

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité

Projet voté le 10 février 2025

ENQUÊTE PUBLIQUE



NOTE DE SYNTHÈSE et CLES DE LECTURE
à l'attention du public

(document informatif et non opposable)



SOMMAIRE

I.	Rappel : COMMENT S'INFORMER ET S'EXPRIMER dans le cadre de l'enquête publique ?	3
II.	Qu'est-ce qu'un PLUi-HM ? Quelle est sa portée ?	7
III.	Quels sont les ENJEUX du PLUi-HM ?	9
IV.	Comment le PLU-HM a-t-il été élaboré ?	11
V.	L'enquête publique ... ET APRES ?	13
VI.	De quoi se compose le dossier de PLUi-HM ?	15
VII.	Clés de LECTURE et de COMPREHENSION du document	19
	Le dossier numérique du PLUi-HM : Dénominations / Présentation.....	19
	Les documents règlementaires du PLUi-HM : Opposabilité.....	20
	Les documents règlementaires du PLUi-HM : Consultation / Utilisation.....	21
	Le règlement graphique : En pratique	22
	Le règlement ECRIT.....	27
	Le règlement ECRIT : En pratique	28
	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation SECTORIELLES.....	37
	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES.....	39
VIII.	POUR ALLER PLUS LOIN	45
	Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA).....	45
	Le rapport de présentation.....	47
IX.	BILAN environnemental du projet.....	48
	La démarche d'évaluation environnementale.....	48
	Des incidences analysées et des mesures proposées.....	49
X.	L'APPROBATION finale du PLUi-HM : Et après ?	50



I. Rappel : COMMENT S'INFORMER ET S'EXPRIMER dans le cadre de l'enquête publique ?

L'enquête publique porte sur le projet du PLUi-HM, tel qu'il a été « arrêté » en conseil communautaire de l'agglomération, le 10 février 2025.

Elle est menée par une commission de **5 commissaires enquêteurs** désignés par le Tribunal Administratif, et qui assurent de nombreuses permanences dans les 25 communes du territoire de Thonon Agglomération (voir tableau ci-après des dates et des lieux de permanences).



Vos observations et requêtes ne sont recevables QUE durant les délais de l'enquête, soit :

Du lundi 2 juin 2025 à 9h00 au vendredi 18 juillet 2025 à 17h00.

(sauf si la commission d'enquête décidait de prolonger ce délai)



Différents moyens sont à votre disposition

▶ **Courrier postal** à l'adresse suivante :

Monsieur le Président de la Commission d'enquête du PLUi-HM
Thonon Agglomération /Service Urbanisme
Domaine de Thénières – 74140 BALLAISON

▶ **Registres d'enquête** papiers mis à disposition

au domaine de Thénières/Ballaion et dans les 25 Mairies, à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf horaires spécifiques précisés dans l'arrêté.

*Vous pouvez consulter le dossier, rencontrer le commissaire enquêteur et consigner vos remarques dans n'importe lequel de ces lieux (quelle que soit votre commune de résidence),
... ou depuis chez vous grâce aux moyens suivants :*

▶ **Registre numérique** accessible sur le site internet de Thonon Agglomération :

Rubrique urbanisme

<https://www.registre-dematerialise.fr/6215>

▶ **Courrier électronique** à l'adresse suivante :

urbanisme@thononagglo.fr



Dates et lieux de permanences des Commissaires Enquêteurs :

SITES ET COMMUNES D'ACCUEIL	PERMANENCES du COMMISSAIRE ENQUETEUR
ALLINGES	- Mercredi 11 juin, 9h00-12h00 - Mercredi 18 juin, 14h00-17h00 - Vendredi 27 juin, 9h00-12h00
ANTHY-SUR-LEMAN	- Lundi 2 juin, 14h00-17h00 - Vendredi 27 juin, 9h00-12h00 - Vendredi 18 juillet, 14h00-17h00
ARMOY	- Vendredi 13 juin, 9h00-12h00
BALLAISON	- Jeudi 26 juin, 14h00-17h00
BONS-EN-CHABLAIS	- Samedi 7 juin, 9h00-12h00 - Mercredi 18 juin, 9h00-12h00 - Mardi 24 juin, 14h00-17h00
BRETHONNE	- Vendredi 6 juin, 14h00-17h00
CERVENS	- Mardi 24 juin, 9h00-12h00
CHENS-SUR-LEMAN	- Mercredi 2 juillet, 9h00-12h00
DOUVAINE	- Vendredi 6 juin, 9h00-12h00 - Vendredi 20 juin, 9h00-12h00 - Mercredi 2 juillet, 14h00-17h00
DRAILLANT	- Mercredi 18 juin, 9h00-12h00
EXCENEVEX	- Vendredi 6 juin, 9h00-12h00
FESSY	- Jeudi 19 juin, 9h00-12h00
LOISIN	- Jeudi 26 juin, 9h00-12h00



SITES ET COMMUNES D'ACCUEIL	PERMANENCES du COMMISSAIRE ENQUETEUR
LULLY	- Jeudi 19 juin, 14h00-17h00
LE LYAUD	- Vendredi 13 juin, 14h00-17h00
MARGENCEL	- Samedi 14 juin, 9h00-12h00
MASSONGY	- Vendredi 20 juin, 14h00-17h00
MESSERY	- Mercredi 18 juin, 9h00-12h00
NERNIER	- Mardi 1er juillet, 9h00-12h00
ORCIER	- Vendredi 27 juin, 14h00-17h00
PERRIGNIER	- Mercredi 11 juin, 14h00-17h00 - Mercredi 18 juin, 14h00-17h00 - Samedi 28 juin, 8h30-11h30
SCIEZ-SUR-LEMAN	- Vendredi 6 juin, 14h00-17h00 - Samedi 14 juin, 9h00-12h00 - Lundi 30 juin, 14h00-17h00
THONON-LES-BAINS	- Lundi 2 juin, 9h00-12h00 - Jeudi 12 juin, 9h00-12h00 - Vendredi 27 juin, 14h00-17h00 - Jeudi 10 juillet, 9h00-12h00 - Vendredi 18 juillet, 9h00-12h00
VEIGY-FONCENEX	- Vendredi 6 juin, 14h00-17h00 - Mercredi 18 juin, 14h00-17h00 - Jeudi 10 juillet, 14h00-17h00
YVOIRE	- Mardi 1er juillet, 14h00-17h00
Thonon Agglomération / Ballaison	- Vendredi 18 juillet, 14h00-17h00



II. Qu'est-ce qu'un PLUi-HM ? Quelle est sa portée ?

▶ Un **DOCUMENT D'URBANISME DE PLANIFICATION STRATEGIQUE**, qui définit un projet global à l'horizon de 10/12 ans.

S'il doit « pré-voir » l'aménagement et le développement du territoire dans des conditions durables et soutenables, il n'a pas vocation à se projeter sur du long terme. Mais il peut prendre certaines mesures de « sauvegarde » pour des projets encore incertains, ou insuffisamment précis.

PLU Il **détermine les droits et conditions d'occupation et d'utilisation du sol** pour toute personne publique ou privée, et s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

i Il **porte (obligatoirement) sur l'ensemble du territoire** de la communauté d'agglomération « Thonon Agglomération », soit 25 communes accueillant 97 077¹ habitants, sur près de 239 km².

HM Il intègre **deux volets particulièrement stratégiques** pour l'aménagement du territoire de demain :

- **L'HABITAT**, avec un programme local de l'habitat (PLH).
- **LA MOBILITE**, avec un plan de mobilité (PDM).

Territoire couvert par le PLUi-HM.



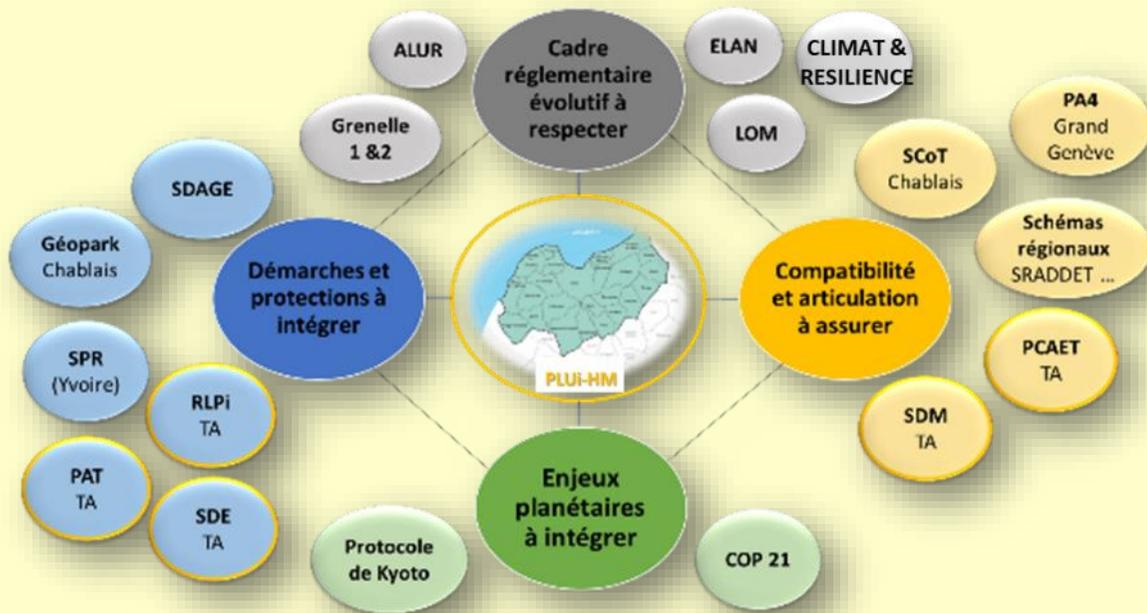
¹ Population INSEE totale, en vigueur au 1er janvier 2025.



► **Un DOCUMENT SOCLE, UNIQUE ET INTEGRATEUR** des projets et politiques publiques de l'agglomération, en lien avec l'aménagement.

Le PLUi-HM revêt **un caractère transversal et résolument engagé dans la transition écologique et énergétique**, ainsi que dans le déploiement d'une politique ambitieuse en matière d'habitat et de mobilité (d'où ses volets « H » et « M »).

Par-delà, son champ d'action territorial, il est le point d'orgue d'une dynamique de planification et de programmation **qui articule plusieurs documents**, pour concourir à une gestion globale, cohérente et soutenable du territoire.



Le PLUi au cœur de sa galaxie.

- SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
 - SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale (du Chablais).
- Etudes, schémas, plans et programmes de Thonon Agglomération :
- PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
 - SDE : Schéma Directeur de Energies
 - PAT : Projet Alimentaire
 - SDM : Schéma des mobilités
 - Schéma Directeur Cyclable
 - PLH : Programme Local de l'Habitat
 - Schémas Directeurs des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
 - Politique des déchets
 - Etudes environnementales : Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau et zones humides, corridors écologiques, haies, ...
 - RLPI : Règlement Local de Publicité intercommunal
- Etc.

III. Quels sont les ENJEUX du PLUi-HM ?

▶ Le PLUi-HM est porteur **de nombreux enjeux propres au territoire de l'agglomération**, tels qu'ils ont été dégagés du diagnostic (multithématique) et de l'Etat Initial de l'Environnement.

Nombre de ces enjeux **convergent avec des enjeux d'échelle régionale, nationale, voire planétaire** (et portés par l'Etat), mais qui sont **à adapter au contexte local**.



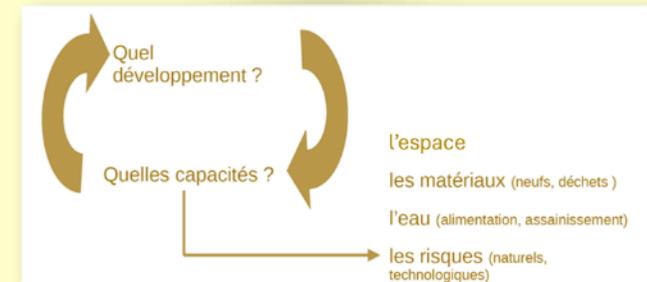
▶ Le PLUi-HM est nécessairement **porteur des valeurs d'aménagement et de développement durables**, qui doivent concilier à la fois :

- l'économique,
- le social,
- l'environnemental.

Le Développement Durable : Un impératif planétaire érigé en priorité nationale ...
 « **Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs** ».
 (1^{ère} définition donnée en 1986 par la commission Brundtland (premier Ministre norvégien) et reprise en 1992, lors de la Conférence de Rio).



▶ Il s'inscrit dans une **logique d'anticipation des besoins et des capacités du territoire**, en fonction notamment de ses ressources (eau, matériaux, ...) et de ses équipements actuels et futurs, mais aussi de ses risques (naturels et autres).



