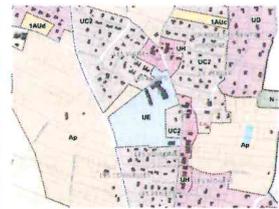
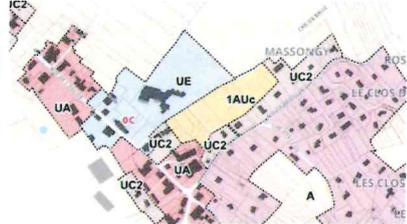
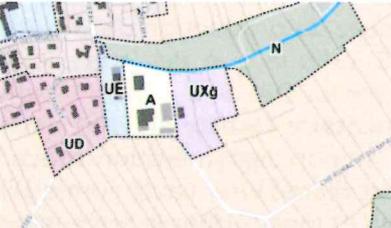
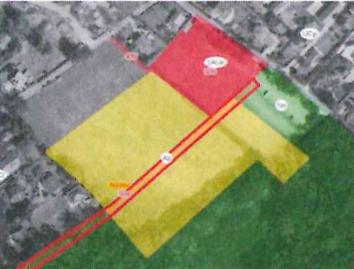
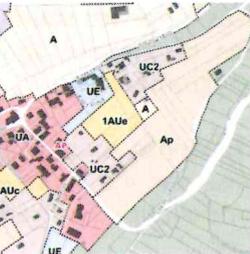
L'objectif est d'améliorer l'autonomie alimentaire du territoire, mais également d'augmenter la part des produits bio et locaux dans la restauration collective.

Dans ce PAT, un plan d'actions foncier intercommunal est évoqué, ainsi qu'un travail sur les documents d'urbanisme.

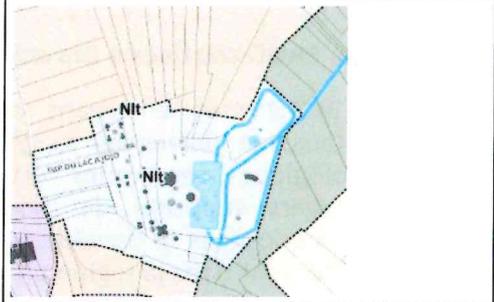
### Analyse de l'impact du PLUi sur l'agriculture :

L'analyse croisée du plan de zonage avec les données agricoles, notamment celles issues du registre parcellaire graphique (RPG), met en évidence plusieurs secteurs classés en zones urbanisables ou à vocation d'équipement, empiétant sur des terres actuellement cultivées ou présentant un potentiel agronomique avéré. Ces emprises soulèvent des interrogations quant à la prise en compte effective de l'enjeu de préservation du foncier agricole dans le PLUi-HM, enjeu particulièrement sensible sur le territoire de Thonon Agglomération.

Le tableau ci-après présente, commune par commune, les secteurs concernés, accompagnés des observations formulées par les services de l'État. Il ne s'agit pas de réserves systématiques, mais d'interrogations qui appellent soit une révision du zonage, soit une justification circonstanciée dans le rapport de présentation.

<p><b>DRAILLANT :</b>  <b>Au col des Moise :</b>  Une zone N est de couleur bleue ?  Quelle est la destination de la zone Ne de plus de 30 ha attenante ?  Cette zone Ne comprend 10,76 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.</p>	
<p><b>FESSY</b>  L'extension de la zone UE et l'ER 156 pour l'agrandissement du cimetière impacte 0,28 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024, adjacentes à une zone Ap.</p>	
<p><b>LOISIN</b>  La nouvelle zone UE en extension au centre de la commune, prévue pour l'extension du groupe scolaire impacte 1,6 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024, et précédemment classée en Ap au PLU opposable.</p>	
<p>La zone UE impacte 0,25 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.  Les surfaces exploitées en maraîchage par la ferme de Quincy, propriété communale sont maintenues en A.  <b>La parcelle C0113 est découpée : une partie agricole, une partie en UA, cette surface pourrait rester agricole pour consolider l'exploitation agricole.</b></p>	
<p><b>MESSERY</b>  La zone UXg est agrandie sur la zone Ap, zone à protéger, pour 4000 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>NERNIER</b>  ER 504 pour la création de cheminement piétons et d'une placette publique impacte 0,24 ha d'ENAF  La zone 1AUe impacte 0,5ha  la zone UC 2 impacte 0,55ha  La zone Ne impacte 0,3h</p>	
<p><b>ORCIER</b>  <b>La zone 1AUe est nouvelle</b>, ce secteur était classé Ap au Plu opposable. Elle impacte 0,75 ha de surfaces déclarées au RPG 2024 par une exploitation dont le siège est à proximité.  <b>Pourquoi ce petit zonage en A sur la parcelle AP0317 ?</b>  Cette parcelle est classée en Ap au Plu opposable</p>	

La zone du camping Nit est agrandie au sud sur des surfaces agricoles déclarées au RPG 2024, impact de 0,7 ha. Au regard de la loi montagne, et afin de préserver les espaces agricoles, l'emprise du camping devra rester identique au PLU opposable



## YVOIRE

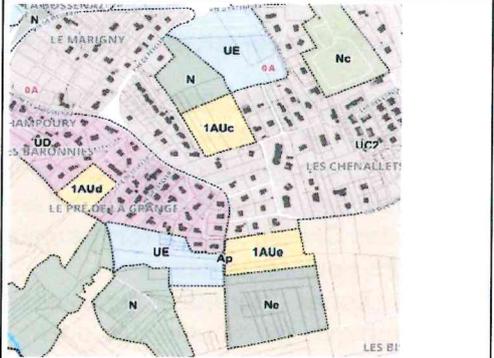
Plusieurs secteurs classés en A ou N au PLUi opposable sont reclassés en 1AUe, AUd, et 1AUc, ils impactent 2,45 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.

La zone 1AUe (0,99 ha) est en Ap au PLU opposable.

La zone UE impacte 1,09ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.

Au sud, la partie est de la zone Ne impacte 1,15 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.

L'ER n°289 se situe sur la zone Ne et la zone Ap et impacte 1,47 ha d'ENAF.



### En synthèse :

Au regard de ces éléments, il est attendu que la collectivité réexamine les classements des secteurs identifiés, notamment lorsque ceux-ci concernent des terrains cultivés ou déclarés au RPG.

**À défaut de modification, une justification détaillée devra être intégrée au rapport de présentation, afin de démontrer la prise en compte des enjeux agricoles.**

La liste des AOP et IGP présentes sur le territoire du PLUi est à corriger selon le tableau joint en annexe.

## VII- L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX :

Quatrième axe du PADD, le capital environnemental, paysager et patrimonial commun à préserver et à valoriser fait l'objet d'une attention particulière portée à la préservation des ressources.

Il convient de noter l'ambition de Thonon Agglomération pour préserver les milieux naturels, les continuités écologiques, les paysages emblématiques. Les cartes « Synthèse des enjeux environnementaux » et « Orientations paysagères » sont riches et pointent clairement les enjeux locaux.

### VII.1. Volet cours d'eau/zones humides/eaux pluviales

Les documents associés à l'arrêt du PLUi prennent bien en compte les enjeux associés aux cours d'eau, aux eaux pluviales et aux zones humides. À ce titre, le diagnostic met en avant les études en cours d'élaboration visant à leur bonne prise en compte, notamment du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides (PGSZH) ; de l'étude pour la restauration de la continuité écologique sur les bassins versants du Pamphiot et du Redon ainsi que du schéma directeur des eaux pluviales.

## **Orientations du PADD relatives à ces enjeux :**

L'analyse du PADD met en avant des orientations globalement satisfaisantes sur les enjeux environnementaux, en particulier la gestion des eaux pluviales à la source et la préservation des continuités écologiques. Les trames verte, bleue, noire et brune sont bien identifiées, tout comme les éléments paysagers supports de biodiversité. L'accent est également mis sur l'adaptation au changement climatique et le développement de la nature en ville. Ces objectifs devront toutefois se traduire concrètement dans la réglementation et les projets opérationnels du PLUi-HM.

## **Toutefois, le PLUi pourrait être amélioré sur plusieurs points :**

### **1. Concernant les zones humides, il serait opportun que celles-ci possèdent un zonage spécifique pour les protéger.**

Les milieux humides sont des milieux particulièrement riches sur le plan de la biodiversité / une partie des ZH sont d'ailleurs classées en APPB et N2000.

Le Bas Chablais est à forts enjeux au niveau ZH sur ce territoire : Classement en N2000 et ou APPB pour certaines.

Les Zones Humides semblent globalement bien prises en compte dans le règlement graphique (au niveau des prescriptions – art L151-23 CU), y compris une zone tampon de 30 mètres en guise d'espace de bon fonctionnement. Cependant, le zonage est N.

#### **Il est demandé un zonage spécifique pour ces milieux à enjeux particuliers.**

Ces zonages partent de la base de données ASTERS, avec réajustement dans le cadre des études commandées par Thonon Agglo.

### **2. Concernant les eaux pluviales, dans le PAC, il était indiqué :**

- *"Il ne s'agit plus seulement de réduire l'impact des nouveaux aménagements, mais bien d'engager une dynamique d'amélioration globale de la situation."*

"Il conviendra d'être particulièrement exigeant, prescriptif sur le traitement des eaux pluviales potentiellement polluées."

Même si le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle est bien pris en compte pour les nouvelles constructions, nous n'avons pas identifié d'article allant au-delà des nouveaux aménagements et de prescriptions sur le traitement des eaux pluviales susceptibles d'être polluées.

## **VII.2. Milieux naturels**

De manière générale : au niveau des milieux naturels : un avis plutôt positif sur ce document (au regard de la prise en compte des réservoirs de biodiversité / forêts / zonages environnementaux / réseau de haies ...).

Dans le détail : des zooms particuliers sont à faire pour préciser / améliorer les choses sur certains points précis.

## **Zonages environnementaux :**

Thonon Agglomération est concerné par des sites en APPB et en N2000 : Littoral Lac Léman ; Marais du bas chablais ; Forêt de Planbois,

Tous les secteurs classés en N2000 font l'objet d'un zonage N ou A. Il en est de même pour les APPB. Ces secteurs sont couverts par des prescriptions surfaciques de type L151-23 - Ceci apparaît satisfaisant.

**Remarque :** Dans la pratique, et au niveau très local, il laisse apparaître que la délimitation de ces zones a été faite par zones tampons (travail SIG). **Il serait souhaitable de préciser le tracé de certaines zones de prescriptions, pour prendre en compte la totalité de la zone N2000** (question de cohérence entre les protections)

#### **Forêt :**

Le règlement graphique (volet prescriptions surfaciques) inclut de nombreux espaces en EBC et sur les communes bordant le Lac Léman, spécifiquement en EBC significatifs (dispositions liées à la loi littorale). Ce principe est satisfaisant.

Toutefois, d'un point de vue géographique, la répartition des EBC est très inégale selon les communes.

Les communes de Ballaison et Loisin ne semblent pas présenter d'EBC, contrairement aux communes limitrophes de Veigy, Massongy. Une approche cohérente serait à rechercher entre les communes par rapport à la mobilisation de cet outil.

A noter toutefois que sur les communes de Ballaison et Loisin, les zones forestières sont tout de même identifiées au titre du L151-23 CU.

#### **Réservoirs de Biodiversité :**

Le règlement graphique (volet prescriptions surfaciques) inclut de nombreux espaces identifiés en Réservoirs de biodiversité → espaces boisés, zones humides entourées d'un espace de bon fonctionnement ou espaces prairiaux

Ce principe est satisfaisant.

#### **Corridors Écologiques :**

L'OAP biodiversité porte une attention particulière aux continuités écologiques, favorise des aménagements respectueux du cadre naturel et des pratiques limitant l'imperméabilisation des sols.

- Des mesures en faveur du maintien et/ou de la restauration des corridors suprarégionaux auraient toutefois pu être identifiées à l'échelle de Thonon Agglo, tout comme les enjeux de gestion de l'eau, en lien avec les autres acteurs.
- Les enjeux de trame noire (Identification, cartographie, préconisation). Ces éléments pourraient utilement être intégrés dans l'OAP, notamment pour renforcer les préconisations dans les milieux naturels et en lisière.

#### **Trame bocagère – réseau de haies :**

Les haies sont essentielles pour la Biodiversité et pour le Paysage – intérêt écologique très fort pour de nombreuses espèces (zones refuges pour les insectes, oiseaux, amphibiens, etc.), mais aussi intérêt agronomique pour les terrains autour, préservation du phénomène d'érosion et participation à la fertilisation du sol.

Il est opportun, voire nécessaire que les haies soient bien identifiées au PLUi.

#### **Outils pouvant être mobilisés :**

- Les haies pourraient être figurées en EBC linéaires – Art. L113-1 et R113-1 du Code de l'urbanisme. L'intérêt de l'EBC est de garantir leur pérennité, eu égard à leurs multiples intérêts sur le plan Biodiversité – Paysage, etc. Le classement en EBC autorise néanmoins les usages d'exploitation de la forêt et les travaux d'entretien nécessaires sur les haies par les agriculteurs.
- Possibilité de mobiliser l'Art. L151-23 CU – sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

#### **Le PLUi intègre l'usage de ces 2 outils.**

La question des haies est prise en compte : de très nombreuses haies sont identifiées en prescriptions linéaires (L151-23).

**Il serait toutefois utile de compléter localement cette couche Haies en identifiant certains secteurs non pris en compte.**

**Exemple :**



### **Les espaces boisés :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUihm, Thonon-Agglomération a sollicité l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) conformément à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme qui impose de classer en « espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, après avis de la CDNPS ».

La commission s'est prononcée sur le classement et déclassement de ces EBC significatifs lors de la séance du 13 novembre 2024, avec une confirmation de cet avis lors de la séance du 19 mars 2025 :

- avis défavorable en l'état concernant les déclassements proposés sur les secteurs de Montjoux et Corzent, ainsi que la réduction de l'EBC du secteur de Ripaille.
- avis favorable pour le classement des autres secteurs proposés.

→ Bien qu'une nouvelle réunion ait eu lieu en mars, les compléments présentés n'ont pas conduit la commission à réexaminer ces points, il n'y a donc pas eu de nouvel avis de la commission.

