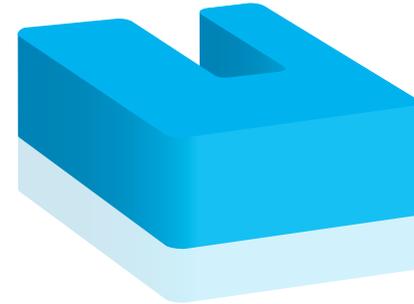
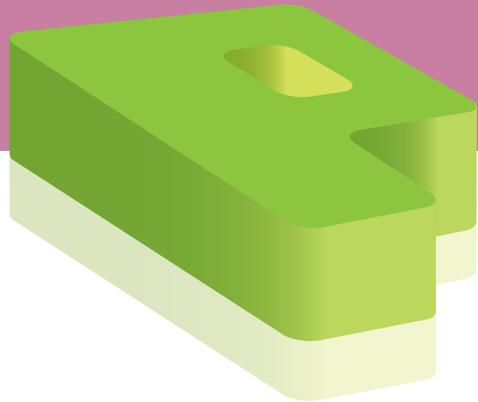


PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION



1.4. Choix retenus

Explication des choix retenus

Cette partie a pour objet, en application du premier alinéa de l'article L.123-1-2, d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Nous présenterons tout d'abord les motifs qui ont conduit à réviser le document d'urbanisme puis les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Le territoire de la commune de Thonon-les-Bains est fortement contraint par la présence d'une zone Natura 2000, d'un site classé et de huit sites inscrits. La présence du lac Léman est un atout paysager et touristique qui impose cependant des contraintes en matière de coupures d'urbanisation, de conditions d'extension de l'urbanisation et de protection des espaces remarquables. La loi Littoral impose ainsi une multitude de contraintes qu'il est nécessaire d'analyser et de définir pour cerner la répartition des différents types de zones sur le territoire communal. L'évaluation environnementale a montré également la nécessité de protéger les habitats naturels d'intérêt communautaire et les continuités écologiques. La multiplicité des contraintes conduit à analyser d'abord ces différents filtres pour délimiter le champ du possible, c'est-à-dire les secteurs où les objectifs de développement de l'urbanisation pourront être mis en œuvre.

Une fois précisée la délimitation des différentes zones, nous pourrions examiner les choix retenus pour les différentes dispositions réglementaires pour obtenir la meilleure forme urbaine ou la protection la plus efficace des espaces à préserver. Ici, ce seront des interdictions de construire qui seront édictées, là des règles particulières notamment pour modeler le gabarit des constructions et structurer l'espace perceptible depuis le domaine public.

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser les règles applicables dans les zones à urbaniser aménageables à court terme et dans certaines zones urbaines nécessitant des règles précises. Celles-ci sont examinées à la suite.

TABLE DES MATIÈRES

Changements apportés par la révision	3
Projet d'aménagement et de développement durables	4
Délimitation des zones.....	15
Les quatre grands types de zones.....	16
Terrains possédant une valeur propre justifiant une protection.....	18
Application de la loi Littoral	20
Application de la loi dite Grenelle 2	33
Terrains destinés ou non à l'urbanisation	36
Dispositions réglementaires.....	41
Analyse de la consommation d'espace	61
Orientations d'aménagement et de programmation	64
Indicateurs de suivi	81

Changements apportés par la révision

La délibération du Conseil municipal du 30 juillet 2008 a décidé de mettre le plan local d'urbanisme en révision pour deux motifs :

1. Tenir compte des modifications du contexte supracommunal du fait de la refonte du code de l'urbanisme, de l'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles, de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, de l'adhésion de la commune à l'Association régionale de coopération du Genevois (ARC) chargé de l'élaboration du projet de schéma d'agglomération franco-valdo-genevois.
2. De tirer les enseignements de cinq années d'application du document précédent dans un contexte de forte pression immobilière.

Rapidement, il est apparu qu'il faudrait aller bien au-delà d'un simple toilettage du document initial et qu'une refonte totale serait nécessaire.

- Le cadre réglementaire a suffisamment évolué pour que le contenu de chaque pièce du plan local d'urbanisme soit réécrite dans l'esprit des nouveaux textes.
- Les objectifs fixés à la commune impliquaient une forte densification de nature à apporter des changements profonds dans la physionomie des quartiers, alors que le plan local d'urbanisme initial se limitait à une adaptation du tissu bâti existant.
- L'avancée des études sur le projet de schéma d'agglomération franco-valdo-genevois a conduit à inclure dans la réflexion communale des projets dont l'opportunité avait été mise en évidence au niveau international, comme l'aménagement du pôle gare.
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement faisait obligation à la Commune de donner à son document d'urbanisme un contenu approfondi du fait de l'atteinte susceptible d'être portée à des sites Natura 2000.
- L'obligation pour la commune de se doter d'un programme local de l'habitat dans le courant de l'année 2012 a provoqué une réflexion globale sur les besoins en logements, notamment sociaux.
- Alors que la commune respectait la contrainte de comporter un minimum de 20 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales, l'obligation d'en comporter 25 % à l'horizon 2025 a réajusté les dispositions réglementaires pour respecter cette nouvelle contrainte.

Il en résulte un document totalement rénové dans sa forme et largement remanié dans ses motivations, dans ses orientations et dans les mesures concrètes mises en place pour atteindre les objectifs fixés.

Projet d'aménagement et de développement durables

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme le rapport de présentation, explique les choix retenus notamment "pour établir le projet d'aménagement et de développement durables".

Comme l'ensemble du plan local d'urbanisme le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit dans le respect de l'article L.110 du code de l'urbanisme qui fixe les règles générales d'utilisation du sol. Il est également tenu de respecter l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Ainsi le projet d'aménagement et de développement durables, doit aller dans le sens des quatre principes :

1. Un principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et agricoles, la préservation des paysages et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable ;
2. Une attention particulière apportée au traitement des entrées de ville ;
3. Une organisation équilibrée du territoire assurant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, prévoyant des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins des habitants actuels et futurs, notamment en matière d'habitat ;
4. La protection de l'environnement et la prévention des risques naturels.

Définition d'un parti d'aménagement :

Des évolutions législatives durant la procédure de révision

La prescription de la révision générale du plan local d'urbanisme a été prescrite le 30 juillet 2008. La Commune a engagée des études thématiques mobilisant des compétences transversales et multiples. Ainsi, une étude a été commandée à la Chambre d'agriculture et a permis d'identifier les grands tènements cultivés à préserver. Par ailleurs, une étude environnementale du territoire a identifié les enjeux écologiques et paysagers, puis de déterminer les protections à mettre en œuvre. Une étude patrimoniale a également été menée ; elle a permis d'identifier les bâtiments et les ensembles remarquables et de préconiser la mise en place des mesures de protection.

La révision générale du plan local d'urbanisme a été menée dans un contexte réglementaire mouvant. En effet, certaines lois et règlements ont évolué durant cette période, obligeant la Commune à approfondir et compléter certaines pièces du plan local d'urbanisme déjà rédigées.

Ainsi, la loi n°2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 renforcée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dites lois Grenelle 1 et 2, ont considérablement impacté la procédure de révision engagée. Elles ont notamment renforcé les mesures à prendre pour la protection de l'environnement. Les décrets d'application se sont échelonnés jusqu'en février 2013.

Par ailleurs, la loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement adoptée le 18 janvier 2013 a renforcé les obligations de production des logements aidés, le seuil passant de 20 à 25 % par rapport au nombre de résidences principales. Thonon-les-Bains, qui répondait à ses obligations avec un taux de 21 %, a donc été obligée de prendre en compte ces nouveaux paramètres.

Enfin, la loi n°98-657 de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite "loi Boutin" rend obligatoire l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) dans les communes de plus de 20 000 habitants situées hors d'un établissement public de coopération intercommunal (EPCI). Thonon-les-Bains étant dans ce cas, la Commune s'est vue dans l'obligation d'engager une procédure d'élaboration de PLH. Compte tenu de la hiérarchie des normes, le plan local d'urbanisme ne pouvait être arrêté avant l'adoption du PLH qui est intervenue le 30 janvier 2013.

De nouveaux documents supracommunaux opposables

Le contexte local a également fortement évolué pendant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais a été approuvé le 23 février 2012 et le projet d'agglomération franco-valdo-genevois a été signé le 28 juin 2012. Le PADD doit respecter les contraintes supracommunales qu'ils contiennent et qui s'imposent au PLU.

Ainsi, le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, qui est un document d'aménagement transfrontalier, définit les orientations en matière de développement du territoire du "Grand Genève". Il s'agit principalement d'organiser une agglomération :

- Compacte, capable d'accueillir le développement et de répondre aux besoins de mobilité sans gaspiller les ressources environnementales ;
- Multipolaire, en rééquilibrant l'habitat et les emplois au sein de l'agglomération tout en valorisant les atouts spécifiques des sites locaux ;
- Verte, en préservant les paysages, l'agriculture dynamique et les zones naturelles, tout en assurant une forte présence de la nature en ville;

Ce projet d'agglomération est contractuel entre les partenaires institutionnels français (État, Région, Départements, Syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais, Communes) et suisses qui se sont engagés à le traduire dans leurs documents de planification.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme dispose dans son article L.121-4-1 que "les documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers prennent en compte l'occupation des sols dans les territoires des états limitrophes." Le plan local d'urbanisme doit donc tenir compte du projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais, approuvé le 23 février 2012, reprend les principes fondamentaux d'organisation du territoire définis par le projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Il les décline à l'échelle du territoire des 62 communes du Chablais.

En vertu de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local de l'urbanisme (PLU) et le programme local de l'habitat (PLH) doivent être compatibles avec le SCoT : " *le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.*"

Par conséquent, le PLU doit s'inscrire dans le cadre du document d'orientations générales (DOG) du SCoT et se donner les moyens d'atteindre les objectifs fixés par celui-ci.

Le parti d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré dans un cadre strict l'obligeant à respecter des objectifs souvent contradictoires :

- Ceux fixés par le SCoT de production d'environ 9 500 logements à l'horizon 2030 ;
- Ceux de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) qui imposent des protections fortes des espaces naturels et agricoles et forestiers, voire une remise en bon état des corridors écologiques.

Le parti d'aménagement décliné en trois axes répond à cette problématique tout en tendant à maintenir une qualité de vie satisfaisante pour ses habitants. Les orientations générales du PADD permettent de mettre en œuvre ce parti d'aménagement.

- **Axe 1 : Renforcer la vocation de Thonon-les-Bains comme ville centre du Chablais et lui assurer celle de pôle régional du Grand Genève et du bassin lémanique :**
 - Mettre en place les conditions d'accueil des éléments structurants du développement urbain ;
 - Développer la vocation de la commune comme pôle économique, commercial et d'emploi ;
 - Renforcer l'accessibilité du territoire notamment en intégrant pleinement les effets à attendre des projets de transports structurants programmés ;
 - Conforter la vocation de la commune comme pôle central culturel et de loisirs ;
- **Axe 2 : Organiser une ville de proximité :**
 - Permettre l'accès de tous à un logement de qualité ;
 - Renforcer le tissu des pôles de proximité pour satisfaire les besoins locaux ;
 - Partager les déplacements dans le centre-ville et dans les pôles de proximité ;

- **Axe 3 : Protéger et valoriser le patrimoine écologique, naturel, paysager et bâti :**

- Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité ;
- Protéger les ressources aquatiques et agricoles ;
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.

Il semblait difficilement envisageable pour la Commune de sortir de ce cadre et de proposer d'autres partis d'aménagement que celui défini dans le projet d'aménagement et de développement durables. Ainsi, un scénario moins ambitieux favorisant des formes urbaines moins denses et moins compactes n'aurait pas permis d'une part d'atteindre les objectifs fixés par le projet d'agglomération franco-valdo-genevois et le schéma de cohérence territoriale du Chablais et d'autre part n'aurait pas été conforme aux exigences en terme de production de logements et de capacité d'accueil de population, et aurait été contradictoire avec l'obligation faite à la Commune d'atteindre un objectif de 80 % de logements collectifs, 10 % de logements intermédiaires et 10 % de logements individuels. Il était encore moins concevable de proposer de trouver les possibilités d'accueil des nouveaux habitants par une extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbanisée, à la fois du fait des lois dites Grenelle et du fait de l'opposabilité au territoire communal des dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Ces deux scénarios —formes urbaines moins denses et extension de l'urbanisation— n'ont pas pu être retenus.

Le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs nationaux et des documents des supracommunaux

Les mesures et les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables s'intègrent dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre des objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Elles sont la traduction des documents de portée normative supérieure, qu'ils soient liés ou non à la réglementation d'urbanisme.

Cette compatibilité est avérée dès lors que les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas contraires aux orientations ou principes fondamentaux de ces documents et qu'elles contribuent à leur réalisation.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Article L.121-1 du code de l'urbanisme : *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durables :*

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1°bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Article L.121-1 du code de l'urbanisme	Orientations générales du projet d'aménagement durables
<p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</p> <p>b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</p> <p>c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Offrir les conditions d'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (soit, compte tenu du renouvellement des constructions déjà existantes et des phénomènes de décohabitation 9 500 logements nouveaux entre 2010 et 2030) - Renforcer prioritairement l'attractivité du centre-ville, cœur de la zone de chalandise et de services - Développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire - Affirmer clairement les franges et limites de l'urbanisation - Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits (densification, restructuration, réhabilitation, renouvellement urbain) et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée - Mettre en place des règles d'urbanisme avec des densités graduées favorisant la structuration du bâti et la cohérence des axes urbains dans le respect du patrimoine architectural - Mettre en valeur les perspectives paysagères identifiées - Protéger les grands espaces agricoles homogènes et les sites d'implantation des exploitations agricoles pérennes - Reconnaître la biodiversité Natura 2000 - Maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune - Préserver les éléments remarquables bâtis et non bâtis tout en permettant certaines évolutions nécessaires
<p>1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rendre les entrées de ville plus lisibles et plus qualitatives

2° **La diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- Assurer la diversité des fonctions urbaines correspondant à la croissance attendue de la population et à l'élargissement de l'aire d'influence
- Offrir les conditions d'accueil de 6 000 emplois supplémentaires
- Assurer le développement et l'attractivité des pôles d'activité
- Renforcer l'activité économique liée au tourisme et au secteur thermal
- Créer un pôle d'échange dans le secteur de la gare dans le but de favoriser la multimodalité et l'intermodalité à l'arrivée du RER franco-valdo-genevois
- Assurer les conditions de réalisation d'un nouveau passage routier sous voie ferrée en centre-ville pour limiter les effets de la coupure urbaine
- Réduire le recours aux transports individuels motorisés pour les déplacements extra-urbains.
- Favoriser le développement des liaisons nautiques par Navibus et organiser leurs effets induits
- Permettre le développement d'un axe fort de transports en commun, entre Genève et Thonon-les-Bains, en complément du RER franco-valdo-genevois
- Assurer la faisabilité du raccordement à la future voie de désenclavement du Chablais et du fuseau sud-est lémanique au contournement routier
- Participer au déploiement du réseau de fibre optique avec un opérateur de téléphonie, prioritairement dans les pôles d'emploi actuels ou projetés (centre, gare, Vongy, Dessaix), dans l'optique de couvrir l'ensemble de la commune en 2020
- Inciter à la mise en place de la fibre optique dans les immeubles collectifs depuis le domaine public jusqu'à l'appartement de l'abonné
- Conforter la vocation de la commune comme pôle central culturel et de loisirs
- Renforcer la mixité de l'offre de logement dans tous les quartiers de la ville et favoriser l'accès au logement de toutes les catégories de ménages
- Répondre aux besoins spécifiques en logements et hébergements
- Soutenir le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite
- Valoriser, améliorer et renouveler le parc de logements existant
- Renforcer le tissu des pôles de proximité pour satisfaire les besoins locaux
- Fixer les conditions, notamment foncières, pour libérer de la place sur le domaine public pour les voies en site propre, les pistes cyclables, la création ou l'élargissement des trottoirs.

<p>3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une offre de logement diversifiée et durable - Inciter à la conception bioclimatique des logements dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores - Développer les modes doux pour une pratique utilitaires comme le loisir en prévoyant notamment les franchissements piétons de la voie ferrée facilitant les connexions interquartiers - Reconnaître comme des enjeux majeurs de connectivité écologique, repérer et préserver la sous-trame littorale, la sous-trame aquatique/humide et la sous-trame boisée/bocagère. - Protéger les différentes nappes d'eau nécessaires aux ressources en eau potable et en eau minérale - Reconnaître la biodiversité Natura 2000
--	---

Les orientations générale du PADD ont permis de couvrir l'ensemble des champs abordés par l'article L.121-1 et ainsi de concourir à sa mise en œuvre effective sur le territoire communal.

Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois

L'article L.121-4-1 du code de l'urbanisme dispose que : *"Les documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers prennent en compte l'occupation des sols dans les territoires des États limitrophes"*.

Afin d'organiser le développement de l'agglomération du Grand Genève et de corriger certains déséquilibres constatés sur ce territoire, notamment dans les répartitions respectives entre lieux d'emploi et lieux d'habitat, l'ensemble des partenaires institutionnels concernés (État, Région, Département, Syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais, communes) ont élaboré une charte de projet d'agglomération approuvée en 2007.

Ce document prospectif définit les orientations communes en matière de développement du territoire du "Grand Genève". Il s'agit principalement :

- d'assurer une structuration polarisée du territoire,
- de le doter d'infrastructures de transports en commun performantes
- de mutualiser les compétences et les moyens.

Ces orientations ont fait l'objet d'études plus spécifiques par secteur entre 2007 et 2012. L'une des études validées par les élus locaux, autorités françaises et suisses, concerne plus précisément le Chablais.

Il est ainsi convenu que pour enrayer le phénomène d'étalement urbain et les conséquences qui lui sont liées, la croissance du Chablais devait être polarisée et hiérarchisée sur les centralités existantes.

Dans ce contexte, Thonon-les-Bains a été identifiée comme "unité urbaine". Les partenaires ont validé cette proposition de maillage du territoire conduisant à un objectif de croissance de population de 13 000 habitants à l'horizon 2030 à Thonon-les-Bains.

La Charte 2012 du projet d'agglomération franco-valdo-genevois signée le 28 juin 2012 s'inscrit dans la continuité des engagements du projet d'agglomération 2007. La vision de l'agglomération à l'horizon 2030 est une agglomération multipolaire, compacte, verte et solidaire.

Les orientations du projet d'aménagement durables, tant dans les mesures qui permettent d'offrir les capacités d'accueil des 13 000 habitants et 6 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, que dans celles qui tendent à satisfaire les besoins à l'échelle du territoire et contribuent ainsi à la structuration de celui-ci, prennent en compte le projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Il en est de même pour les mesures visant à

permettre l'aménagement du pôle multimodal de la gare et à organiser l'intermodalité. La prise en compte des besoins de la population à l'échelle du bassin de vie en matière de commerces service et équipements contribue également à sont également des objectifs partagés.

Le schéma de cohérence territoriale

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme dispose notamment que : *"Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent."*

Le schéma de cohérence territoriale du Chablais a été approuvé le 23 février 2012. Il comprend notamment le document d'orientations générales (DOG). Celui-ci comprend des orientations d'ordre général et des orientations plus précises.