▶ Il traduit la **recherche d'un juste équilibre et d'une conciliation** entre :

- La nécessaire conformité avec les lois (Littoral, Montagne, SRU, UH, ALUR, ELAN, Climat et Résilience, ZAN, ...) ;
- La compatibilité (obligatoire) avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais (2020) ;
- Le respect de l'intérêt communautaire ;
- La prise en compte des particularités communales.



IV. Comment le PLU-HM a-t-il été élaboré ?

Visionner la présentation de la démarche : <https://youtu.be/4Nc8RWv2m-4>

- ▶ L'écriture d'un tel document a constitué **un « chantier » important et fortement mobilisateur de nombreux acteurs**, tant au plan intellectuel qu'au plan logistique.

Cette élaboration s'inscrit dans **un cadre procédural et de gouvernance spécifiques**.

Durant quatre années, le projet a été construit progressivement, et collectivement ...

- Sous le pilotage des services techniques et administratifs de l'agglomération,
- Avec l'accompagnement de bureaux d'études experts²,
- En **collaboration étroite avec les communes** (élus et services municipaux),
- Et en **concertation continue et innovante avec les habitants et la société civile**³,
- ainsi qu'**avec les personnes publiques (PPA)**⁴.



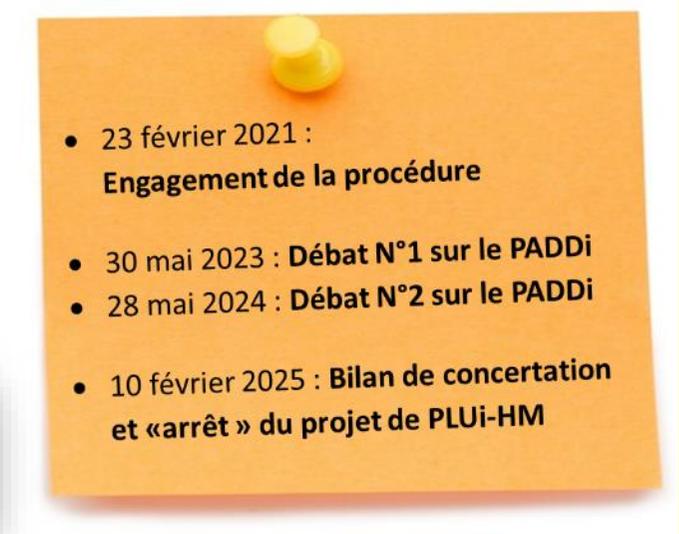
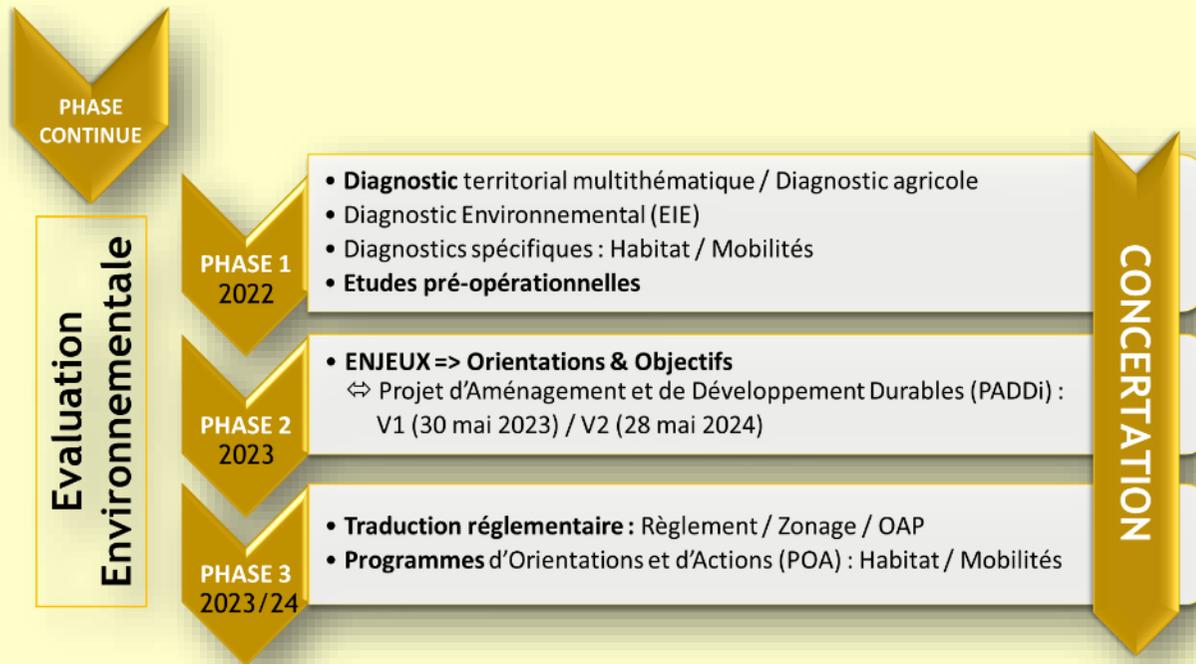
² Une quinzaine de bureaux d'études experts dans leurs domaines ont été missionnés par l'agglomération, dans le cadre d'un marché public de « prestations intellectuelles ».

³ Voir le bilan de concertation joint au dossier.

⁴ PPA : Personnes Publiques Associées à la démarche et consultées sur le projet : Etat, Région, Département, Syndicat d'Aménagement du Chablais (SIAC), chambres consulaires, communes et intercommunalités limitrophes, ...



▶ La phase d'études, de construction et de validation politique du projet a été jalonnée de diverses étapes, marquées par plusieurs délibérations du conseil communautaire de Thonon Agglomération ▶



▶ Avant sa mise à l'enquête publique, le projet a fait l'objet de consultations (durant 3 mois) des personnes publiques associées (et de celles ayant demandé à être consultées) et de chaque commune de l'agglomération.



V. L'enquête publique ... ET APRES ?

Une démarche qui se poursuit, et un projet encore modifiable :

- ▶ Au terme de l'enquête publique, **la commission d'enquête rendra son rapport et ses conclusions motivées**, qui pourront être défavorables ou favorables, avec (ou sans) réserves ou recommandations.
- ▶ A l'appui de ces rapports, les **modifications** à apporter seront **examinées en Conférence Intercommunale des Maires (CIM)**.

Le dossier sera alors corrigé, amendé, consolidé avant son approbation finale, **à condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'équilibre et « l'économie générale » du projet.**

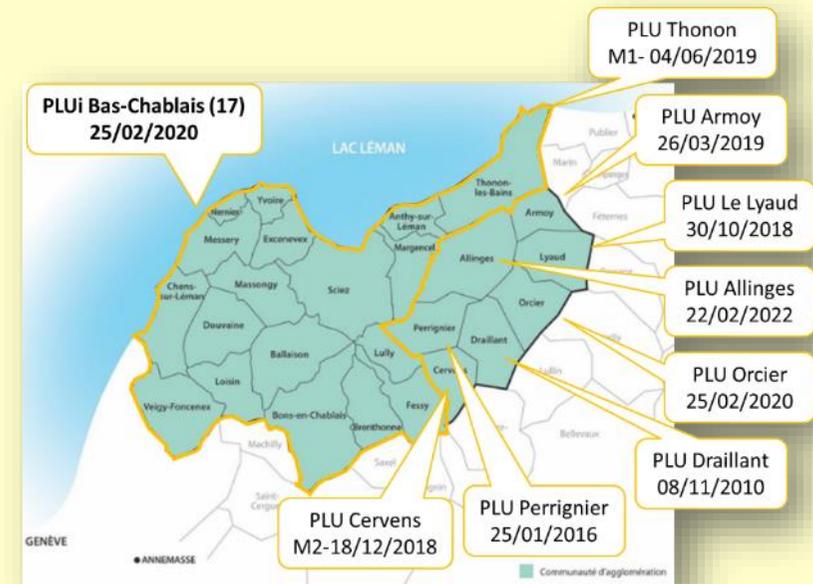
- ▶ **La version définitive du PLUi-HM sera approuvée par le conseil communautaire** (fin 2025 ou début 2026).

Dès qu'il sera rendu opposable et applicable, **le PLUi-HM remplacera le PLUi du Bas-Chablais et les PLU communaux** (dont le PLU de Thonon-les-bains).

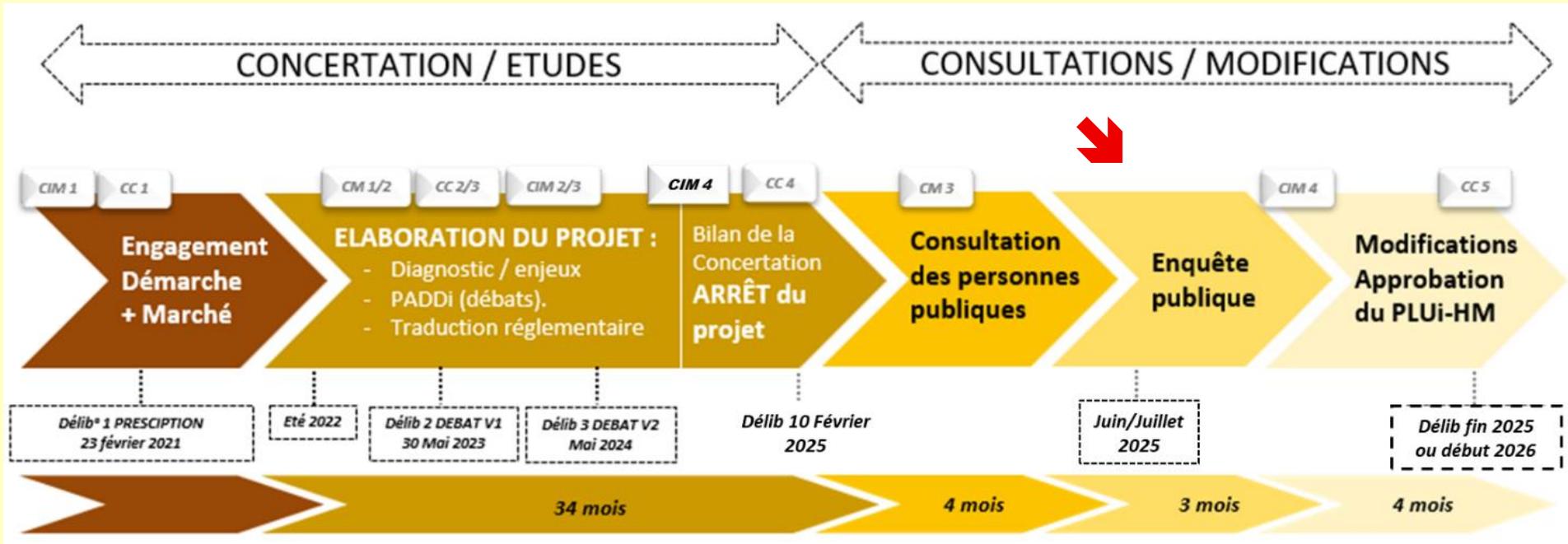


Le PLUi-HM N'EST PAS UN RECOLLEMENT DES PLU(i) en vigueur (même s'il en a tenu compte, dans une certaine mesure ...).

Documents d'urbanisme remplacés par le PLUi-HM.