En conséquence, c'est l'avis de novembre qui fait foi et devra être pris en considération dans le PLUi-HM, en veillant au maintien du classement des boisements ayant reçu un avis défavorable.

→ **Le PLUI devra ainsi être modifié avant approbation pour intégrer cette correction.**

### **VII.3. Nuisances sonores**

Le territoire de THONON Agglomération concentre diverses nuisances sonores créées par des routes départementales (ex : RD1005, 1206, 903, 12, etc.) dont la RD903 est majoritairement classée catégorie 3 et la RD12 classée catégorie 3 ou 4, les activités industrielles et les lignes électriques ainsi que l'Aéroport de Genève.

Le DOO contient une unique disposition relative aux nuisances sonores, la R26. « Les documents d'urbanisme locaux devront privilégier l'implantation des nouveaux logements ou équipement d'intérêt collectif accueillant du public hors des zones exposées aux bruits, et hors des zones exposées à des émergences sonores qui dépasseraient les seuils réglementairement admissibles. Les documents d'urbanisme locaux prévoient des mesures permettant l'isolement acoustique des constructions. »

Le territoire est concerné par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Genève-Cointrin, approuvé le 15 juillet 2008.

Les communes de Nernier, Messery et Chens-sur-Léman se trouvent dans la zone de gêne « D », pour lesquels les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une isolation phonique.

Comme énoncé précédemment, d'après le site ORHANE | L'Observatoire Régional des Nuisances Environnementales, la communauté d'agglomération est concernée par des zones très dégradées, dégradées et altérées par le bruit et la pollution de l'air.

**Une attention particulière devra être observée sur les OAP situées à proximité des RD , tel que roche des axes, telles que :**

- 1 OAP « ALL 5 » sur la commune de Allinges
- 2 OAP « BON 2 » sur la commune de Bons-en-Chablais
- 3 OAP « BON 14 » sur la commune de Bons-en-Chablais
- 4 OAP « DOU 4 » sur la commune de Douvaine
- 5 OAP « DOU 11 » sur la commune de Douvaine
- 6 OAP « LOI 2 » sur la commune de Loisin
- 7 OAP « THO 7 » su la commune de Thonon-les-Bains

Le PLUi HM prévoit, pour contrer ces nuisances, de « tourner les bâtiments majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances ». L'article L571-10 du code de l'environnement concernant les constructions nouvelles sensibles au bruit le long d'infrastructures de transports terrestres existantes doit être respecté.

Ainsi, le pétitionnaire doit prendre en compte l'arrêté préfectoral n°DDT-2021-0496 du 30 mars 2021 afin de respecter les distances de retrait par rapport à la route d'assurer une isolation acoustique renforcée des bâtiments concernés.

#### **EN SYNTHÈSE :**

Le PLUi-HM accorde une attention notable à la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages emblématiques, en cohérence avec les ambitions du PADD. La qualité du diagnostic environnemental et des documents graphiques est saluée, notamment pour les trames écologiques et la gestion des eaux.

#### **Des points d'amélioration sont cependant identifiés :**

- la nécessité d'un zonage spécifique pour les zones humides,
  - une meilleure intégration des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, et la précision des périmètres des espaces protégés (zones Natura 2000, APPB, EBC).
  - L'enjeu de la trame bocagère est bien pris en compte, mais pourrait être renforcé localement.
  - Enfin, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions en lien avec le bruit doivent être complétées et adaptées aux secteurs concernés et une vigilance est recommandée sur les projets d'urbanisation situés en zones exposées au bruit.
- 
- **Par ailleurs, l'avis de la CNDPS relatif aux espaces boisés classés significatif de Thonon Agglomération devra être pris en considération, et le PLUi-HM devra être modifié avant approbation pour intégrer cette correction.**

---

## VIII. ANALYSE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET OAP

---

### VIII.1. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

155 secteurs d'OAP sont définis, dont 139 secteurs à dominante résidentielle et 16 secteurs aux fonctions spécifiques

**En complément des éléments sur les OAP mentionnés aux chapitres III.3 - VII.3 - IX.2 - XI.1 - XII et XIII, il convient de renforcer la qualité des OAP**

#### 1. Remarques et observations générales sur les OAP sectorielles :

Les OAP sectorielles traduisent un véritable effort de programmation à l'échelle intercommunale, avec une volonté affichée d'accompagner le développement urbain à travers des orientations spatiales structurées. Plusieurs d'entre elles intègrent des prescriptions sur les gabarits, les trames viaires ou les usages, et amorcent une réflexion sur l'insertion paysagère ou la gestion des transitions. Toutefois, l'analyse révèle des disparités de traitement et des marges d'amélioration.

En premier lieu, la lisibilité générale des documents pourrait être renforcée, le repérage des OAP dans les pièces graphiques reste parfois complexe. Sur le fond, les enjeux de paysage sont abordés de manière inégale : l'identification des structures paysagères (bocage, haies, reliefs, vues, etc.) est souvent absente ou insuffisante, alors qu'elle constitue un levier essentiel de qualité pour des secteurs situés en franges urbaines, en ZNIEFF ou à proximité de sites patrimoniaux.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales, bien que cruciale sur de nombreux secteurs en pente, reste peu traitée dans les OAP. Le même constat vaut pour les orientations en matière de cohabitation entre urbanisation et agriculture, ou encore pour la valorisation du patrimoine bâti et paysager dans les secteurs sensibles (ex. Ripaille, châteaux d'Allinges).

Dans certains cas, la densité projetée n'est pas articulée avec une trame paysagère lisible ou une logique de desserte cohérente, ce qui fragilise la lisibilité d'ensemble du projet urbain.

A ce titre, plusieurs leviers peuvent être mobilisés afin de renforcer la qualité globale de ces OAP. Il serait notamment utile :

- **de clarifier la lecture des documents (repérage, cartographies, contextualisation des secteurs),**
- **de mieux valoriser les structures paysagères (bocage, haies, vues, pentes), particulièrement dans les zones sensibles ou en franges agricoles,**
- **d'approfondir la gestion des eaux pluviales et l'articulation avec les trames vertes et bleues,**
- **de proposer, pour les secteurs stratégiques, des prescriptions plus concrètes, garantant d'une cohérence morphologique et environnementale à long terme.**

Ces évolutions pourraient utilement nourrir une prochaine phase de travail, dans un esprit de consolidation qualitative du projet de territoire. Elles contribueraient à conforter l'ambition affichée du PLUi en matière de cadre de vie, de transition écologique et d'identité paysagère.

Voici, à titre d'exemples certaines OAP analysées et organisées par type d'enjeu, orientées vers des pistes d'amélioration :

#### 1. Enjeux paysagers et patrimoniaux

- **Douvaine** – OAP DOU3 : située dans un secteur à forte sensibilité paysagère (bocage, prairies humides, talweg), cette OAP à vocation économique pourrait faire l'objet d'un redimensionnement ou d'un zonage plus fin, afin de préserver les structures paysagères et limiter les impacts d'une artificialisation marquée. Une lecture fine du site et un zonage différencié renforceraient la qualité du projet.

- **Allinges** – OAP ALL8 : cette OAP, bien que de surface modeste, se situe dans un périmètre visuel du château d'Allinges. La proximité avec ce site patrimonial majeur mériterait d'être mieux prise en compte dans les documents : une carte de visibilité, une mention explicite dans les légendes de sensibilité, et des orientations pour garantir une insertion bâtie valorisant le grand paysage seraient bienvenues.

## 2. Enjeux liés au relief, à la pente et au ruissellement

- **Allinges** – OAP ALL2 : ce secteur présente des pentes fortes et une structure bocagère existante. La prise en compte du ruissellement reste superficielle. Des prescriptions plus précises sur la gestion des eaux, la trame végétale, et l'articulation avec les voies d'accès (souvent limitées) renforceraient la faisabilité et la durabilité des projets.
- **Perrignier** – OAP PER6 : l'OAP concerne des franges agricoles en pente avec éléments bocagers. Une attention plus soutenue à l'insertion du bâti, au maintien de structures végétales et aux continuités paysagères permettrait d'assurer une cohabitation plus équilibrée entre urbanisation et espaces agricoles.
- **Thonon** – OAP THO3 : cette OAP de grande ampleur concerne plusieurs secteurs, dont certains sont déjà urbanisés. Le traitement paysager proposé pour atténuer les nuisances sonores (végétation, feuillage) est jugé peu adapté à cet objectif ; une solution plus technique (muret, mouvement de terre) serait plus efficace. Le sens de la pente n'est pas toujours explicité, ce qui rend difficile l'évaluation des impacts liés au ruissellement. Le maintien d'une cohérence entre les hauteurs, les formes urbaines et les contraintes du site reste à renforcer.

## 3. Enjeux environnementaux et écologiques

- **Perrignier** – OAP PER8 : localisée en zone ZNIEFF, cette OAP en entrée de commune prévoit une zone d'activités et de services. Si les objectifs urbains sont légitimes, les prescriptions environnementales restent légères. Il serait pertinent de renforcer les exigences sur les trames vertes, les espaces tampons, et l'organisation des vues depuis les espaces naturels alentour.
- **Allinges** – OAP ALL3 et ALL4 : bien qu'enclavées dans un tissu périurbain, ces OAP se situent en ZNIEFF de type 2. L'ajout d'orientations simples sur la gestion des milieux (végétation, maintien de la perméabilité des sols) renforcerait la compatibilité environnementale des projets.
- **Thonon** – OAP THO5 : l'OAP prévoit une aire de stationnement en lisière de l'opération, le long du chemin des Pervenches. Cette localisation, en bordure de voie principale, risque de nuire à la qualité paysagère de l'entrée de secteur. Il serait plus pertinent de repositionner ce stationnement en cœur d'îlot, afin de réduire son impact visuel et de mieux desservir les logements. Cette modification contribuerait à une gestion plus sobre de l'espace et à une intégration plus qualitative dans l'environnement immédiat.

## 4. Enjeux de fonctionnement et d'accessibilité

- **Allinges** – OAP ALL2 et ALL4 : les voies d'accès identifiées sont parfois étroites, insuffisantes ou situées sur des talus. Il serait opportun d'envisager des alternatives (par le sud ou sud-ouest, par exemple), de mutualiser les accès entre OAP voisines, ou de proposer un maillage plus lisible (mail paysager, desserte en boucle, etc.) pour assurer une desserte cohérente avec les capacités d'accueil projetées.

## 5. Enjeu spécifique : projet structurant d'écoquartier (Allinges – OAP ALL5)

- **L'OAP ALL5** porte sur un projet d'écoquartier d'environ 8 hectares, identifié comme un secteur structurant du développement communal. L'ambition est affirmée, mais une traduction encore trop générale et perfectible au regard des enjeux du site. Elle traduit une volonté forte de structuration urbaine, avec des principes généraux de mixité et de trame paysagère. Toutefois, un manque de précision sur les formes urbaines, la gestion de la pente et des eaux, ainsi que sur la lisibilité des continuités écologiques. Des repères plus concrets sur l'insertion paysagère, les interfaces avec les équipements existants et la qualité morphologique du bâti permettraient de sécuriser la mise en œuvre de ce projet stratégique.

### 3. OAP Aménagement, sans dispositions réglementaires

Les OAP dites « sans règlement », définies au titre de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, permettent de fixer des orientations qualitatives pour l'aménagement de secteurs spécifiques, sans pour autant avoir de valeur opposable aux autorisations d'urbanisme. E

Ces OAP offrent un cadre souple et qualitatif pour orienter l'aménagement des secteurs, mais ne peuvent imposer de prescriptions chiffrées, telles que l'emprise au sol ou le nombre de places de stationnement. Si la collectivité souhaite un encadrement plus précis et juridiquement opposable, elle doit recourir à une OAP au titre de l'article L.151-6. Le choix entre ces deux outils doit s'opérer en fonction du niveau de maîtrise souhaité pour chaque secteur et selon si la collectivité possède ou pas la maîtrise foncière.

**4 secteurs d'OAP sont ainsi définis sur Thonon. L'analyse de ces OAP met en lumière plusieurs pistes d'amélioration. Ces remarques convergent vers la nécessité d'une plus grande cohérence morphologique et d'une meilleure articulation entre densité, cadre de vie et formes urbaines.**

#### **OAP THO6 – Secteur Général de Gaulle**

L'OAP présente une structuration par tranches avec des hauteurs différenciées, ce qui témoigne d'un effort de gradation. Toutefois, la localisation de la hauteur maximale (R+6+C/att) en cœur d'îlot plutôt qu'en lien direct avec l'avenue principale peut interroger. Un repositionnement plus stratégique renforcerait la lisibilité urbaine. Par ailleurs, l'intégration du stationnement en sous-sol, plutôt qu'en aérien, notamment à proximité des pavillons existants, serait à privilégier pour préserver la qualité résidentielle. La liaison douce proposée gagnerait à être recentrée pour mieux structurer le secteur. Enfin, la fixation d'un pourcentage minimal de pleine terre permettrait de mieux réguler la densification.

#### **OAP THO7**

L'OAP anticipe une opération neuve sur une emprise de 13 000 m<sup>2</sup>, avec des hauteurs ambitieuses (R+8+C/att). Si cette densité peut répondre à des besoins en logement, il est néanmoins regrettable que les bâtiments existants n'aient pas été réexaminés dans une logique de reconversion. Une telle démarche aurait permis d'inscrire l'opération dans une perspective de sobriété foncière et de valorisation du bâti existant.

#### **OAP THO11 – Secteur Dessaix**

L'OAP envisage un dépassement ponctuel de hauteur (jusqu'à +7 m), ce qui peut se justifier sur des points singuliers, à condition d'un traitement architectural qualitatif. Toutefois, les constructions en cours semblent peu évolutives (bâti en béton coulé), ce qui interroge la mise en œuvre concrète de l'OAP. Un travail plus approfondi sur les raccords avec le tissu existant, notamment au niveau du rond-point du canal, aurait permis une meilleure intégration. Le traitement des murs pignons et l'équilibre entre bâti et espaces végétalisés constituent des pistes d'amélioration.