- 1- Organiser et restructurer l'espace et la mobilité
- 2- Préserver et valoriser le capital naturel et paysager du Chablais
- 3- Promouvoir un cadre économique et social équilibré
- 4- Le cas particulier des territoires littoraux et montagnards

Les orientations générales du PADD contribuent à atteindre ces objectifs. Certaines sont même scrupuleusement transcrites dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Les orientations formulées pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ont été reprises.

Document d'orientations générales du schéma de cohérence territoriale	Orientations générales du projet d'aménagement durables
1.1.1 Renforcer l'armature urbaine et la solidarité des 62 communes du Chablais	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la diversité des fonctions urbaines correspondant à la croissance attendue de la population et à l'élargissement de l'aire d'influence - Favoriser la localisation et le maintien des équipements et services à la population en cœur d'urbanisation
1.1.2 Accueillir les populations présentes futures, permanentes et touristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Offrir les conditions d'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (soit, compte tenu du renouvellement des constructions déjà existantes et des phénomènes de décohabitation 9 500 logements nouveaux entre 2010 et 2030) - Développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire
1.1.3 Optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée et dans les zones desservies par les transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une mixité urbaine de qualité, notamment par l'usage d'outils de planification - Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits (densification, restructuration, réhabilitation, renouvellement urbain) et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée
1.2.1 Réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement du Chablais	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la faisabilité du raccordement à la future voie de désenclavement du Chablais et du fuseau sud-est lémanique au contournement routier
1.2.2 Développer et optimiser l'offre en transports collectifs vers les pôles de l'armature urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement d'un axe fort de transports en commun, entre Genève et Thonon-les-Bains, en complément du RER franco-valdo-genevois
1.2.4 Développer les modes doux pour une pratique utilitaire et de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - Préciser cartographiquement le tracé d'une voie cyclable parcourant le territoire d'est en ouest, en liaison avec le réseau des voies vertes élaboré par le Conseil général - Développer les modes doux pour une pratique utilitaires comme le loisir en prévoyant notamment les franchissements piétons de la voie ferrée facilitant les connexions interquartiers
2.2.1 Valoriser le patrimoine paysager vert et bleu du Chablais	<ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître comme des enjeux majeurs de connexité écologique repérer et préserver la sous-trame littorale, la sous-trame aquatique humide et la sous-trame boisée/bocagère
2.2.2 Découvrir les paysages du Chablais par les points de vue	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur les perspectives paysagères identifiées
2.2.3 Donner une meilleure visibilité à l'armature urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer clairement les franges et limites de l'urbanisation
2.3.1 protéger et gérer la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les différentes nappes d'eau nécessaires aux ressources en eau potable et en eau minérale
2.2.4 Rénover les paysages fragiles ou dégradés	<ul style="list-style-type: none"> - Rendre les entrées de ville plus lisibles et plus qualitatives

Le programme local de l'habitat

Le programme local de l'habitat a été adopté par le conseil municipal le 30 janvier 2013. Celui-ci définit quatre orientations, toutes ne pouvant être traduites dans le plan local d'urbanisme, a fortiori dans le PADD.

L'orientation qui fixe spécifiquement des actions à mettre en œuvre dans le cadre de la procédure est l'Orientation 1 - Atteindre les objectifs de développement d'une offre de logements diversifiés et durables à Thonon, en cohérence avec les orientations du SCOT Chablais/ Action 2. Traduire les objectifs du PLH dans le PLU :

1. *Rappel des enjeux et objectifs du PLH dans le rapport de présentation et le PADD du PLU,*

2. *Définition d'un plan de zonage et d'un règlement permettant d'assurer des capacités et des modalités de construction en cohérence avec les objectifs du SCOT et PLH (formes d'habitat/ mixité sociale, etc.),*

3. *Mise en œuvre dans le règlement du PLU des outils favorisant la production de logements aidés :*

- *Préciser les localisations préférentielles de construction de logements locatifs aidés,*
- *Définition de secteurs avec servitudes de mixité sociale (en renouvellement et foncier libre), le cas échéant dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec possibilité de modulation des contraintes selon les secteurs :*
 - *Modulation des parts de logements sociaux imposés selon les secteurs (de 10 à 30 %),*
 - *Possibilité d'imposer la réalisation d'une part de logements en accession sociale,*
 - *Définition des typologies de logements (par exemple part minimale de logements types 1-2 à réaliser, selon les quartiers).*
- *Définition des secteurs où des emplacements réservés pour production de logements sociaux en mixité seront définis (foncier «stratégique» nécessitant une maîtrise foncière publique : centre-ville, opération de logements couplée avec la réalisation d'équipements publics, opération locative aidée ciblée sur l'accueil de publics âgés, etc.),*

- *Le cas échéant, servitudes de projet (ou «périmètre d'attente») dans des zones où la ville souhaite maîtriser l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement global,*
- *Mise en place de procédures d'aménagements (concession d'aménagement, ZAC) permettant notamment par péréquation de faciliter l'équilibre financier des opérations de logements aidés (locatif et accession sociale).*

4. *Mise en œuvre des dispositifs favorisant la production d'un habitat durable et la diversification des formes d'habitat :*

- *Définition des secteurs nécessitant la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : secteurs stratégiques où la ville souhaite plus fortement orienter la forme urbaine des projets,*

Le PADD doit rappeler les enjeux et objectifs du PLH, cette formalité a été réalisée en introduction du document. Il remplit donc ses obligations. Le PADD va au-delà, les enjeux et objectifs sont traduits dans les orientations générales les orientations du PADD. Ainsi, la mise en œuvre dans le règlement d'outils de production de logements aidés correspond à l'orientation de renforcement de la mixité sociale de l'offre dans les quartiers de la ville et à la favorisation de l'accès au logement de toutes les catégories de ménages. Il prévoit également le développement d'une offre de logements diversifiée et durable répondant aux objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale.

Justification des objectifs de consommation de l'espace compris dans le projet d'aménagement et de développement durables

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

La Commune a décidé dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée qu'elle a délimitée, de fixer comme objectif de consommation de l'espace une utilisation optimale des espaces déjà construits, c'est-à-dire :

- Étendre les zones plus denses le long des axes structurants et sur le plateau urbain déjà bâti ;
- Favoriser l'évolution des zones pavillonnaires ordinaires vers des formes urbaines plus compactes et plus économes de l'espace ;
- Comblers les "dents creuses" dans le tissu bâti et les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée ;
- Limiter l'extension urbaine aux terrains déjà classés en U ou AU, urbanisés, ainsi qu'aux cas justifiés par une restructuration de l'enveloppe urbanisée.

Dans une perspective de développement durable, le SCoT du Chablais, à travers son document d'orientations générales (DOG), a affirmé sa volonté de lutter contre la consommation de l'espace induite par l'étalement urbain. Mais il ne fixe pas d'objectifs de consommation maximale des surfaces agricoles et naturelles. Néanmoins, le SCoT propose, d'optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée et dans les zones desservies par les transports en commun. Une telle démarche repose sur trois étapes : (1) recenser les enveloppes urbanisées ; (2) optimiser les espaces de l'enveloppe urbanisée structurante ; (3) déterminer les conditions de l'extension spatiale de l'enveloppe urbanisée structurante en cas d'inadéquation entre les capacités d'accueil de cette enveloppe et les besoins en logement.

Par ailleurs, l'objectif de croissance annuelle fixé par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais est de 1,5 %. Cette croissance correspond à peu près à celle constatée depuis 1999 qui est de 1,46 %. Cela signifie que la commune doit être en capacité d'accueillir environ 13 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Le SCoT fixe un objectif de répartition de la typologie des formes urbaines qui doivent être traduites dans les documents d'urbanisme locaux. Pour Thonon les Bains 80 % de collectif, 10 % d'intermédiaire, 10 % d'individuel.

Enfin, concernant l'emploi, consommateur d'espace, le projet d'agglomération franco-valdo-genevois fixe comme objectif ambitieux la création de 6 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030. Le SCoT reconnaît un certain nombre de zones d'importance intercommunale (en extension ou création) notamment, l'extension de la zone industrielle de Vongy sur le secteur de Champ Dunand et la possibilité d'une zone d'activité économique de tertiaire supérieur (non commercial) sur Thonon les Bains. Les principes de limitation de l'extension urbaine en général, en particulier aux terrains déjà classés en U ou en AU, devraient permettre d'atteindre les objectifs fixés.

Outre le fait que cet objectif de 6 000 nouveaux emplois soit ambitieux, l'emploi est une donnée difficilement quantifiable. Les commerces et les services représentent environ 43% de l'emploi au recensement de 2009. La croissance de la population va induire le développement d'une économie de plus en plus résidentielle.

Néanmoins, la Commune a mis en œuvre des outils facilitant la création ou tout du moins le maintien d'emplois.

Ainsi, dans les secteurs du quartier Dessaix et de la gare faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) il est explicitement indiqué la volonté de la Commune que soit créés respectivement des commerces et des activités économiques.

Il est également prévu une zone à urbaniser (AUx) à Marclaz de 33 000 m² destinée aux activités artisanales. Toujours pour favoriser les activités artisanales, des microzones (UXa) dans lesquelles des entreprises susceptibles de cesser leur activité à terme au profit du marché immobilier, ou ayant déjà cessé leur activité ont été repérées et protégées.

Concernant le commerce, le règlement relatif à la zone UB prévoit le maintien des surfaces commerciales au rez-de-chaussée des constructions. Dans les zones UC et UD des linéaires commerciaux et artisanaux ont été repérés, l'objectif étant de les conserver.

Par ailleurs, la Commune est en cours de finalisation des acquisitions nécessaires à l'aménagement de la zone d'activité de Champ Dunand (UXd) située à l'entrée de la zone industrielle de Vongy.

De plus, le diagnostic a montré que les administrations, l'enseignement, la santé, l'action sociale et les services représentent près de 60 % des emplois. Ceux-ci trouvent naturellement leur place dans les zones urbaines banalisées, sans qu'il soit besoin de faire apparaître de délimitation spécifique sur le plan de zonage.

Afin de répondre à ces objectifs fixés par le SCoT et dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain Les orientations générales du PADD visent à optimiser deux processus interdépendants :

1. Maintien de l'enveloppe urbanisée actuelle ;
2. Maîtrise de l'étalement urbain.

Ces deux processus reposent sur la limitation de l'extension urbaine, mais également sur l'optimisation des surfaces déjà artificialisées (bâties et non bâties) les plus proches du centre, en les densifiant.

Pour cela, la création de logements doit procéder de l'optimisation de l'existant dans les enveloppes urbanisées à partir des processus de renouvellement, de réhabilitation et de densification du bâti résidentiel ou de changement d'affectation de bâti d'autres destinations. Ainsi, les objectifs du PADD, visent à faciliter, dans le respect des paysages et de la préservation des continuités écologiques, et encourager l'urbanisation des surfaces en secteur urbain libre. Le PADD favorise également l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire. Enfin, le PADD permet également l'évolution de tissus peu denses (habitat individuel pavillonnaire). Dans un souci de cohérence, le projet d'aménagement et de développement durables pose un certain nombre d'orientations visant à garantir la cohérence urbaine et la qualité de vie des habitants.

Délimitation des zones

La délimitation des zones résulte de la définition des quatre grands types de zones définies par le code de l'urbanisme aux articles R.123-5 à R.123-8.

Elle résulte également de la loi Littoral qui apporte un certain nombre de limitations aux possibilités d'extension de l'urbanisation.

Elle résulte enfin des dispositions de la loi Grenelle 2 imposant la protection des continuités écologiques dans le cadre d'une trame verte et bleue.

Il convient donc d'examiner les conséquences de ces différents textes pour déterminer les terrains qui sont destinés à l'urbanisation et ceux qui ne le sont pas.

Il s'ensuivra une division du territoire en zones qui feront l'objet d'un faisceau de règles adaptées à chaque situation.

Les quatre grands types de zones

Zones urbaines

Article R*123-5 (modifié par [Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001](#)).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Article R*123-6 (modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22](#)).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles

Article R*123-7 (modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 23](#)).

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

[...]

Zones naturelles et forestières

Article R*123-8 (modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 24](#)).

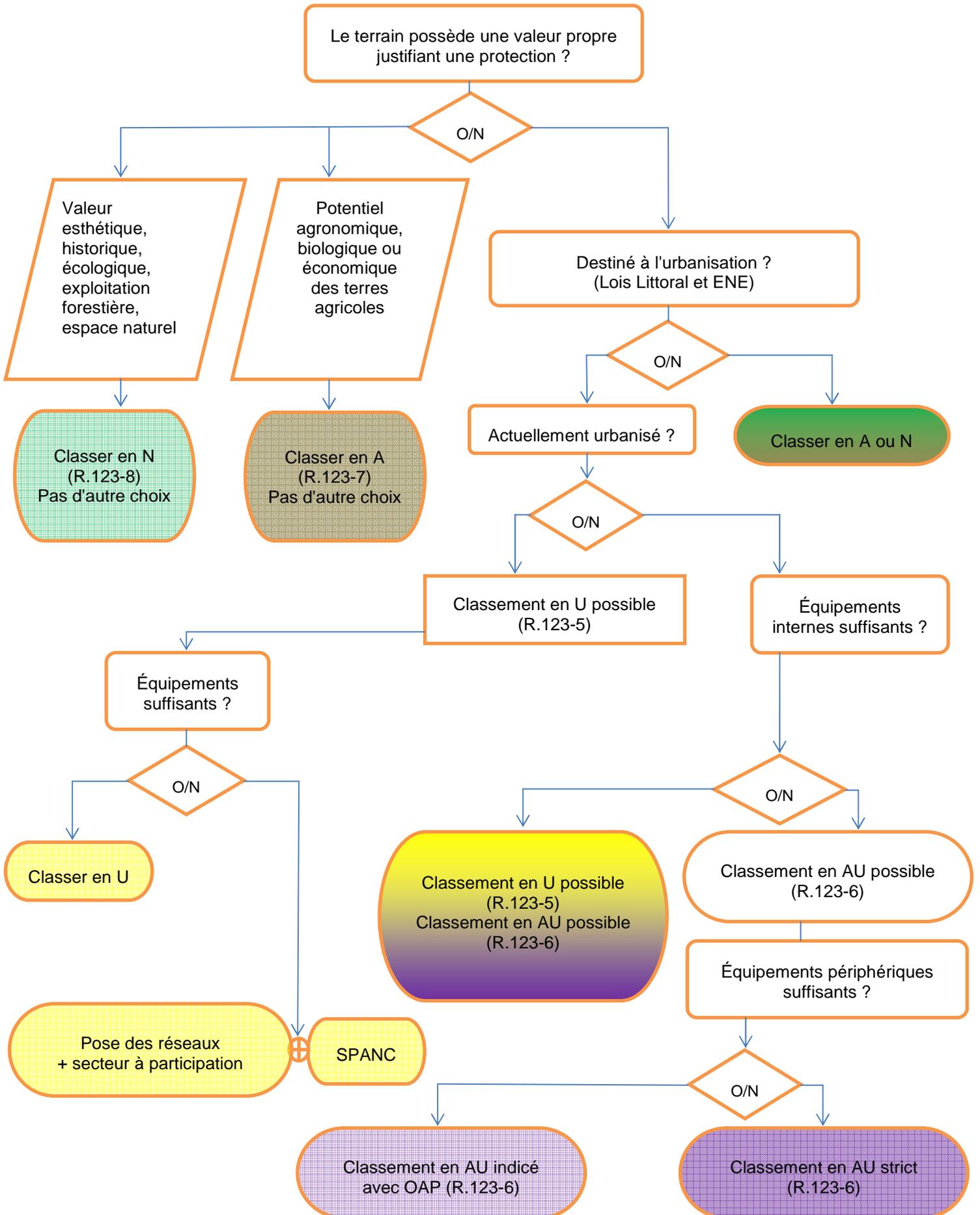
Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

[...]

L'application des ces principes conduit à la méthode de classement présentée en page suivante.

Méthode de classement



Terrains possédant une valeur propre justifiant une protection

En application de cette méthode de classement, il convient tout d'abord d'examiner les terrains qui possèdent une valeur propre (de nature esthétique, historique, écologique, forestière, naturelle ou agricole) qui justifierait un classement en zone N ou en zone A.

Terrains devant être classés en N

Valeur écologique

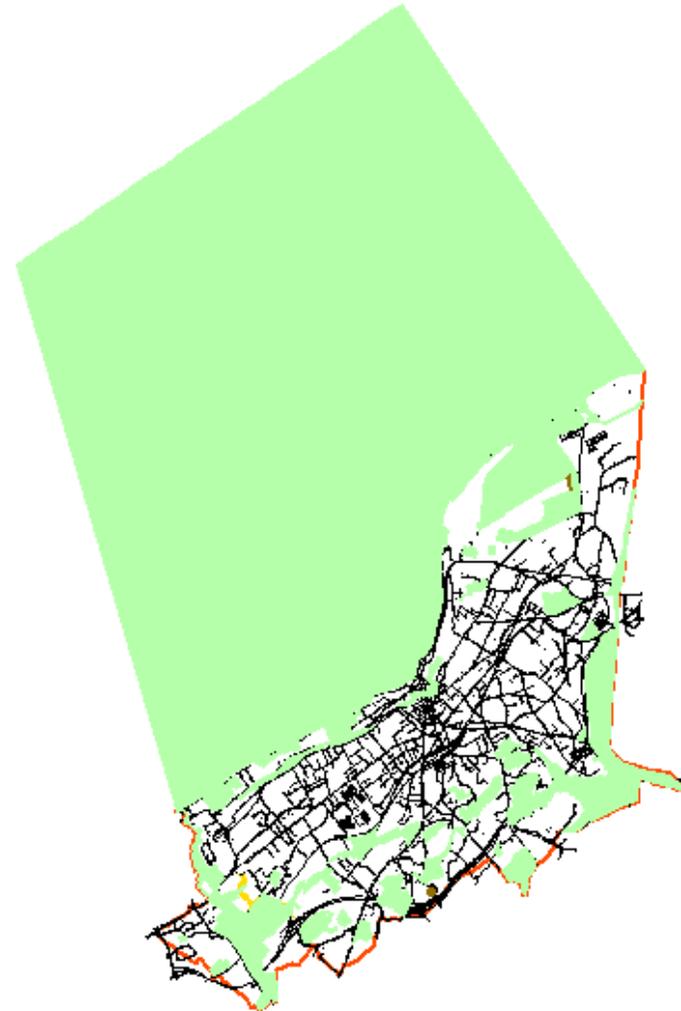
L'état initial de l'environnement montre que certaines parties du territoire communal ont une valeur écologique remarquable. À ce titre, les terrains concernés doivent recevoir un classement en zone naturelle. Ils correspondent à la sous-trame littorale, à la sous-trame aquatique/humide et à la sous-trame boisée/bocagère. Ils comprennent également les espaces naturels non cultivés classés en zone Natura 2000. Ces espaces font l'objet d'un zonage spécifique identifiant l'enjeu écologique particulier.

Valeur historique

L'étude patrimoniale a montré l'intérêt de préserver les vestiges historiques les plus remarquables et qui présentent un intérêt esthétique, culturel et touristique. Ces espaces font l'objet d'un zonage naturel.