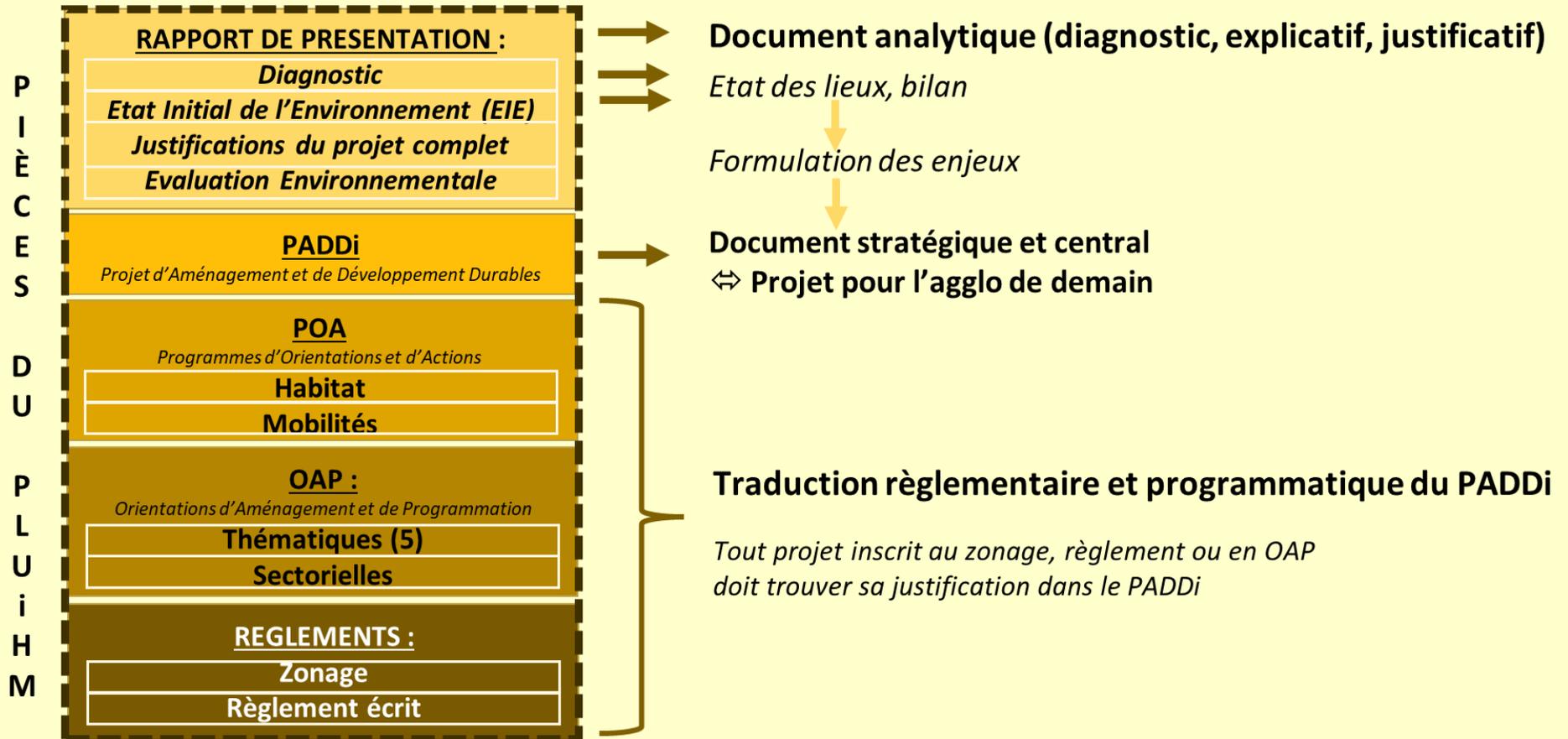


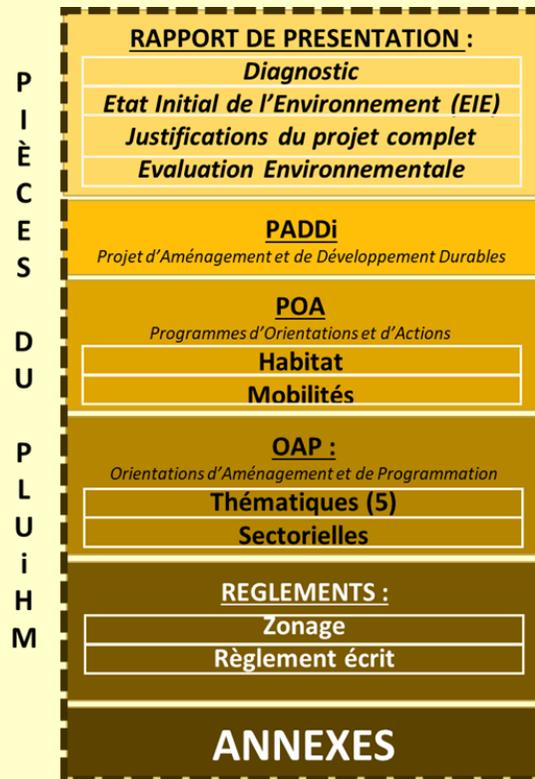
ETAT DE LA DEMARCHE



VI. De quoi se compose le dossier de PLUi-HM ?

- ▶ Le dossier du PLUi-HM est très étoffé et comporte **de nombreuses pièces** à valeur réglementaire, explicative, ou informative :





En ANNEXES : 15 types de documents

1. **Annexes sanitaires**
2. **Servitudes d'Utilité Publique**
3. Carte des aléas
4. Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)
5. **Périmètres du Droit de Préemption Urbain (DPU)**
6. Taxes d'aménagement
7. Plan d'Exposition au Bruit (PEB)
8. Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)
9. Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la liaison autoroutière Machilly/Thonon
10. **Périmètres de prescriptions acoustiques** des infrastructures terrestres
11. **Périmètres archéologiques**
12. Bois soumis à des régimes forestiers
13. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Thonon-les-Bains
14. Plan de localisation du système d'élimination des déchets
15. Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

- ▶ Le dossier d'enquête publique comporte également **en annexe, les avis des personnes publiques, ainsi que des communes** membres de l'agglomération (délibérations), dont les remarques et les recommandations, si elles sont prises en compte (après analyse), modifieront certains aspects du projet présenté à l'enquête publique.

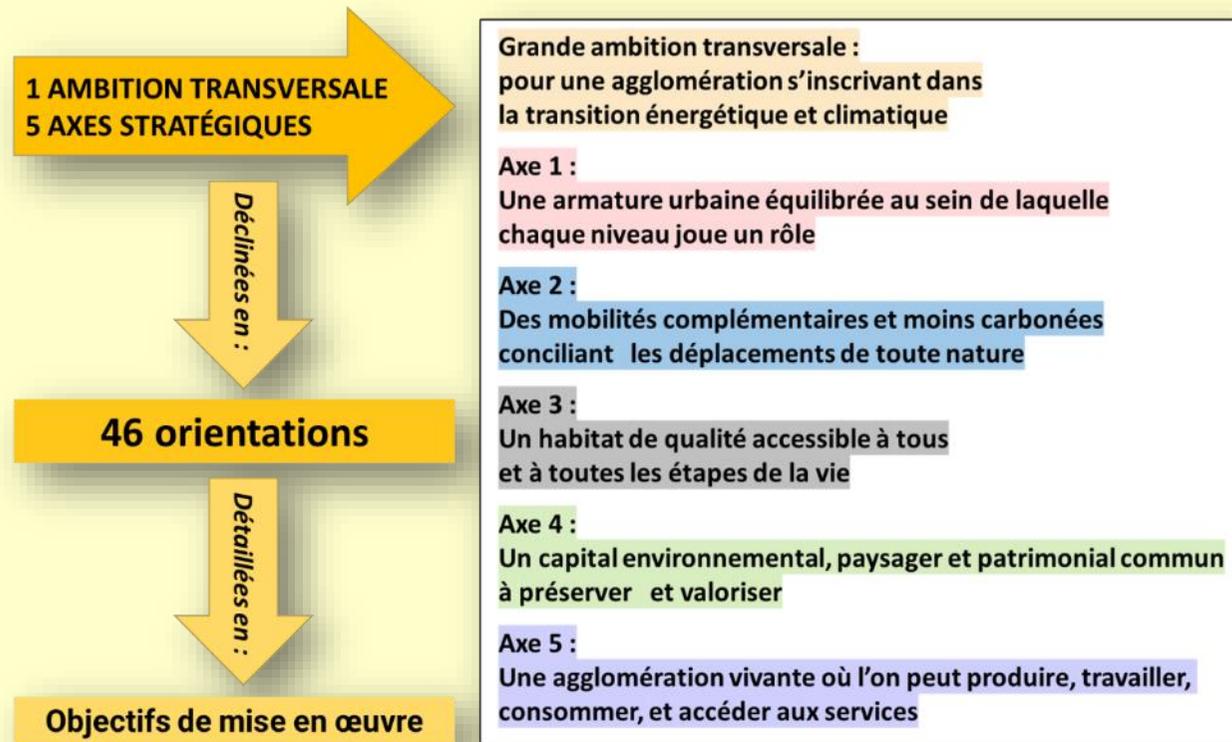
LE PUBLIC EST INVITE A PRENDRE CONNAISSANCE DE CES AVIS



► Zoom sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal (PADDi)** :

Le PADDi constitue la « **feuille de route** » **politique des élus** de l'agglomération, qui a été débattue à deux reprises en conseil communautaire⁵ et au sein de chaque conseil municipal.

Véritable « **Clé de voûte** » du **PLUi-HM**, toute disposition réglementaire doit trouver sa justification dans le PADDi.



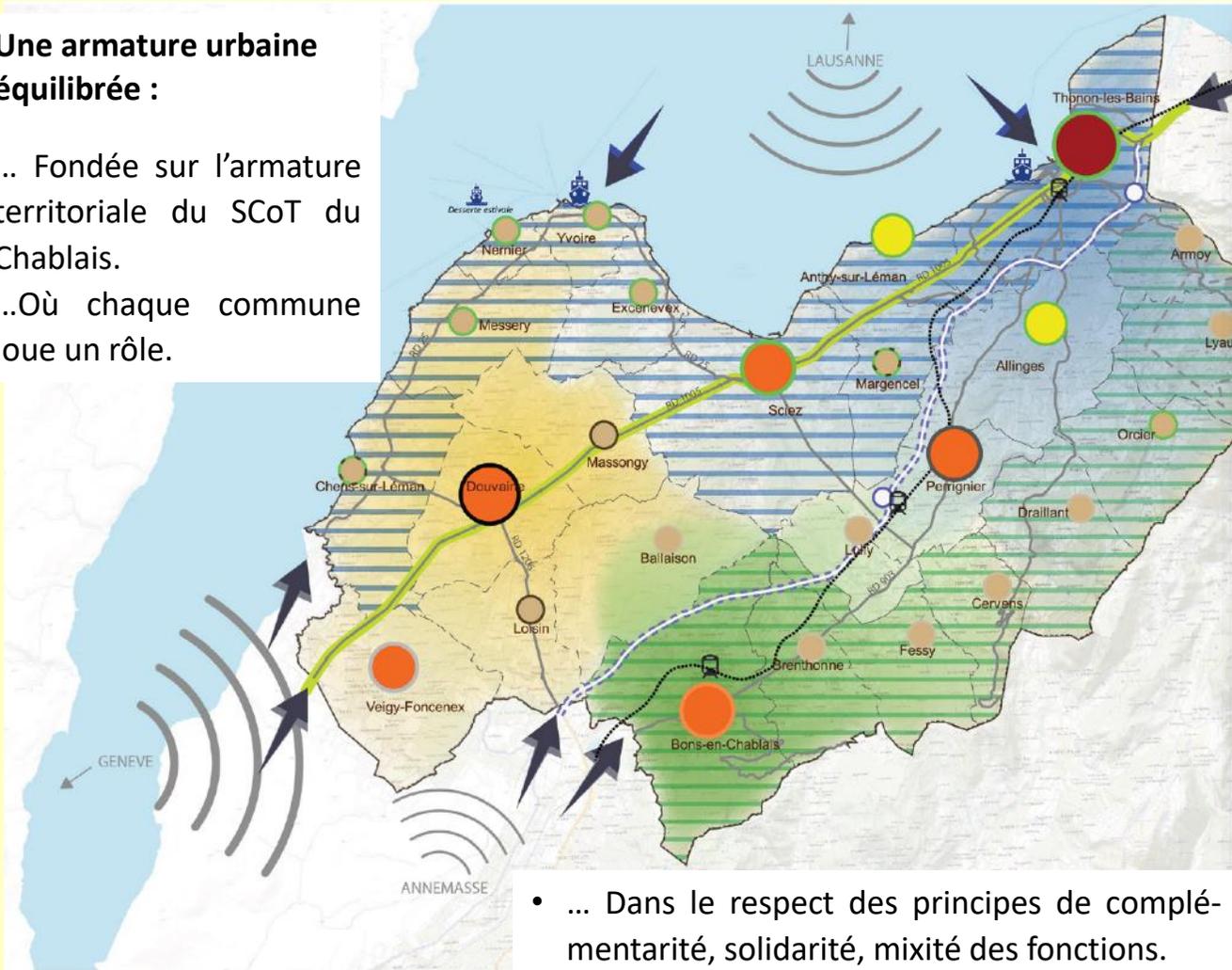
⁵ Délibérations des 30 mai 2023 et 28 mai 2024.



PADDi : L'armature urbaine comme fil conducteur du projet ...

Une armature urbaine équilibrée :

- ... Fondée sur l'armature territoriale du SCoT du Chablais.
- ...Où chaque commune joue un rôle.



- ... Dans le respect des principes de complémentarité, solidarité, mixité des fonctions.
- ... Avec des spécificités à prendre en compte.