#### **OAP THO12**

Ce secteur prévoit une densification en R+5+C/att, sur une emprise significative. L'analyse met en avant le contraste avec le tissu environnant, notamment des édifices de qualité en R+2+C qui participent à une ambiance urbaine apaisée. Une surélévation partielle aurait pu être envisagée sans recours à la démolition. La traduction des ambitions paysagères et environnementales apparaît encore perfectible : le devenir des voiries, l'intégration d'un espace public qualitatif ou encore la coordination avec les espaces existants (place des Arts, square Jean Monnet) mériteraient d'être davantage précisés.

### 4. OAP sectorielles aux fonctions spécifiques :

Les OAP sectorielles aux fonctions spécifiques sont au nombre de 16 : 9 secteurs sont dédiés aux équipements publics et 7 secteurs sont dédiés à l'économie, comprenant le commerce et le tourisme.

En matière économique, le PLUi prévoit le développement des zones d'activités prioritaires identifiées par le SCoT. Les projets d'extensions figurent en zone 1AUx (activités économiques) et 1AUy, qui font toutes l'objet d'une OAP.

**Les OAP sectorielles à vocation d'équipements ou d'activités économiques ont fait l'objet d'une analyse spécifique. Il est attendu que les prescriptions formulées ci-après soient prises en considération afin de garantir la bonne mise en œuvre des objectifs assignés à ces secteurs :**

**OAP BON15 -zone 1AUxb des Bracots à Bons en Chablais :** il est rappelé que la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de cette zone est limitée à un projet unique ayant besoin d'au moins 5ha d'un seul tenant ;

**OAP DOU3 : zone d'activité des Niollets à Douvaine :** il est demandé de prévoir une conditionnalité pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur adossé à cette zone d'activité postérieurement à la requalification de cette zone.

**OAP PER8 -** Le secteur de développement d'une surface commerciale en entrée de Perrignier : selon le DOO du SCoT du Chablais, ce secteur est situé en dehors de la zone de centralité ; Cette zone devra être requestionnée. Une modification du SCoT est donc nécessaire, sous réserve de la justification des besoins pour l'activité commerciale.

## 5. Phasage des OAP

Elles intègrent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour assurer l'adéquation de l'accueil de population avec les niveaux d'équipement, et participent globalement à l'effort d'intensification de l'usage du sol.

Ce choix d'un phasage des OAP selon trois horizons temporels clairement définis — avec une première phase « immédiate », puis des ouvertures prévues à partir de 2028 et enfin de 2031 — constitue un point positif, notamment au regard des enjeux de disponibilité de la ressource en eau. Cette programmation temporelle témoigne d'une volonté de planification progressive et maîtrisée.

**Toutefois, un phasage croisé entre les OAP aurait également pu être envisagé, en hiérarchisant les secteurs en fonction de leur localisation dans ou hors de l'enveloppe urbaine.** Une telle approche, cohérente avec les orientations du SCoT, aurait permis de prioriser le développement des secteurs déjà urbanisés ou en renouvellement avant les extensions, et d'assurer ainsi un meilleur contrôle de la consommation d'espace et de l'artificialisation.

## 6. LES OAP Thématiques

**Il faut également souligner les cinq OAP thématiques, Biodiversité et dynamiques écologiques ; habitat – PLH et mobilité – PDM ; Qualité architecturale, urbaine et paysagère ; Énergie – Climat. Les OAP thématiques ont respectivement été traitées dans les thématiques afférentes.**

### **S'agissant de l'OAP thématique « Qualité architecturale et paysagère »**

Il est à saluer une introduction intéressante avec la carte des polarités urbaines, à valoriser en tête de diagnostic. Ainsi que des propositions adaptées aux zones urbaines et périurbaines, notamment sur les formes bâties.

Cependant, il est regretté l'absence d'approches paysagères spécifiques aux contextes ruraux et patrimoniaux limite la portée du document, en particulier pour les villages et hameaux. Ainsi que

d'orientations spécifiques pour les franges agricoles fragilise la qualité des transitions urbain-rural. Le diagnostic paysager initial (structures, vues, reliefs, végétation) est peu exploité dans les prescriptions.

L'OAP thématique relative à la qualité architecturale, urbaine et paysagère se veut, par définition, un document transversal structurant, destiné à accompagner l'ensemble des projets d'aménagement du territoire intercommunal. Les premières pages remplissent d'ailleurs cet objectif avec pertinence, en développant des principes clairs d'insertion urbaine, de traitement du bâti, de valorisation du patrimoine construit et de composition paysagère. Toutefois, à la suite de cette introduction soignée, l'annexion brute d'une série de documents relatifs à la ville de Thonon — sans harmonisation graphique, sans continuité de mise en page, ni même de pagination cohérente — mériterait d'être retravaillée.

---

## **VIII.2. Le plan de zonage**

### **Lisibilité et mise à jour du plan de zonage**

Le découpage en deux plans de zonage, l'un représentant les zones réglementaires et l'autre les prescriptions graphiques (emplacements réservés, espaces proches des rives, STECAL, prescriptions environnementales etc.), apporte une richesse d'information, mais peut induire en erreur les usagers du document. Le plan de zonage réglementaire, pris isolément, manque d'indications essentielles.

- Il conviendrait, au minimum, d'y faire figurer les emplacements réservés, la bande des 100 mètres et les espaces proches des rives, ainsi que les prescriptions d'inconstructibilité afin d'éviter toute interprétation erronée du caractère constructible d'un terrain.

Par ailleurs, la non-mise à jour du plan cadastral sur les plans de zonages constitue une réelle difficulté pour l'analyse du potentiel foncier, en particulier dans l'évaluation des dents creuses, dont certaines apparaissent déjà bâties dans le cadastre actuel.

- **Une mise à jour du fond cadastral est donc attendue pour fiabiliser la lecture et l'analyse du document**

---

## **VIII.3. Le Règlement écrit :**

Le règlement écrit du PLUi-HM constitue un document central pour l'application concrète des orientations du projet d'aménagement. Sa clarté, sa cohérence avec les autres pièces du dossier, ainsi que sa capacité à garantir un urbanisme maîtrisé sont essentielles. L'analyse menée a permis de relever un ensemble d'observations portant à la fois sur la forme, le fond et l'articulation avec les documents supra.

### **Le règlement écrit pour les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) :**

D'une manière générale, il conviendra de corriger les terminologies PLU restantes en lieu et place de l'appellation PLUiHM.

Il est intéressant que le règlement dispose d'un glossaire et de dispositions générales qui permettent de disposer de clés de lectures initiales.

En début de chapitre de chaque zone et pour faciliter la compréhension et l'appropriation du règlement écrit, la nature ou la vocation de la zone pourrait être rappelé quoiqu'elle figure par ailleurs dans les dispositions générales.

Les grilles relatives aux destinations et sous-destinations permettent de traiter l'usage des futures constructions. Toutefois, l'utilisation du pictogramme orangé de type point d'interrogation ne semble pas permettre une compréhension optimale de la conditionnalité des destinations et sous-destination. Une autre représentation pourrait être envisagée, avec une explication de lecture préalable en chapeau introductif faciliterait la lecture.

La mention du site classé de Port Ripaille pourrait être rappelée à titre informatif pour faciliter la compréhension des pétitionnaires puisqu'une zone UR spécifique est dédiée.

L'articulation de la zone USR avec les OAP mériterait une reformulation dans le règlement. Il précise actuellement que la zone est « sans règlement » et devrait préférer le renvoi unique aux OAP.

### **Dans les dispositions générales :**

- Sur l'article 6 relatif aux voies de circulation à créer, il pourrait être précisé :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

- Sur l'article 7 relatif aux lotissements : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

- Sur l'article 12 relatif à la diversité commerciale : la distinction entre le linéaire commercial strict et souple paraît être une approche intéressante pour fixer une vitalité économique de proximité à l'échelle fine et locale.

### **Sur les dispositions réglementaires liées aux zones U :**

#### Au sujet des destinations et sous-destinations :

Les salles de congrès et d'expositions autorisées dans les zones urbaines denses et déjà largement urbanisées pourraient générer de possibles difficultés pour la gestion des stationnements futurs associés à pareil équipement structurant.

Cette prise en compte des capacités de stationnement lorsque qu'une mixité des usages est effective pourrait être soulignée, particulièrement en zone d'urbanisation diffuse, comme dans les zones UH et UD par exemple. En l'occurrence, les activités de services où s'effectue de l'accueil de la clientèle ou de l'artisanat y sont autorisées et pourraient être conditionnées par la suffisance des stationnements dès l'article 1. Cette notion figure bien pour autant dans les articles dédiés au stationnement.

L'artisanat et le commerce de détail sont traités également dans les zones UA, UB et UC. Il ne faudrait pas que cette absence de gradation de ces dispositions entre les différentes zones ne concourent à une dispersion commerciale, en particulier pour le commerce de détail, qui pourrait nuire à la vitalité des centralités identifiées.

L'hébergement est autorisé sans condition en zones UE et UR et **ce point reste à justifier.**

Complémentairement, les logements liés au lycée en zone UEI ne sont pas limités en nombre ou en surface de plancher et pourraient être corrélés à l'équipement auquel ils sont reliés.

Les entrepôts ne sont pas limités dans leur dimensionnement dans les zones UH et UT et cette disposition mériterait d'être ajoutée pour préserver les tissus historiques et touristique, voire prémunir de surfaces trop conséquentes pour les capacités d'absorption des densités existantes.

La zone UT est définie dans le rapport de présentation comme « zone touristique (hébergement hôtelier, complexe...). Il convient toutefois de noter qu'actuellement la sous-destination hébergement est interdite dans le règlement écrit, de même que les salles de congrès et d'exposition. La remarque est identique pour la zone 1AUt. La distinction abordée dans le rapport de présentation entre UTa et UTb n'est pas perceptible en termes de destinations et sous-destinations. Il est également retenu une limitation de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, ce qui exclut potentiellement des espaces de coworking ou tourisme d'affaire.

Les zones UY prévoient des surface de vente de 3000m<sup>2</sup>. Cette disposition devra être compatible avec le SCoT.

#### Sur la mixité sociale dans l'habitat

Le seuil de 50 % de LLS pour toutes les opérations de moins de 15 logements est intéressante mais les périmètres doivent être bien délimités pour que le dispositif soit opérant. Un seuil de déclenchement pourrait être ajouté dans certains secteurs.

#### Sur les règles de hauteur

Sur les règles de hauteur, une règle de hauteur minimale est imposée dans toute la zone sans restriction notamment en UA, UH. Cette règle paraît ambitieuse et difficile en l'absence de services à haut niveau de service.

Concernant les règles de hauteur en centre-ville de Thonon, il conviendrait de veiller à une meilleure harmonisation avec le bâti existant et l'armature urbaine. L'imposition de hauteur ou d'un h/2, sans prise en compte des alignements et gabarits des immeubles en place, risque de générer des ruptures dans le paysage urbain et de compromettre la qualité d'insertion des projets. Une règle de hauteur adaptée aux caractéristiques morphologiques du tissu bâti permettrait de préserver la cohérence architecturale et l'identité des centralités.

#### Sur l'aspect architectural des constructions

La toiture dite « pointe de diamant » n'est pas de type traditionnel et pourrait, dans les secteurs anciens notamment, être limitée pour une cohérence globale.

#### Sur le stationnement

Il pourrait être envisagé d'adapter la règle de stationnement en fonction de la localisation des projets, notamment en centre-ville ou à proximité des transports en commun. En effet, l'imposition d'un nombre élevé de places pour les grands logements pourrait constituer un frein à la réalisation de l'objectif politique de proposer une offre de logements familiaux en cœur urbain. Une modulation des exigences, tenant compte du contexte d'implantation et de l'accessibilité en mobilités douces ou collectives, permettrait une mise en œuvre plus équilibrée.

Il semblerait opportun de pouvoir insister sur l'obligation de prévoir des stationnements pour les cycles, par exemple en zone UEI.

La végétalisation des stationnements lorsqu'elle est possible pourrait être considérée dans le règlement écrit pour une opposabilité assurée, en particulierité dans les zones UX et UY afin de garantir des enjeux biodiversité et paysagers à minima.

### ***Le règlement des zones A et N***

En préambule, il est à souligner que le règlement applicable aux zones agricoles et naturelles se distingue par sa clarté et sa lisibilité. L'approche retenue, consistant à considérer comme non autorisées toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues au règlement, permet d'éviter toute ambiguïté. Cette rédaction, à la fois rigoureuse et pédagogique, facilite le travail des services instructeurs et contribue à une application cohérente des dispositions sur l'ensemble du territoire.

Toutefois, cette approche nécessite une justification explicite, notamment dans le rapport de présentation, afin d'assurer sa conformité au code de l'urbanisme et aux documents supérieurs. Il est

recommandé de bien motiver ces interdictions au regard de la vocation des zones concernées, en particulier en zones agricoles et naturelles.

#### **Les zones agricoles :**

Le règlement écrit de la zone A est précis et reprend les éléments de la doctrine de la CDPENAF relative aux constructions d'habitation. Il conviendrait de reprendre également les autres éléments indiqués dans la doctrine CDPENAF de mars 2021.

L'inscription en zone A des « fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâties » doit préciser qu'il s'agit des jardins directement nécessaires à une exploitation agricole.

#### **Les zones naturelles :**

**La zone 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, ...).

Le règlement autorise les constructions liées à la gestion et l'animation du camping, les emprises au sol des nouvelles constructions sont limitées à 800m<sup>2</sup>.

- **La sous-zone Nc du PLUi Porte sur quinze secteurs de camping. Le PLUi énonce une possibilité d'extension des campings en zone Nc, limitée à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction, alors même que la définition de la zone naturelle interdit toute construction nouvelle hors dérogation spécifique. Il faudra dans ce cas classer ces campings en U.**
- **En l'absence de STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitée) dédié à chacun des quinze campings, mettant précisément en regard chaque projet d'évolution et sa surface, le règlement ne peut autoriser d'extensions qu'au sein d'un cadre STECAL clairement défini.**
- **Sans cette prescription formelle, le règlement ne saurait valablement autoriser de tels aménagements.**

**La zone 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 convient de préciser dans le règlement que ces équipements seront des structures légères et de superficie limitées.**

**L'analyse du règlement écrit met en évidence plusieurs points de vigilance, notamment sur la cohérence des destinations autorisées, l'encadrement des formes urbaines et la gestion des stationnements. Certains points appellent des modifications impératives (prescriptions), notamment en lien avec l'encadrement de l'hébergement, des entrepôts et des usages touristiques. D'autres relèvent de recommandations visant à renforcer la lisibilité du document et la compatibilité avec les objectifs du SCoT. Enfin, plusieurs ajustements rédactionnels ou clarifications pourraient être apportés pour améliorer l'opposabilité et l'appropriation du règlement.**

#### **VIII.4. Sites dédiés au stockage de déchets inertes (zone Ad et Ad\*)**

Au vu des éléments constitutifs du projet de PLUi et de leur analyse, les services de l'État relèvent que le PLUi HM arrêté pour la prise en compte des terres inertes prévoit 24 zones potentielles pour accueillir des ISDI bien réparties sur le territoire (le maillage des futures ISDI est un élément essentiel pour une bonne gestion des terres inertes). Nous saluons ce travail important et cette volonté affichée du territoire de gérer ces terres inertes.