C'est le cas notamment pour :

- Le château de Ripaille et l'ensemble du domaine boisé ;
- Le château de Thuysel et son parc offrant une vue remarquable sur le château (ici, la valeur esthétique et paysagère s'ajoute à la valeur historique pour justifier ce classement) ;
- Le château de Montjoux et son parc ;
- La demeure de Marclaz, construite au XIX^e à l'emplacement d'un château du XVII^e, et son parc.



Terrains devant être classés en A

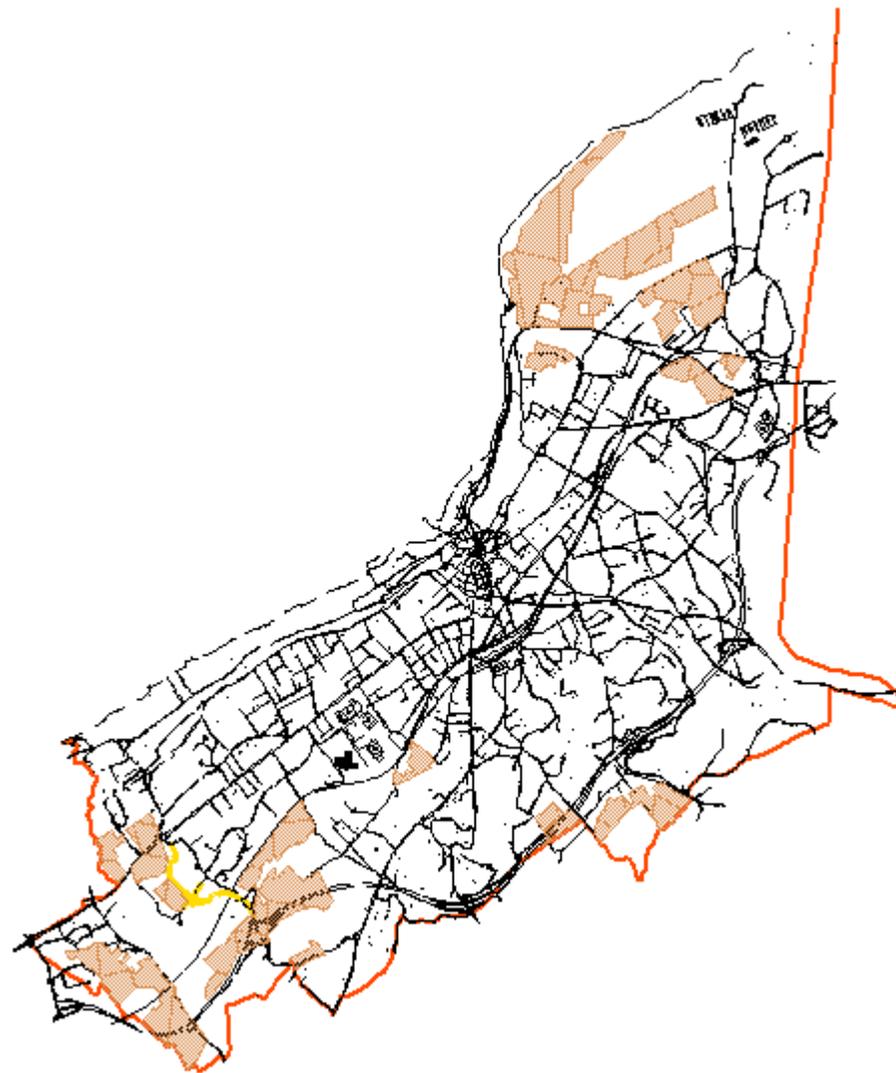
L'étude conduite par la Chambre d'Agriculture a permis de recenser les exploitations agricoles existantes et les secteurs présentant un intérêt agricole avec des terres de qualité moyenne à bonne. Compte tenu de l'intérêt, notamment paysager, de la mise en culture des terres, la Commune a pris en compte le potentiel agricole de ces espaces par un classement en zone A.

Toutefois, ce classement n'a pas pu être retenu lorsqu'une protection en zone naturelle était justifiée, lorsque les terrains sont destinés à une urbanisation à terme (classement en AU) ainsi que dans les cas suivants :

- Clairière des Justes, dans le domaine de Ripaille, qui a perdu sa vocation agricole ;
- Secteur de Champ Dunand faisant l'objet d'une extension de la zone industrielle de Vongy ;
- Chemin de la Vionnaz pour des terrains précédemment classés en zone urbaine, situés le long d'une voie entre des terrains urbanisés et destinés à la construction ;
- Terrains destinés à la construction du pôle de sécurité civile, route de la Versoie, suite à la révision simplifiée n°5 approuvée le 28 avril 2010 ;
- Lot du lotissement "Le Domaine de Marclaz" autorisé le 8 juin 2006.
- Les terrains devant le château de Thuyset sont classés en zone naturelle car ils font partie intégrante du domaine de et offrent une vue remarquable qui a été repérée au PLU notamment sur le château.

Par ailleurs, les espaces cultivés faisant l'objet d'un classement en zone Natura 2000, en ZNIEFF, en zone humide, font l'objet d'un classement au plan local d'urbanisme identifiant cet enjeu écologique particulier.

Ainsi, les terrains situés à l'ouest du nouveau giratoire du contournement de Morcy et les terrains en face de la Visitation constituent un enjeu paysager et de protection de l'environnement du Pamphiot (ZNIEFF positionnée de type 2 en protection de type 1) identifié dans l'évaluation environnementale.



Application de la loi Littoral

Aux termes de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale. C'est seulement dans le silence du schéma de cohérence territoriale (SCoT) que le plan local d'urbanisme fera directement application des dispositions particulières de la loi Littoral n°86-2 du 3 janvier 1986.

Capacité d'accueil

Pour déterminer les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, l'article L.146-2 du code de l'urbanisme impose de tenir compte de trois critères :

La préservation des espaces remarquables :

Le document d'orientations générales du SCoT (orientation 4.1.1) demande aux plans locaux d'urbanisme de préciser les espaces remarquables identifiés dans la cartographie du SCoT. Cette dernière présente comme espaces remarquables la vallée de la Dranse, le vallon du Pamphiot, le domaine de Ripaille, les boisements de la Fontaine couverte, les marais de Séchy et de la Versoie et certaines parties des espaces situés en aval du boulevard de la Corniche.

Le diagnostic de l'état initial de l'environnement a permis de cerner les secteurs nécessitant une protection pour des motifs tirés notamment de considérations sur la biodiversité, l'hydrologie, l'environnement ou le paysage.

L'examen de l'application de l'article L.146-6 sera présenté plus bas.

Les activités agricoles, pastorales, forestières et lacustres

Le document d'orientations générales du SCoT (orientation 2.1.2) demande aux plans locaux d'urbanisme de préciser la délimitation des espaces agricoles stratégiques cartographiés comme armature agri-pastorale. Cette cartographie figure le vignoble de Ripaille et le réseau des bois du territoire communal.

La façon dont il a été tenu compte de ces impératifs a été précisée ci-dessus.

Les boisements les plus significatifs font l'objet d'un classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les conditions de fréquentation

En classant la commune dans l'unité urbaine du Chablais, le SCoT lui a reconnu une capacité d'accueil suffisante.

Hormis quelques zones où le piétinement constitue un frein à la croissance de la végétation, les espaces naturels et les rives supportent assez bien la fréquentation saisonnière par le public. Les aménagements réalisés à Saint-Disdille, sur le quai de Ripaille, dans le parc de Montjoux, dans celui du Pillion ou à Corzent permettent de concilier fréquentation du public et maintien d'une bonne qualité des espaces.

Le classement de la commune en station de tourisme en 2012 montre que les équipements nautiques et de loisirs sont également à la hauteur de la fréquentation actuelle ou future des espaces attractifs pour le public.

D'une façon générale, le territoire a la capacité nécessaire pour absorber la croissance prévue en termes de population, d'activités et de réseaux publics.

Coupures d'urbanisation

Le dernier alinéa de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme impose de prévoir des coupures d'urbanisation.

Le territoire de notre commune est en grande partie urbanisé. Toutefois, le SCoT a prévu le maintien de trois coupures d'urbanisation dont le plan local d'urbanisme doit préciser la délimitation, et figurées en vert sur le plan ci-dessous :

- La vallée de la Dranse ;
- Le vallon du Pamphiot ;
- Le domaine de Ripaille.

Ainsi qu'il a été montré ci-dessus, les abords des deux cours d'eau sont classés en espaces naturels protégés au titre de sous-trames environnementales.

Le domaine de Ripaille constitue un site Natura 2000 classé, au titre d'une sous-trame spécifique, soit en zone naturelle soit en zone agricole.



Espaces urbanisés

"La notion d'espace urbanisé est une question de fait. L'appréciation de la notion d'espace urbanisé suppose de prendre en compte un certain nombre de critères :

- En premier lieu, l'ensemble du secteur dans lequel est situé le terrain et non la seule situation de ce dernier ; le caractère urbanisé du secteur dépend à la fois de la densité de construction et de ses équipements. La notion d'espace ou de secteur urbanisé ne peut être quantifiée et dépend de considérations géographiques ou physiques propres à chaque cas d'espèce ;
- En deuxième lieu, de la situation du terrain au sein de cet espace et de sa plus ou moins grande proximité des habitations existantes ainsi que, le cas échéant, des divers obstacles physiques qui peuvent séparer la parcelle des zones d'habitation existantes ;
- En troisième lieu, le fait de savoir si ce terrain est séparé ou non par une route ou un chemin des autres terrains.

En toute hypothèse, la seule présence de constructions éparses, même à proximité de celle qui est envisagée, ne suffit pas à donner aux lieux la qualification d'espace urbanisé (Conseil d'État, 10/11/2004, Mme Olivier-Delmas).

Selon le Conseil d'État, un espace urbanisé au sens des dispositions du III de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme appartient, par nature, à une agglomération ou à un village au sens du I du même article (CE, 22 février 2008, Mme Bazarbachi)."

Le SCoT indique la méthodologie mais ne délimite pas les espaces urbanisés.

Cette délimitation a été effectuée par les services de l'État dans le cadre de l'étude préalable à l'élaboration du projet de la directive territoriale d'aménagement des Alpes du nord. Depuis cette étude, des constructions ont été autorisées dans le cadre du plan local d'urbanisme en vigueur. Un ajustement a donc dû être opéré pour mieux prendre en compte la réalité actuelle. Les espaces actuellement urbanisés apparaissent en jaune pâle sur la carte d'application de la loi Littoral ci-après.

Agglomération

Aux termes du I de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le SCoT ne précise pas la notion d'agglomération. Elle est plus globale que celle d'urbanisation. Une ville de 34 000 habitants (population municipale) comme Thonon-les-Bains constitue, à elle seule, une agglomération. Cette notion est à rapprocher de celle résultant du code de la route (position des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération) ainsi que celle d'unité urbaine définie par le schéma de cohérence territoriale (Thonon-Publier-Évian). Elle suppose sinon une continuité, du moins une proximité visuelle des espaces urbanisés.

L'agglomération trouve ses limites au niveau de la voie de contournement, sur les rives du lac et au contact des vastes ensembles naturels ou agricoles.

Les secteurs urbanisés mais séparés de l'agglomération (RD 26 et RD 903) ne répondent pas aux critères jurisprudentiels de continuité. Ils ne pourront donc faire l'objet d'aucune extension au-delà des limites actuelles d'urbanisation.

Espaces proches des rives

Le SCoT a délimité les espaces proches des rives au sens du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

Aux termes du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches des rives doit être conforme aux dispositions du SCoT (5^{ème} alinéa de l'article) définies par l'orientation 1.1.3 du document d'orientations générales ou, à défaut, être limitée, justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (4^{ème} alinéa).

Les différentes extensions de l'urbanisation déterminent l'enveloppe urbanisée dont le tracé est précisé page suivante dans le respect des orientations du schéma de cohérence territoriale.

Bande littorale de cent mètres

Aux termes du III de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite des plus hautes eaux du lac.

Le SCoT ne précise pas la délimitation de la bande littorale. Cette délimitation n'était d'ailleurs pas nécessaire. En effet, à Thonon-les-Bains, deux cas peuvent se présenter :

- Soit les terrains en bord de lac sont aujourd'hui urbanisés, et l'interdiction de construire ne s'applique pas dans la bande littorale ;
- Soit les terrains ne sont pas urbanisés et ont été classés en zone naturelle, ou éventuellement agricole. La seule exception à ce principe est constituée par la plage municipale, construite dans les années 1950 sur le lac. Elle constitue aujourd'hui un service public et une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau. À ce double titre, l'interdiction de construire ne lui est pas applicable. Le terrain fait l'objet d'un classement en secteur US destiné au sport et au plein air qui n'autorise que les constructions et installations liées à cette activité.

Enveloppe urbanisée

Dans son orientation 1.1.3, le document d'orientations générales du SCoT indique que les documents d'urbanisme locaux définiront spatialement leurs enveloppes urbanisées à l'occasion de leur diagnostic territorial. Il précise la méthodologie d'approche de l'enveloppe urbanisée.

À Thonon-les-Bains, l'enveloppe urbanisée est définie au plus proche des parcelles urbanisées et ne s'éloigne ponctuellement et légèrement de ces parcelles que pour intégrer un espace interstitiel, lorsque cela est justifié par une restructuration de cette enveloppe. Cette délimitation prend en compte les terrains où des constructions ont déjà été autorisées sous le régime du précédent plan local d'urbanisme. Les espaces interstitiels non construits intégrés sont de taille modérée au regard de l'agglomération.

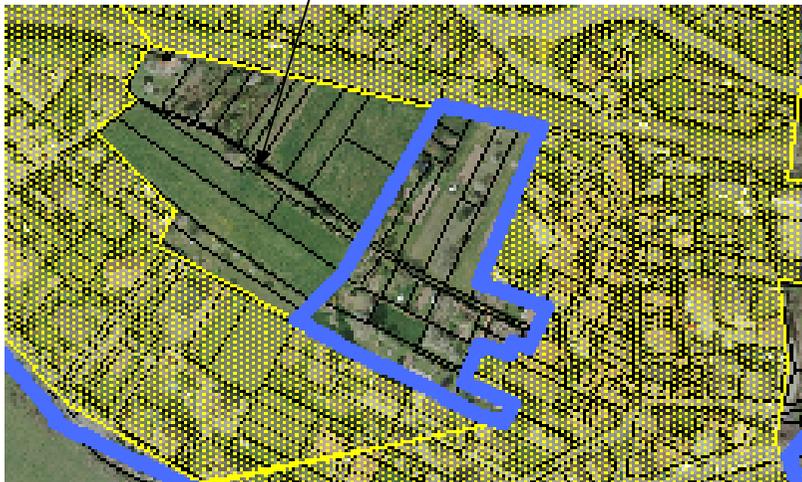
C'est le cas notamment :

- 103 à 107 avenue de St-Disdille, pour des terrains inclus dans les espaces proches des rives, classés en zone UF, où des constructions ont déjà été autorisées, ainsi que pour les jardins familiaux attenants ; pour limiter l'impact de cette extension de l'enveloppe urbanisée, le nouveau classement correspondra à la typologie des constructions existantes à proximité ;
- 95 avenue de St-Disdille, pour des terrains précédemment classés en zone UF ;
- À l'est de la zone industrielle de Vongy, pour des terrains précédemment classés en zone UXi et déjà modifiés par l'activité humaine ;
- Dans le secteur de Champ Dunand, précédemment classé en zone UXi, où une opération d'aménagement est en cours ;

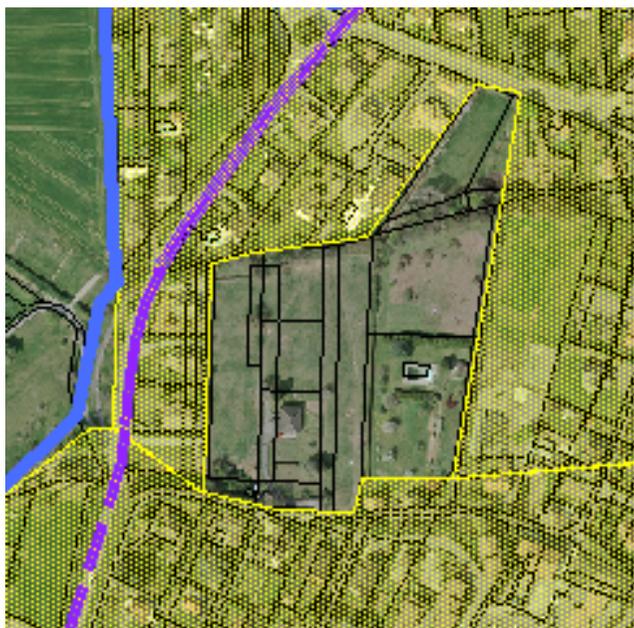
(Ces trois derniers secteurs sont situés en dehors des espaces proches des rives.)