ARMATURE URBAINE

<ul style="list-style-type: none"> ● Coeur urbain et touristique ● Pôle structurant... ○ ... d'équilibre ○ ... en devenir ○ ... d'interface frontalière ● Pôle d'interface... ● Village... ○ ... structurant ○ Vocation touristique transversale 	<p>Influences</p> <p>Bassins de vie internes</p> <ul style="list-style-type: none"> Thonon-les-Bains Bons-en-Chablais Douvaine <p>Externes et mutuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> Externe Mutuelle <p>Spécificités :</p> <ul style="list-style-type: none"> Loi Montagne Loi Littoral
<p>Desserte routière</p> <ul style="list-style-type: none"> Porte d'entrée terrestre du territoire Projet de liaison autoroutière Machilly-Thonon Projet d'échangeur RD structurantes 	
<p>Desserte en transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> Gare Lacustre Porte d'entrée lacustre du territoire Projet de BHNS Voie ferrée 	



VII. Clés de LECTURE et de COMPREHENSION du document

▶ Le dossier numérique du PLUi-HM : Dénominations⁶ / Présentation



0. Délibération et bilan de concertation

1. Rapport de présentation :

- A – Principales conclusions du diagnostic
- B – Annexes au diagnostic
- C – Justifications
- D – Evaluation environnementale et résumé non technique

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDi)

3. Règlement

- Règlement écrit
- Règlement graphique :
 - Plans des zonages (en noir et blanc) et des prescriptions au 2500^e
 - Plans des zonages (en couleur) et des prescriptions au 2500^e
 - Plans des zonages au 5000^e

4. Annexes

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

- Sectorielles
- Thématiques
 - A – Biodiversité et continuités écologiques
 - B – Habitat
 - C – Mobilités
 - D – Qualité architecturale, urbaine et paysagère
 - E – Energie Climat

6. Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)

- Habitat
- Mobilités

N° INSEE Thonon Agglo

Date d'arrêt du projet

PDF 200067551_reglement_20250210.pdf

- zoning
- prescriptions et zoning noir et blanc
- prescriptions et zoning couleur

PDF 200067551_oap-s_20250210.pdf

PDF 20007551_oap-te_20250210.pdf

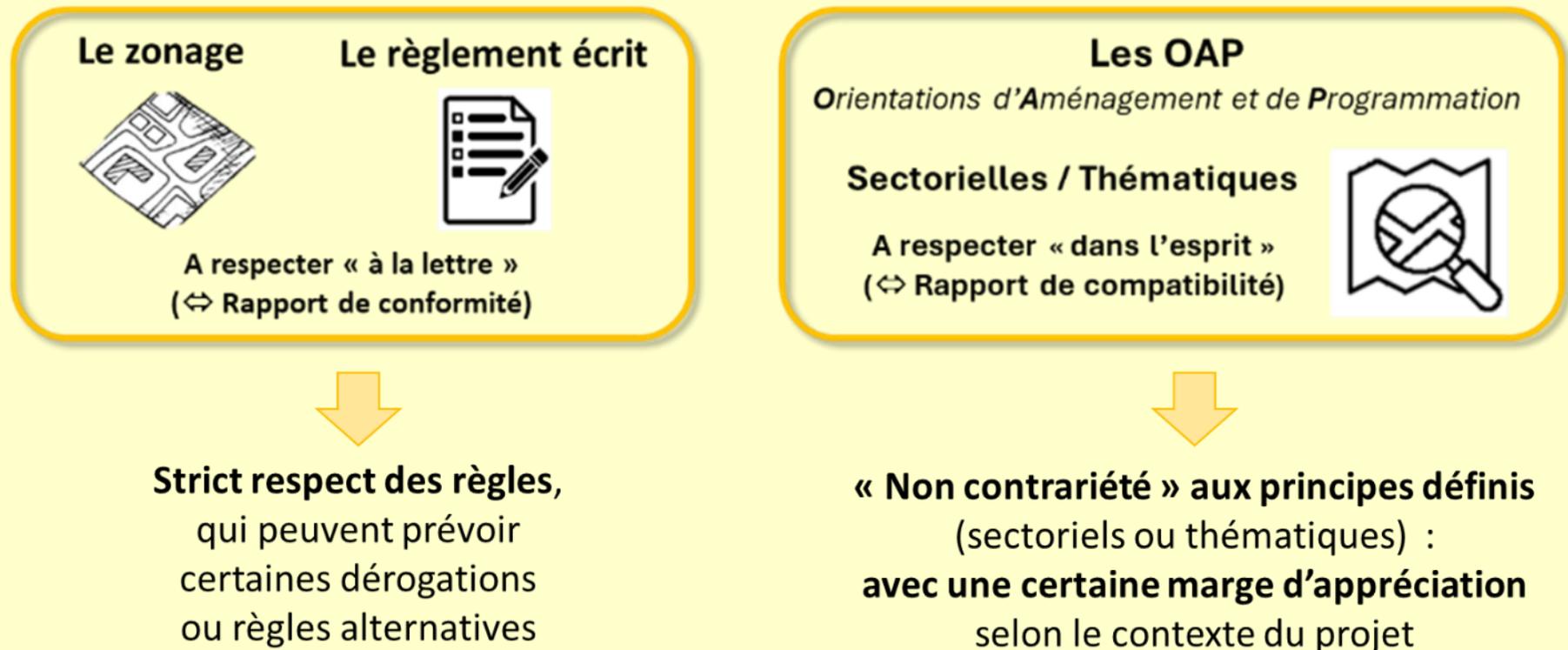
⁶ Les fichiers numériques du PLUi-HM sont nommés et ordonnancés en conformité avec le code de l'urbanisme et avec les standards du CNIG (Conseil National de l'Information Géolocalisée).



▶ Les documents réglementaires du PLUi-HM : Opposabilité

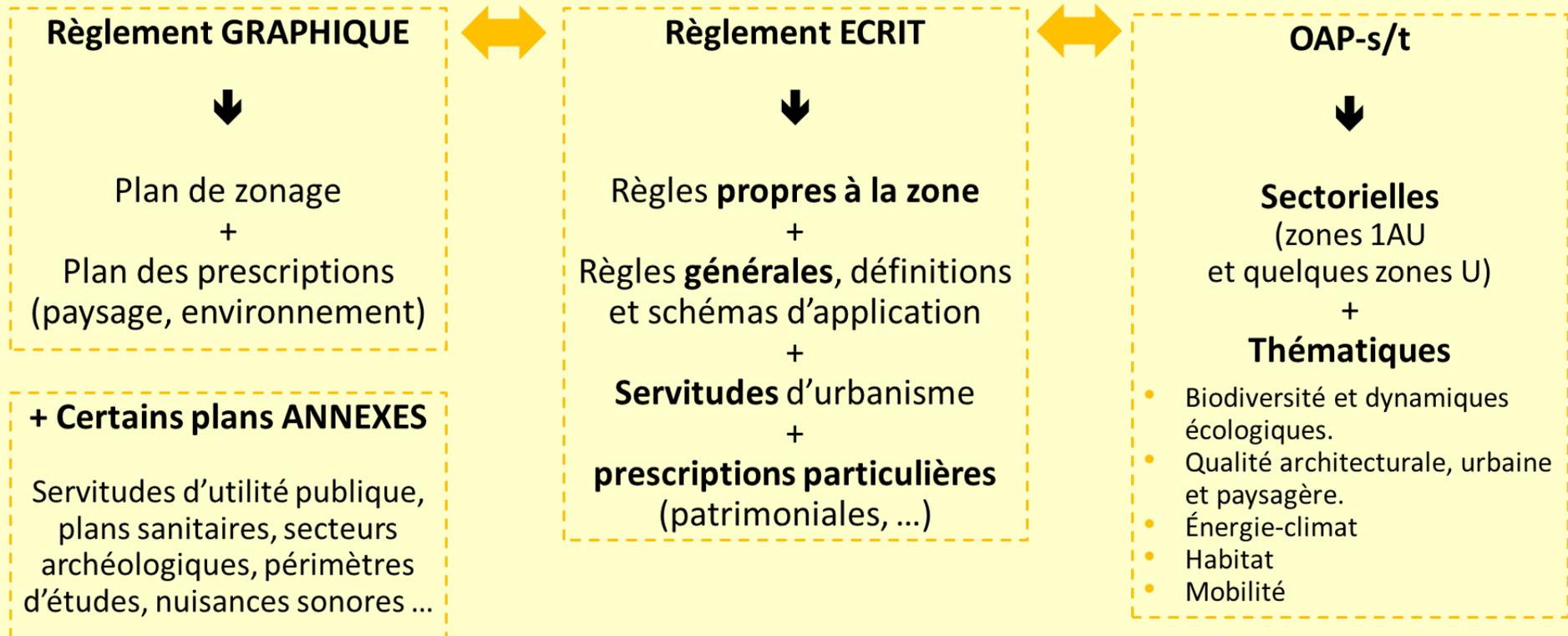
- ▶ Le PLUi-HM mobilise divers « outils » réglementaires et fonciers qui lui sont propres, et qui sont strictement définis par le Code de l'urbanisme. Ces documents sont **juridiquement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme**, mais ils n'ont pas tous la même force juridique.

On distingue **deux niveaux d'opposabilité** : la CONFORMITE et la COMPATIBILITE :



▶ Les documents réglementaires du PLUi-HM : Consultation / Utilisation

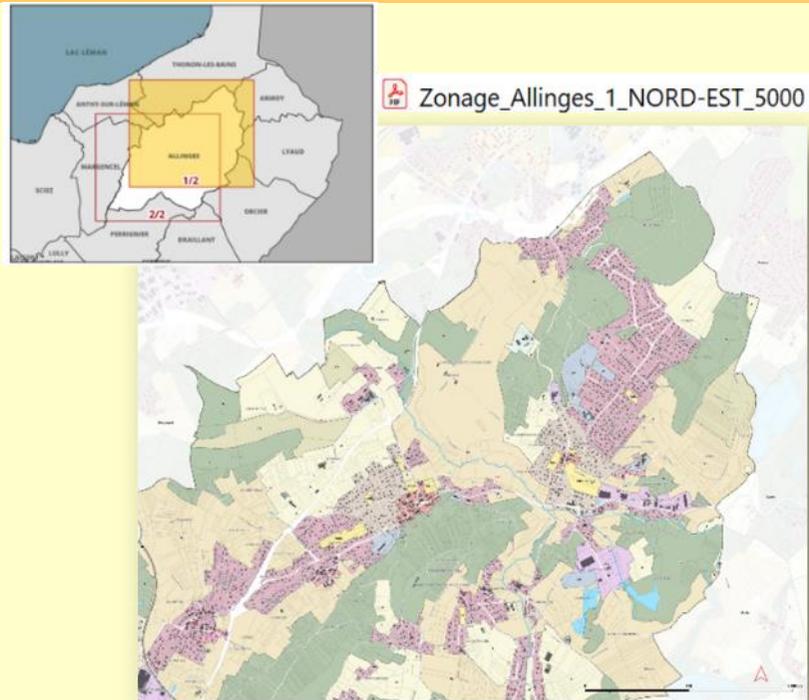
- ▶ Pour connaître les dispositions applicables à un secteur, à une parcelle, **plusieurs documents sont à consulter simultanément** :



▶ Le règlement graphique : En pratique ...

- ▶ **Zonage Couleur au 1/5000 ème SANS les prescriptions :**
Il présente (uniquement) les différentes zone U / AU / A / N, avec la légende correspondante.

EXEMPLE ▼



Zones urbaines	
UA- Centralité historique	
UAp- Centralité historique avec enjeu patrimonial renforcé	
UB1- Centralité contemporaine de densité renforcée du cœur de ville	
UB2- Centralité contemporaine de densité supérieure du cœur de ville	
UB3- Centralité contemporaine d'accompagnement de la centralité urbaine du cœur de ville de densité intermédiaire	
UB4- Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité intermédiaire à moyenne	
UB5- Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité moyenne	
UC1- Centralité périphérique du cœur de ville	
UC2- Centralité des communes villages et centralités périphériques des communes pôles	
UCp- Centralité des communes villages avec enjeux paysagers	
UD- Pavillonnaire au développement maîtrisé	
UDL- Pavillonnaire dans la bande littorale	
UE- Equipement public et/ou d'intérêt collectif	
UEI- Equipement public et/ou d'intérêt collectif à vocation d'enseignement	
UF- Zone urbaine dédiée aux infrastructures et équipements ferroviaires	
UH- Hameaux historiques	
Uj- Zone des parcs urbains	
UR- Habitat portuaire de Ripaille	
Usr- Zone urbaine sans règlement - concernée par des OAP valant règlement	
UTa - Zone de tourisme du coeur de ville	
UTb - Zone de tourisme	
UX(a,b,c,d,e,f,g) - Zone d'activités économiques	
UY(a,b,c,d,e) - Zone commerciale	

Zones à urbaniser	
1AUB- Zone à urbaniser opérationnelle, dominante habitat - centralités urbaines	
1AU- zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages et en espace de transition des communes pôles et du cœur urbain	
1AUD- Zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat - dans l'espace résidentiel peu dense	
1AUE- Zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	
1AUT- Zone à urbaniser opérationnelle à vocation touristique	
1AUX(a,b,c) - Zone à urbaniser opérationnelle dédiée aux activités économiques	
1AUy- Zone à urbaniser opérationnelle, dédiée aux activités commerciales périphériques	
2AU- Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUI nécessaire)	

Zones agricoles	
A- Zone agricole	
Ad- Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes	
Ad*- Zone agricole dédiée au stockage et traitement des déchets inertes	
Aht1- Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique - évolution de sites existants	
Aht2- Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique - nouveau site	
Ap- Zone agricole à protéger	
Api- Zone d'intérêt agricole à enjeux paysagers	
Ax1- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants	
Ax1*- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants	

Zones naturelles	
N- Zone naturelle et forestière	
Nc- Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings	
Ncar- Zone de carrière	
Ne- Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectifs	
Ngv- STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage	
Ngvs- STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage sédentarisés	
Nj - Nj* - Zone naturelle de jardins et parcs	
NL- Zone naturelle littorale	
Nlj- Zone naturelle de jardin en zone littorale	
Nlt- STECAL à vocation de loisirs et tourisme	
Nx1- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - évolution de sites existants	
Nx2- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - création de nouvelles activités	



▶ Le règlement graphique : En pratique ...