Il ressort du PLUi-HM que de nombreux logements, réfections d'habitats, la construction d'un nouveau lycée, des projets de travaux routiers importants, etc... sont projetés sur l'agglomération.

Cependant, le rapport de présentation ne prévoit pas l'analyse des besoins en matière de matériaux inertes à traiter et à stocker sur le territoire de Thonon Agglomération. Cette analyse est indispensable pour bien calibrer les zones potentiellement aptes à accueillir des sites dédiés. Il est simplement indiqué qu'une réflexion a été lancée au niveau départemental pour définir des sites de stockage des déchets inertes à laquelle Thonon Agglomération ainsi que les communes membres ont été associées.

À la suite de diagnostics issus du Schéma Régional des Carrières approuvé le 8 décembre 2021, le territoire de l'agglomération est déjà en tension. Après réévaluation des ressources disponibles, le déficit devrait augmenter et atteindre 300 000 t/an d'ici 2030.

**Aussi, il appartient au PLUi-hm de justifier les besoins en matériaux et de valider l'adéquation entre les besoins prévisionnels en matériaux du territoire et la capacité à les satisfaire.**

Sur la base d'environ 250 m<sup>3</sup> de déchets inertes en moyenne par logement, les objectifs de construction pour la seule partie des logements entraînera une production de 3 000 000 m<sup>3</sup> sur la durée du PLUi (sur une production annoncée de 12 000 logements sur la durée du PLUi)

Quelques chiffres pour estimer les volumes de terre :

- l'entretien de 10 m de canalisation représente 15 m<sup>3</sup> de terre ;
- l'entretien de 10 m de piste cyclable représente 30 m<sup>3</sup> de terre ;
- l'entretien de 10 m de route représente 150 m<sup>3</sup> de terre ;
- la construction d'un logement (en collectif ou en individuel) représente 250 m<sup>3</sup> de terre.

Parallèlement aux besoins en matériaux du territoire et afin de limiter l'utilisation de matières premières, il est nécessaire d'étudier le maillage de zonage dédié aux installations de traitement et de recyclage des déchets inertes du BTP. Comme pour les ressources, il appartient au PLUi-hm de valider l'adéquation entre les besoins de stockage de déchets inertes et la capacité à les satisfaire tout en développant le maillage déjà commencé sur votre territoire.

Enfin, la doctrine de la CDPENAF de la Haute-Savoie demande que les PLU/PLUi identifient des zones susceptibles de faire l'objet d'une zone d'ISDI afin de répondre aux besoins du territoire en la matière.

Il est précisé que «seules les ISDI faisant l'objet d'un enregistrement au sens du code de l'environnement sont de nature à garantir :

- ✓ la nature et le volume des déchets qui seront stockés;
- ✓ leur provenance (déchets non issus du BTP suisse) ;
- ✓ les routes empruntées par les camions ;
- ✓ la durée maximale pendant laquelle le site sera utilisé;
- ✓ le fait qu'une fois rempli, le secteur retrouvera un usage agricole et présentera une bonne insertion paysagère.

Le règlement écrit du PLU, doit encadrer de manière stricte, en cohérence avec la loi, l'utilisation de déchets inertes en zone A et N hors ISDI dans le cadre d'aménagement au titre du code de l'urbanisme. ». A ce titre, le règlement du PLUi-HM devra encadrer strictement l'apport des déchets inertes dans les zones agricoles ou naturelle (aménagements) dans une logique unique de réelle valorisation de l'exploitation agricole, de la zone naturelle et des terres. Ceci dans l'objectif d'éviter les dépôts délictueux qui altèrent l'environnement et de restituer une topographie proche de celle qui précédait l'exploitation.

**\* Analyse du règlement écrit :**

La zone Ad est dédiée au stockage des déchets inertes qui correspond à des sites d'accueil des installations de stockage de déchets inertes (ISDI). La zone Ad\* permet en plus les dépôts et stockages de matériaux.

Au vu de la différence importante de surface, il serait intéressant de basculer certains secteurs d'Ad à Ad\* permettant d'avoir plus de sites pouvant accueillir des activités et installations liées au traitement des déchets et matériaux (ex installations temporaires de tri, concassage et criblage).

**Il est proposé de compléter la définition des zones Ad et Ad\* en reprenant les éléments indiqués dans la doctrine CDPENAF de mars 2021. Le règlement pourrait être rédigé ainsi :**

Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) régulièrement autorisées pour le dépôt régulier de déchets inertes et uniquement, en vue de leur élimination définitive et sans intention de reprise ultérieure à conditions qu'il s'agisse d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) régit par une ICPE de type 2760-3 régulièrement autorisée pour le dépôt régulier de déchets inertes devant participer au remodelage topographique du secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale, dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole et que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration paysagère dans le site. À l'issue de l'exploitation de l'ISDI, le terrain devra retrouver un usage agricole et fera l'objet d'un suivi agronomique.

**Pour la zone Ad\*, il est proposé de compléter la définition comme suit :**

Les activités et installations liées au traitement de ces déchets et matériaux (ex installations temporaires de tri, concassage et criblage). Ces installations devront en complément de la procédure d'enregistrement au titre de la rubrique (ISDI) faire l'objet d'un enregistrement au titre des rubriques 2515 et 2517. Lorsque ces installations sont réalisées dans le cadre de l'ISDI, alors il est possible de limiter leur autorisation à la durée d'exploitation de l'ISDI.

Il est cependant relevé que le PLUi-HM ne prévoit aucun sous secteur d et/ou d\* en zone N. Un complément du maillage de ces futurs sites pourrait être élargi à la zone N.

De même, il n'encadre pas strictement l'apport des déchets inertes dans les zones agricoles et naturelles (« aménagements ») dans une logique unique de réelle valorisation de l'exploitation agricole et des terres.

**Aussi, conformément à la doctrine CDPENAF, il est demandé de rajouter dans le règlement en zone A et N :**

- d'autoriser également les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration.
- de limiter les hauteurs ou profondeurs pour les exhaussements ou affouillements liés à la réalisation des constructions autorisées soient identiques aux dispositions applicables en zone U, soit 1,5 m pour le PLUi HM.

Plusieurs secteurs avaient fait l'objet d'une demande de la part des carriers et entrepreneurs TP du Chablais fin 2020, le service agricole de la DDT avait émis un avis sur chacun des sites. Cette demande concernait notamment le site de Perrignier, un site sur Chens sur Léman, un site à Ballaison, un site à Loisin.

**Zones Ncar :** Elles reprennent la délimitation des carrières : Lyaud et Thonon-les-Bains. 4 secteurs pour une superficie totale de 46 ha, les extensions de carrière impactent 21,61 ha de surfaces agricoles et

naturelles. La localisation de nouvelles ressources ou l'extension des périmètres des carrières existantes doit être étudiée pour éventuellement prendre en compte des zones où l'exploitation de carrières pourrait être autorisée. Il importe donc de mener une réflexion sur l'augmentation des capacités d'extraction du territoire en privilégiant les circuits courts afin de limiter les distances parcourues pour leur transport.

#### **En synthèse :**

Le travail de recensement réalisé dans le PLUi, qui identifie 24 sites potentiellement mobilisables pour accueillir des installations de stockage de déchets inertes (ISDI), constitue une avancée notable, tant pour la connaissance des gisements disponibles que pour l'anticipation des besoins à l'échelle du territoire. Cette démarche traduit une volonté claire et saluée de Thonon Agglomération d'organiser la gestion des déchets inertes de manière encadrée et cohérente.

**Cependant, dans un souci de concertation et afin de garantir la compatibilité de ces projets avec les enjeux agricoles, il est demandé que chaque implantation effective d'un site ISDI fasse l'objet d'une validation préalable par la Chambre d'agriculture lors de leur mise en œuvre et du suivi agronomique. Et dans l'éventualité où des sites ne seraient pas mobilisables suite à ces échanges, des sites alternatifs de tailles équivalentes seraient proposés, toujours en association avec la chambre d'agriculture.**

### **XIII.5. Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) :**

**Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) constituent des dérogations encadrées aux principes d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles. Leur reconnaissance ne peut être envisagée qu'au regard de projets ponctuels, précisément définis et motivés.** L'identification de ces projets doit être formalisée et présenter pour chaque STECAL les constructions envisagées, leur usage, leur justification et leur insertion dans l'environnement, permettant ainsi aux membres de la commission de se prononcer formellement.

Le projet de PLUi de Thonon Agglomération recense 72 STECAL, un nombre élevé qui renforce l'intérêt d'un tel document de cadrage.

Les observations ci-après détaillent, pour chaque STECAL identifié, les interrogations ou réserves formulées au regard des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels, et de la doctrine départementale applicable.

Compte tenu du nombre de STECAL prévus au projet de PLUi arrêté et des dispositions de l'article L. 151-13 du CU, ceux-ci seront présentés par famille de STECAL et seuls ceux à enjeux forts susceptibles de requérir un examen par les membres de la commission seront analysés individuellement ci-après.

#### **Secteur Aht 2 : création de gîtes (sur Orcier) – 0,2 ha**

Le règlement de ce Stecal autorise :

- L'hôtel et autres hébergements touristiques, comprenant les habitats légers de loisirs,
- Les constructions, occupations et aménagements nécessaires à l'entretien et l'animation de la zone (sanitaire (toilettes, douches, ...), loisirs (terrains de jeux, piscine ...), accueil, ...)

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 400m<sup>2</sup> afin de garantir un développement limité de cet espace et de répondre aux besoins du projet exprimé.

- **Ce Stecal est en extension de l'urbanisation, dans une commune soumise à la Loi Montagne.** Il prévoit la possibilité d'hébergements touristiques (hôtels, chalets-hôteliers, etc.) avec une emprise au sol maximale de 400m<sup>2</sup> par construction. Or, ce secteur se trouve en extension de l'enveloppe urbaine. À ce stade, aucun dossier de projet détaillé n'ayant été communiqué, il est

impossible de vérifier la compatibilité de ces constructions avec l'exigence de continuité urbaine et de préservation des paysages montagnards.

→ **En conséquence, ce STECAL ne peut être validé qu'à la condition qu'un dossier précis soit fourni pour chacun des bâtiments envisagés: typologie, surface, localisation et modalités d'insertion.**

#### **Le site Ax1\* : Orcier : Battalieux**

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.

**Ce secteur, en discontinuité de l'urbanisation, correspond à une friche économique (ancienne scierie) sur Orcier. La CDNPS s'est prononcée favorablement lors de la séance du 13 novembre 2024**

#### **STECAL Nlt :**

**Ce Stecal concerne 8 sites sur les communes de** Allinges (Les Tattes, Fleyset) Chens-sur-Léman (Les Tartues, Beauregard) Douvaine (Troches) Messery (Sous la Vy) Orcier (Vigny) Thonon-les-Bains (Montjoux).

Ces zones correspondent à des secteurs de loisirs isolés au sein de l'espace naturel, secteurs d'hébergements, base de loisirs.

Le règlement tient compte de sites de loisirs et d'hébergements touristiques. À 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 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. **Tout comme en zone de campings, les emprises au sol des nouvelles constructions sont limitées à 800m<sup>2</sup>.**

→ **Quatre de ces huit sites relèvent de la loi Littoral** : ces secteurs sont situés en discontinuité dans la bande des 100 m et en espaces proches du rivage (EPR), où toute construction nouvelle est interdite.

→ Pour ces quatre sites situés en zone littorale, il est demandé de réduire la délimitation à l'emprise strictement existante des bâtiments. Il conviendrait de ne permettre que le changement de destination des constructions actuelles (hébergement, salle commune, etc.) et, le cas échéant, une légère extension limitée. **Pour renforcer la sécurité juridique et la cohérence du document, ces secteurs devront être dotés d'un sous-zonage spécialement calibré (par exemple Nlt-Littoral),** distinct des autres STECAL, qui préciserait : l'emprise maximale autorisée égale à la surface au sol existante, la nature des nouveaux usages admis, et la possibilité d'une extension marginale (par exemple + 10 % de la surface actuelle).

→ **Le secteur d'Ocier est soumis à la loi montagne.** Il devra lui aussi être réduit à l'emprise de l'existant et ne permettre que de légères extensions à défaut de projet précis, qui pourrait être soumis à autorisation au titre des UTN.

→ **Pour les trois autres sites,** l'absence de dossier de projet détaillé (typologie, localisation précise, justification des surfaces) ne permet pas de vérifier la compatibilité des extensions avec les limites mêmes du STECAL et les objectifs de préservation de l'espace naturel. De même qu'à la préservation du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France devra être associé.

→ En conséquence, il est demandé de modifier le règlement de ce STECAL Nlt pour ne permettre que des extensions limitées des bâtiments existants.

**De plus, le Stecal Nlt à Douvaine**, situé en Périmètre Délimité des Abords et en site inscrit, représente le seul espace de respiration encore présent est devra être préservé.

**Et le Stecal Nlt à Chens sur Léman**, le château de Beauregard est classé M. H. I. par arrêté du 1er/06/1964. Il est essentiel de conserver des espaces naturels importants autour de ces châteaux de la fin du XVème siècle qui étaient caractérisés par des domaines agricoles et paysagers considérables.