- À l'est du hameau de Vongy, pour l'ancien secteur AUf ;



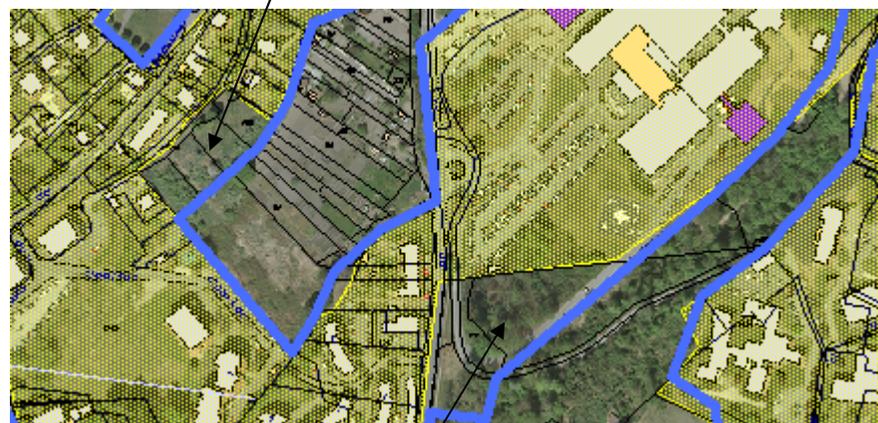
- Entre le chemin du Ferrage et l'avenue de Ripaille, pour un secteur précédemment classé en zone AUf et complètement inclus dans les espaces urbanisés ;



- Autour du hameau de Tully, pour des terrains précédemment classés en zone UF ou AU indicé et dont certaines parties ont déjà fait l'objet d'aménagements ;



- À proximité de la ZAC de Ste-Hélène, pour des terrains précédemment classés en zone UE ;



- Dans le secteur de l'hôpital, au nord de l'accès aux urgences, pour des terrains précédemment classés en zone N mais nécessaires à l'amélioration des conditions d'accueil de l'hôpital ;

- À l'extrémité de la rue des Alpes et du chemin du Martinet, pour des terrains précédemment classés en UF et AUF ;



- Entre le stade Moynat et la voie ferrée, pour des terrains déjà classés à urbaniser ;
- De part et d'autre de l'usine d'embouteillage des eaux de Thonon, pour des terrains précédemment classés en zone UX ;



- À l'est du contournement de Morcy, là où des constructions ont déjà été autorisées (pôle santé) ;



- À l'est du hameau de Corzent, pour des terrains précédemment classés en secteurs AUF et AUh, destinés à une urbanisation organisée au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation ;



- En rive gauche du Pamphiot, pour des terrains précédemment classés en zone UF et venant terminer l'urbanisation du secteur ;
- En extension de l'Espace Léman, pour un terrain déjà classé à urbaniser ;



Pour des terrains à la Citadelle vers les Harpes, déjà classés en zone UF ou en zone à urbaniser ;

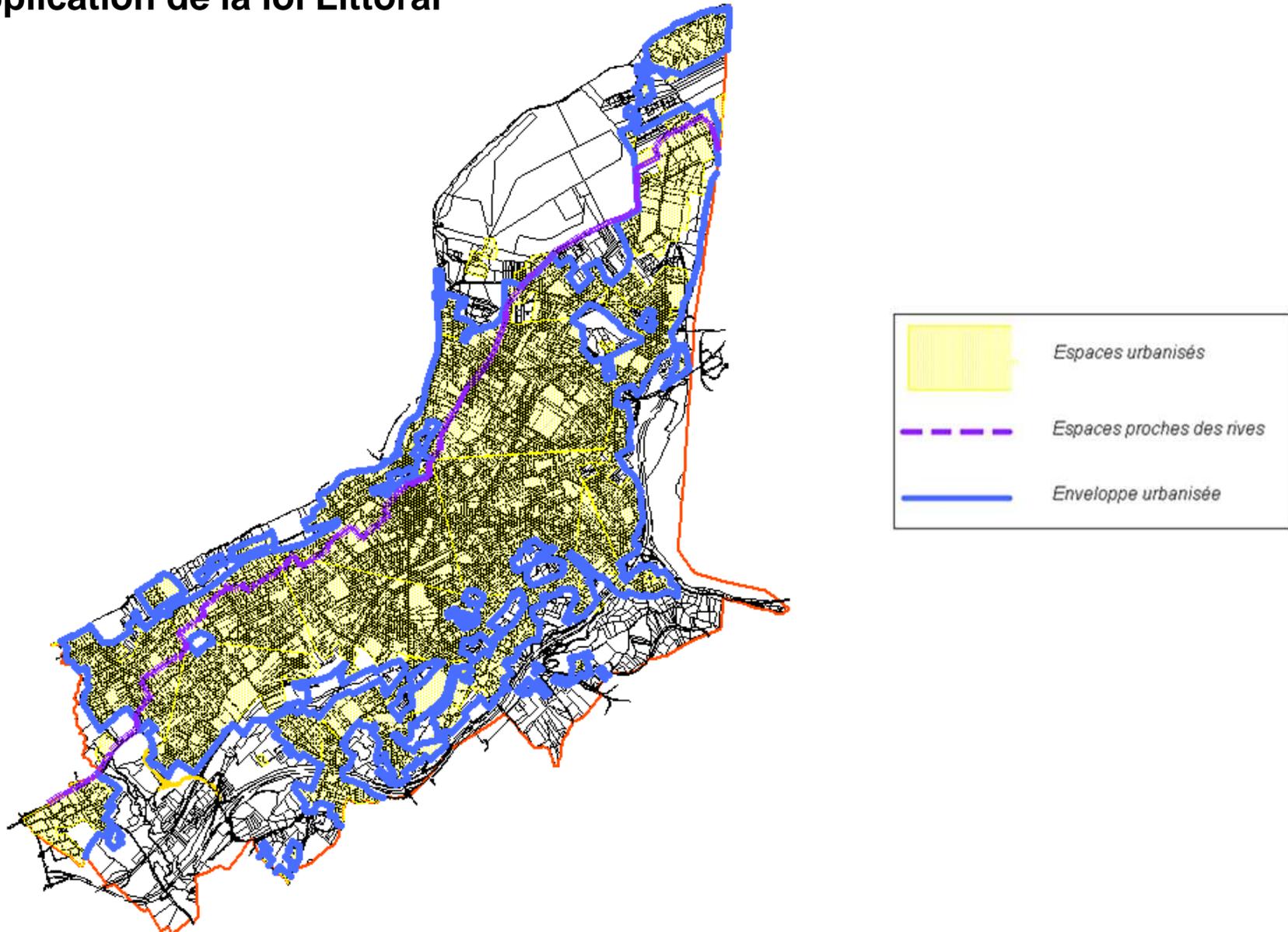


Certains espaces ainsi ouverts à l'urbanisation par remplissage couvrent une superficie supérieure à 5 000 m². Conformément à l'orientation N°1.1.3 du document d'orientations générales du schéma de cohérence territoriale, ces espaces font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Inversement, les terrains actuellement urbanisés mais situés en zone rouge du plan de prévention des risques naturels prévisibles n'ont pas vocation à être construits à l'avenir. Ils sont donc exclus de l'enveloppe des terrains destinés à être urbanisés.

La limite résultante pour cette enveloppe urbanisée figure en trait bleu sur la carte d'application de la loi Littoral ci-après.

Carte d'application de la loi Littoral



Terrains de camping

Le schéma de cohérence territoriale reste silencieux sur la délimitation des secteurs d'accueil des campeurs et caravaniers.

L'article L.146-5 du code de l'urbanisme subordonne l'aménagement des terrains de camping à la délimitation de secteurs spécifiques respectant les règles relatives à l'extension de l'urbanisation.

La commune possède plusieurs terrains de camping :

- Terrain de camping de St-Disdille ;
- Terrain de la Caisse centrale d'activités sociales de l'EDF et de GDF ;
- Terrain de camping du DISDILLOU ;
- Camping du Lac Noir ;
- Camping de Morcy.

Tous ces terrains étaient précédemment classés en secteur USc ; un classement spécifique est maintenu. Ils sont situés à l'intérieur de l'agglomération.

Les deux derniers sont situés en dehors des espaces proches des rives, de sorte que leur aménagement pourrait être autorisé sans difficulté particulière.

Les trois autres sont dans les espaces proches des rives, mais en dehors de la bande littorale de cent mètres, du site classé, du site Natura 2000 et des ZNIEFF. Ils comportent déjà des espaces urbanisés. Ils sont invisibles depuis le lac, masqués par les masses boisées du delta de la Dranse, de Port Ripaille et de la châtaigneraie de St-Disdille.

Espaces remarquables

L'article L.146-6, dans son dernier alinéa, impose de classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. Peuvent être considérés comme répondant à cette définition le domaine de Ripaille, le parc de Thuysel, le domaine de Montjoux et le parc de Corzent. À l'intérieur de ces espaces, les boisements existants sont classés en espaces boisés. Ce classement concerne également les bois entourant la RD 26 à son entrée sur le territoire communal.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme doit préserver les espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

L'article R.146-1 dresse la liste des espaces qui doivent être examinés dans le cadre de l'application de l'article L.146-6. Ce sont :

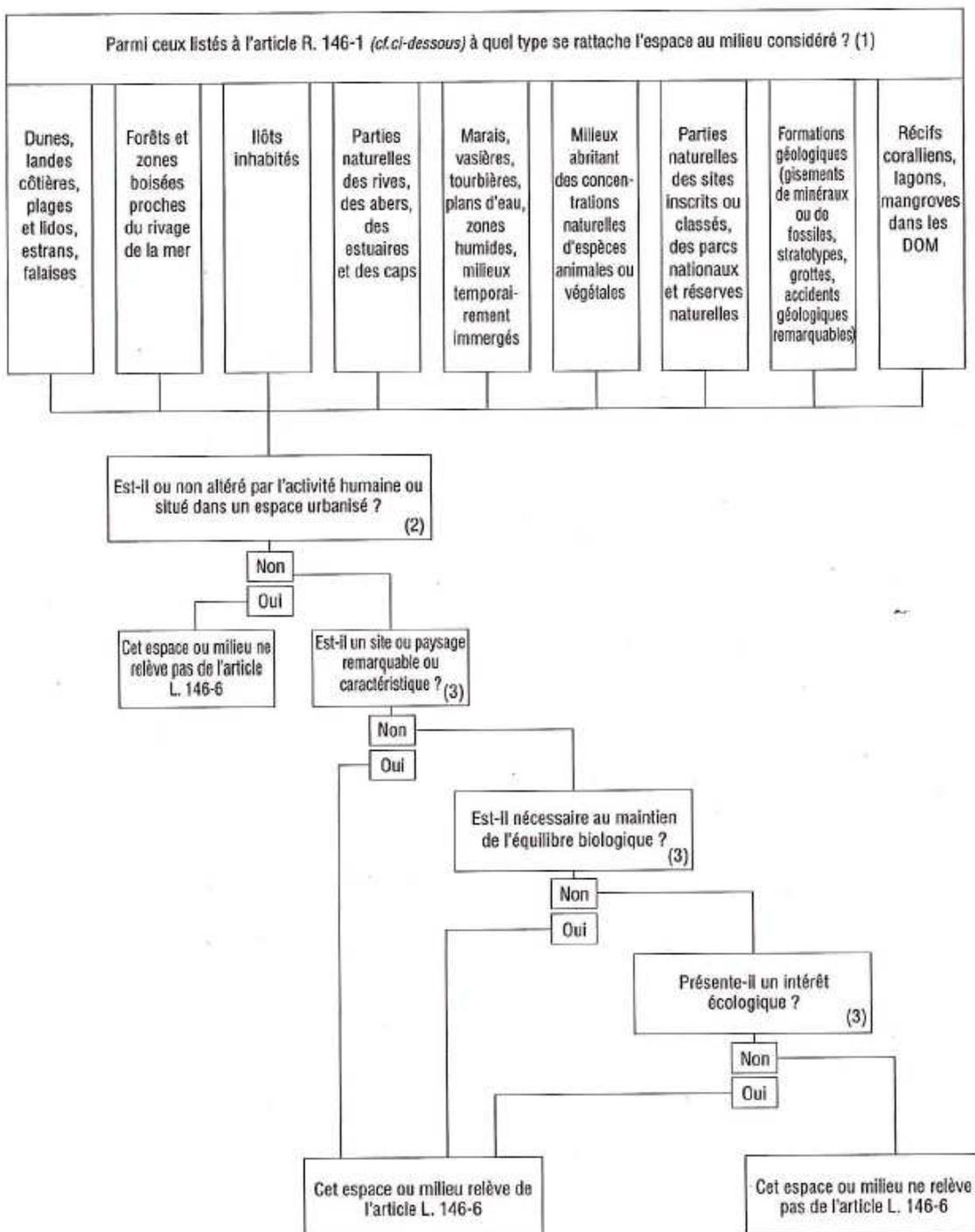
- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches des rives ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations d'espèces naturelles ;
- g) Les parties naturelles des sites ;
- h) Les formations géologiques remarquables.

Ces espaces doivent être protégés s'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

Le schéma d'analyse est présenté en page suivante.

Les différents espaces pouvant être concernés sont examinés à la suite.

**Identification d'un espace ou milieu relevant de l'article L. 146-6
Tableau réalisé à partir de l'article de Guy Martin (BJDU n° 5/98)**



(1) La liste de l'article R. 146-1 doit être considérée comme exhaustive.

(2) CE, 17 juin 1998. Association de l'amicale des loisirs et du temps libre longevillais et autres, req. n° 168977 ; 29 juin 1998, M. Chouzenoux, req. n° 160256.

(3) Critères alternatifs ou cumulatifs.

a) Dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises

Les termes de lido et d'estran sont applicables aux rivages de la mer et ne concernent pas notre commune.

Certaines parties du littoral de la commune ont fait l'objet d'aménagements ayant eu pour conséquence de modifier le profil naturel des berges pour les rendre propres à la pratique d'activités ou de loisirs pour les habitants.

À Port Ripaille, une marina a été aménagée pour permettre l'accès aux habitations par bateau. La berge a donc été percée avec deux portes d'eau.

La plage municipale a d'abord comporté un bassin en communication avec le lac avant d'être étendue sur le plan d'eau.

Le quai de Ripaille ne comportait au départ que l'actuelle contre-allée longeant les habitations situées en front de lac, avant la réalisation d'une voie nouvelle à deux chaussées séparées doublée d'une promenade piétonne, également en extension sur le plan d'eau.

Le port de Rives, d'implantation très ancienne, a reçu des aménagements d'avant-port après le rattachement de la Savoie à la France.

Ailleurs, la beine lacustre est bien marquée et constitue une plage propice à la présence d'une végétation aquatique, à la nourriture des anatidés et, parfois, à la baignade. Toutes ces plages sont incluses dans la sous-trame littorale et protégées à ce titre.

Les autres formations (dunes, landes côtières et falaises) ne se rencontrent pas sur le territoire de la commune.

b) Forêts et zones boisées proches des rives

Il s'agit de formations végétales existantes et situées dans les espaces proches des rives. Les bois sont des espaces de terrain couverts d'arbres. Avec la forêt apparaît une dimension plus vaste.

Dans les espaces proches des rives, la seule forêt présente est celle de Ripaille. Elle est préservée au titre de la sous-trame de Natura 2000.

Les boisements de moindre étendue dans les espaces proches des rives sont compris dans la sous-trame littorale ou dans la sous-trame boisée/bocagère. Dans les deux cas, les formations végétales seront préservées.

c) Îlots inhabités

Le Léman étant un lac glaciaire, ses pentes sont trop abruptes pour qu'un îlot ait pu s'y former.

La Dranse crée régulièrement des atterrissements qui évoluent au gré des crues et ne présentent pas un caractère pérenne qui justifierait leur préservation. Au demeurant, le lit de la Dranse est préservé au titre de la sous-trame aquatique/humide.

d) Parties naturelles des estuaires, rias ou abers et caps

Tous ces termes s'appliquent uniquement aux rivages de la mer ; l'aber est même spécifique à la Bretagne.

e) Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides, milieux temporairement immergés

Le plan d'eau du Léman, les cours d'eau (Dranse et Pamphiot), les marais et zones humides (marais de Séchy, étang de la Dame, lac Noir, source minérale de la Versoie, marais de la Versoie, zone humide de Morcy) sont préservés au titre de la sous-trame aquatique/humide.

Les vasières et tourbières sont inexistantes sur le territoire de la commune.

f) Milieux abritant des concentrations d'espèces naturelles

Les concentrations d'espèces naturelles recensées concernent les oiseaux et se rencontrent sur le Léman, préservé au titre de la sous-trame aquatique/humide, et en Forêt de Ripaille, préservée au titre de la sous-trame de Natura 2000.

g) Parties naturelles des sites

Le territoire communal comporte neuf sites.

La chapelle de Tully, les jardins de St-Bon, la place de Concise et la bordure du chemin de Corzent sont situés dans les parties urbanisées de la commune et, de ce fait, ne comportent pas de parties naturelles.

Pour le site de Rives-Montjoux, seule la partie haute du parc sous le château de Sonnaz a conservé un aspect assez naturel, la partie basse étant aménagée en jardin fleuri. La formation végétale en sommet de coteau est suffisamment caractéristique pour mériter un classement en zone N dans la sous-trame boisée/bocagère.

Le site du château de Marclaz comporte des espaces urbanisés, des terrains faisant l'objet d'une utilisation agricole. Seule la rive du Pamphiot a conservé un caractère naturel présentant un intérêt écologique et paysager. Elle bénéficiera d'un classement dans la sous-trame boisée/bocagère.

Le site inscrit du château de la Fléchère et du couvent des Capucins (8 janvier 1947) comprend notamment les parcelles cadastrées section U n°1 et section V n°s 285 et 286 qui ne sont pas construites mais sont incluses dans les espaces urbanisés du fait qu'elles sont entourées de parcelles bâties (*en ce qui concerne la section V, TA de Grenoble 21/09/2006, Mr Pierre BAILLY*). Elles ne constituent donc pas des parties naturelles du site et n'ont pas à être préservées au titre de l'article L.146-6. Par ailleurs, leur valeur écologique n'a pas été mise en évidence par l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le site inscrit du château de Thuysel comprend plusieurs parcelles naturelles ou cultivées. Une partie doit être classée en zone N du fait de l'intérêt historique du château et de ses abords. Le reste présente un intérêt agricole et paysager qui justifie le maintien d'espaces ouverts et le classement en zone A. L'ensemble est classé dans la sous-trame boisée/bocagère.

Le site classé de Ripaille comprend également des espaces naturels (abords du chemin d'accès à la réserve naturelle, plage et bois de la Châtaigneraie de St-Disdille, forêt de Ripaille, espaces verts de la plage municipale, parkings aménagés. Les espaces verts de la plage municipale sont dotés d'aménagements en rapport avec la forte fréquentation estivale, de sorte que cette activité humaine a sensiblement altéré le caractère naturel du site. Le parking de la plage est compris dans les espaces urbanisés. Comme le terrain de la plage, il ne relève pas de l'article L.146-6. Les autres espaces sont préservés par un classement en zone N.

h) Formations géologiques

Le Géopark du Chablais, labellisé par l'Unesco le 9 mars 2012, est un territoire qui comprend un patrimoine géologique remarquable au regard de sa qualité scientifique, de sa rareté, de son attrait esthétique ou de sa valeur éducative.

Ce contexte géologique particulier engendre des eaux d'une qualité minérale remarquable exploité par les eaux minérales d'Évian et par celles de Thonon. D'autres sources sont exploitées pour la distribution d'eau potable, sans qu'un traitement soit nécessaire.

Pour préserver cette richesse minérale fragile, des mesures de protection sont indispensables pour éviter une pollution des nappes souterraines. C'est pourquoi des mesures réglementaires sont prévues pour interdire la contamination des eaux souterraines par les produits de traitement dans les zones de sensibilité hydrogéologique et pour éviter d'impacter l'aquifère de la Versoie.

Par ailleurs, le territoire de la commune ne comporte pas de gisement de minéraux ou de fossiles, de stratotype, de grotte ou d'accident géologique remarquable qui justifierait une préservation au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.

La physionomie générale du relief de la commune, avec les différentes terrasses Würmiennes consécutives au retrait du glacier du Léman, sera préservée. Les dolines périglaciaires constituent déjà des espaces protégés par un zonage naturel, le cas échéant dans la sous-trame boisée/bocagère ou dans la sous-trame aquatique/humide.

Application de la loi dite Grenelle 2

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite "Grenelle 2") a apporté de nombreuses modifications concernant le régime juridique des plans locaux d'urbanisme, notamment leurs objectifs et leurs contenus. Ces nouvelles mesures ont modifié notablement l'identité des documents d'urbanisme locaux.

Il convient de présenter les incidences de la loi sur l'obligation d'évaluation environnementale et sur la soumission à la démarche de trame verte et bleue.