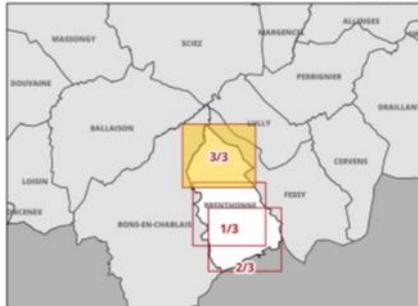
▶ Prescriptions couleur + zonage Noir et Blanc au 1/2500 ème :

Ce plan met en avant les diverses prescriptions qui s'appliquent aux zones (celles-ci figurant en arrière-plan), avec la légende correspondante, ainsi que la liste des emplacements réservés.

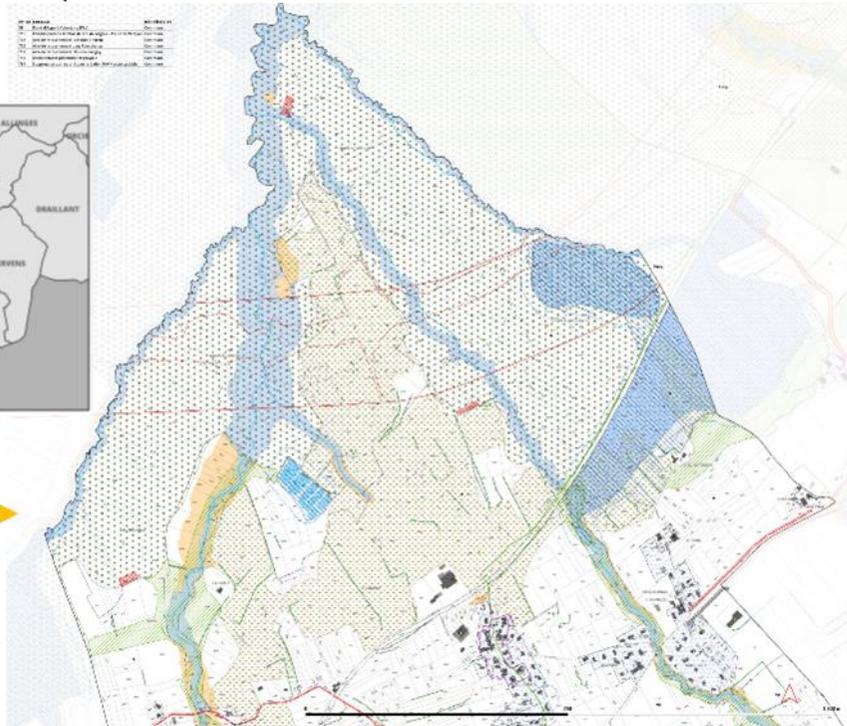
EXEMPLE ▶

Liste des emplacements réservés

Prescriptions_Brenthonne_3_NORD_2500



N°	Description	Surface
1	Emplacement réservé n°1	1000
2	Emplacement réservé n°2	2000
3	Emplacement réservé n°3	3000
4	Emplacement réservé n°4	4000
5	Emplacement réservé n°5	5000
6	Emplacement réservé n°6	6000
7	Emplacement réservé n°7	7000
8	Emplacement réservé n°8	8000
9	Emplacement réservé n°9	9000
10	Emplacement réservé n°10	10000



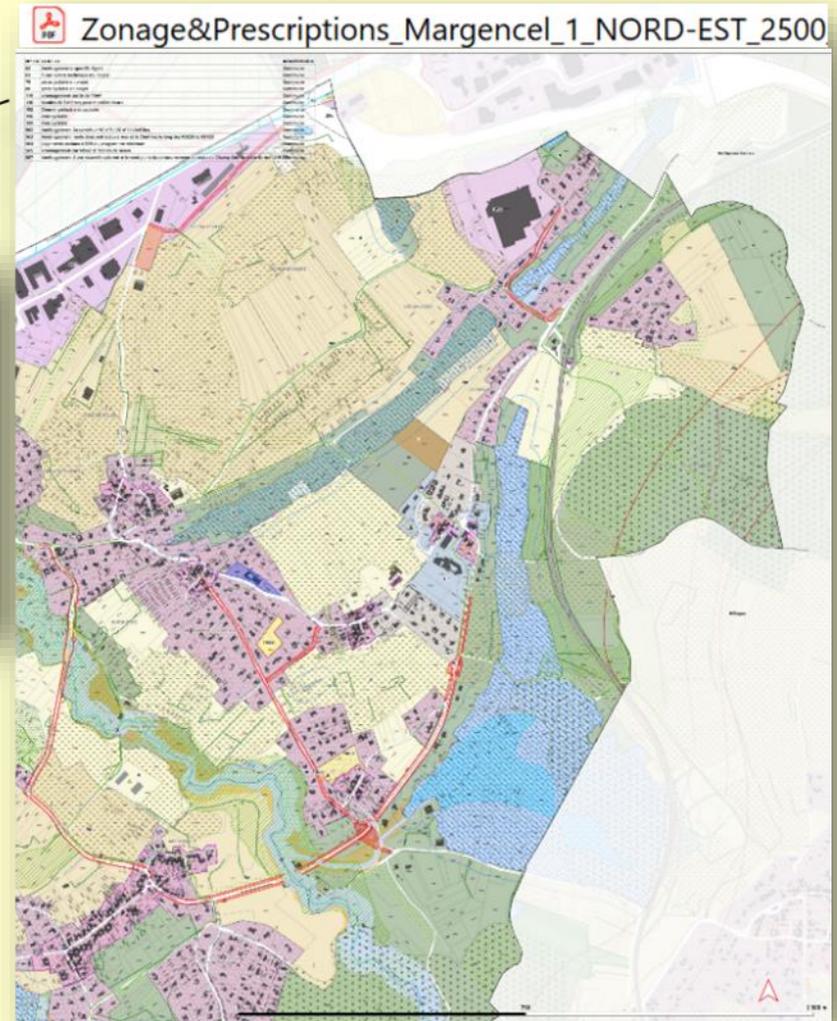
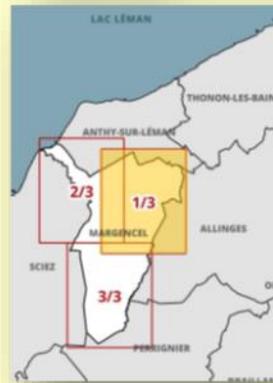
▶ Le règlement graphique : En pratique ...

▶ Prescriptions couleur + zonage couleur au 1/2500 ème :

Ce plan figure en couleur toutes les données réglementaires, et quelques données informatives.

Liste des emplacements réservés

EXEMPLE ▶



▶ Le règlement graphique : En pratique ...

Pour comprendre les symboles des prescriptions qui s'appliquent à la zone, consulter la légende (plans des prescriptions).

ZONAGE

- Contours de zonage
(se référer aux plans au 5000ème pour la légende des couleurs)

PRESCRIPTIONS

Patrimoine végétal et paysager au titre de l'article L151-23 du CU

- Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine au titre de l'article L151-23 du CU
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral
- Corridors écologiques
- Espace de bon fonctionnement optimal des cours d'eau (EBF accompagnement)
- Espace de bon fonctionnement nécessaire des cours d'eau (EBF strict)
- Jardins, parcs
- Réservoirs de biodiversité boisés
- Réservoirs de biodiversité littoraux
- Réservoirs de biodiversité prairiaux
- Réservoirs humides
- Zones humides
- Espaces de bon fonctionnement des zones humides
- Boisement
- Trame végétale
- Haie
- Haie
- Arbre remarquable
- Points de vue

Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU

- Patrimoine bâti
- Petit Patrimoine

INFORMATIONS

- Bande littorale des 100 mètres
- Espace proche rivage
- Cours d'eau hors EBF
- Bâtiment agricole

CADASTRE & CONTEXTE

- Domaine public et routes
- Section cadastrale
- Parcelles

Bâtiments cadastrés

- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Limites de Thonon Agglomération
- Limites communales
- Surfaces en eau et cours d'eau

Emplacements réservés

- Emplacements réservés aux voies publiques
- Emplacements réservés aux ouvrages publics
- Emplacements réservés aux installations d'intérêt général
- Emplacements réservés aux espaces verts/continuités écologiques
- Emplacements réservés au logement social/mixité sociale
- Emplacements réservés : servitude de localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts en zone U ou AU
- Emplacements réservés : Secteurs en attente d'un projet d'aménagement global

Voies, chemins, transports publics à conserver et créer au titre de l'article L151-38 du CU

- Périmètre travaux autoroute A412
- Périmètre DUP autoroute A412
- Voies de circulation à créer, modifier ou conserver

Autres prescriptions

- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de projet (sans règlement)
- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU au titre de l'article L151-15 du CU
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - STRICT
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - SOUPLE
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Changement de destination - activités
- Changement de destination - patrimonial





Le règlement ECRIT

Un règlement « **nouvelle génération** » dont l'organisation repose sur trois questions (qui correspondent aux trois grands chapitres du document) :

Que puis-je construire ? Et où ?	
Chapitre	I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
	↔ <i>Destinations et sous-destinations, usages, natures d'activités</i> ↔ <i>Mixité sociale et fonctionnelle</i>
Comment j'insère ma construction dans son environnement ?	
Chapitre	II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	<i>Implantation des constructions, volumétrie, qualité urbaine, architecturale et environnementale, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, stationnement</i>
Comment je m'y raccorde ?	
Chapitre	III- Équipement et réseaux
	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</i>
+ Des dispositions générales et communes à l'ensemble des zones	





Le règlement ECRIT : En pratique ...

Règlement ECRIT
(fichier numérique)

↓

Consulter les
dispositions applicables
à la zone concernée

+

Dispositions **générales**

+

Dispositions liées aux
servitudes d'urbanisme



*Dans le sommaire (indexé) :
Cliquer sur le N° de page recherchée
=> Renvoie directement
au titre sélectionné*

SOMMAIRE

PLUI-HM THONON AGGLOMERATION 1

SOMMAIRE 2

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES, JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE 3

TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME ET AUTRES ELEMENTS DU PLAN DE ZONAGE .. 24

TITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UA/UAP 38

TITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UB 76

TITRE 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UC 106

TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD ET UDL..... 132

TITRE 7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UE 158

TITRE 8 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UEL..... 171

TITRE 9 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UF 182

TITRE 10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UH 196

TITRE 11 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UJ 224

TITRE 12 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UR 235

TITRE 13 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE USR 256

TITRE 14 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UT 257

TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX 272

TITRE 16 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UY 291

TITRE 17 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE IAUB..... 310

TITRE 18 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE IAUC 335

TITRE 19 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE IAUD 360

TITRE 20 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE IAUE 384

TITRE 21 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE IAUT 397

TITRE 22 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE IAUX 412

TITRE 23 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE IAUY 429

TITRE 24 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 2AU 446

TITRE 25 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX ZONES A 448

TITRE 26 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX ZONES N 469



Extrait du titre 2

ARTICLE 5 : PATRIMOINE VEGETAL ET ECOLOGIQUE (L151-23)

L'article L151-23 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

A ce titre, des éléments végétaux et écologiques ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :

Pour rappel, les projets de préservation et valorisation des secteurs identifiés au titre du L151-23 doivent être réalisés en compatibilité avec l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les projets inscrits dans les emplacements réservés peuvent se réaliser sous réserve de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique du secteur ou le cas échéant de la restaurer.

Les travaux liés à la liaison autoroutière Machilly-Thonon sont autorisés dans le périmètre de la DUP relative à la liaison autoroutière Machilly-Thonon.

Eléments	Règles associées
Tous	L'intérêt végétal et/ou écologique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de leur préservation, de leur valorisation, et le cas échéant, de leur intégration dans l'aménagement. Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Extrait du titre 15 (zone UX)

TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX

TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UX.1.1. Destination des constructions et usage des sols

UX.1.1.a. Les nouvelles constructions :



▶ Le règlement ECRIT : En pratique ...

Quelle est la destination ou sous-destination du projet ?

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Destinations (5)	Sous-destinations (23)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.



A chaque sous-destination sa définition officielle



Voir article 11

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES, JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

Exemple :

Habitation	Logement	recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.



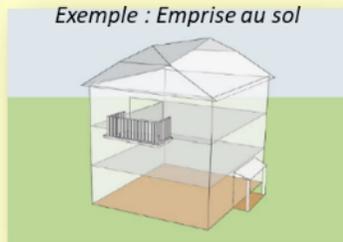
▶ Le règlement ECRIT : En pratique ...