**Secteur Nx2 (Excenevex / Pré Fillon )** pour permettre un parc photovoltaïque défini par décret.

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

**Ce secteur a fait l'objet d'une dérogation au titre de la discontinuité Loi Littoral**

### **VIII.6. Les bâtiments d'habitat pour lesquels est autorisé le changement de destination**

**Les éléments de présentation ou d'analyse, figurant au dossier du PLUi, ne précisent pas le nombre de constructions concernées.**

Le changement de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle ne peut être envisagé que dans le respect strict des dispositions du code de l'urbanisme et sous réserve d'une identification préalable, précise et argumentée, des bâtiments susceptibles d'y être éligibles.

Rappel de la réglementation :

Article L151-11 du Code de l'urbanisme : « I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13,[STECAL], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites... »

- Il est recommandé dans les PLU(i) pour tout changement de destination, que cette identification prenne la forme d'un atlas joint au dossier du PLUi. Cet atlas, établi à l'échelle de la commune ou de l'EPCI, comprend un recensement photographique des bâtiments, accompagné d'une grille d'analyse technique, construite notamment à partir des travaux de la Chambre d'agriculture, permettant d'objectiver leur potentiel de changement de destination.

**En l'absence de cet atlas, il n'est pas possible à ce stade de se prononcer sur la cohérence des changements de destination que le règlement pourrait permettre. Cela ne permet pas d'apprécier l'éligibilité des bâtiments au regard de leur état ou de leur intérêt agricole, ni d'assurer la transparence attendue dans l'application du règlement.**

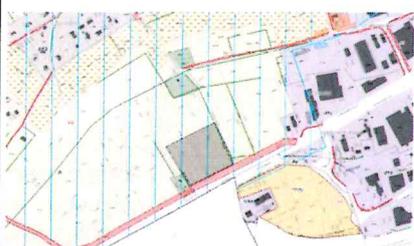
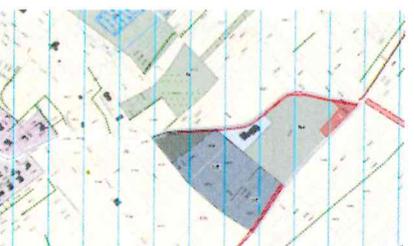
**Par ailleurs, il conviendrait de revoir les destinations autorisées dans les bâtiments fléchés : à ce jour, toutes les destinations y sont admises sans distinction dans les zones A et N, sans vérification préalable de leur compatibilité réglementaire. Une révision de ces dispositions est attendue pour garantir la cohérence avec les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.**

### VIII.7. Les Emplacements Réservés :

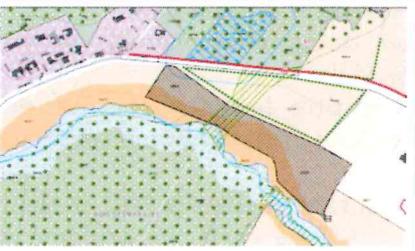
Sur ce total, il est recensé **388 ER** situés sur des zonages agricoles ou naturels. L'impact en termes de consommation foncière n'est pas neutre. **Cela représente 20,96 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** impactés selon le décompte réalisé par la DDT (hors prise en compte des ER inférieurs à 250 m<sup>2</sup>) et des parties identifiées dans l'OCS74 comme déjà consommées ou artificialisées.

Les emplacements réservés traduisent une volonté proactive de planifier des projets d'intérêt général à l'échelle intercommunale, leur nombre et leur localisation interrogent sur l'équilibre à préserver entre le développement de ces projets et la vocation intrinsèque de ces espaces. Il apparaît nécessaire de veiller à la cohérence de ces emplacements, les besoins et les superficies avec les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels, dans une logique d'optimisation foncière et de sobriété.

Les observations détaillées à ce sujet sont présentées dans le tableau ci-après. Ces emplacements réservés devront être questionnés ou justifiés au regard du besoin et de l'absence d'impact sur les terres agricoles.

Anthy-sur-Léman	ER 242	Emplacement pour la construction d'un parking P+R qui impacte env 2,5 ha d'ENAF. De plus cet ER est en discontinuité, et est donc non conforme à la Loi Littoral	
	ER 211	Réserve foncière parking entrée Ouest du village impacte 0,5 ha d'ENAF. Ce parking devra être perméable.	
	ER 822	En zone A pour des aménagements sportifs publics impacte 0,28 ha de surfaces agricoles, et la zone Ue attenante en impacte 1,75ha.	

Chens-sur-Léman	ER 689	En zone Ne, pour l'aménagement d'un parking relais impacte 0,33 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024, en continuité d'une zone Ap.	
Drailant	ER 30  ER 203	<p>Point d'apport volontaire impacte 0,3 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024. Il se situerait à proximité d'un hameau « Chez Roch » d'une vingtaine de maisons.</p> <p>Point d'apport volontaire impacte 0,74 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.</p> <p><b>Ces emplacements réservés semblent surdimensionnés pour l'usage projeté.</b></p>	 
Margencel	ER 62	Aménagements sportifs légers en zone Ne impacte 1 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024, contiguë à une zone Ap.	
Nernier	ER 500	Création d'un point d'apport volontaire impacte 0,4 ha d'ENAF. Son positionnement en pleine nature interpelle, car il va engendrer des déplacements en voiture.	

Sciez	ER 429 ER 423	Aménagement d'un THNS impacte 0,7 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.  Ces ER sont situés en zone Ap .	
Thonon-les-Bains	ER 344	Création de voie, piste cyclable, chemin du Martinet impacte 0,23 ha d'ENAF, mais surtout <b>coupe en 2 un tènement de parcelles agricoles déclarées au RPG 2024</b>	
Veigy-Foncenex	ER n°11	Une ISDI est prévue, elle impacte 0,88 ha d'ENAF dont des surfaces déclarées au RPG 2024 et classée en zone Ap	

Les observations formulées dans le tableau ci-dessus appellent une réévaluation de certains emplacements réservés, notamment au regard de leur justification au titre des besoins identifiés et de leur compatibilité avec la préservation des espaces agricoles. Il est attendu que chaque emplacement soit précisément motivé, en lien avec les objectifs du projet de territoire.

Par ailleurs, tout en reconnaissant la nécessité d'aménager des espaces de stationnement ou de création d'itinéraires pour répondre aux besoins locaux, **il est demandé d'optimiser ces projets afin de réduire leur emprise sur des parcelles agricoles.**

- Soit en étudiant des alternatives d'implantation qui pourraient limiter l'impact sur les terres agricoles en s'appuyant sur des terrains moins sensibles ou des zones déjà artificialisées, des chemins existants.
- Soit en optimisant la conception des aires de stationnement, en favorisant des aménagements compacts et minimalistes, et être en matériaux perméables éventuellement paysagers, qui permettent de répondre aux besoins tout en réduisant leur emprise.

#### EN SYNTHÈSE :

L'analyse croisée des différentes pièces réglementaires – orientations d'aménagement, zonage, règlement écrit, dispositifs spécifiques (sites de stockage, STECAL, changements de destination, emplacements réservés) – a permis de relever un ensemble de prescriptions, recommandations et pistes d'amélioration.

Ces observations visent à renforcer la cohérence d'ensemble du PLUi-HM, à en garantir la lisibilité, et à assurer sa conformité avec les objectifs de protection des espaces, de qualité urbaine et de développement équilibré du territoire.

Il est attendu que les ajustements suggérés soient intégrés dans la version modifiée du projet, afin de consolider la portée opérationnelle du document et sa compatibilité avec les objectifs portés par les politiques publiques d'aménagement.

---

## **IX. LES RESSOURCES ET CAPACITÉS DU TERRITOIRE :**

---

### ***IX.1. Zonage d'assainissement Eaux Usées – Eaux Pluviales***

**Sur les EP (Eaux Pluviales) :** La notice EP est très complète.

Elle met bien évidence les dysfonctionnements de la gestion des EP, et propose des solutions, notamment l'infiltration sur l'unité foncière est la première solution recherchée. Plusieurs dispositifs sont décrits, et des cartes de priorisation sont fournies par commune en fonction de la capacité d'absorption des sols, avec des débits de fuite vers le milieu naturel chiffrés :

Filière Verte : Infiltration possible avec ou sans surverse

Filière Orange : Etude géopédologique obligatoire pour valider la nature des sols

Filière Rouge : Dispositif de rétention étanche obligatoire

Comme indiqué, le schéma directeur des eaux pluviales est en cours de réalisation, mais les zonages et les indications de la notice fournis semblent en cohérence avec ce qui est ressorti pour l'analyse du PLUi de Thonon Agglo.

Les documents associés à l'arrêt du PLUi prennent bien en compte les enjeux associés aux eaux pluviales.

A ce titre, le diagnostic met en avant les études en cours d'élaboration visant à leur bonne prise en compte, notamment le schéma directeur des eaux pluviales.

Pour rappel, dans le PAC, il était indiqué :

- "Il ne s'agit plus seulement de réduire l'impact des nouveaux aménagements, mais bien d'engager une dynamique d'amélioration globale de la situation."

- "Il conviendra d'être particulièrement exigeant, prescriptif sur le traitement des eaux pluviales potentiellement polluées."

**Sur les EU (Eaux Usées)**

En comparant les différentes cartes par commune, le zonage d'assainissement AC/ANC semble cohérent avec le PLUi de Thonon Agglomération.

Comme remonté pour le PLUi, attention à la problématique du Poste de Refoulement du Moulin pour les communes de Margencel, Perrignier, Cervens, Draillant et Allinges.

### ***IX.2. L'eau potable :***

Le territoire de Thonon agglomération est identifié depuis 2016 dans le SDAGE (2016-2021, puis 2022-2027) comme en déficit quantitatif chronique avec des étiages estivaux sévères (Bassin du Sud-Ouest Lémanique), notamment pour les cours d'eau de tête de bassin, ainsi que l'ensemble du bassin versant du Vion et les petits cours d'eau de l'Ouest du territoire. Le porter à connaissance de l'état pour l'élaboration du PLUi de Thonon agglomération rappelait bien que la proximité du lac Léman, parfois perçu comme une ressource inépuisable, dès lors qu'elle peut être exploitée et acheminée, ne doit pas reléguer à tort au second plan ce sujet majeur pour la réponse aux besoins du territoire.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de THONON Agglomération possède 49 ressources d'eau potable dont 1 forage d'appoint autorisé (forage « Cret Boulanger ») mais des travaux de raccordement pérennes au réseau sont prévus et n'ont toujours pas été réalisés. Les travaux sont à effectuer avant d'envisager toute augmentation sensible de la population sur le territoire concerné.

L'équilibre ressources / besoins est tendu en période de fort étiage sur le secteur de la commune d'Anthy-sur-Léman (cf. Sécheresse de 2022).

La CA de THONON Agglomération achète de l'eau auprès d'Annemasse Agglomération et des Services Industriels de Genève en supplément des 49 ressources du territoire.

La ressource quantitative en eau est désormais un enjeu prioritaire de Thonon agglomération. En effet, la sécheresse de 2022 a révélé des fragilités sur l'ensemble des communes des collines du Léman, avec la tension voire l'assèchement des sources et captages de tête de bassin versant (ravitaillement AEP sur Fessy/Lully, fortes tensions sur les secteurs de Bons / Orcier / Le Lyaud notamment).

Un plan territorial de gestion de l'eau (PTGE) doit être mis en place à l'échelle de l'ensemble du Sud Ouest Lémanique, soit le territoire de Thonon Agglo.

L'engagement de cette démarche est impératif pour s'assurer de l'équilibre besoins/ressources sur le moyen terme, et pouvoir adapter l'évolution de l'urbanisation prévue dans le PLUi HM en conséquence. Il pourra utilement s'appuyer sur les études volumes prélevables réalisées en 2015.

**Le PLUi HM ne fait pas mention des résultats de l'EVP de 2015, ni du projet de PTGE.** Au contraire, certains argumentaires tendent à minimiser les difficultés d'approvisionnement en eau potable que le territoire a connu lors de la sécheresse 2022. Les annexes sanitaires ne détaillent que partiellement les éléments demandés dans le porter à connaissance. Le PLUi HM ne présente qu'une démonstration succincte de l'équilibre entre ressources disponibles et besoins à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme. Des scénarii semble être en cours de faisabilité sans validation formelle. L'urbanisme est planifié dans une certaine mesure au travers d'OAP sur des zones 1 AU sans qu'il soit fait démonstration de la ressource future du territoire.

En tant que document de planification le PLUi HM de Thonon agglomération doit intégrer les fragilités actuelles mais également l'évolution de la ressource face au changement climatique et l'arrêt d'approvisionnement d'autres collectivités (Annemasse agglo), il doit apporter une vision claire sur les capacités du territoire visant à répondre aux besoins en impliquant les usagers de l'eau du territoire dans un projet global en vue de faciliter la gestion de la ressource en eau et garantir la préservation des milieux aquatiques.

### **Analyse de l'annexe sanitaire**

Le porter à connaissance demandait dans l'annexe sanitaire les éléments suivants :

- le plan des réseaux et synoptiques de fonctionnement ;

L'annexe sanitaire détaille le plan des réseaux mais la notice accompagnant les plans ne détaille pas de synoptique de fonctionnement.

- le descriptif des ouvrages et du fonctionnement actuel et à venir par unité de distribution (données chiffrées à l'étiage) ;

Le descriptif des ouvrages de prélèvement n'est pas réalisé par unité de distribution. De plus les volumes maximums prélevés à l'année et à l'étiage ne sont pas fournis.

- la démonstration de l'équilibre entre ressources disponibles et besoins à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme, globalement et pour chaque unité de distribution ;

L'annexe reprend les principaux besoins du bilan besoin ressource. Les cartes présentées en p 101 montrent des tensions à l'étiage en consommation moyenne. En consommation de pointe, de nombreux secteurs sont déficitaires que ça soit à l'étiage ou en consommation de pointe. Les cartes mettent en avant les insuffisances actuelles. Le bilan besoin ressource conclut à des ressources insuffisantes en période d'étiage.

Pour les consommations futures à l'étiage de nombreux secteurs sont déficitaires. Le document mentionne une étude de sécurisation du secteur Ouest de Thonon, indiquant que 3 scénarii à l'étude par Thonon agglo

- la capacité des infrastructures de distribution (réservoir, réseau, etc.) et des ressources à satisfaire l'augmentation de la demande sur les secteurs à urbaniser ;

La capacité des infrastructures de distribution est décrite mais la capacité des ressources à satisfaire l'augmentation de la demande sur les secteurs à urbaniser n'est pas décrite. Ni dans les annexes sanitaires, ni dans l'évaluation environnementale.