L'évaluation environnementale

Ainsi qu'il est prévu à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

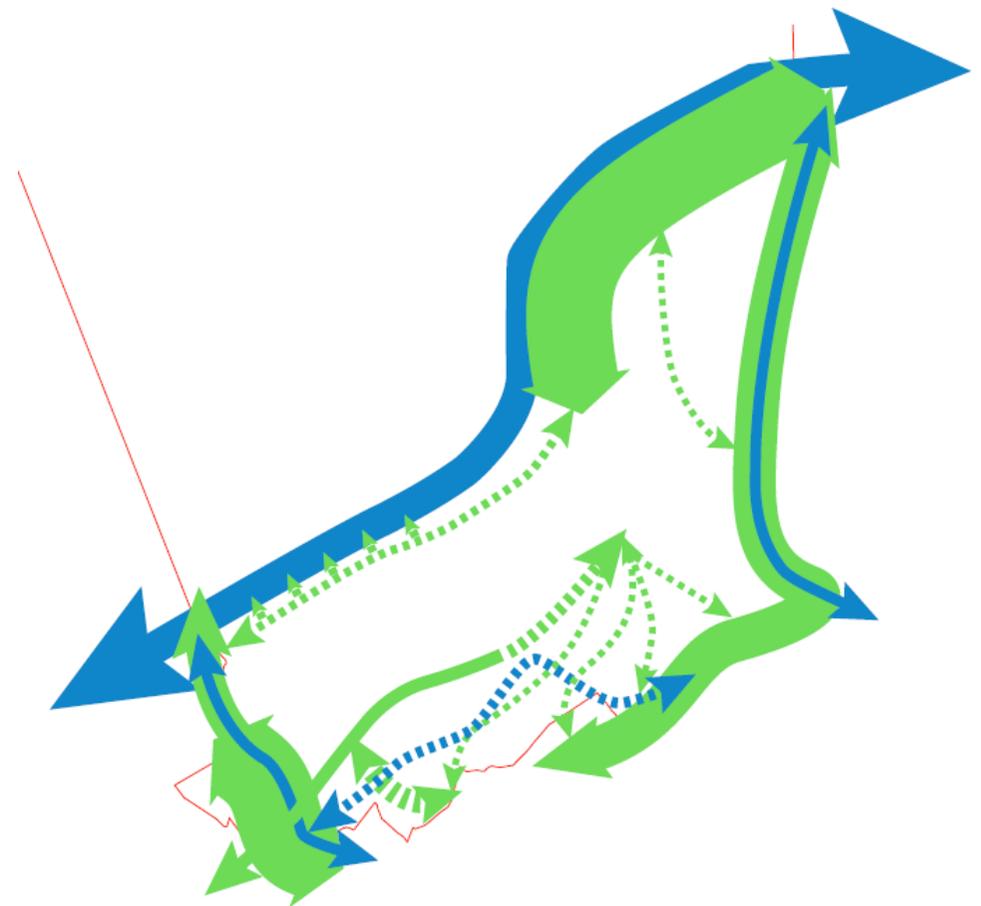
C'est notamment le cas pour la commune de Thonon-les-Bains. D'une part, la zone de protection spéciale "Lac Léman" intéresse le domaine de Ripaille et celle du "delta de la Dranse" juxte la limite communale. D'autre part, le territoire communal est riche d'au moins deux habitats naturels d'intérêt communautaire prioritaires au marais de Chessy (marais calcaire) et au marais de la Versoie (marais calcaire et forêt alluviale à Aulne glutineux et Frêne).

La présentation de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution, ainsi que des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, a donc été annexée au rapport de présentation.

La trame verte et bleue

Un schéma régional de cohérence écologique est en cours d'étude. Il ne sera pas approuvé à l'échéance de l'approbation du présent plan local d'urbanisme. Il ne donnera d'ailleurs qu'un cadre général insuffisamment précis à l'échelle du document d'urbanisme local.

C'est pourquoi la Commune a anticipé cette réflexion globale à un niveau local plus détaillé. La carte ci-contre montre les continuités humides à assurer (en bleu) et les masses végétales à protéger (en vert).



Par ailleurs, l'analyse de l'état initial de l'environnement a repéré les sous-trames qui méritent un zonage spécifique identifiant un enjeu écologique particulier.

Aussi, en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Sous-trame aquatique/humide

En zone naturelle et forestière, la sous-trame aquatique/humide couvre le plan d'eau du lac Léman, le cours de la Dranse et celui du Pamphiot ainsi que les marais et zones humides.

Toutes les occupations ou utilisations du sol y seront interdites ; les équipements collectifs ou les services publics n'y seront admis que s'ils sont compatibles avec le stationnement de l'avifaune, notamment au cours de ses migrations, avec la circulation des eaux de surface ainsi qu'avec les échanges avec les nappes souterraines.

Sous-trame Natura 2000

La sous-trame Natura 2000 a pour objet d'assurer la protection des habitats et des réservoirs de biodiversité. Elle concerne le secteur de Ripaille, tant en zone agricole qu'en zone naturelle et forestière.

Les changements de destination des constructions existantes ne seront autorisés que s'ils ne remettent pas en cause ces objectifs.

Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec ces mêmes objectifs.

Les espaces boisés sont classés et les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à déclaration préalable.

Sous-trame littorale

La zone littorale est le lieu d'échange entre le plan d'eau du Léman et les terrains les plus proches des rives. Elle constitue un lieu privilégié pour la circulation des espèces aquatiques et nécessite le maintien de sa continuité. Elle s'étend à partir de la rive sur une largeur de cent mètres côté lac et sur une largeur de vingt-cinq mètres côté terre.

Côté lac, elle se superpose à la zone naturelle et forestière et à la sous-trame aquatique/humide. Toute occupation ou utilisation du sol y sera interdite, à l'exception des équipements collectifs ou des services publics compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels.

Côté terre, elle se superpose à des zones urbaines ou à la zone naturelle et forestière. La gestion des espaces doit être compatible avec la nécessité de maintien des berges et avec le cheminement des piétons à l'intérieur de la servitude de marche-pied.

Dans les zones urbaines, les constructions nouvelles y seront interdites, à l'exception des équipements collectifs et des services publics compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels. L'article 13 du règlement prévoira l'interdiction de défricher pour mise en culture, l'obligation d'utiliser des essences locales pour les plantations, l'interdiction de l'exploitation forestière intensive (peupliers, résineux), la limitation des surfaces en coupe rase et la recommandation de laisser les boisements évoluer de façon naturelle, de maintenir des arbres sénescents et de conserver différentes strates en sous-étage.

Dans la zone naturelle et forestière, les territoires couverts par la sous-trame littorale sont considérés comme des secteurs littoraux contribuant aux continuités écologiques délimités au titre du 7° de l'article L.123-1-5 et du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, les remblaiements, affouillements ou assèchement des terres seront interdits et seuls les travaux contribuant à préserver les formations végétales existantes y seront autorisés ainsi que ceux destinés à la régulation des eaux pluviales. En application du h) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ces secteurs littoraux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Dans la zone naturelle et forestière, la sous-trame littorale peut également se superposer à la sous-trame Natura 2000.

Sous-trame boisée/bocagère

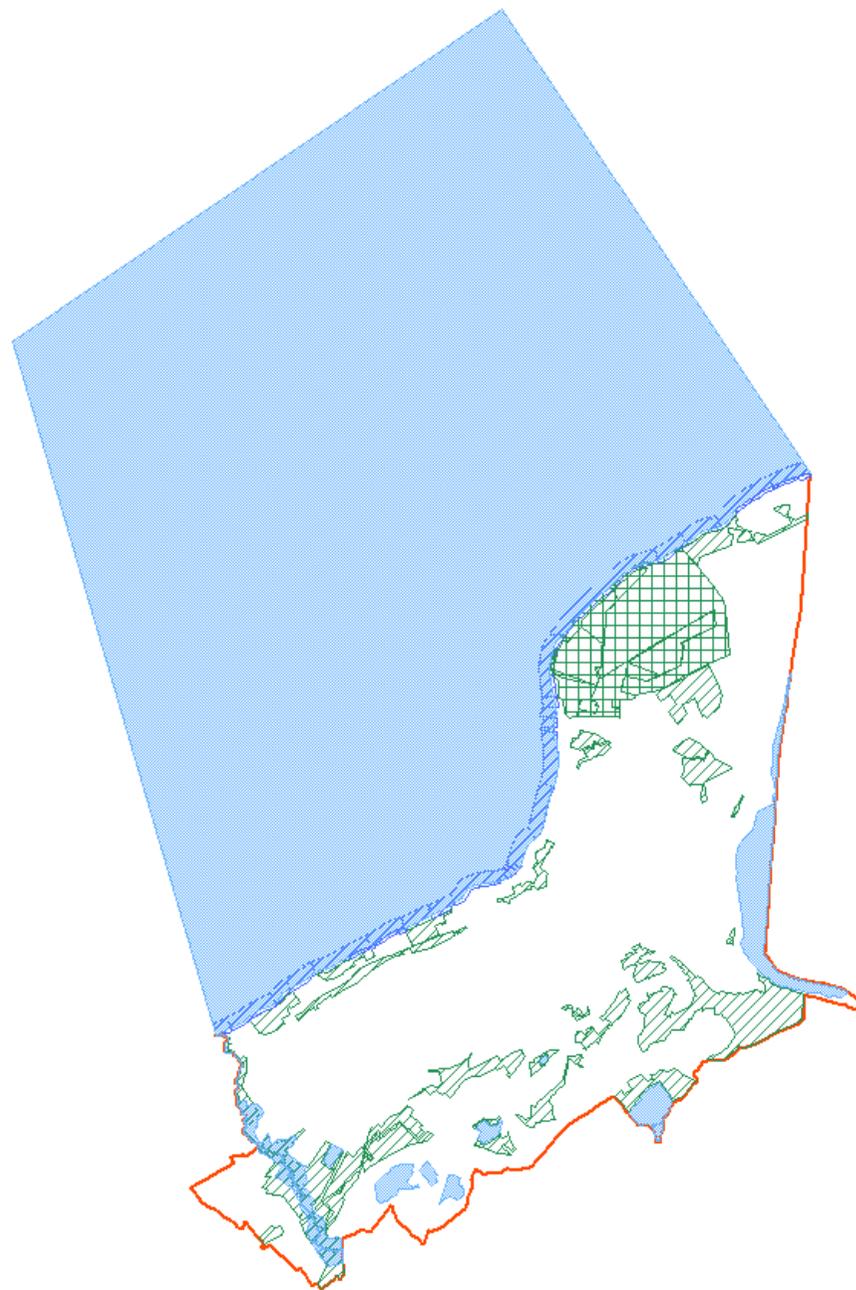
La sous-trame boisée bocagère se rencontre en zone agricole ou en zone naturelle et forestière. Elle ne se superpose à aucune autre sous-trame.

Tous les espaces boisés qui y sont présents sont classés.

Les travaux qui y sont autorisés ne devront pas interrompre la libre circulation des espèces ni la connexion entre les espaces ouverts et les espaces boisés.

La carte ci-contre fait apparaître :

- En bleu, la sous-trame aquatique/humide ;
- En hachurage bleu, la sous-trame littorale ;
- En carroyage vert, la sous-trame Natura 2000 ;
- En hachurage vert, la sous-trame boisée/forestière.



Terrains destinés ou non à l'urbanisation

Le classement en zone A ou en zone N peut ainsi résulter d'une valeur propre des lieux, justifiant une protection, ou de l'application des lois Littoral ou Grenelle 2. Certains cas particuliers nécessitent une explication complémentaire.

Terrains urbanisés hors enveloppe

Certains terrains actuellement urbanisés sont situés hors de l'enveloppe urbanisée, telle que définie plus haut.

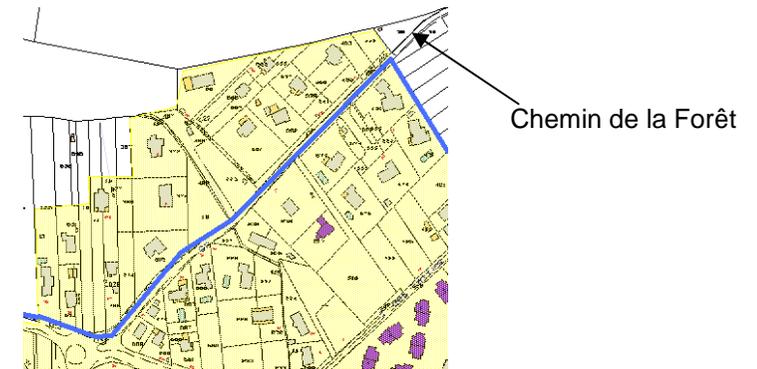
Dans le cas des secteurs inondables du bord de Dranse classés en zone rouge par le plan de prévention des risques naturels prévisibles, leur constructibilité ne peut être reconnue et ils seront classés en zone naturelle et forestière.

Une partie du secteur pavillonnaire situé au nord du chemin de la Forêt est inclus dans le périmètre rapproché de protection du captage de Ripaille. Un classement en zone urbaine ne peut être admis, du fait des risques de contamination de la nappe.

Les terrains urbanisés hors enveloppe qui ne présentent pas de risque particulier pourront être classés en zone urbaine comme l'autorise l'article R.123-5 du code de l'urbanisme. C'est le cas au sud du contournement, en direction d'Armoy et du marais de Séchy ou le long de la RD 903 et du chemin des Tappaz.

Cependant, le I de l'article L.146-4 (loi Littoral) n'y permet pas l'extension de l'urbanisation, du fait de l'absence de continuité avec l'agglomération. Il reste possible de densifier ces secteurs dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux (rythme parcellaire, volumétries, typologies...). Il reste également possible de réhabiliter ou de restaurer les bâtiments existants, même partiellement détruits, ou de les reconstruire dans le cas d'un sinistre.

Un classement en zone urbaine spécifique prend en compte ces possibilités réduites de construction.



Terrains non urbanisés mais équipés

À l'extérieur ou à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, certains terrains non urbanisés sont cependant dotés des équipements publics nécessaires à la desserte des quelques constructions qu'il est envisageable d'y implanter. C'est le cas pour les terrains de camping, examinés plus haut pour l'application de la loi Littoral, pour les terrains de sport et de plein air.

Ils sont destinés à une urbanisation spécifique et reçoivent un classement en zone urbaine permettant uniquement les équipements et constructions nécessaires à la destination des terrains.

Terrains non urbanisés hors enveloppe

Les autres terrains situés hors de l'enveloppe urbanisée ne sont normalement pas destinés à être urbanisés et devront, en principe, être classés en zone A ou en zone N. C'est notamment le cas des terrains du Pont de la Douceur, de la carrière de la route d'Armoy, du terrain d'accueil des gens du voyage ou de la zone dédiée à la sécurité civile. Seuls les équipements et installations nécessaires y seront autorisés.

Les constructions admissibles en zones A et N étant sensiblement les mêmes, le classement en zone N est préféré chaque fois qu'il convient d'insister sur la nécessité de protéger un élément de paysage ou de respecter une protection de type ZNIEFF.

Terrains non urbanisés dans l'enveloppe

Dans l'enveloppe urbanisée, les terrains qui ne sont pas actuellement urbanisés peuvent théoriquement obtenir un classement dans n'importe quel type de zone, selon la destination que leur donne la commune.

Classement en U

Le classement en zone urbaine est autorisé par l'article R.123-5 si les équipements publics sont suffisants.

Il en sera ainsi principalement pour des secteurs qui n'ont pas été considérés aujourd'hui comme urbanisés mais qui ont totalement perdu leur caractère naturel du fait de l'activité humaine (zone d'activité de Vongy) ou qui se trouvent enchâssés dans un tissu bâti existant homogène et dont la construction peut être envisagée sans extension notable des réseaux publics et sans aménagement particulier de voirie. À ce titre, ils méritent un classement en zone urbaine.

Au contraire, les terrains cultivés en jardins familiaux avenue de Saint-Disdille sont classés en zone urbaine mais inconstructibles, en application du 9° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Classement en AU

Le classement en zone à urbaniser est adapté si les équipements internes sont insuffisants.

Lorsque les équipements publics périphériques sont suffisants, il est possible d'envisager une urbanisation à plus court terme, selon les directives formulées dans une orientation d'aménagement et de programmation. Cette solution est la plus adaptée, du fait notamment de leur superficie supérieure à 5 000 m², pour les terrains situés au nord du chemin de la Mulaz Brégand, pour les Longues Poses à Corzent et pour l'extension de la zone de Marclaz, qui pourront être directement desservis par les équipements périphériques existants.

Lorsque les équipements existants à la périphérie immédiate de la zone sont insuffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. C'est la solution retenue pour les Prés de Vongy, pour lesquels la desserte par le chemin des Amandiers paraît insuffisante, ou pour l'extrémité de la rue des Alpes et du chemin du Martinet.

Classement en A

Le classement en zone agricole ne trouve pas à s'appliquer dans l'enveloppe urbanisée.

Classement en N

Le classement en zone naturelle et forestière est également possible, notamment pour préserver un parc urbain ou lorsque l'urbanisation n'est pas envisagée pour le moment, même à long terme.

Les boisements situés à l'arrière de la résidence Les Écrins, chemin des Marmottés, ont également été repérés comme méritant une protection au titre de la sous-trame boisée/bocagère et, à ce titre, classés en zone N.

Le parc thermal et la place de Crête sont typiquement des parcs urbains qui méritent un classement en zone N, notamment pour leur valeur esthétique et historique.

Les autres boisements importants ont été exclus de l'enveloppe urbanisable et trouvent au classement en zone N une autre justification.

Terrains urbanisés dans l'enveloppe

À l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, le classement en zone AU des terrains urbanisés n'est pas possible, puisqu'il ne peut s'appliquer qu'aux secteurs à caractère naturel. Les terrains urbanisés qui nécessitent un classement en zone A ou en zone N ont été examinés plus haut, à l'exception du secteur Ni bordant l'avenue de Corzent, maintenu en zone naturelle à la demande de l'État.

Les autres terrains peuvent être classés en zone U en application de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme.

Les zones d'activité

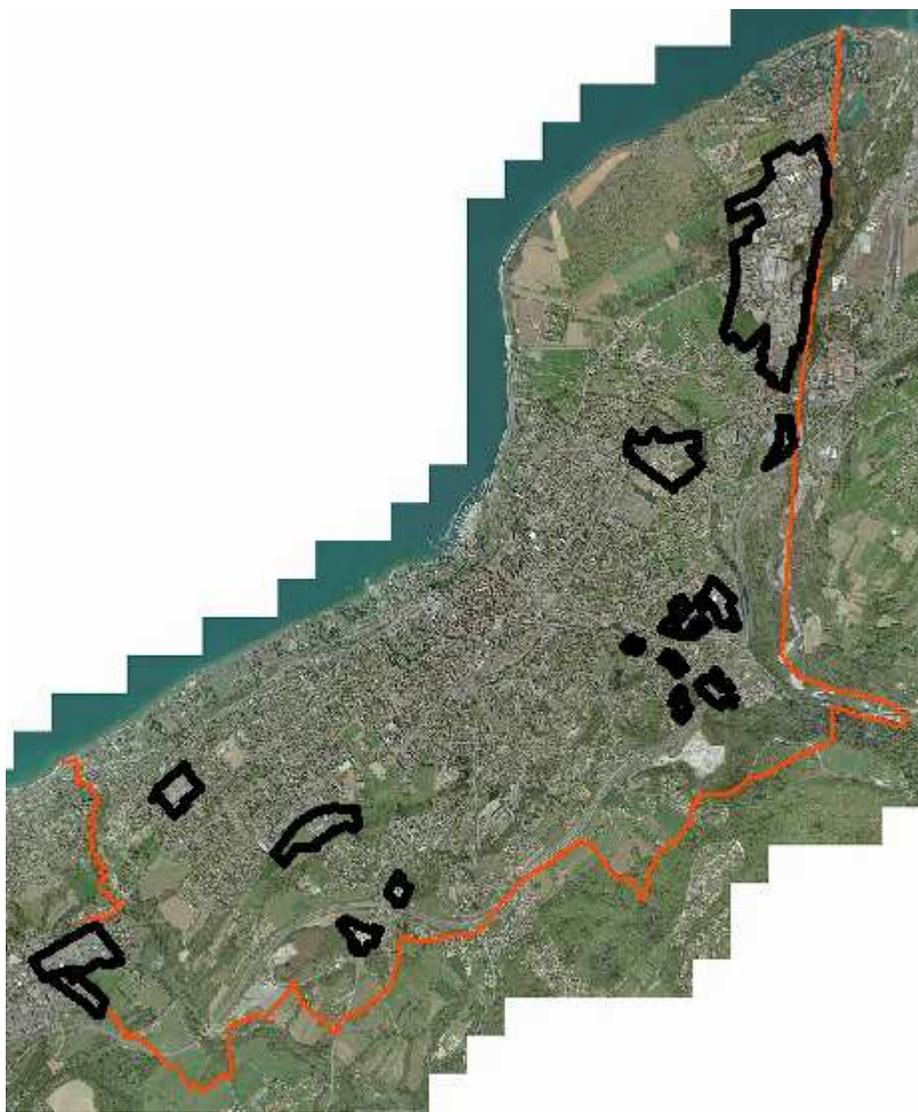
Les terrains destinés aux activités se négocient à un prix inférieur à celui des terrains destinés à l'habitation. La tentation des propriétaires est donc forte, pour valoriser leur bien, de le faire évoluer de l'activité vers l'habitation. Cette tendance naturelle conduirait, à terme, à recréer des zones d'activités plus loin en périphérie, au détriment des espaces agricoles ou naturels.