(art. ...I.1) Le projet dans la zone ... est-il :

- **Autorisé ?**
- **Autorisé sous conditions particulières ?**
- **Interdit ?**

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Destination <u>autorisée</u>	✓
Destination <u>autorisée sous condition</u> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	?
Destination <u>interdite</u>	✗



Plus de 30 définitions et schémas explicatifs



Voir articles 10 et 11 (pages 10 et s.)

Exemples :

Acrotère, Annexe, Attique, Espace perméable, Espace en pleine terre, HLL, Hauteur, Surface de plancher, terrain naturel, toiture-terrasse, etc.



▶ **Le règlement ECRIT : En pratique ...**

(art. ...I.2.b) Le projet dans la zone ... est-il soumis à des règles de mixité ?

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

▶ **Mixité sociale dans l'habitat :**

ARTICLE 9 : SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (L151-15)

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le PLUI-HM délimite « dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Pour chaque secteur concerné, le programme est indiqué dans la zone concernée dans la partie dédiée à la mixité sociale.

Une dérogation aux règles de mixité sociale est possible sur la commune de Thonon-les-Bains au sein des secteurs identifiés sur la carte ci-après.

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre. Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains). Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

- ➔ Hors OAP :
% minimum de LLS variable selon selon la zone et le nombre de logements (< ou > 15).
- ➔ Dans OAP (zone U ou AU) :

EXEMPLE : BON2 / Zone UB5

Commune	N° de secteur	Taux de logements sociaux minimum
Bons-en-Chablais	BON2	40% de logements locatifs sociaux



▶ Le règlement ECRIT : En pratique ...

(art. ...I.2.b) Le projet dans la zone ... est-il soumis à des règles de mixité ?

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

▶ Mixité fonctionnelle ? (Voir titre II / article 12)

Linéaires commerciaux (repérés au règlement graphique) dont les RDC sont destinés exclusivement à certaines destinations/sous-destinations, pour renforcer l'offre commerciale de proximité.

- **Linéaire commercial strict** : pour renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques en zone U. Y sont autorisées (en rez-de-chaussée) : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel.
- **Linéaire commercial souple** : pour limiter les ruptures de linéaires marchands en zone U. Y sont autorisées (en rez-de-chaussée) Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel, + **Activités de services avec accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

EXEMPLE

- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - STRICT
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - SOUPLE



▶ Le règlement ECRIT : En pratique ...

- ▶ Comment la construction doit-elle s'implanter / s'insérer ?

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

↪ Comment la construction doit-elle s'implanter / s'insérer ?

▪ **Implantation des constructions (art. U ...II.1)**

- a. Par / au domaine public
- b. Par / aux limites séparatives
- c. Les unes par / aux autres sur une même propriété

▪ **Volumétrie (art. U ...II.2)**

- a. Hauteur
- b. Coefficient d'emprise au sol
- c. Volume

Règles + schémas explicatifs

Exemple :

Soit le même recul que construction similaire tènement limitrophe	Soit à l'alignement de la bande d'implantation inscrite au plan de zonage	Soit dans un recul minimum de 3m



A consulter en parallèle



(si elle existe)

L'OAP sectorielle applicable à la zone



Les OAP thématiques



▶ Le règlement ECRIT : En pratique ...

- ▶ Comment la construction doit-elle s'implanter / s'insérer ?

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

▪ **Qualité urbaine, architecturale et environnementale** (art. U... II.3)

- Prise en compte du terrain naturel
- Aspect des toitures
- Aspect des façades
- Éléments techniques
- Niveau de performances énergétiques des bâtiments

▪ **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions** (art. U... II.4)

- Coefficient d'espaces perméables (CEP)
- Aménagement extérieur
- Clôtures
- Essences végétales
- Stationnement



A consulter en parallèle



Les OAP thématiques

- *Energie Climat*

- *Qualité architecturale, urbaine et paysagère*

- *Biodiversité et continuités écologiques*



▶ Le règlement ECRIT : En pratique ...

- ▶ Comment la construction doit-elle s'implanter / s'insérer ?

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Stationnement (art. U... II.5)**
 - a. Des véhicules automobiles
 - b. Des deux roues



A consulter en parallèle



Les OAP thématiques

- Mobilité
- Energie-Climat

Extraits de l'OAP Mobilité



Exemple de stationnement perméable ©O2D Environnement



Râtelier « pince



2.2 Locaux destinés aux habitants ou aux employés du site

Accès au local :

Le stationnement devra être situé dans un espace fermé (accessible par clé ou badge), bien éclairé, situé à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment, ou dans le bâtiment (au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol).

L'accès doit être simple et aisé pour un cycliste, avec des pentes faibles (inférieures à 10 %) ou des ascenseurs. Limiter le nombre de portes à franchir, éviter les obstacles et les ressauts supérieurs à 2 cm. Si l'accès se fait par ascenseur, la surface minimum est de 1,8*2m. S'il est impossible d'éviter un escalier, prévoir une goulotte.



▶ Le règlement ECRIT : En pratique ...

▶ Comment le projet doit-il être desservi / raccordé ?

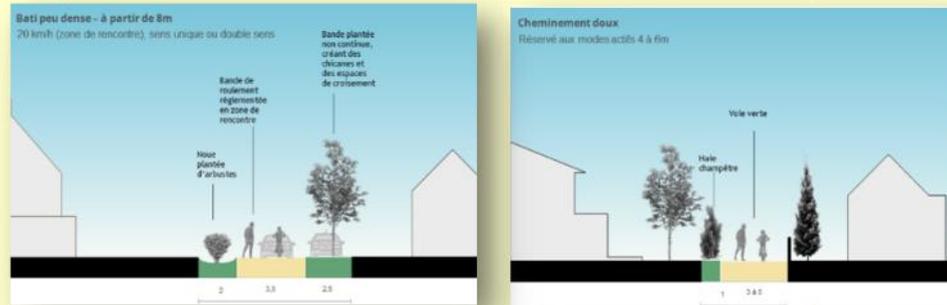
CHAPITRE III : Equipements et réseaux

▪ **Caractéristiques des voies de circulation** (article U... III.1)

- a. Accès
- b. Voirie
- c. Chemin et sentier

▪ **Réseaux** (article U... III.2)

- a. Eau potable
- b. Eaux usées
- c. eaux pluviales
- d. Réseaux câblés
- e. Déchets



Exemples de profils types

A consulter en parallèle



Les OAP thématiques

- Mobilité
- Energie-Climat



Les annexes sanitaires (notice et plans)





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation SECTORIELLES

- ▶ Plus de 150 **secteurs reconnus comme des gisement fonciers stratégiques** (pour le développement futur) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP-s).
- ▶ Ces OAP sont les **leviers privilégiés d'un urbanisme de projet**, maîtrisé (dans l'espace et dans le temps) et de qualité.
- ▶ Elles concernent (obligatoirement) les zones 1AU, mais aussi quelques zones U (pour encadrer le renouvellement urbain, ...).
- ▶ Pour chaque secteur sont définis **des principes d'aménagement écrits et graphiques**, ➔ qui s'articulent avec le règlement des zones concernées.



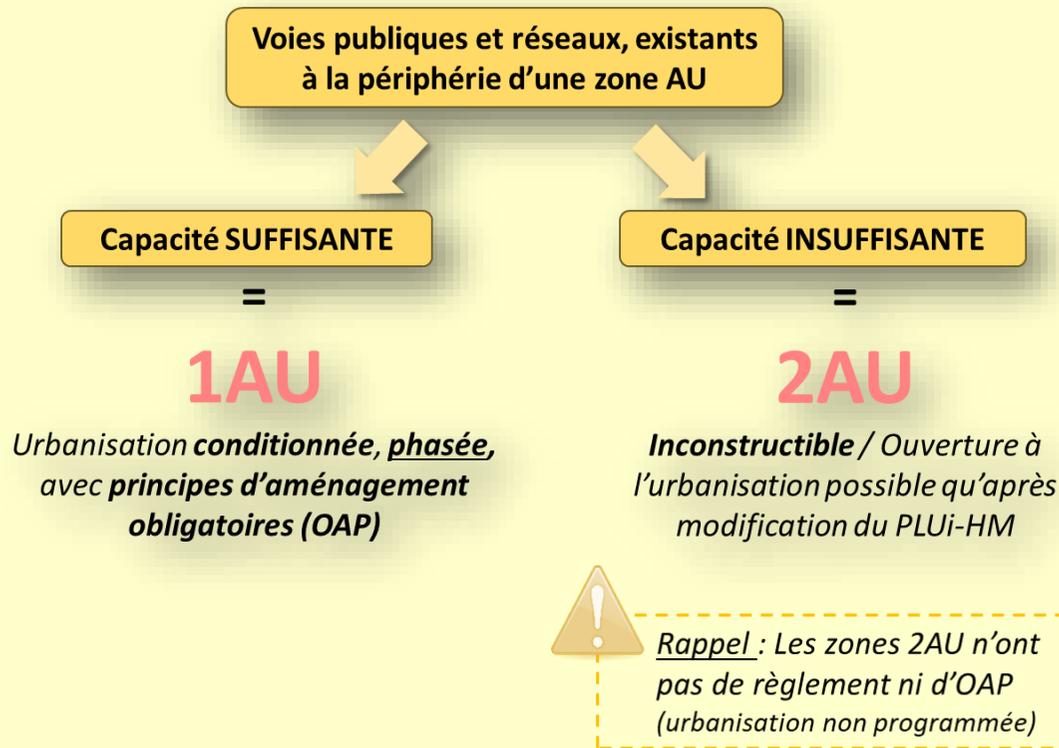
- *Vocation / Fonction urbaine*
- *Programme de construction*
- *Densité moyenne*
- *Implantation / Gabarit des futures constructions*
- *Mixité sociale*
- *Accès et voirie*
- *Organisation des cheminements doux*
- *Insertion paysagère et valorisation environnementale (espaces libres, trame végétale, ...)*
- *Phasage prévisionnel (1, 2, 3)*



▶ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation SECTORIELLES

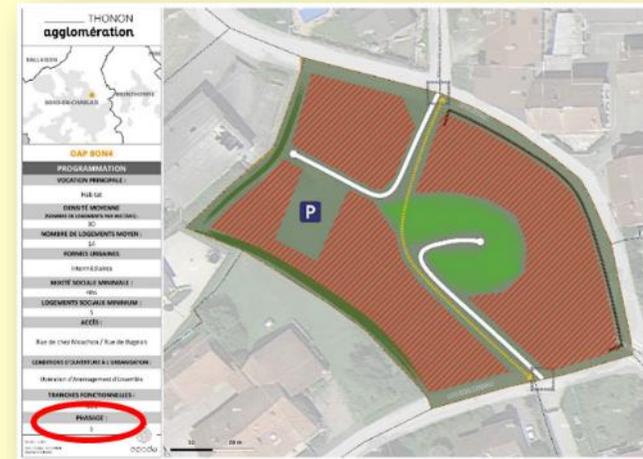
- ▶ Un développement encadré et programmé, **en phase avec les capacités du territoire et la programmation des équipements et des réseaux** :

Les zones 1AU font l'objet d'un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** (phases 1/2/3), à l'horizon du PLUi-HM (2036), qui permet une urbanisation progressive sur 3 périodes :



- Phase 1 - Urbanisable immédiatement.
- Phase 2 - Urbanisable à partir de 2028.
- Phase 3 - Urbanisable à partir de 2031.

Ce phasage est précisé dans la fiche programmatique de chaque OAP.



▶ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES

Les OAP thématiques expriment des **orientations et des actions (d'aménagement, de gestion, ...)** sur des sujets plus « **transversaux** », et (pour la plupart) applicables à l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Ces OAP sont **au nombre de cinq**, qui complètent et s'articulent avec le règlement et les OAP sectorielles.

▶ A – OAP Biodiversité et continuités écologiques. →

LES BONNES PRATIQUES POUR L'ENTRETIEN DE LA VEGETATION DES BORDS DE COURS D'EAU

- Coupe des arbres par **éclaircie sélective** ;
- Sélection et coupe des arbres présentant un risque de chute dans le cours d'eau du fait de l'érosion de la base ou d'un déchaussement de son système racinaire ;
- Coupe sélective des espèces arborescentes indésirables (peuplier, bambou, robinier faux acacias, etc.) en bord de cours d'eau ;
- La coupe des arbres sélectionnés doit veiller à ne pas blesser les plants que l'on souhaite conserver et à ne pas abîmer le tronc du sujet élagué afin de prévenir les maladies ;
- Ne pas dessoucher, afin que les racines tiennent la berge et limite les phénomènes d'érosion ;
- Evacuer les résidants issus des coupes hors de la zone inondable pour éviter l'accumulation de branches susceptibles d'être emportées lors d'une crue et de former des embâcles ;
- Privilégier une intervention en période d'étiage et en automne-hiver pour travailler sur sol portant et hors période d'inondation ;
- Maintenir une bande non aménagée le long des cours d'eau, au minimum 5 m où la ripisylve pourra se régénérer de manière naturelle.