- ➔ Considérant l'insuffisance des ressources actuelles, la présentation des alternatives, des possibilités d'interconnexions, des études prospectives, des échéanciers ne sont pas présents dans le document. Le PLUi ne permet pas en l'état actuel pas de garantir des ressources en eau suffisante pour l'accueil de population envisagé.
- ➔ Dans un souci sanitaire, une attention particulière doit être portée sur l'adéquation entre l'urbanisme et l'alimentation en eau potable, tant au niveau qualitatif que quantitatif.

## Préconisations

Le PADD acte dans son orientation 21 la volonté de « Préserver la ressource en eau, en anticipant les éventuels impacts du dérèglement climatique afin de construire un territoire résilient et adapté ». L'orientation transversale 2 indique également la volonté d'agir « Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains.

Le territoire cherchera ainsi à offrir un respect de l'eau : de sa qualité en préservant les milieux (zones de captage, zones humides, gestion des eaux pluviales et des eaux usées, et la biodiversité associée) et de son accessibilité pour la consommation (cohérence entre développement et ressource potentiellement disponible). »

La protection de la ressource en eau est mentionnée dans le PADD, cependant celui-ci met en avant uniquement des intentions de préservation et non un conditionnement de l'urbanisme aux capacités du territoire. De plus, le PADD ne fait pas mention des résultats de l'EVP de 2015, ni du projet de PTGE qui doit pourtant s'articuler avec les orientations du PLUi HM. La question de la ressource en eau ne semble pas être considérée pleinement vu les enjeux sur cette question qu'a connu le territoire. Il est important que le territoire conditionne le développement des espaces urbanisés à la sécurisation amont des capacités d'alimentation en eau potable, l'amélioration des réseaux de distribution (limiter les pertes), l'utilisation prioritaire de la ressource Lac et un maillage suffisant de points complémentaires d'alimentation et de stockage protégés.

- Le PADD mentionne des intentions de protection de la ressource en eau. Cependant, le projet d'aménagement ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation suivant la qualité et la quantité de cette ressource en eau.

### Réglementaire :

Les justifications des choix du projet mettent en avant un phasage au travers les OAP « intrinsèquement liées à la ressource en eau ». Les OAP sont phasées comme ceci :

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

**Les contraintes liées à la ressource en eau 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). »

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 réglera pas la situation en période d'étiage.

- **Le développement urbain devra être accompagné de solutions alternatives d'approvisionnement en eau en étiage.** Ces solutions étant toujours à l'étude et non validées, l'ouverture à l'urbanisation ne peut être envisagée sous forme de zones 1 AU notamment pour les OAP urbanisables à partir de 2031. Enfin, les solutions mentionnées sous un angle uniquement technique sans recherche de concertation ou de démarche de sobriété ne sauraient être suffisantes.

## EN SYNTHÈSE :

Le territoire est régulièrement en **déficit** quantitatif, comme constaté lors des sécheresses récentes (notamment celle de 2022). Or, le PLUi HM **n'intègre pas de manière suffisante ces fragilités**, ni les résultats de l'étude volumes prélevables de 2015, ni le projet de PTGE .

Le document ne démontre pas l'adéquation entre besoins et ressources à l'échéance du PLUi, et **n'articule pas suffisamment le développement urbain à la sécurisation effective de la ressource.**

### Recommandations:

– L'ouverture à l'urbanisation **doit intégrer à la mise en œuvre de solutions de sécurisation de la ressource en eau validées et planifiées** (stockage, interconnexions, ressource lacustre, etc.) **sur les communes de Bons-en-Chablais, Loisin, Ballaison et Veigy, en complément de la conditionnalité temporelle prévue par les OAP.**

### Points à compléter :

- Le PLUi doit intégrer les fragilités actuelles et à venir de la ressource en eau, en lien avec le changement climatique.
- Le territoire **doit engager sans délai un PTGE**, outil de planification indispensable pour équilibrer besoins et ressources.
- **Une révision des annexes sanitaires** et une meilleure articulation avec le PADD sont attendues pour garantir la cohérence du projet avec les enjeux de l'eau potable.

---

## X. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, LA QUALITÉ DE L'AIR ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

---

L'ambition transversale portée par le PADD sur ces thématiques est cohérente avec les objectifs fixés à l'échelle nationale et locale, notamment à travers le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le Schéma Directeur des Énergies (SDE) de l'agglomération. Le PADD se montre structuré et complet, intégrant des principes de sobriété énergétique, de formes urbaines compactes, de bioclimatisme et de promotion des mobilités durables, ce qui constitue une orientation positive et à saluer.

Le règlement intègre également plusieurs dispositions intéressantes sur la performance énergétique des bâtiments, les énergies renouvelables (ENR) et l'électromobilité :

- La couverture minimale de 50 % des besoins énergétiques par des ENR pour les constructions à vocation d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> en zones urbaines, accompagnée d'un bonus de constructibilité allant jusqu'à 30 %, constitue un levier incitatif pertinent.
- La prise en compte des bornes de recharge pour véhicules électriques est satisfaisante, de même que l'intégration paysagère des panneaux solaires en toiture, bien cadrée dans l'ensemble du règlement.
- L'autorisation d'activités ENR sur les cours d'eau et en zone agricole pour les ICPE, telles que les méthaniseurs agricoles, est cohérente avec les objectifs de développement local des ENR.

Toutefois, certains points doivent encore faire l'objet de compléments, de clarification ou d'ajustements afin de renforcer la portée opérationnelle du document et sa conformité avec les exigences réglementaires récentes, notamment la loi APER et le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC), qui ne sont actuellement pas cités dans le diagnostic.

### Points d'amélioration attendus :

1. Intégration de la loi APER et du PNACC : Ces textes doivent être explicitement mentionnés dans les documents de présentation (diagnostic, rapport de présentation, OAP) et traduits dans les pièces réglementaires dès lors qu'ils fondent certaines obligations (ex. solarisation des parkings, taux de couverture des toitures).
2. Solarisation des parkings : Le règlement prévoit une exigence de solarisation d'au moins 50 % en zones AUx et AUy. Un alignement plus large avec la loi APER, notamment pour les parkings des grandes surfaces et équipements publics, est attendu.
3. Dérogations pour constructions vertueuses : Les dérogations de hauteur prévues dans l'OAP énergie climat pour les bâtiments exemplaires d'un point de vue environnemental mériteraient d'être intégrées dans le règlement écrit, afin d'être directement opposables.
4. Matériaux biosourcés et économie circulaire : La thématique de l'éco-conception, des matériaux biosourcés, du réemploi ou de la valorisation des matériaux est rapidement évoquée dans l'OAP. Il serait opportun de renforcer la dimension qualitative des projets de construction.
5. Obligation de végétalisation ou d'ENR sur toitures : L'OAP rappelle les seuils réglementaires progressifs (30 %, 40 %, 50 %) pour les toitures > 500 m<sup>2</sup> (commerce, industrie, tertiaire, etc.) mais cette obligation n'est pas reprise dans le règlement, ni précisément exposée dans le diagnostic. Une intégration plus explicite est nécessaire pour la rendre pleinement opérationnelle.

---

## XI. LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

---

### XI.1. OAP Thématiques

#### OAP patrimoine

Même si le plan de zonage de chacune des communes est doté de secteurs UA et UA<sub>p</sub> permettant l'identification des bourgs d'intérêt patrimonial, il aurait été opportun de développer une OAP patrimoniale à part entière, impliquant un repérage au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, ce repérage permettrait une prise en compte du bâti d'intérêt du 20<sup>ème</sup> siècle eu égard aux enjeux nouveaux qu'ils présentent dans leur préservation.

#### OAP énergie climat

Bien que la notion de forme urbaine compacte est intéressante, il est nécessaire de conserver des espaces de respiration.

### XI.2. OAP Sectorielles

**A Allinges, OAP ALL1, ALL2, ALL3, ALL4, ALL7 et ALL8** : Les périmètres concernés par ces projets étant situés en espaces protégés (abords du domaine des châteaux d'Allinges Monument Historique Classé par arrêté du 24 mai 2011).

**A Chens-sur-Léman, OAP CH1, CHE2 et CH12 -** : ces OAP sont situées dans le périmètre de protection du château de Beauregard, Monument Historique inscrit par arrêté du 1<sup>er</sup> juin 1964.

**A Douvaine, OAP DOU6, DOU7, et DOU9** : Ces périmètres se trouvent dans le périmètre délimité des abords autour de deux monuments historiques (Le Manoir Chapuis MHI par arrêté 29 juin 1995 et l'Ensemble Urbain Haüsermann-Costy MHI par arrêté du 20 janvier 2017)

- Pour tout projet sur ces OAP, le service de l'UDAP devra être associé à l'élaboration de ces programmes dès la phase avant-projet.

### En complément :

**Allinges - OAP ALL1, ALL2** : Un projet d'aménagement urbain et paysager sur la totalité de chacune de ces OAP, reprenant les caractéristiques de l'aménagement existant sur le bourg constitué de bâtis souvent mitoyens avec jardins, devra être proposé pour que ces extensions du bourg historique puissent s'intégrer dans le tissu urbain.

**Allinges - OAP ALL7** : on s'interroge sur la nécessité ou non de créer un deuxième chemin de desserte des constructions en parallèle du chemin existant.

**Allinges - OAP ALL8** : Compte-tenu de la proximité de cette OAP avec le centre bourg, le type de construction pavillonnaire ne paraît pas adapté à ce secteur. Il conviendrait de privilégier la mise en place d'un bâti groupé reprenant la volumétrie du bâti présent dans le bourg.

**Brenthonne - OAP BRE1** : le projet de renouvellement urbain devra intégrer un programme de réhabilitation du tènement existant, composé d'un linéaire de bâtis anciens de typologie de bourg, participant à la qualité patrimoniale de ce secteur. Tout programme d'extension ou de construction ne devra pas excéder la hauteur des bâtis en question et reprendra leurs caractéristiques (matériaux, teintes, volumétrie). Les constructions nouvelles devront intégrer un dialogue avec le bâti existant afin de favoriser une cohérence paysagère d'ensemble.

**Douvaine - OAP DOU3** : La partie de cette OAP qui se développe le long de l'allée de Troches devrait être supprimée car elle impacte les cônes de vues depuis l'avenue des Voirons vers le château de Troches et son parc (Site Inscrit par arrêté du 30 août 1946).

**Messery - OAP MES7** : le projet de création de logements sur ce vaste terrain vague ne devra pas s'implanter de manière incongrue afin de s'intégrer dans la continuité du hameau de la Pointe. Les deux espaces devront dialoguer dans leur perception paysagère, à la fois par l'aménagement des liaisons, mais également par la prise en compte de la morphologie urbaine et des caractéristiques architecturales existantes.

**Nernier - OAP NER1** : bien que le secteur ne se situe pas en espace protégé, il convient d'y porter attention étant donné sa situation en centre-bourg. Ainsi, tout projet de construction ne devrait pas excéder du R+1+c, afin de ne pas perturber la cohérence et la lisibilité du bourg ancien à préserver. Par ailleurs, les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques architecturales environnantes.

**Perrignier - OAP PER 6** : cette OAP est prévue en espace protégé (abords de l'Ancienne abbaye du Lieu , Monument Historique Inscrit par arrêté du 18 novembre 2022) et en entrée du hameau du Petit Lieu relativement bien préservé. La consultation de l'UDAP dès la phase avant-projet est souhaitable. Le projet devra s'attacher à préserver les espaces libres en privilégiant la création de parkings souterrains plutôt qu'aériens.

**Yvoire -OAP YVO3** : La commune d'Yvoire est dotée d'un site patrimonial remarquable (SPR), approuvé en date du 5 septembre 2005 et faisant l'objet d'un règlement spécifique annexé au document d'urbanisme actuel. **La bonne application de ce règlement ne doit pas entrer en contrariété avec celui du règlement d'urbanisme intercommunal** : en effet, les qualités architecturales, paysagères, urbaines et patrimoniales de la commune d'Yvoire, qui ont amené à la création de la ZPPAUP, sont remarquables. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver et de valoriser les caractères de la commune qui ne peut recevoir le même traitement. **Ainsi, avant toute chose, le règlement du SPR devra être pris en compte pour tout projet de construction** ou de modification dans son périmètre d'application. Pour l'OAP 3, reprendre le schéma pavillonnaire en place afin d'harmoniser la composition urbaine.

### III : STECAL

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiables sur les plans de zonage des communes.

- Il convient de porter une attention particulière aux évolutions de sites visées en espaces protégés. En effet, celles-ci doivent prendre en compte à la fois la notion d'écrin de l'espace protégé, mais également de grand paysage, en se voulant le moins impactant possible. Cela passe notamment par une intégration qualitative des éléments prévus, à la fois architecturale et paysagère (volumétrie, matériaux, teintes).

#### **Stecal Ngvs à Brenthonne prévu à proximité du château d'Avully (MHI par arrêté du 3/05/1974).**

- Pour rappel, un certain nombre d'échanges dès 2017 ont eu lieu sur ce sujet et l'impact sur les perspectives monumentales ont été démontrées. Il est primordial de conserver le fuseau visuel pour la découverte du château et donc indispensable que les terrains agricoles constitutifs des abords du château le demeurent.

**Stecal Aggri AX1** à Perrignier située au niveau de l'ancienne abbaye du lieu (M.H.I. par arrêté du 18/11/2022) interroge. Cette abbaye Cistercienne a été probablement fondée au XIIIème voir au XIIème siècle. L'ordre cistercien prône non seulement l'austérité mais aussi l'isolement du lieu où sont construites ses abbayes pour faciliter le retrait du monde de ses moines.

- **Il est important de conserver ce principe et les possibilités d'extension ou de construction de nouveaux bâtiments ne vont pas dans ce sens. C'est pourquoi l'UDAP n'est pas favorable à l'implantation d'un stecal sur ce secteur.**

#### **IV : Zonage**

Des incohérences au niveau du zonage sont relevées notamment à :

-**Sciez**, la parcelle sur laquelle est édifiée la chapelle de Chavannex (M.H.I. par arrêté du 15/09/2022) est identifiée en zone UD (pavillonnaire au développement maîtrisé) alors qu'elle devrait être rattachée aux zones AP (zone agricole à protéger) ou A (zone agricole).