Pour préserver les emplois et le dynamisme économique de la commune tout en évitant l'étalement urbain, il est donc apparu nécessaire de protéger les zones d'activités. Pour cela, la présence des activités existantes est reconnue par un classement privilégiant l'implantation d'activités, y compris dans les zones précédemment classées en zone mixte UM.

On trouve actuellement dix-sept zones d'activités distinctes :

- La zone industrielle de Vongy et son extension à Champ Dunand,
- Les ateliers protégés de la route du Ranch,
- Le secteur du plateau de Champagne,
- L'Espace Tully et les terrains d'activités compris entre le chemin des Drebinés et le chemin des Tissottes,

- Les trois secteurs situés de part et d'autre de l'avenue du Clos rouge,
- Le complexe d'activités situé 3 route d'Armoay,
- Le secteur du chemin du Clos d'Yvoire,
- Les activités bordant l'avenue de la Fontaine Couverte,
- Les anciens entrepôts, 1 chemin de la Poudrière,
- Les activités bordant l'avenue de Sénévulaz, au nord du contournement,
- Le secteur du cinéma multiplexe avenue de Sénévulaz,
- L'usine d'embouteillage des eaux et les terrains adjacents,
- Les terrains 128 boulevard de la Corniche,
- Les deux zones d'activités de Marclaz.



Les zones particulières

Port Ripaille

La marina de Port Ripaille constitue un ensemble architectural remarquable mis en évidence dans le diagnostic. Les caractéristiques des constructions sont protégées pour que leur évolution s'effectue dans un cadre établi.

La bande du bord du lac, incluse dans la sous-trame littorale, est rendue inconstructible. Par ailleurs, l'espace boisé existant au centre de Port Ripaille, que l'évaluation environnementale a identifié comme appartenant à la sous-trame boisée/bocagère, sera également inconstructible.

La zone touristique des bords du lac

Pour renforcer les activités économiques liées au tourisme, les secteurs du bord du lac où peuvent s'exercer préférentiellement des activités touristiques sont repérés et dotés d'un zonage spécial UT.

Il s'agit des terrains allant du parking de la plage, au nord, jusqu'au 32 et 39 avenue du Général Leclerc. Ces deux derniers terrains bénéficient d'une situation particulièrement propice à proximité du lac et du futur parking souterrain de Rives, ce qui justifie leur classement dans la zone touristique.

Les destinations hôtelières, parahôtelières et de restauration y seront favorisées. Un secteur UTp est destiné à accueillir seulement les aires de stationnement en lien avec la vocation touristique du secteur ainsi que les équipements publics d'accompagnement.

Du fait de l'occupation et de l'utilisation particulières des sols dans ce secteur, la trame littorale est limitée à cet endroit à sa partie lacustre.

Les modalités de la densification

Le schéma de cohérence territoriale fixe des objectifs ambitieux pour la construction de logements sur notre commune. La typologie du bâti doit tendre vers 80 % de logements en collectif petit ou dense, 10 % d'intermédiaire (semi-collectif ou individuel groupé) et 10 % d'individuel.

En 2008, une étude a montré que 83 % des logements étaient des collectifs et que le logement individuel et intermédiaire occupait les trois quarts de l'espace consommé pour l'habitat. Pour accueillir les nouveaux logements prévus sans extension notable de l'enveloppe urbanisée, le collectif doit peu à peu gagner du terrain sur l'individuel.

Cette densification ne peut être recherchée en bord de lac pour des raisons paysagères, ni sur les hauteurs de la commune, là où les accidents du relief et le niveau de desserte en équipements ne le permettent pas. Elle est à privilégier sur le plateau urbain intermédiaire où les terrains sont relativement plats et le mieux desservis.

À l'intérieur de ce plateau urbanisé, la délimitation des zones urbaines banalisées, destinées à l'habitat et aux services, respecte les ensembles bâtis remarquables identifiés par le diagnostic (bâti ancien, marina de Port Ripaille, ensemble de la Rénovation et trois lotissements des années trente). Sur le reste du plateau, la nécessité de densifier oblige à envisager une mutation en profondeur du tissu bâti, en faisant abstraction de secteurs pavillonnaires qui ne sont pas dénués de charme mais ne correspondent plus à la vocation de la commune.

La mutation de l'individuel vers le collectif ne pourra se faire que si les capacités de construction sont fortement augmentées et si un minimum de densité est imposé dans les secteurs stratégiques bien desservis par les transports en commun. La mutation sera progressive, avec une période de renouvellement du bâti compatible avec la durée de vie des constructions existantes.

Les exceptions au principe de densification

La densification ne sera évidemment pas la même dans tous les quartiers de la ville mais privilégiera les axes urbains les plus importants. Dans les autres secteurs, certaines particularités justifient une exception à ce principe général.

Le cœur historique et les hameaux

Les implantations bâties les plus anciennes constituent des ensembles cohérents à valeur patrimoniale et historique que la densification globale n'a pas vocation à faire disparaître.

Le zonage spécifique au bâti ancien permettra le maintien de l'identité de la commune et mettra l'accent sur la préservation des éléments de composition de la façade et de la modénature.

Les lotissements des années trente

Les lotissements du secteur des Trolliettes, de la Cité fleurie et du chemin du Martinet sont des ensembles emblématiques de l'architecture des années trente présentant une cohérence d'ensemble. La disparition au coup par coup des maisons individuelles au profit d'immeubles ferait perdre leur qualité paysagère à ces lotissements.

La structure du parcellaire et le gabarit des voies plaide également pour un classement en zone d'habitat individuel.

Les secteurs insuffisamment équipés

Quelques secteurs urbanisés présentent des difficultés pour la collecte des eaux usées. On y observe une urbanisation ancienne qui s'est développée à une époque où les réseaux publics étaient inexistants. La saine gestion de l'assainissement conduit à limiter le développement d'une pollution diffuse des sols par les assainissements individuels et donc à freiner l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs.

Ils ne possèdent pas de valeur propre justifiant un classement en zone naturelle et forestière et leur caractère urbanisé conduit à les classer en zone urbaine. Toutefois, du fait de la difficulté de raccordement au réseau public d'assainissement au travers de propriétés privées, l'édification de nouvelles constructions ne sera possible que si le constructeur a la possibilité d'effectuer à ses frais le raccordement au réseau public existant, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Les parcs urbains

Les parcs urbains existants n'ont pas vocation à être construits. Ils constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain et des espaces de détente et de récréation pour les habitants des zones urbaines.

C'est le cas pour la place de Crête, le parc Thermal, le parc du Pillion et le parc de Corzent.

Leur classement en zone naturelle et forestière N garantit qu'ils ne seront pas exploités pour la densification de la commune.

Dispositions réglementaires

En plus des prescriptions contenues dans le règlement, d'autres règles doivent également être respectées, parmi lesquelles :

- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, codifiés au code de l'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R.111-4 : site ou vestige archéologique ;
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe du présent plan local d'urbanisme.
- Les règles spécifiques aux lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

Division du territoire en zones

Le règlement détermine le découpage entre les différents types de zones :

- Zones urbaines d'habitat et de services (de UA à UF) ; la zone UA correspond au bâti ancien du centre et des hameaux ; les zones UB à UF comportent des densités décroissantes vers la périphérie ; la zone UF comprend des secteurs où la constructibilité est soumise à des conditions particulières du fait de la nécessité de protéger les captages d'eau souterraine ou pour limiter l'impact paysager de nouvelles constructions ;
- Zones urbaines spécialisées : la zone UP correspond à la marina de Port Ripaille, la zone US est une zone de sport et de plein air (qui comprend également les campings et les terrains cultivés inconstructibles), la zone UT est une zone à vocation touristique et la zone UX est dédiée aux activités ;
- Zones à urbaniser comprenant des zones AU strictes où une urbanisation à long terme peut être envisagée et des zones AU indicées qui peuvent recevoir une urbanisation à court terme selon les modalités précisées dans des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Zones agricoles dites zones A ;
- Zones naturelles et forestières dites zones N qui comprennent également :
 - Un secteur d'exploitation de carrière et de richesse du sous-sol noté Nc ;
 - Deux secteurs d'accueil des équipements collectifs et des services publics : secteur Ngv pour l'accueil des gens du voyage et secteur Ns dédié à la sécurité civile.
 - Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (2^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) noté Ni, le long de l'avenue de Corzent.

Occupations et utilisation du sol

L'habitation est autorisée dans les zones urbaines banalisées et en zones UP. Elle ne sera admise qu'en complément et non en substitution des constructions autorisées en zones US et UX, pour éviter à la fois un détournement de la destination de ces zones et des problèmes de cohabitation de l'habitation avec des activités potentiellement nuisantes. Les habitations existantes pourront seulement être maintenues en zone UT. Les piscines sont interdites en zone N.

L'hébergement hôtelier ne fait l'objet d'aucune interdiction dans les zones urbaines banalisées. Il est fortement encouragé en zone UT où les autres destinations peuvent seulement être maintenues ou évoluer vers l'activité hôtelière ou para-hôtelière ou vers la restauration.

Le commerce est autorisé dans les zones urbaines ; en zone US, il ne sera autorisé qu'en lien direct avec les activités correspondant à la vocation de la zone. Le commerce de lavage de véhicules est favorisé dans la zone UX. Ailleurs, il ne sera possible que s'il est intégré dans le corps d'un bâtiment, du fait des fréquentes plaintes engendrées par le bruit des installations ou par l'incivisme des utilisateurs.

L'artisanat est autorisé dans les zones urbaines et à urbaniser, à l'exception de la zone US, sous réserve qu'il soit compatible avec les milieux environnants, pour limiter les problèmes de cohabitation entre l'habitat et les activités potentiellement nuisantes.

Les bureaux sont autorisés dans les zones urbaines et à urbaniser ; en zone US, ils sont limités aux besoins des activités autorisées dans la zone, pour lui conserver sa vocation de sport et de plein air.

L'industrie trouvera sa place en zone UX, dans les secteurs UXi qui lui sont réservés.

Les entrepôts peuvent trouver place dans différentes zones urbaines, sous réserve de leur bonne intégration architecturale et urbaine, de la compatibilité de leurs nuisances avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie soit satisfaisantes.

Les constructions et installations agricoles seront naturellement admises dans les zones A qui leur sont réservées. Elles seront généralement interdites dans les zones urbaines spécialisées destinées à une autre utilisation du sol, mais des activités non nuisantes pourront trouver place dans les zones urbaines d'habitat et de services.

Dans les zones US, A et N, toutes les destinations sont interdites, à l'exception de celles qui constituent la vocation de chacune de ces zones.

Les services publics ou d'intérêt collectif bénéficient d'un régime particulier : dans les zones A et N, leur régime est réglé respectivement par les articles R.123-7 et R.123-8 du code de l'urbanisme ; dans les zones urbaines, leur présence est favorisée pour permettre un fonctionnement normal de la cité.

En zone N, l'évolution des constructions existantes est autorisée si la capacité des réseaux d'assainissement le permet ainsi qu'à une double condition de densité et de faible importance relative.

Il n'est pas fait obstacle à la possibilité de reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, prévue par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. Toutefois, les prescriptions du plan de prévention des risques naturels prévisibles pourront y faire obstacle.

Afin de favoriser les objectifs de création d'emplois, les installations classées pour la protection de l'environnement ne font pas l'objet d'une interdiction systématique. Un examen au cas par cas déterminera si ces installations sont compatibles avec les milieux environnants, en fonction de la nature des activités, de leur importance et de la proximité des habitations et services susceptibles d'être incommodés par leur présence.

En raison de la qualité des sites, le camping et le caravanage ainsi que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisir ne sont autorisés que dans les terrains spécialement aménagés. La commune étant concernée par la loi Littoral, l'ouverture de ces terrains est soumise à la délimitation de secteurs spécifiques.

Les affouillements et exhaussements du sol font l'objet d'une attention particulière en toutes zones. Ils ne sont autorisés que sous les trois conditions cumulatives d'intégration à un schéma global, de protection des eaux souterraines et de prise en compte des risques naturels.

Accès et voirie

La voirie tant publique que privée desservant les constructions doit avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour les opérations à accueillir (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons). La compatibilité de la voirie avec le projet sera examinée au cas par cas, en fonction de la nature et de l'importance des constructions à édifier.

Une attention particulière est attachée à la sécurité des accès (limitation de leur nombre pour éviter la multiplication des points de conflit, disposition pour assurer la visibilité et ne pas gêner le fonctionnement des carrefours, pente pour faciliter l'insertion des véhicules, entrée et sortie en marche avant).

Desserte par les réseaux

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie. À cette occasion, il sera rappelé que le réseau privé ne doit pas être connecté au réseau public pour éviter tout risque de contamination.

La commune faisant partie d'une agglomération d'assainissement au sens de la directive "eaux résiduaires urbaines" du 21 mai 1991, elle doit obligatoirement inclure en zone d'assainissement collectif la totalité de son territoire. En conséquence, les constructions nouvelles devront se raccorder au réseau public d'assainissement, sans possibilité de mettre en place un assainissement individuel en phase transitoire. Dans certains secteurs, l'absence de voies publiques ne permet pas à la collectivité de mettre en place des réseaux publics ; aussi, il appartiendra aux candidats à la construction d'apporter la solution technique sur le domaine privé pour assurer le raccordement jusqu'au domaine public.

Pour éviter de précipiter vers l'aval des débits de crête en eaux pluviales, l'infiltration est privilégiée. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale est imposé dans les secteurs où l'infiltration risquerait d'apporter des nuisances aux nappes phréatiques.

Pour ne pas nuire à la qualité urbaine, les autres réseaux devront être souterrains ou dissimulés. Dans les constructions neuves, ils seront intégrés à la structure. Pour les travaux sur les immeubles existants, les réseaux seront dissimulés au mieux contre les façades (saignées, goulottes en applique de la teinte de la façade, sous-faces de toitures, dessus de corniches...).

Les constructions neuves devront comporter des colonnes montantes permettant d'accueillir les réseaux téléphoniques et de fibre optique jusqu'à la porte des appartements.

Superficie minimale des terrains

Aux termes du 12° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles est limitée à trois cas :

1. Pour prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Ce cas ne trouve pas à s'appliquer à Thonon-les-Bains, la commune étant située dans une agglomération d'assainissement.
2. Pour préserver l'urbanisation traditionnelle. C'est ce levier qui sera utilisé pour assurer le respect de la loi Littoral dans les secteurs situés hors agglomération où l'interdiction d'extension de l'urbanisation impose que soit respectées les caractéristiques des lieux et notamment le rythme parcellaire. Dans ces secteurs, l'analyse du parcellaire existant montre une superficie moyenne de l'ordre de 1 700 m². Pour que le rythme parcellaire soit respecté, la superficie minimale des terrains pouvant être construits est limitée à 1 500 m².
3. Pour préserver l'intérêt paysager de la zone. Ce cas ne trouve pas à s'appliquer à Thonon-les-Bains, l'intérêt paysager étant préservé par un classement en zone naturelle pour les secteurs les plus significatifs.

Règles d'implantation

Les 6° à 8° de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme permettent d'édicter des prescriptions relatives à l'implantation des constructions.

Article 6

La règle de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui doit obligatoirement être précisée en vertu des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, a une finalité urbanistique en permettant de moduler la forme urbaine. Le statut public ou privé de la voie, d'ailleurs susceptible d'évolution dans le temps, est donc sans importance sur l'objet de la règle qui sera donc applicable à toutes les voies privées ou publiques circulées.

La règle de l'article 6 se rapportera aux bâtiments et aux piscines et non aux autres constructions, afin de ne pas s'appliquer aux clôtures.

Dans le bâti ancien, ce sont très souvent les constructions qui ont déterminé la position de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. À proximité du centre, les bâtiments sont généralement édifiés à l'alignement ; ces implantations privilégiées sont figurées aux documents graphiques par une ligne d'implantation.

En allant vers la périphérie dans les zones urbaines banalisées, le caractère urbain sera de moins en moins marqué et le recul des bâtiments pourra être plus important. Toutefois, l'implantation à proximité des voies reste souhaitable pour les habitations autres qu'individuelles ; un recul maximal des bâtiments est donc prescrit. En zone UF, l'implantation sera possible avec un recul minimal de quatre mètres.

En toutes zones, les opérations de chargement ou de déchargement devront s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation sur les voies ouvertes à la circulation.

Dans le secteur Ni le long de l'avenue de Corzent, un recul de trente mètres est imposé pour conserver la typologie majoritaire du bâti existant et permettre le développement d'une frange arborée aux abords de l'avenue de Corzent.

Article 7

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives, disposition également obligatoire, a une finalité mixte, urbanistique et sociologique.

Comme pour l'article 6, la règle de l'article 7 se rapportera aux bâtiments et aux piscines et non aux autres constructions, afin de ne pas s'appliquer aux clôtures.

Le recul permet d'aérer le tissu bâti mais nuit à la densification. Aussi, dans le bâti ancien et le long des alignements marqués au plan de zonage par une ligne d'implantation, les constructions devront contribuer à maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions jointives ou proches. Les constructions devront être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sauf en cas d'impossibilité matérielle à démontrer ; dans cette hypothèse, le recul ne devra pas excéder trois mètres et des mesures devront être prises pour créer une impression de continuité bâtie le long de l'alignement.

Le recul a également pour objet de limiter les troubles de voisinage provoqués par une excessive proximité des logements. Dans les zones UC et UD, un recul minimal de quatre mètres sera donc imposé, sauf en cas d'adossement à une construction existante. Le recul ne sera pas imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à des bâtiments existants sur la propriété voisine entre lesquels n'existe pas un espace de plus de quatre mètres.

En secteur UEc, les mêmes règles s'appliqueront que dans les zones UC et UD. En secteur UEi et en zone UF, la hauteur des constructions est moindre et l'implantation des bâtiments peut être autorisée jusqu'en limite séparative ; toutefois, pour limiter les nuisances pour le voisinage, la hauteur sera limitée à 3,50 m dans une bande de trois mètres à partir des limites séparatives.

Dans le secteur Ni le long de l'avenue de Corzent, un recul minimal de six mètres est imposé pour permettre l'édification d'une seule construction sur les terrains libres de dimensions suffisantes tout en conservant au secteur son caractère résidentiel et en dégagant un certain nombre de vues sur le lac.