Extrait : Préconisations pour l'entretien de la végétation des bords de cours d'eau.

IV. Préserver l'armature écologique identifiée

1. *Préservation des réservoirs et corridors écologiques*.....
2. *Conservation des haies champêtres*.....
3. *Respect des cours d'eau et de leur espace de bon fonctionnement*
4. *Préservation des zones humides et de leur espace de bon fonctionnement*
- 4.1. Définition d'une zone humide :
- 4.2. Rappel de la réglementation prévue au PLUi-HM :
5. *Conciliation des usages*.....

V. Développer la nature en ville

1. *Protection du sol naturel*.....
- 1.1. Rappel de la réglementation du PLUi-HM :
2. *Gestion des eaux pluviales pour la biodiversité*
3. *Renforcement du végétal local*
- 3.1. Lutte contre les espèces exotiques envahissantes :
- 3.2. Plantations de haies :
- 3.3. Liste des essences de plantes locales :
4. *Maintien et création d'espaces naturels « relais »*
- 4.1. Conservation et développement des éléments de nature :
- 4.2. Préserver les arbres remarquables :
- 4.3. Prairies fleuries :
- 4.4. La désimperméabilisation des sols :
5. *Prise en compte des déplacements de la faune et de la flore*.....
6. *Gestion de l'éclairage*.....
- 6.1. Rappel de la réglementation en vigueur :
- 6.2. Synthèse des recommandations sur la gestion de l'éclairage nocturne :



► **B – OAP Habitat** (en lien avec le PLH).

Cette OAP définit :

- Les **OBJECTIFS DE PRODUCTION de logements** par commune, qui tendent vers un certains rééquilibrage territorial :
 - Pour un renforcement des polarités urbaines (Sciez, Douvaine, Bons, Perrignier) plus cohérent avec l'armature urbaine (souhait politique de rééquilibrage des fonctions de centralités).
 - Avec une production prévisionnelle encore significative dans les villages (compte-tenu notamment des capacités qui subsistent en « dents creuses » des enveloppes urbaines).
 - Pour un **POTENTIEL** théorique d'environ 12 000 logements à produire à l'horizon 2036 (en cohérence avec le scénario retenu au PADDi), comprenant une part de résidences principales et de logements vacants.

Armature territoriale ¹	Objectifs de production de logements	Part dans la production de logements sur le territoire
Cœur urbain	2400	19%
Pôle d'interface	1400	11%
Pôle structurant	4800	38%
Village	3900	31%
Total	12 500	100%

- Les **objectifs de production de LOGEMENTS SOCIAUX**, qui tendent vers un effort solidaire des communes et mieux réparti sur le territoire, avec :
 - 3 660 logements aidés à produire sur 12 ans (LLS+ accession sociale) ;
 - Et pour les 6 communes concernées par la loi "SRU" : Un effort de rattrapage plus ou moins important.
 - Des réponses à apporter à des besoins spécifiques : maintien à domicile, séniors, personnes en situation de handicap, jeunes, travailleurs saisonniers, gens du voyage, ...
 - La visée d'un taux global de 29% de logements financièrement aidés, variable selon les contextes et les potentialités communales (entre 10% et 50%).



► **C – OAP Mobilités** (en lien avec le PDM).

Cette OAP définit les **règles à respecter lors de la création de voirie**, notamment pour la prise en compte des modes actifs. Elle décline les actions décrites au POA (voir ci-après), qui traitent des usages de l'espace public.

I. **Orientations :**

1. Hiérarchiser le réseau de voirie.
2. Contextualiser les aménagements de voirie.
3. Intégrer les aménagements cyclables.

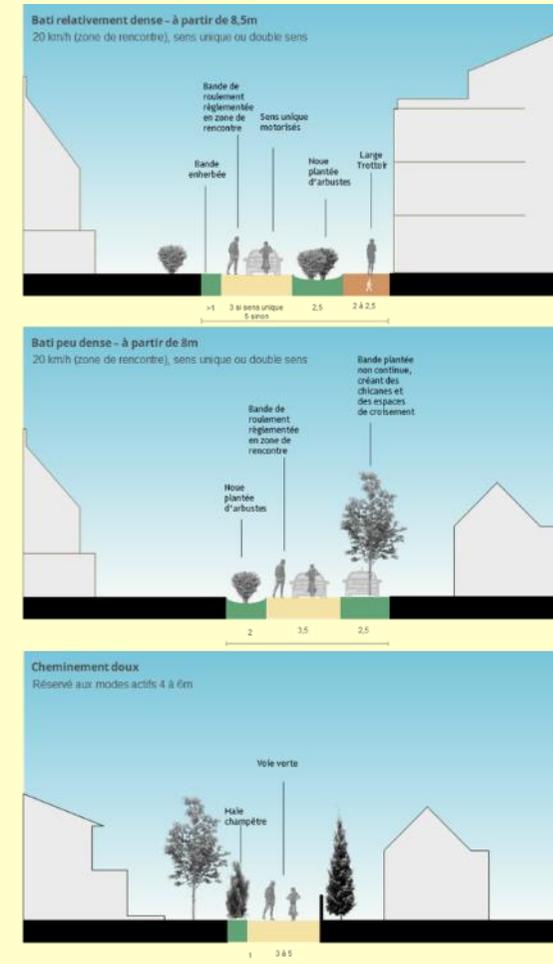
II. **Exemples de profils types :**

1. Pour les rues de desserte et voies internes à une opération.
2. Pour les cheminements doux.

III – **Espaces de stationnement :**

Principes, caractéristiques, matériaux, locaux.

1. Pour le stationnement automobile.
2. Pour le stationnement vélo.



► **D – OAP Qualité architecturale, urbaine et paysagère.**

Cette OAP aborde les principes généraux de densification et de formes urbaines adaptées, de traitement du bâti et de ses abords (espaces libres, aires de stationnement, clôtures, ...), ainsi que de la réhabilitation du bâti patrimonial.

Il comporte deux chapitre spécifiques à Thonon, concernant la valorisation du secteur de Rives « porte d'entrée paysagère » et les éléments patrimoniaux de la commune.

SOMMAIRE DE L'OAP.

EXTRAIT : Préconisations sur les clôtures ▼

- Hormis les murs en pierres traditionnels et les haies champêtres, les écrans opaques sont interdits. Sont recommandées les clôtures souples, avec passages pour petites faunes.



Gamivolle : bois naturel en acacia naturellement
de teinte gris galvanisé
Grillage torsadé et grillage à mouton de teinte gris galvanisé

- Les portails et portillons doivent être transparents, de préférence en fer plat.



Portail simple transparent
Portail opaque

I. L'INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE ADAPTÉE AU CONTEXTE URBAIN

1. S'inscrire en transition entre les villages patrimoniaux et les tissus pavillonnaires
2. Anticiper une régénération du tissu urbain avec une graduation de la densité dans les pôles structurants
3. Assumer une densité élevée dans les centres-villes

II. LES ABORDS

1. Limiter l'impact automobile et garantir la perméabilité des opérations par les modes doux
2. Favoriser la porosité des sols
3. Lutter contre les îlots de chaleur
4. Qualifier les limites

III. LE BATI

1. Soigner l'implantation dans la pente
2. Bien s'orienter, favoriser la lumière naturelle
3. Optimiser le confort thermique
4. Choisir des matériaux sains et peu carbonés
5. Qualifier les devantures commerciales

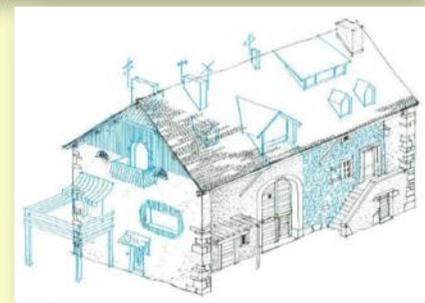
IV. LE PATRIMOINE BATI

1. Prescriptions pour les toitures
2. Prescriptions pour les façades
3. Prescriptions pour les éléments techniques
4. Prescriptions pour les clôtures

V. THONON-RIVES, PORTE D'ENTRÉE PAYSAGÈRE

1. Localisation et caractéristiques
2. Vision et ambitions de l'OAP
3. Déclinaison stratégique

VI. COMPLEMENTS AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX DE LA COMMUNE DE THONON-LES-BAINS



En bleu : Modifications à éviter en matière de réhabilitation du bâti traditionnel.



► E – OAP Energie-Climat.

Cette OAP met en œuvre certains des objectifs fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'agglomération, via trois axes stratégiques.

SOMMAIRE DE L'OAP.

I. ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....

Objectif 1 : Vers une agglomération économe en énergie et bas carbone

Sous-objectif 1 : Favoriser la mixité fonctionnelle pour réduire les besoins de déplacements

Sous-objectif 2 : Développer les mobilités alternatives à la voiture

Sous-objectif 3 : Concevoir des quartiers bas carbone et économe en énergie

Objectif 2 : Conception des bâtiments bas carbone et économe en énergie.....

Sous-objectif 1 : Concevoir des bâtiments aux bonnes qualités environnementales

Sous-objectif 2 : Contribuer au développement de l'économie circulaire et à la sobriété des constructions

II. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....

Objectif 1 : Lutter contre les îlots de chaleur urbains.....

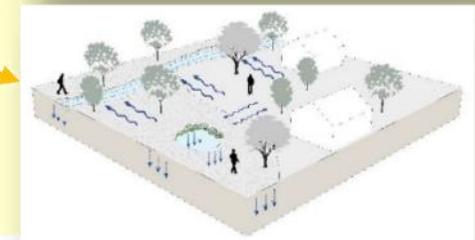
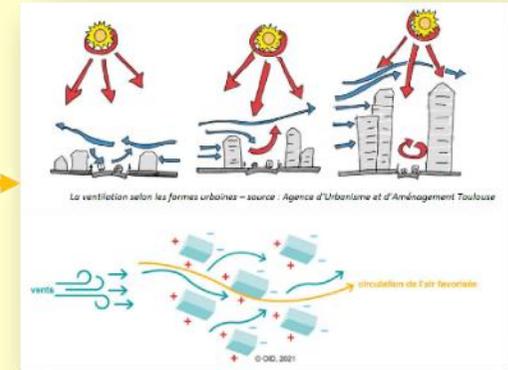
Objectif 2 : Gérer durablement l'eau dans les opérations d'aménagement.....

III. DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION

Objectif 1 : Structurer la desserte en énergie du territoire.....

Objectif 2 : Développer les énergies renouvelables (EnR) dans chaque opération

Extrait : Favoriser une bonne ventilation et prendre en compte la circulation des vents dans la conception urbaine et architecturale



*Exemple d'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques
Source : Citadia*

*Extrait : Mobiliser les toitures pour la production d'EnR.
Intégration paysagère des installations photovoltaïques*

Extrait : Conserver et aménager des espaces permettant l'infiltration, et intégrer la gestion des ruissellements vers ces espaces lors de la conception des projets





RAPPEL :

Les OAP sectorielles et les OAP thématiques s'imposent en termes de "COMPATIBILITÉ" aux travaux et opérations futures (constructions, lotissements, modifications du sol, clôtures, plantations, ...) ;

C'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter "l'esprit" (respect d'un principe de "non contrariété" aux principes définis par l'OAP), laissant aux maires une marge d'appréciation sur l'acceptabilité du projet.



VIII. POUR ALLER PLUS LOIN ...

▶ Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)

Ces documents existent parce que le PLUi tient lieu de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de mobilité (PDM), mais ils ne sont **PAS OPPOSABLES aux demandes d'autorisation d'urbanisme**.

Il s'agit d'**actions et mesures opérationnelles** traduisant les volets « Habitat » et « Mobilité » du PLUi-HM.

- ▶ **Le POA MOBILITE** : Plan de mobilité à 10 ans, ses principes régissent l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Et ce, pour « tendre vers » des objectifs ambitieux de report modal vers les transports collectifs et les modes actifs.

Sa stratégie repose sur **4 axes**, déclinés en **13 fiches actions**.

Il présente une synthèse de la programmation, des coûts prévisionnels et des leviers de financements envisagés par l'agglomération, pour la réalisation de ces actions.