-**Yvoire, la modification de la parcelle UBp** (secteur naturel non bâti de valeur patrimoniale) en zone UE (Équipement public et/ou d'intérêt collectif) au nord des routes de Messery et d'Excenevex **est contraire au zonage du SPR (Site Patrimonial Remarquable)** et ne peut pas être accepté. En effet, **cette zone est clairement identifiée comme une zone non aedificandi** et permet de conserver un espace tampon entre le bourg et les constructions plus récentes.

On s'interroge aussi sur le passage de la zone UB (zone d'habitat résidentiel-faubourg) située le long de la route des remparts en zone UDL (pavillonnaire). Les constructions de types pavillonnaires ne correspondent pas à la typologie des constructions attendues à proximité du centre ancien.

#### **V : Règlement**

L'analyse porte sur les zones situées dans les secteurs protégés (rayon de 500m autour des Monuments Historiques, SPR ...)

Un certain nombre de dispositions sont à revoir en prenant en compte les dispositions ci-dessous mais aussi les règlements en vigueur le cas échéant et notamment le règlement du SPR pour Yvoire.

##### **Dispositions générales :**

- gabarit en cohérence avec les référentiels locaux,
- architecture adaptée au contexte paysager et urbain,
- inscription dans la pente (le cas échéant) avec respect du terrain d'assiette,
- talus, remblais à limiter; enrochement et gabions à éviter voire interdire ;
- matériaux en façades et toiture adaptés au site et à l'environnement (harmonisation des dispositifs de couverture) et aux référentiels locaux et proscrire tout matériaux d'imitation car ils sont peu qualitatifs et banalisent les secteurs ;
- limitation des zones d'accès et de l'imperméabilisation des sols.

**Ouvertures :**

- Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture avec stores solaires de préférence sans volet roulant extérieur créant une surépaisseur sur la couverture gommant la lisibilité architecturale de l'ensemble. Les fenêtres de toit doivent respecter une dimension L78/H98 cm maximum. Il est à noter que cette prescription n'est pas applicable aux dispositifs de désenfumage,
- Tout remplacement de menuiseries doit faire l'objet d'une dépose totale du dormant au préalable afin d'éviter les surépaisseurs visibles et la perte de clair de jour,
- Le remplacement de volets battants ou de persiennes au profit de volets roulants n'est admis que dans le cas d'une réfection lorsqu'il est déjà en place, et dans le respect des dispositions antérieures.

**Murs, murets et clôtures :** L'emploi de pierre naturelle est à privilégier, y compris pour les parements, afin de se référer aux principes constructifs locaux.

**Piscine :** Les piscines créées et rénovées doivent s'intégrer dans le grand paysage. À ce titre une prescription générique de ce type permettrait de répondre à cette volonté d'intégration paysagère. « Bassin de forme simple avec revêtement liner de teinte grise ou vert émeraude (pas de bleu) y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois). Local enterré ou intégré au bâtiment principal. »

**Énergies renouvelables :** Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère. Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels. Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux doivent être positionnés de préférence sur une annexe, ou en bas de versant, en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité) et de teinte similaire à la couverture. Les PAC (pompes à chaleur) doivent être intégrées dans une baie existante ou en arrière cour et être intégrées dans un système avec filtre par panneaux à claire-voie; aucune implantation directement sur façade admise en raison de l'impact et de la saillie du dispositif.

**Isolation thermique :** L'isolation par l'extérieur peut être autorisée dans certains cas où l'intervention n'affecterait pas les attributs patrimoniaux et architecturaux du bâtiment. Toutefois, ce type de modification n'est pas à privilégier, car elle tend à banaliser les secteurs d'intérêt patrimonial et paysager. S'il est précisé que la finesse des rives doit être conservée, la mise en place d'un sarking sur certains bâtiments peut engendrer des transformations trop importantes risquant de les dénaturer.

**Densification végétale :** Les espaces libres doivent permettre les plantations ponctuelles d'essences locales de type charmilles ou arbustes fleuris, afin d'introduire une variété végétale.

**EN SYNTHÈSE :**

L'UDAP regrette l'absence d'OAP patrimoniale dédiée malgré la reconnaissance de bourgs d'intérêt.

Elle appelle à une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets dans les secteurs protégés (OAP en abords de monuments historiques) et demande une implication systématique en amont des projets.

Plusieurs STECAL, notamment à Douvaine, Chens-sur-Léman, Brenthonne et Perrignier, sont clairement refusés en raison de leurs impacts sur les paysages patrimoniaux.

Enfin, des ajustements sont attendus sur le zonage (Sciez, Yvoire) et le règlement, afin d'assurer la compatibilité avec les sites patrimoniaux remarquables et les abords de monuments historiques.

---

## **XII. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

---

### ***XII.1. Les Risques Naturels Prévisibles***

#### **I. Remarques sur le rapport de présentation (diagnostic) :**

- au sein du document « 1. Rapport de Présentation – A- Principales conclusions du diagnostic » page 9, nous notons que ce document mentionne bien la présence des risques naturels. Toutefois, une précision pourrait être apportée en ce qui concerne leurs typologies. Effectivement, la notion de mouvements de terrain englobe les cavités, chutes de blocs, glissements de terrain ou argiles, mais il pourrait être ajouté de la même manière, dans la notion d'inondation, les manifestations torrentielles (actuellement non mentionnées mais présentes sur le territoire).

- au sein du document « 1. Rapport de Présentation – B- Annexes au diagnostic » page 227 sous-partie « 1.3 - Interaction de la thématique avec le PLUi-HM », une coquille est présente dans la référence à l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Il faut lire R111-2 et non pas R11-2.

- au sein du document « 1. Rapport de Présentation – B- Annexes au diagnostic » page 230, nous notons que ce document mentionne bien la présence des risques naturels au sein de la carte. Toutefois, les risques mentionnés ne semblent pas faire référence à l'ensemble des aléas présents sur chaque commune. À titre d'exemple, la carte d'aléas de la commune de Draillant, notifiée le 17 novembre 2004, présente sur son territoire 5 types d'aléas (glissement de terrain, chutes de pierres, inondation, manifestations torrentielles et terrains hydromorphes) alors que le document annexé au PLUi n'en n'affiche seulement 1 risque.

De même pour la commune de Thonon-les-Bains, où la carte présente dans ledit rapport mentionne seulement 4 risques alors que sur la carte réglementaire du PPR approuvé le 27 décembre 2007, cette commune présente des risques de types : manifestations torrentielles, inondations, glissements de terrains, érosions, terrains hydromorphes et ruissellement/ravinement.

#### **II. Remarques sur le règlement écrit :**

Au sein du document « 4. Règlement écrit », nous notons l'absence d'éléments sur les autorisations d'urbanismes hors cadre PPR (application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sur la majorité des communes de la Communauté d'Agglomération).

En page 28, les schémas des mesures conservatoires le long des cours d'eau imposent des bandes inconstructibles (sauf exceptions) de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau ou du sommet de berge.

→ Il faut préciser qu'en cas de dispositions contradictoires avec la cartographie réglementaire du PPR, le PPR s'impose.

Dans le contexte d'une commune dotée uniquement d'une carte des aléas naturels, il faudra prendre en compte le recul le plus important, entre les 10 mètres de protection aux abords des cours d'eau et la largeur de la zone d'aléa fort torrentiel (T3).

#### **III. Remarques sur le règlement graphique :**

##### **A. OAP en zones d'aléas forts sur carte des aléas :**

Nous constatons que 8 communes présentent sur leurs OAP des zones ciblées en aléas forts sur leurs cartes d'Aléas (cartes d'Aléas seules ou au sein d'un PPR) : Bons-en-Chablais, Douvaine, Lully, Massongy, Messery, Nernier, Sciez, Veigy-Foncenex.

Seulement 3 OAP sont susceptibles de prévoir une adaptation dans leur programmation.

Le détail ci-dessous est un récapitulatif des zones uniquement de chevauchements avec les cartes des aléas (hors secteur PPR).

Commune	N° de l'OAAP	Vocation	Commentaires	Zonage Aléas	Conclusion
Bons-en-Chablais	BON10	Habitat et équipements	Les parties nord et est sont impactées par des manifestations torrentielles Il s'agit au nord de l'emplacement de traitement paysager et à l'est de logements collectifs.	T3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée sur la partie est.
Douvaine	DOU3	Économique et commerciale	Les parties centrale et sud sont impactées par des manifestations torrentielles. Il s'agit au centre de l'emplacement de traitement paysager et au sud de la zone économique	T3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée sur la partie sud.
	DOU13	Habitat	Partie centrale impactée par des manifestations torrentielles. Il s'agit d'un emplacement de traitement paysager	T3	Pas d'impacts majeurs
Lully	LUL3	Habitat	Partie est impactée par des manifestations torrentielles et du glissement de terrains. Il s'agit d'un emplacement de traitement paysager et d'espace commun.	G3T3	Pas d'impacts majeurs
Massongy	MAS1	Habitat et commerces/services	Partie ouest impactée par du ravinement/ruissellement Il s'agit de l'emplacement des logements collectifs	R3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée
Messery	MES2	Habitat	Partie ouest impactée par des manifestations torrentielles et du glissement de terrains. Il s'agit de l'emplacement d'arbres à préserver	T3G3 T3 G3	Pas d'impacts majeurs
Nernier	NER2	Équipements publics/ ou d'intérêt collectif	Partie nord impactée par des manifestations torrentielles. Il s'agit d'arbres à préserver et de zones paysagères.	T3	Pas d'impacts majeurs
Sciez	SCI4	Habitat	Partie nord-est impactée par des manifestations torrentielles. Il s'agit de l'emplacement de traitement paysager.	T3	Pas d'impacts majeurs
Veigy-Foncenex	VEI10	Habitat, équipements publics/ ou d'intérêt collectif	Partie sud impactée par des manifestations torrentielles. Il s'agit de l'emplacement de traitement paysager et d'arbres à préserver.	T3	Pas d'impacts majeurs
	VEI12	Habitat	Partie nord impactée par des manifestations torrentielles. Il s'agit de l'emplacement de traitement paysager	T3	Pas d'impacts majeurs

## **B. Zones A et N en zones d'aléas forts ou zones de risques forts**

De manière générale les zones Ad, agricoles dédiées au stockage de déchets inertes (ISDI) peuvent être admises en zone d'aléa ou de risque forts (sauf en aléa torrentiel, inondation, ruissellement), sous réserve qu'une étude d'impact préalable intègre la gestion des risques naturels.

Les zones Ne, d'équipements publics ou d'intérêts collectifs, peuvent être admises dans les zones d'aléa ou de risque fort à condition de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer de nouveaux et de présenter une vulnérabilité restreinte.

A noter que le STECAL dédiée à l'accueil des gens du voyage à Armoy partiellement atteinte par des aléas forts de glissement de terrain, de chutes de pierres de débordement torrentiel (G3P3T3), toute occupation du sol est interdite.

Ngvs-0.07 ha  
STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage sédentarisés



## **C. Zones U et AU en zones d'aléas forts ou zones de risques forts**

Nous constatons 304 zones U et AU impactées par des zones d'aléas forts dont 22 par des prescriptions fortes du PPR. Si certaines d'entre elles ne posent pas forcément de problèmes en raison de leurs caractéristiques (torrents, cours d'eau, etc.).

L'urbanisation envisagée devra respecter les préconisations du PPR et la connaissance des aléas au titre du R.111-2 du code de l'urbanisme.

## **D. Emplacements réservés en zones d'aléas forts ou zones de risques forts**

Nous constatons 15 zones en aléas forts.

La majorité des emplacements réservés ne sont pas problématiques dans la mesure où ils constituent des équipements nécessaires aux services publics qui sont généralement admis dans ces zones sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer de nouveaux et de présenter une vulnérabilité restreinte.

## **E. Changement de destination en zones d'aléas forts ou zones de risques forts**

Nous constatons 2 bâtis voués au changement de destination qui sont potentiellement impactés par des zones d'aléas forts de débordements torrentiels, chutes de blocs, glissement de terrains et d'aléa moyen terrains hydromorphes. Ces deux secteurs sont situés sur les communes d'Armoy et de Lully. Ces changements de destination à vocation patrimoniale ne doivent pas être de nature à augmenter les enjeux et à réduire la vulnérabilité du bâtiment vis-à-vis de l'ensemble des aléas forts.

### **En synthèse du volet Risques :**

Le PLUi-HM reflète une bonne prise en compte globale des aléas, mais des compléments sont attendus : cartographie plus exhaustive des risques naturels (notamment les manifestations torrentielles), précisions sur les zones U/AU situées en aléas forts, et inadéquation de certaines OAP ou STECAL.

Il est demandé que l'urbanisation soit strictement conditionnée à la compatibilité avec les PPR ou les cartes d'aléas.

## **XII.2. Les risques Technologiques**

### **Sites et Sols pollués :**

**Concernant les anciens sites industriels et activités de services**, 455 sites sont répertoriés à ce jour dans BASIAS réparties sur les 25 communes de Thonon agglomération.