Article 8

Pour favoriser la densification du tissu bâti, il n'est pas pertinent d'imposer un recul entre deux bâtiments édifiés sur le même terrain. Il appartiendra aux constructeurs d'assurer aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement...).

Dans le cas particulier du secteur Ni le long de l'avenue de Corzent, la densification doit au contraire être évitée. Il convient ici de limiter la possibilité d'édifier plusieurs petites maisons sur le même terrain. C'est pourquoi une distance minimale de douze mètres est fixée entre deux constructions édifiées sur le même terrain, y compris en cas de division en propriété ou en jouissance.

Emprise au sol

L'article 9 du règlement a pour finalité de définir la consommation de terrain par les constructions lorsque cette mesure correspond à un objectif précis d'urbanisme. Compte tenu des autres règles mises en place, la limitation de l'emprise au sol est nécessaire dans les zones urbaines banales pour aérer plus ou moins le bâti et moduler ainsi la forme urbaine.

Dans les zones les plus centrales, où les densités sont importantes, il n'y a pas lieu de limiter l'emprise au sol. Du centre vers la périphérie, les emprises au sol diminuent ensuite de 50 % à 20 % pour permettre cette aération du tissu urbain en complément des reculs imposés par l'article 7.

L'emprise est limitée à 15 % dans la zone US destinée aux sports et au plein air, pour conserver à la zone un aspect non urbanisé. Dans son secteur USc, cette emprise autorisera l'accueil d'habitations légères de loisirs qui permettent un allongement de la période de fréquentation des campings.

Dans le secteur Ngv, l'emprise restera limitée à 5 % comme dans le plan local d'urbanisme précédent ; dans le secteur Ns, elle sera limitée à 40 % pour permettre la réalisation du centre de secours et des locaux techniques du Conseil général.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ni, le contrôle de la densité est une obligation qui découle des stipulations de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elle sera limitée à 20 % comme dans le plan local d'urbanisme avant révision.

Hauteur

L'article 10 du règlement constitue l'un des outils les plus efficaces pour modeler le paysage urbain et pour orienter les constructions nouvelles vers un type d'urbanisation déterminé.

Dans le bâti ancien, il importe avant tout de ne pas dénaturer l'harmonie d'ensemble du centre et des hameaux. La hauteur maximale sera donc fixée par référence aux constructions existantes. Les bâtiments nouveaux ou surélevés ne devront pas dépasser l'altitude des bâtiments voisins de plus de trois mètres. En cas d'absence de construction mitoyenne comparable, la hauteur maximale sera de 15 m dans la zone UA du centre ville et 12 m dans la zone UA des hameaux.

En zone UB, la hauteur est portée à 24 m pour favoriser la densification et se rapprocher des hauteurs existantes dans certains secteurs. Toutefois, cette hauteur maximale peut être dépassée dans le cadre de la recomposition globale d'un îlot, sous réserve que le bâtiment ainsi créé présente une monumentalité visible dans des perspectives déjà existantes.

En zone UC, il importe d'accentuer la densité à proximité du centre. La hauteur est portée à 21 m.

En zone UD, l'objectif est de marquer les voies pénétrantes et d'assurer une mutation du bâti individuel vers des formes plus structurées. Une hauteur de 15 m permettra d'assurer cette transition. Toutefois, cette hauteur est limitée à 12 m le long du chemin des Croz pour assurer une transition plus douce entre la densité recherchée le long de l'avenue de Genève au sud et la frange pavillonnaire au nord.

Le secteur UEc a vocation à accueillir de petits immeubles collectifs. Une hauteur de 12 m permettra de viser cet objectif. Le secteur UEi, destiné plutôt à du bâti intermédiaire ou à de l'individuel groupé, pourra se développer avec une hauteur plafonnée à 10 m.

La zone UF, destinée à un habitat individuel, conserve une hauteur maximale de 9 m qui permet la réalisation d'une maison individuelle dans de bonnes conditions. Dans les secteurs déjà urbanisés situés hors agglomération, les volumétries existantes devront être conservées pour que les constructions nouvelles ne constituent pas une extension de l'urbanisation.

Dans les secteurs UXc et UXi, la hauteur maximale est maintenue à 12 m pour les bâtiments, pour permettre la mise en place des dispositifs internes de chargement et de déchargement de matériel. Dans le secteur UXd de Champ Dunand, la hauteur est limitée à 9 m pour conserver des vues sur le massif d'Oche depuis le chemin de la Forêt. Dans le secteur UXp présentant une certaine sensibilité paysagère, la hauteur est limitée à 6 m pour conserver les vues sur le paysage lointain de la vallée de la Dranse et du lac. Au contraire, dans le secteur UXm, la hauteur est portée à 15 m pour permettre une mixité verticale des destinations, avec des logements en étages au-dessus d'un rez-de-chaussée d'activité.

En zone A, la hauteur maximale est maintenue à 10 m, sauf nécessité technique à démontrer pour l'exploitation agricole.

En zone N, la hauteur des constructions autorisées reste limitée à 9 m. Elle reste réduite à 6 m dans le secteur Ngv d'accueil des gens du voyage. En secteur Ns, elle reste portée à 10 m, sauf nécessité technique à démontrer.

Le long des axes structurants, la structuration du bâti encadrant la voie permettra de conforter le caractère urbain. Aussi, les opérations chercheront à atteindre les possibilités maximales de constructions.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées dans le diagnostic.

Il est rappelé ici que les servitudes dites *non altius tollendi* sont des règles de droit privé qui n'ont pas à être reprises dans le règlement. Dans certains secteurs cependant, la hauteur des constructions et des clôtures est limitée pour permettre de dégager des vues en aval vers le lac.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Aspect extérieur

La faculté de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords découle des dispositions du 4° de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Pour respecter le principe de nécessité et de proportionnalité, le degré de réglementation doit varier selon les caractéristiques du bâti existant et des enjeux en termes de renouvellement urbain.

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent d'ordre public en l'absence de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou de plan de sauvegarde et de mise en valeur. Elles pourront s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal, en fonction de la qualité intrinsèque des lieux environnants et des caractéristiques propres au projet.

Elles seront appliquées avec la plus grande attention dans les secteurs repérés comme remarquables dans le diagnostic du patrimoine (centre ancien et hameaux, Port Ripaille, Rénovation, lotissements des années trente, ces derniers étant repérés au plan de zonage par une trame particulière). Dans ces secteurs, un corps de règles est développé pour organiser la préservation et l'évolution des caractéristiques architecturales mises en évidence dans le diagnostic.

En toutes zones, il est interdit de laisser bruts des matériaux destinés à être recouverts ; les antennes, appareils de climatisation, boîte à lettres et ouvrages techniques (notamment les coffrets d'électricité ou de gaz) devront être intégrés au mieux.

La recherche d'une exploitation maximale des possibilités de construction au regard des règles d'emprise et de recul ne doit pas conduire à un appauvrissement du traitement des façades qui pourront avantageusement être mises en relief par la présence d'éléments architecturaux tels que balcons ou terrasses.

Bâtiments remarquables

L'analyse a montré que certaines constructions exceptionnelles nécessitent une protection stricte pour les maintenir en leur état initial, sans transformation notable. D'autres feront l'objet d'une protection contrôlée permettant des transformations ponctuelles selon des principes préétablis en fonction des caractéristiques particulières au quartier et à l'époque de construction. Une troisième catégorie concerne des constructions qui participent à un ensemble homogène mais dont la démolition peut être acceptée si le projet de remplacement présente des qualités suffisantes pour que cette évolution soit admise.

Les constructions remarquables sont repérées sur le document graphique du règlement.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais, quand elles existent, elles participent de façon importante au paysage urbain. Un soin particulier devra donc être apporté aux clôtures en façade sur rue. Sur les façades latérales, leur fonction est principalement d'isolement par rapport aux propriétés voisines et les contraintes esthétiques peuvent être moins sévères.

Côté rue, en zones UB à UE ainsi que dans les secteurs des bords du lac, l'article 11 privilégie les murs d'une hauteur maximale de 1,50 m. Ils permettent une sécurisation convenable tout en préservant les transparences. Ils permettront l'accroche d'un portail, l'insertion des boîtes à lettres et des coffrets de branchement. Une solution de barreaudage en ferronnerie est également envisageable jusqu'à une hauteur totale maximale de 1,80 m, sur la base éventuelle d'un mur bahut limité au tiers de la hauteur totale ; cette hauteur pourra être dépassée s'il s'agit d'intégrer un portail en marquant une certaine monumentalité. Ailleurs en zone UF, la clôture pourra n'être constituée que d'un grillage léger doublé d'une haie. Dans la zone US de sport et de plein air et dans la zone UX d'activité ainsi que dans les secteurs Nc, Ngv et Ns, l'aspect et la hauteur des clôtures seront adaptés à la destination des lieux pour concilier sécurisation des installations et faible impact paysager.

Sur les autres limites ou pour séparer des lots de copropriété, les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux.

Dans les zones où les murs traditionnels existent, il est nécessaire de les conserver, de les restaurer et de les compléter par des grilles si nécessaire. À l'intérieur des périmètres de protection de monuments historiques, il est possible de créer des murs traditionnels en pierre sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec leur environnement immédiat.

Les clôtures menuisées peuvent également être autorisées sous réserve d'un traitement soigné et d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Les clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Abords

Le recours aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme suffira généralement pour assurer une qualité suffisante des abords des constructions.

Un soin particulier est cependant exigé au voisinage des bâtiments remarquables.

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration.

Aires de stationnement

Compte tenu de l'importance des déplacements domicile/travail et de la structure actuelle des réseaux de transports en commun, l'utilisation des transports individuels motorisés reste une nécessité sur la commune. Pour éviter que le domaine public soit encombré par les véhicules particuliers des riverains, des aires de stationnement doivent être prévues sur le domaine privé. En centre ville toutefois, les habitants ont plus que les autres la possibilité d'utiliser les transports collectifs, y compris pour les déplacements à longue distance, et peuvent utiliser les parcs publics de stationnement.

Aux termes de l'article R.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut pas être exigé plus d'une place par logement financé avec un prêt aidé par l'État. En dehors de ce cas, les règles sont les suivantes :

- En zone UA, assez inadaptée à une forte présence automobile, une place est exigée par logement. Pour les autres destinations, une place est nécessaire par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher. En cas de changement de destination, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- Dans les secteurs UBd et UBg, proche des pôles de transport en commun, seulement une place est exigée par logement et une place par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher.
- Dans le reste de la zone UB et dans les zones UC à UF, il est demandé une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher, la moitié au moins dans le bâti. Dans le cas de projet d'un seul logement, pour limiter les exigences pour les résidences individuelles de grande taille, il est exigé une place par logement plus une place par tranche commencée de 100 m².
- En zone touristique UT, pour favoriser l'implantation d'activités hôtelière et de restauration, aucune place n'est exigée pour l'hébergement hôtelier ni pour le commerce. Pour les autres destinations, une place est exigée par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher.
- Dans les autres zones ou pour les destinations autres que l'habitat, les constructeurs devront réaliser un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,5 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places commandées, qui posent en pratique des difficultés d'utilisation, sont interdites.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal d'un mètre cinquante par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie, sauf en zone UX.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux exigences du règlement en matière d'aires de stationnement, il pourra être fait application du deuxième alinéa de l'article L.123-1-12 prévoyant des mesures de substitution.

Espaces libres et plantations

La commune possède un patrimoine végétal important en superficie et qui constitue une dominante dans les secteurs d'habitat pavillonnaire. Cette présence végétale est reconnue comme une richesse environnementale favorable à la biodiversité comme à la qualité des paysages et qui contribue à l'agrément des occupants. Le règlement ne peut donc pas négliger de protéger ce patrimoine vert.

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise. Ils doivent occuper au minimum un pourcentage de la superficie du terrain, déterminé pour chaque zone et devant être mis en valeur et traité en espace vert pouvant comporter des cheminements piétons.

En zones UC à UF, les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager.

En zone UF, le type et la position des plantations devra permettre les vues sur le lac à partir des itinéraires de promenade touristique que constituent le boulevard de la Corniche et l'avenue de Corzent.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol.

Dans le cas de projet de construction nouvelle, les arbres malades ou morts pourront être supprimés sous réserve de leur remplacement par des arbres d'espèce et de qualité paysagère équivalente.

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les plantations existantes font l'objet d'une attention particulière. En zone UE ou UF, les constructions y sont interdites ; il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation. En zone N, les espaces compris dans la sous-trame littorale constituent des secteurs littoraux faisant l'objet d'une protection stricte : les formes végétales existantes seront préservées ; les seuls travaux autorisés auront pour objet le maintien des berges et la circulation des piétons dans la servitude de marchepied.

Dans la sous-trame Natura 2000 et dans la sous-trame boisée/forestière, les boisements existants sont classés.

Des terrains cultivés en zone urbaine font l'objet d'un classement en secteur USj et sont soumis aux dispositions du 9° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Coefficient d'occupation du sol

Il est désormais reconnu que la fixation de règles d'implantation et de hauteur permet une modulation de la forme urbaine avec des règles plus qualitatives que le coefficient d'occupation du sol (COS) qui procède d'une approche uniquement arithmétique. C'est pourquoi il a été choisi de ne pas réintroduire le mécanisme du COS dans le plan local d'urbanisme révisé.

Performances énergétiques et environnementales

L'entrée en vigueur progressive de la norme RT 2012 fixe désormais le cadre réglementaire.

Les règles du plan local d'urbanisme favorisent la réalisation de couvertures en terrasse et l'implantation de panneaux solaires. Les règles généreuses d'emprise et de recul permettent de réaliser de l'isolation par l'extérieur, y compris pour les bâtiments existants.

En dehors des axes, où la structuration urbaine est un enjeu esthétique important, la liberté d'implantation des constructions est favorisée pour permettre l'exploitation optimale de l'orientation des bâtiments.

Dans les zones AU indicées, une étude solaire a été menée pour cerner les meilleures conditions d'implantation des constructions en termes d'économie d'énergie.

Communications électroniques

Dans les zones accueillant des logements collectifs ou des bureaux ou un hébergement hôtelier, les bâtiments devront comporter des colonnes montantes permettant d'accueillir les réseaux téléphoniques et de fibre optique.

Espaces boisés classés

Le projet de révision modifie en marge les espaces boisés classés figurant au plan actuellement en vigueur.

Le dernier alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. En cas de déclassement, il convient de respecter le parallélisme des formes et donc de consulter également cette même commission Celle-ci a été saisie le 18 juillet 2013. Elle s'est prononcée favorablement le 25 novembre 2013.

À plusieurs reprises, le Conseil d'État a précisé d'une part que l'article L.146-6 concernait les ensembles boisés existants les plus significatifs, renvoyant ainsi l'appréciation du classement à des notions de superficie de terrains ainsi qu'à la valeur et l'existence même du boisement, d'autre part que la commission des sites n'est habilitée à statuer que sur les espaces boisés classés au titre de l'article L.146-6.

Indépendamment de cet article, la commune a la possibilité de classer des terrains au titre de l'article L.130-1 et du a) de l'article R.123-11. Les espaces boisés classés à ce titre peuvent concerner des boisements déjà existants, mais aussi à créer. Dans ce cadre, le classement d'un espace boisé n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant.

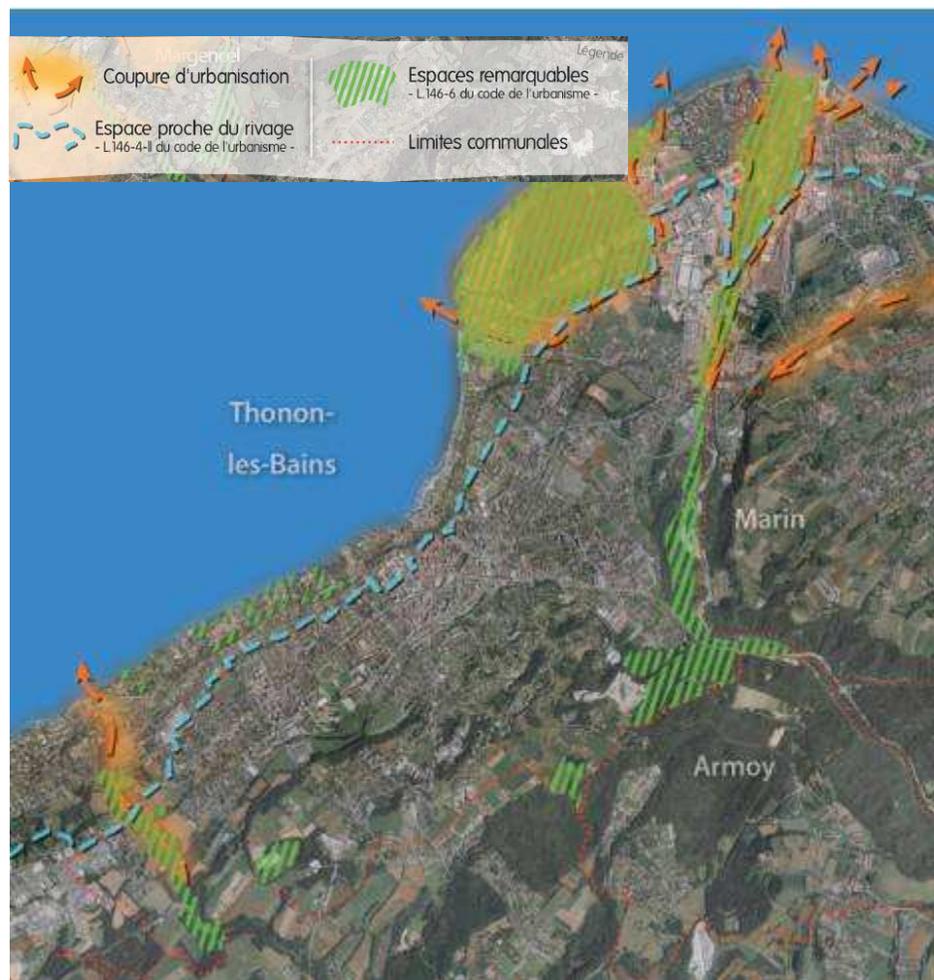
PLAN LOCAL D'URBANISME ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Les espaces boisés classés du plan local d'urbanisme tels que présentés à la Commission des sites le 20 juin 2003 représentaient une superficie mesurée d'environ 181 ha, soit 11 % de la superficie cadastrale de la commune, tous types d'espaces boisés classés confondus.

La Commission avait émis un avis favorable au classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs en demandant le classement de la totalité de la "propriété Steiner" située à l'ouest de l'avenue de Corzent. Par courrier en date du 25 juin 2003, le Préfet de la Haute-Savoie précisait à la Commune que ce classement concernait le boisement existant entre la route et la demeure bourgeoise.

Cette propriété a été acquise par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres en décembre 2005 grâce à un cofinancement entre le Conseil général et la Commune. Il a fait l'objet d'un aménagement en parc ouvert au public.