Il comporte en annexe, une synthèse des actions sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

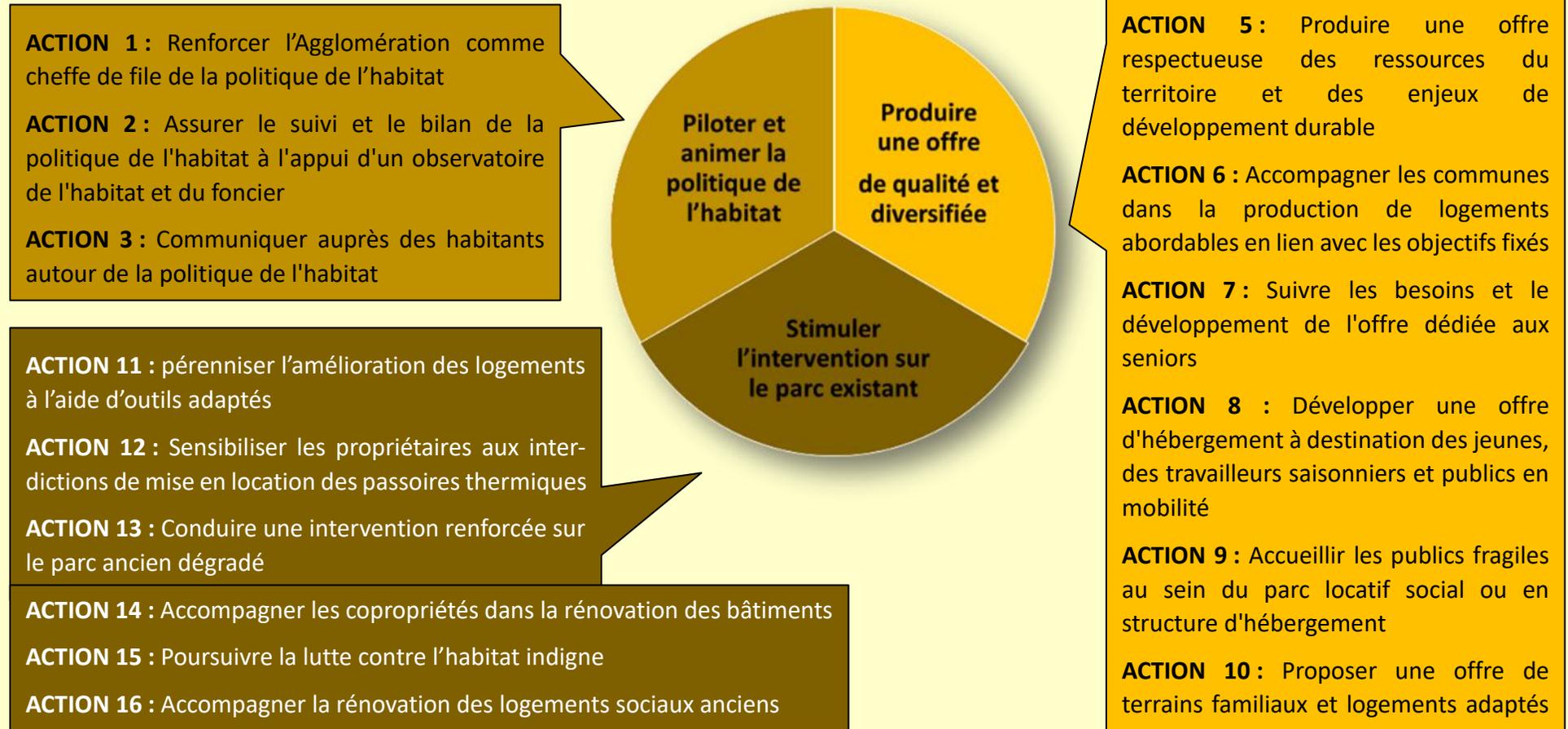
Améliorer l'offre de transport collectif	Redéployer les usages de l'espace public	Fluidifier les connexions intermodales	Favoriser les transitions et la démotorisation
<ul style="list-style-type: none"> • Développer les modes structurants • Développer le réseau urbain et la desserte du territoire • Faire réseau grâce à l'information, la tarification et la billettique 	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les déplacements à pied • Etendre les aménagements cyclables • Réaffecter des espaces de la voiture vers les autres modes 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les Pôles d'échanges et les parcs relais • Faire des arrêts de transport des « interfaces mobilité » 	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager le partage de véhicules • Proposer de nouveaux services aux cyclistes • Accélérer la transition vers les énergies décarbonées • Mieux réglementer des livraisons et la logistique urbaine • Piloter et accompagner le changement modal



► Le POA HABITAT :

Il propose une stratégie fondée sur **3 axes**, déclinés en **16 fiches actions**.

Il présente une synthèse des moyens financiers et humains de la politique de l'habitat.



Le rapport de présentation

Bien que document non opposable, le rapport de présentation et d'évaluation environnementale constitue **une pièce essentielle (et obligatoire) du dossier, notamment pour comprendre les motifs et les incidences du projet réglementaire.**

Il se compose de plusieurs parties :

A. Les **principales conclusions du diagnostic**, présentant, pour chaque thème :

- Atouts / Faiblesses.
- Opportunités / menaces.
- Enjeux.

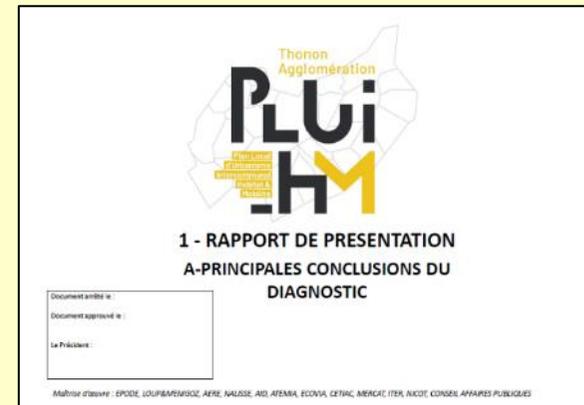
Ces enjeux ont fondé et inspiré les orientations et les objectifs du PADDi.

B. (A titre d'annexe) le **diagnostic détaillé**, qui développe :

- L'état initial du site et de l'environnement.
- Le diagnostic agricole.
- Le diagnostic de transition énergétique et du changement climatique.
- Le diagnostic paysager.
- L'analyse des formes urbaines et architecturales.
- Les dynamiques sociodémographiques.
- Le diagnostic Habitat.
- Le diagnostic Mobilité.
- Le diagnostic des équipements et des services.
- Le diagnostic économique, commercial et touristique.

C. Les **justifications du projet**, l'explication des choix retenus.

D. L'**évaluation environnementale** du projet **et son résumé** non technique.



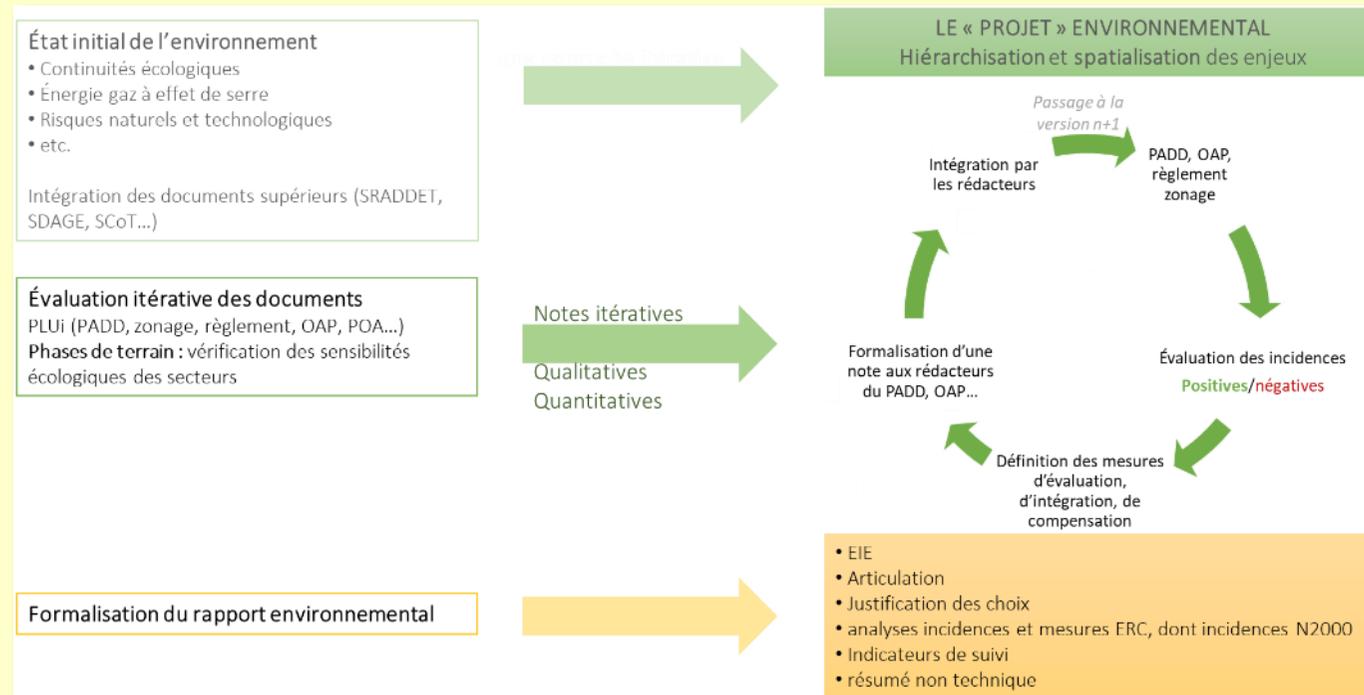
IX. BILAN environnemental du projet

▶ La démarche d'évaluation environnementale

Un gage de respect des grands équilibres et de plus-value environnementale.

L'élaboration du projet a fait l'objet d'une démarche (obligatoire), dite continue et itérative.

Le processus d'évaluation commence avec « l'Etat Initial de l'Environnement » (EIE), sur 18 thématiques environnementales ▶



Thématiques de l'EIE
Milieu physique
Paysages
Ressource Espace
Milieux naturels et biodiversité
Continuités écologiques
Ressources en eau
Alimentation en eau potable
Assainissement
Ressources minérales
Energie & Gaz à Effet de Serre
Qualité de l'air
Nuisances sonores
Sites et sols pollués
Gestion des déchets
Risques naturels
Risques technologiques
Santé et cadre de vie
Adaptation au changement climatique



▶ Des incidences analysées⁷ et des mesures proposées

Après analyse et améliorations du PADDi, puis des documents réglementaires, après campagnes de terrain (sur les secteurs de projet), il ressort du projet de PLUi-HM :

- ▶ Des **INCIDENCES NEGATIVES RESIDUELLES**, qui font l'objet de mesures « éviter ou réduire » :
 - — Des secteurs susceptibles d'être impactés sur l'artificialisation des sols, les continuités écologiques, les paysages, etc.

- ▶ Une **PLUS-VALUE ENVIRONNEMENTALE POSITIVE** du projet de PLUi-HM :
 - + Du PADDi sur les thématiques paysages, énergie et GES, air, continuités écologiques.
 - + Du règlement écrit et graphique, sur une moindre consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et un engagement effectif vers le « Zéro Artificialisation Nette » des sols (passant par une réduction de moitié entre 2021 et 2031 des 263 ha consommés sur la décennie précédente).
 - + Du POA-M sur les émissions de GES et polluants, nuisances sonores et consommations d'énergie.
 - + Des OAP thématiques sur la préservation des paysages bâtis et de l'armature écologique, la lutte contre les îlots de chaleur, une gestion durable de l'eau, le développement des énergies renouvelables, une réduction des consommations d'énergie, etc.

⁷ RAPPEL : Du point de vue juridique, l'évaluation environnementale du PLUi-HM ne vaut pas étude d'impact (voir chapitre VIII du rapport D-Evaluation environnementale).



X. L'APPROBATION finale du PLUi-HM : Et après ? ...

RAPPEL :

Dès qu'il sera rendu juridiquement opposable (courant 1^{er} trimestre 2026), le PLUi-HM se substituera au PLUi du Bas-Chablais et aux PLU communaux.

L'adoption définitive du PLUi-HM n'est pas un aboutissement en soi, mais le **commencement d'une application effective (réglementaire et opérationnelle) et suivie**, avec :

▶ Mise en place d'un **OBSERVATOIRE basé sur des indicateurs de suivi environnemental** (7 thématiques). ▶

▶ **Bilan triennal** de la consommation des espaces NAF (Naturels, Agricoles, Forestiers).

▶ **Pilotage et animation de la politique de l'HABITAT :**

- Budget annuel moyen : Près de 2,3 millions d'euros.
- 1,75 ETP pour le service habitat / SIADL.
- Ingénierie interne pour la mise en œuvre du programme d'actions.
- Ingénierie externe pour le suivi-animation des dispositifs d'amélioration de l'habitat.

- Air, climat, Énergie.
- Eau.
- Milieux naturels et biodiversité.
- Nuisances et pollutions
- Patrimoine bâti et paysager.
- Risques.
- Déchets et carrières.

▶ **Mise en oeuvre de la politique de MOBILITE :**

- Budget sur les 12 prochaines années : près de 50 millions d'euros.
- Accompagnement des transitions énergétiques, encouragement à la démotorisation pour « tendre vers » une réduction à 44% de la part des déplacements effectués en voiture (contre 55% actuellement).