Pour rappel, 5 communes sont à ce jour, concernées par un arrêté préfectoral portant création de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Thonon Agglomération :

- Décharge de Bons-en-Chablais – chemin des Petits Bois – 74890 BONS EN CHABLAIS
- Ancienne usine RENCAST - ZI des Esserts - 74140 DOUVAINE
- Ancienne décharge du Lyaud - Le Voua Bénit - 74200 LE LYAUD
- Décharge de Vongy (SERTE) -ZI de Vongy - 74200 THONON LES BAINS
- Décharge de Veigy Foncenex - Les Rebus - 74140 VEIGY FONCENEX

Plusieurs OAP (liste non exhaustive) prévoient des aménagements sur des terrains ayant été occupés par des activités industrielles potentiellement polluantes et répertoriées sur la base de données BASIAS :

- 1 OAP « ANT9 » à Anthy-sur-Léman, garage avec atelier (**SSP4078554**), Lieu-dit « Le Verniaz »
- 2 OAP « BON3 » à Bons-en-Chablais, décolletage (**SSP4082103**), rue Moachon
- 3 OAP « BON14 » à Bons-en-Chablais, décolletage forage avec DLI (**SSP4078621**), impasse du Léman
- 4 OAP « DOU2 » à Douvaine, station-service (**SSP4079478**), rue de l'Oratoire
- 5 OAP « LOI2 » à Loisin, desserte de carburants (**SSP4079920**), route Machilly
- 6 OAP « THO7 » à Thonon-les-Bains, serrurerie et charpente de fer (**SSP4081079**), 7 avenue des Allinges
- 7 OAP « THO9 » à Thonon-les-Bains, carrosserie (**SSP4080350**), 32 boulevard du Canal
- 8 OAP « THO10 » à Thonon-les-Bains, ce site a accueilli plusieurs activités industrielles (SSP4082326 / SSP4081979 / SSP4081978 / SSP4080347 / SSP4078174 / SSP4078170 / SSP4078171 / SSP4081322).
- 9 OAP « THO11 » à Thonon-les-Bains accueille également plusieurs anciennes activités industrielles (SSP4081331 / SSP4081080 / SSP4077678).

- ➔ Une attention particulière devra être portée à ces projets de reconversion d'anciens sites industriels, ces sites devront faire l'objet d'un diagnostic suivi d'une dépollution si nécessaire afin d'être compatible avec leur usage futur.
- ➔ Le PLUi-HM devrait interdire la construction d'établissements accueillant des publics sensibles sur ces sites (respect de la circulaire interministérielle du 08/02/2007) en l'absence de toute mesure de remédiation de la pollution.
- ➔ Faisant ou non l'objet d'un classement au titre des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), le PLUi-HM doit rappeler que tout changement d'usage doit interroger sur sa compatibilité avec l'usage prévu.
- ➔ Il convient de rappeler que la gestion des risques éventuels liés à l'état des sols relève de la responsabilité des maîtres d'ouvrage, au regard notamment du code civil. De même, le pouvoir et la responsabilité des maires en matière de délivrance du permis de construire restent entiers. Ainsi, si les éléments disponibles permettent de penser que la création d'un établissement peut entraîner des risques pour ses futurs occupants, il convient d'appeler l'attention des maires sur les dispositions des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme qui permettent, dans un tel cas, de refuser le permis de construire.

**Concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, à ce jour 70 établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et relevant du régime de l'autorisation ou de l'enregistrement sont implantées sur les 25 communes de la communauté de Thonon Agglomération.

**Pour la partie mine** : La commune d'Armoy est concernée par l'ancienne concession minière de lignite d'Armoy-Lyaud, octroyé le 22/11/1845 et annulée le 24/03/1939. D'après l'inventaire national des risques miniers et en l'état actuel des connaissances, la commune est concernée par des zones de travaux miniers (fiche mine et courrier adressé au maire de la commune d'Armoy le 18/04/2019).

---

## XIII. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) ET ANNEXES DU PLU I :

---

### Complétude du dossier sur les SUP annexé au projet d'arrêt :

- **Thonon** : manque dans la liste des Servitudes : A5 canalisation eau potable assainissement ; INT1 Cimetière.
- **Cervens** : dans la liste des servitudes : Supprimer la servitude AC1 Monument Historique : Château de Cursinges : le PDA est implanté seulement sur la commune Draillant.
- **Chens-sur-Léman** : dans la liste des servitudes : AC1 Monument Historique : Site sublacustre Station littorale immergée dite "le Port de Tougues" : Cette servitude est sans rayon et pas de PDA.
- **Perrignier** : dans la liste des servitudes : Supprimer les servitudes AC1 Monument Historique : Château de Cursinges et ses vestiges et AC1 Monument Historique : Tour de Draillant : le PDA seulement sur la commune Draillant.

### Concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures) :

L'arrêté préfectoral instituant ces servitudes d'utilité publique **n'est pas mentionné dans leur fiche respective pour les 3 communes suivantes** (arrêté préfectoral du 30/05/2016 en pièces jointes).

- N°DREAL-UID2574-2016-34 pour la commune de Douvaine
- N°DREAL-UID2574-2016-47 pour la commune de Loisin
- N°DREAL-UID2574-2016-81 pour la commune de Veigy-Foncenex

### Protection de la ressource en eau et préservation de la qualité de l'eau (potable)

En application de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captages doivent être tramés dans le règlement graphique (zonage du PLU) avec rappel des prescriptions de l'arrêté de DUP relative à l'urbanisme dans le règlement du PLU.

→ Or dans le document « Plan aptitude des sols.pdf » **le périmètre de protection éloigné du captage de « ORCIER TRECOUX » n'est pas tramé** sur la commune de DRAILLANT. Ainsi, il est demandé de rajouter le périmètre de protection éloigné de ce captage.

Pour rappel, les prescriptions des déclarations d'utilité publique (DUP) doivent être scrupuleusement respectées. A noter que des OAP tels que « BON12 » est situé en périmètre de protection éloigné du captage « PUIT SAINT DIDIER », une vigilance doit être apportée sur ces zones sensibles à la pollution. Afin de protéger la ressource en eau potable, les prescriptions des déclarations d'utilité publique en vigueur doivent être scrupuleusement respectées dans les périmètres de protection.

### Inscription des servitudes d'utilité publique / DUP Captages

La mise en place des périmètres de protection des captages permet de limiter les risques de pollutions bactériologiques et chimiques accidentelles.

Il est rappelé qu'il est globalement nécessaire de :

- poursuivre la mise en place des périmètres de protection ;
- mettre en oeuvre les prescriptions et les contrôler ;
- engager au cas par cas la révision des arrêtés en fonction des problèmes de qualité et lorsque les conditions de protection le nécessitent ;
- intégrer les périmètres de protection dans les PLU suivant les dispositions du code de l'urbanisme, quel que soit le niveau administratif de protection des captages, en application de l'article R.1321-13-2 du code de la santé publique.

Le PLUi-HM doit rappeler que conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine doivent être annexées au document d'urbanisme.

**Par ailleurs, afin de garantir la protection des captages, quel que soit leur niveau administratif de protection, le PLUi-HM doit rappeler qu'il convient de :**

- annexer au document d'urbanisme tous les documents existants relatifs à la protection des captages ;
- prendre en compte les prescriptions de l'Hydrogéologue Agréé définies dans le cadre la procédure d'élaboration ou de réactualisation des périmètres de protection, même si elle n'a pas encore abouti à la prise d'un arrêté préfectoral de DUP. A cette fin, le plan de zonage doit prévoir des sous-secteurs (ou une trame) permettant d'identifier les zones de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée (par exemple indicés pi, pr et pe) et pour lesquelles le règlement rappelle les prescriptions de protection établies par l'Hydrogéologue Agréé. Celles-ci concernent notamment les conditions d'implantation des nouvelles constructions, d'extension de constructions existantes, de réalisation de certains ouvrages ou constructions (par exemple les cimetières, les carrières, les mares...), de réalisation des dispositifs d'assainissement non collectif, de gestion des eaux pluviales, de stockage et dépôts ;
- élaborer le zonage avec cette même démarche, même lorsqu'une DUP existante n'est pas en révision, afin d'apporter une meilleure lisibilité au PLU. Le règlement peut alors reprendre les prescriptions de la DUP en matière d'urbanisme dans ces sous-secteurs identifiés pour la protection de la ressource en eau.

Certains programmes sont prévus en périmètres de captages et devront respecter les préconisations inscrites dans les DUP concernées :

- BON 3 et BON 12 : PPE du captage « Puits Saint Didier » avec DUP 074001956
- DOU 2, DOU 4, DOU 6 et DOU 7 : PPE du captage « Pompage des Près Chappuis » avec DUP 074000351.

## Le bruit des transports :

### 1 - Points non réglementaires du PLUi :

Rapport de présentation (rapport b en page 194) : les arrêtés de classement sonore mentionnés ne sont pas ceux en vigueur. Il convient de corriger le rapport de présentation en mentionnant pour le volet routier l'arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19 août 2020 modifié par l'arrêté n° DDT-2021-0496 du 30 mars 2021, et pour le volet fer l'arrêté préfectoral n° DDT-2022-0313 du 15 février 2022. Il convient également de reprendre la carte en page 197 pour l'actualiser avec les arrêtés en vigueur.

Annexes : Conformément à l'article R123-14 du code de l'urbanisme, il convient de faire figurer dans les annexes :

- l'arrêté interpréfectoral approuvant le PEB de l'aéroport de Genève ne figure pas dans le PLUi ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants ainsi que l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. Pour y répondre, le PLUi peut mettre en annexes les arrêtés de classement sonore des volets routier et ferré cités ci-avant.

### 2 - Recommandations :

**Rapport de présentation (rapport b en page 192)** : le paragraphe concernant les PPBE n'est pas à jour. Les cartes de bruit en vigueur sont celles de l'échéance 4 et ont été approuvées par les arrêtés préfectoraux du 2 novembre 2022 pour les infrastructures autoroutières concédées et du 30 mars 2023 pour les infrastructures routières non concédées. Les cartes proposées en pages 195 et 196 nécessitent également d'être actualisées.

## Gestionnaires des réseaux :

Les gestionnaires de réseaux, sollicités dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ont transmis des contributions complètes et circonstanciées, annexées au présent avis.

Sans en reprendre ici le détail afin de ne pas alourdir le présent avis, il est toutefois vivement recommandé que Thonon Agglomération prenne pleinement connaissance de ces avis respectifs, en assure une prise en compte attentive, **et procède, le cas échéant, aux ajustements nécessaires dans les documents du PLUi, notamment au sein des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.**

- ➔ Cf. en annexe Avis RTE, GRTgaz, SNCF et SDIS

---

## CONCLUSION

---

Le PLUi-HM de Thonon Agglomération permet de construire un projet de territoire cohérent et transversal à l'échelle de l'agglomération. Le projet arrêté est de qualité, et son règlement est clair, ce qui est notable au vu du nombre de communes couvertes. Le PADD est ambitieux, et va par exemple au-delà de ce qui est prescrit par le SCoT en matière de sobriété foncière.

L'effort de réduction des secteurs constructibles consommant des espaces naturels agricoles et forestier est cependant limité par rapport aux documents précédemment en vigueur, devra cependant être accentué pour répondre à l'ambition de sobriété foncière, définie par le PADD.

D'autres points du règlement sont également appelés à évoluer pour assurer la conformité du document avec la loi Littoral, mieux séquencer le développement des zones d'activité, et affiner les possibilités offertes par les Stecal et les OAP pour renforcer la qualité des projets futurs.

**En conséquence, j'émet un avis favorable assorti des réserves suivantes sur le projet de PLUi-HM de Thonon Agglomération :**

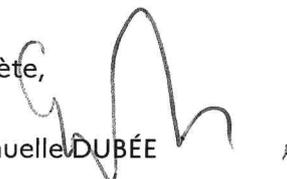
1. remettre en cohérence le règlement du PLUiHM avec l'objectif de consommation foncière inscrit au PADD, soit 136ha d'ENAF consommables entre 2023 et 2036. Plusieurs propositions sont formulées à cet effet dans le présent rapport, notamment en reclassant en A ou N les tènements repérés par l'atlas cartographique en vert et jaune et en violet et jaune, ainsi qu'en reclassant une partie des secteurs U/1AUe et Ne ;
2. limiter la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUxb des Bracots à Bons en Chablais à un projet unique ayant besoin d'au moins 5ha d'un seul tenant ;
3. prévoir une conditionnalité pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur adossé à la zone d'activité des Niollets à Douvaine, postérieurement à la requalification de cette dernière. Et reclasser en A la nouvelle zone UE en extension au nord de Douvaine qui n'a plus de justification ;
4. intégrer les modifications relatives aux espaces boisés classés significatif sur les 3 secteurs de Thonon conformément à l'avis de la CDNPS du 13 novembre 2024 ;
5. assurer la conformité du PLUi avec la loi littoral en intégrant les prescriptions du chapitre V, concernant les points d'incompatibilité avec l'armature urbaine définie par le SCoT, l'urbanisation en discontinuité, les Stecals et la conformité du règlement écrit dans la bande des 100 mètres ;
6. reprendre la rédaction des Stecal Nlt, qui ne doivent pas permettre nouvelles constructions, mais seulement des extensions ; supprimer le Stecal Aht, non conforme à la loi montagne ; supprimer le Stecal Ngvs à Brenthonne prévu à proximité du château d'Avully et le Stecal Aggri AX1 à Perrignier situé au niveau de l'ancienne abbaye du fait de leurs impacts sur les paysages patrimoniaux.
7. prendre en considération les remarques concernant le règlement des zones A et N – paragraphe VIII-3, notamment concernant la zone Nc des campings ;
8. conserver l'intégralité des dispositions relatives à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme prévues par le décret du 24 décembre 2019, déclarant d'utilité publique les travaux de création d'une liaison à 2 x 2 voies entre Machilly et Thonon-les-Bains – en particulier, supprimer les espaces boisés classés sur l'ensemble du faisceau de DUP.
9. les sites dédiés au stockage de déchets inertes identifiés sur le plan de zonage (zone Ad) devront faire l'objet d'une validation de la Chambre de l'Agriculture lors de leur mise en œuvre et du suivi agronomique. Et dans l'éventualité où des sites ne seraient pas mobilisables suite à ces échanges, des sites alternatifs de tailles équivalentes seraient proposés, toujours en association avec la chambre d'agriculture.

Des recommandations complémentaires sont également mentionnées tout au long du présent avis, qui pourront être intégrées au PLUi afin d'en améliorer la qualité.

A Annecy, le **26 MAI 2025**

La préfète,

Emmanuelle DUBÉE



---

## **LES ANNEXES :**

---

- 1- Atlas cartographique par communes
- 2- Carte d'analyse de la loi littoral
- 3- Avis de la CDPENAF du 10 mars 2025
- 4- Avis de la CDNPS du 13 novembre 2024 sur les EBC significatifs Loi « Littoral »
- 5- Avis de la CDNPS du 13 novembre 2024 au titre de la loi montagne
- 6- Contribution de RTE et annexes
- 7- Contribution de GRT Gaz et annexes
- 8- Contribution SNCF
- 9- Contribution DREAL – arrêté SUP
- 10- Annexe INAO – liste AOP et IGP