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

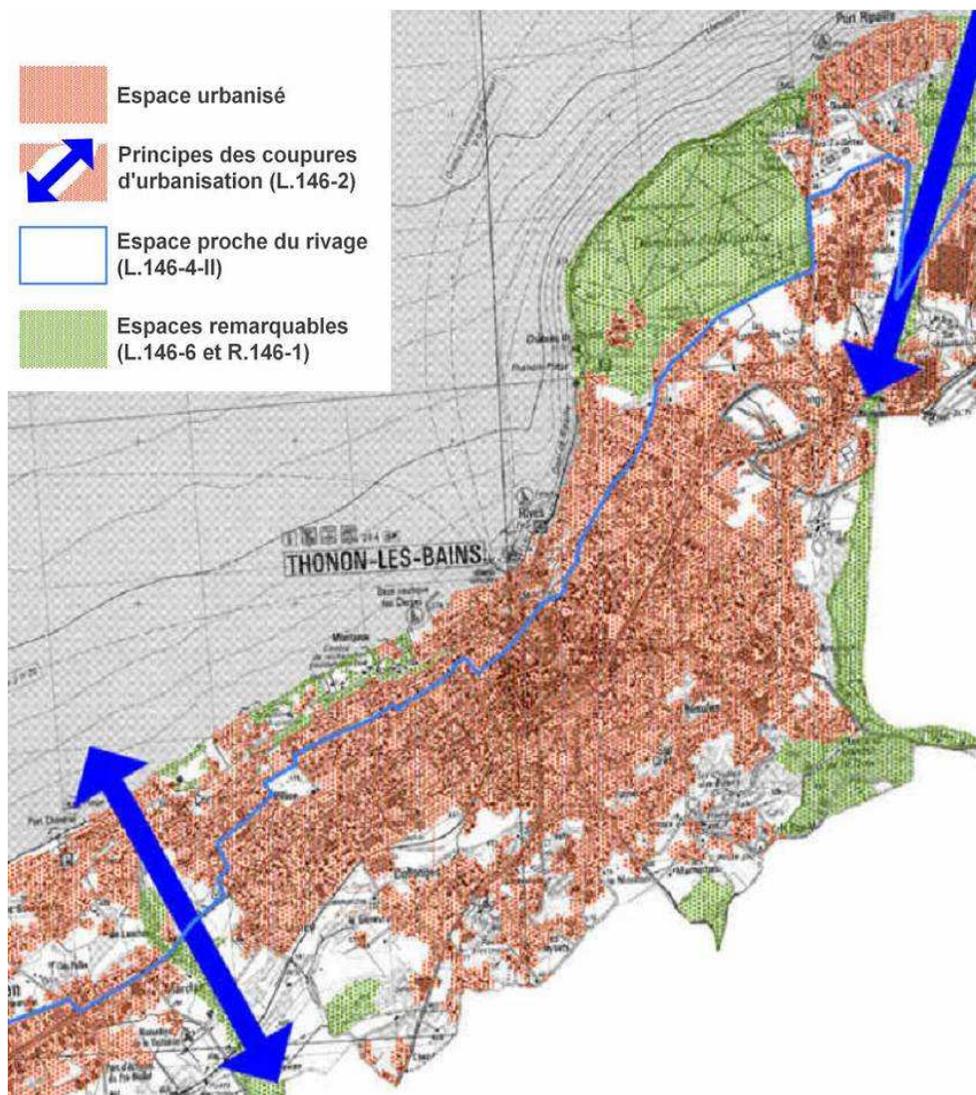


Document d'orientations générales du SCoT du Chablais

La cartographie du schéma de cohérence territoriale approuvé le 23 février 2012 recense les espaces remarquables suivants, à protéger au titre de l'article L.146-6 :

- Le vallon du Pamphiot ;
- Les massifs boisés existants les plus représentatifs des propriétés du bord du lac ;
- Le talus boisé situé entre l'avenue de Corzent et le boulevard de la Corniche ;
- Le marais de la Versoie ;
- Le marais de Séchy ;
- Les bois de la Doie ;
- Dessous la Feuillasse ;
- La vallée de la Dranse ;
- Le domaine de Ripaille.

Ces espaces correspondent à ceux recensés par les services de l'État dans le cadre du projet de directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes du nord.



Projet de DTA des Alpes du Nord

LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le bilan du plan local d'urbanisme de 2003 effectué dans le cadre de la révision a conduit la Commune à réfléchir sur les espaces boisés classés.

L'étude des photos aériennes récentes et des relevés de terrains a permis de constater une évolution de la végétation. Par ailleurs, la procédure de révision permet à la Commune de rectifier les erreurs matérielles du document d'urbanisme actuellement opposable.

Ces deux paramètres conduisent la Commune à faire évoluer les espaces boisés classés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme soit en les renforçant, soit en les réduisant ponctuellement.

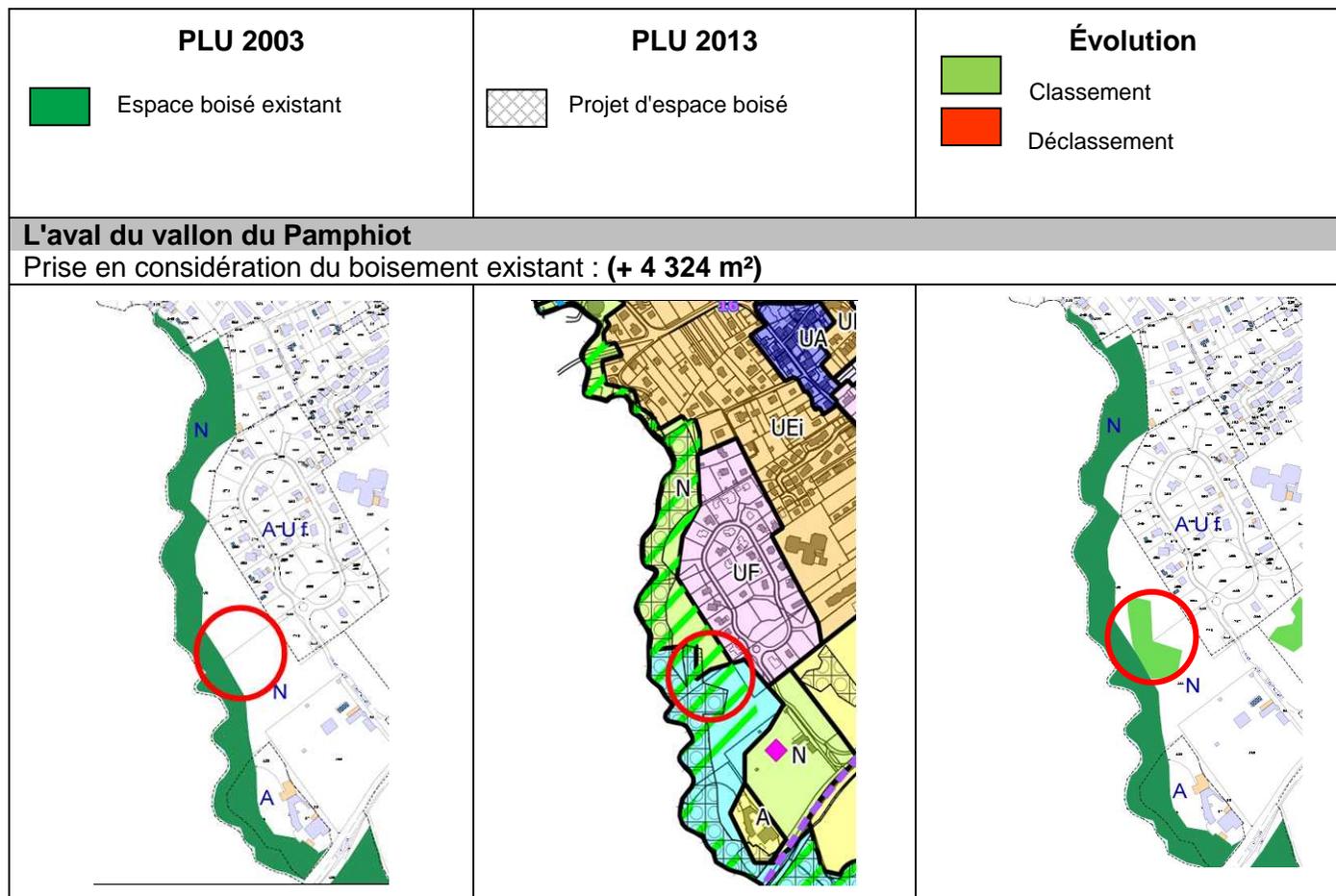
La physionomie de la commune conditionne la localisation des espaces boisés les plus significatifs. Ainsi, on peut distinguer schématiquement les entités topographiques suivantes :

- La bande littorale ;
- Le plateau qui surplombe le lac et supporte l'urbanisation la plus forte ;
- Les dernières pentes de la montagne des Hermones qui s'étendent au-dessus de la voie ferrée ;
- La vallée de la Dranse qui forme un entonnoir à l'est de la commune et le vallon du Pamphiot à l'ouest, sillons très marqués dans la topographie ;
- Les dolines périglaciaires, étangs et marais qui constituent des unités très fragiles, de taille réduite, disposées en chapelet d'est en ouest, dans la partie la plus au sud de la commune.

Les ensembles boisés les plus représentatifs sont situés d'une part sur les talus séparant les différentes terrasses et d'autre part sont en lien avec le système hydrographique (vallée de la Dranse, vallon du Pamphiot, étangs et marais les plus significatifs).

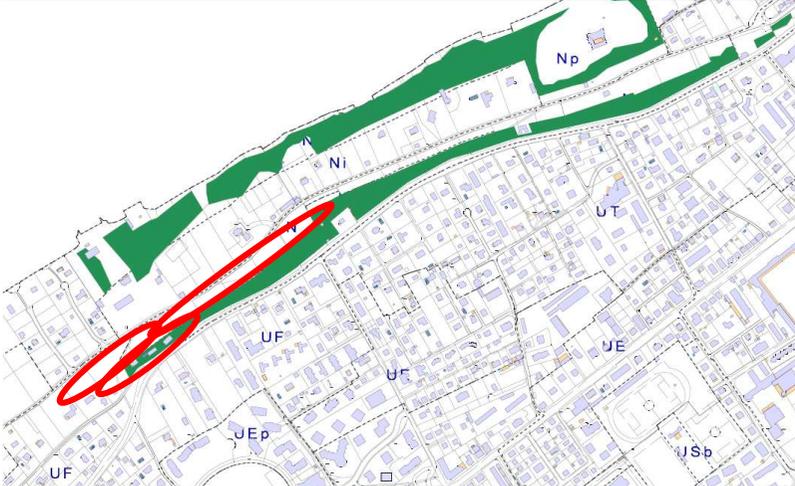
Les parties boisées de parcs doivent également être classées au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Les parcs concernés sont les grandes propriétés du bord du lac, ainsi que ceux des châteaux de Ripaille et de Thuysset. Les parcs communaux de Corzent (ancienne propriété Steiner) et le parc de la Châtaigneraie sont également concernés.

LES ESPACES BOISES CLASSES RELEVANT DU DERNIER ALINEA DE L'ARTICLE L.146-6 DU CODE DE L'URBANISME

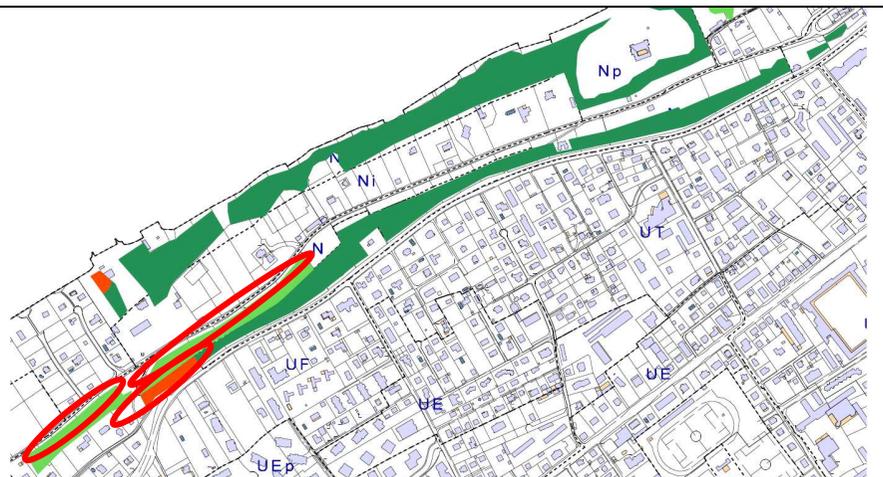


L'amont du vallon du Pamphiot
Evolution des boisements : (+ 65 656 m²)



Talus du boulevard de la Corniche	
<p>Les modifications apportées permettent de tenir compte du boisement effectif du talus et de rectifier des erreurs matérielles (espaces boisés classés positionnés sur des constructions) :</p> <p>(+ 15 866 m²) (- 2 322 m²) au total +13 544 m²</p>	
PLU 2003	
PLU 2013	<p>Erreur ! Des objets ne peuvent pas être créés à partir des codes de champs de mise en forme.</p>

Evolution



Bande littorale

Rectification d'erreur matérielle (boisement inexistant) : (- 782 m²)

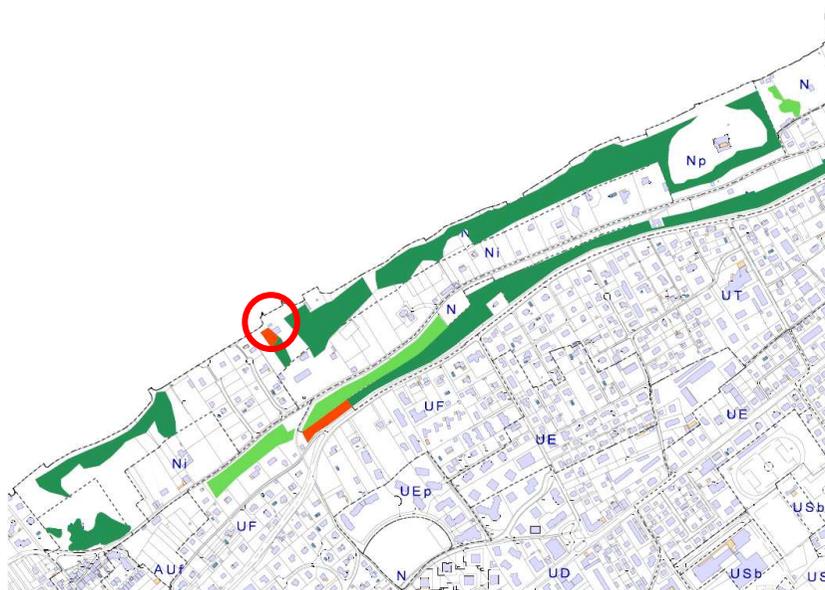
PLU 2003



PLU 2013

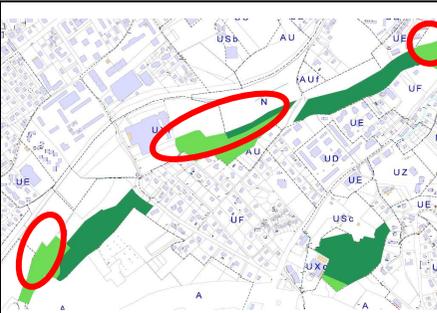
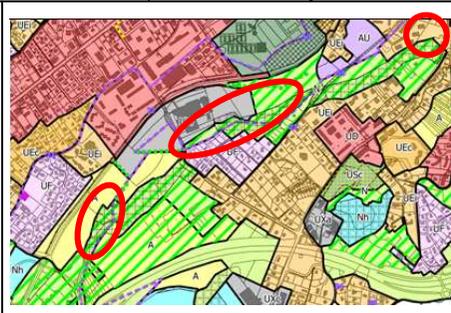
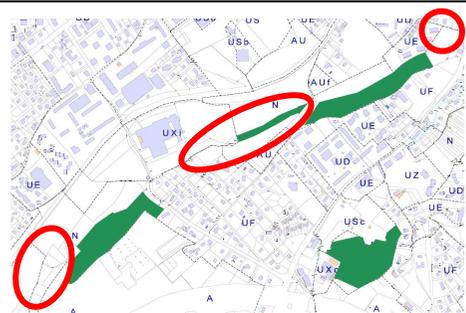


Evolution



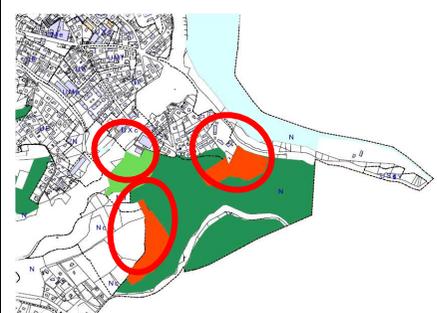
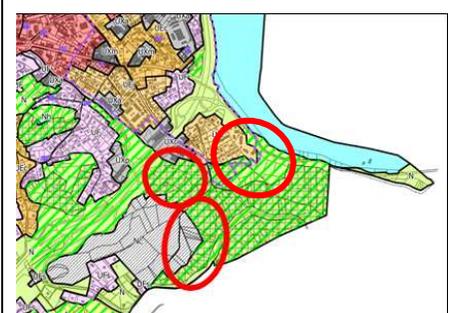
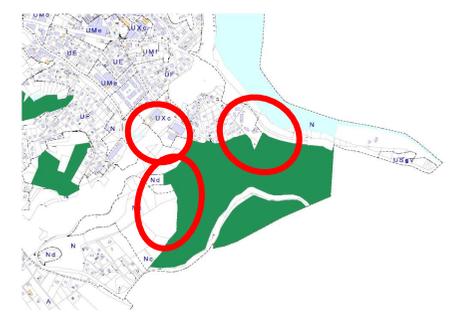
Talus du Genevray

Prise en considération du boisement existant : (+ 42 666 m²)



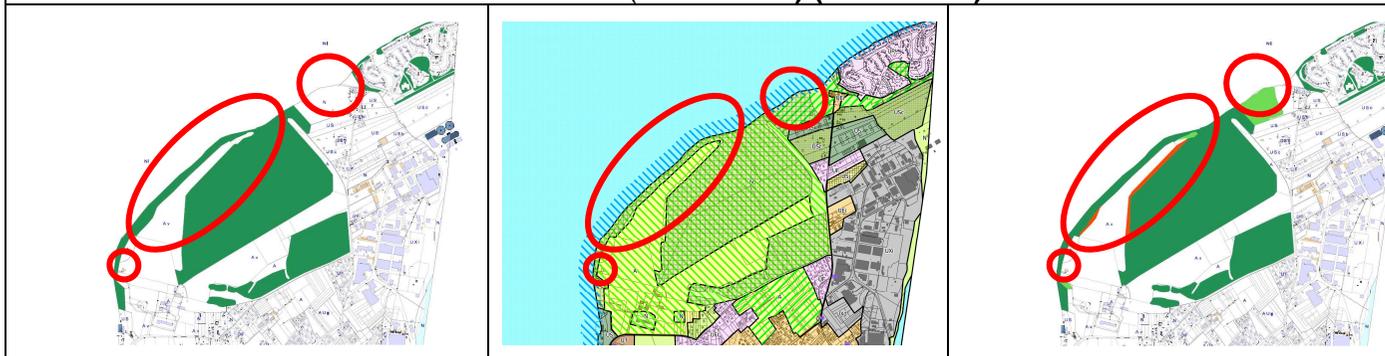
La Feuillasse

Evolution de l'exploitation de la carrière, protection du périmètre rapproché du captage de la Fontaine Couverte, prise en considération du boisement existant :
(+ 23 969 m²) – (48 446 m²) au total – 24 477 m²



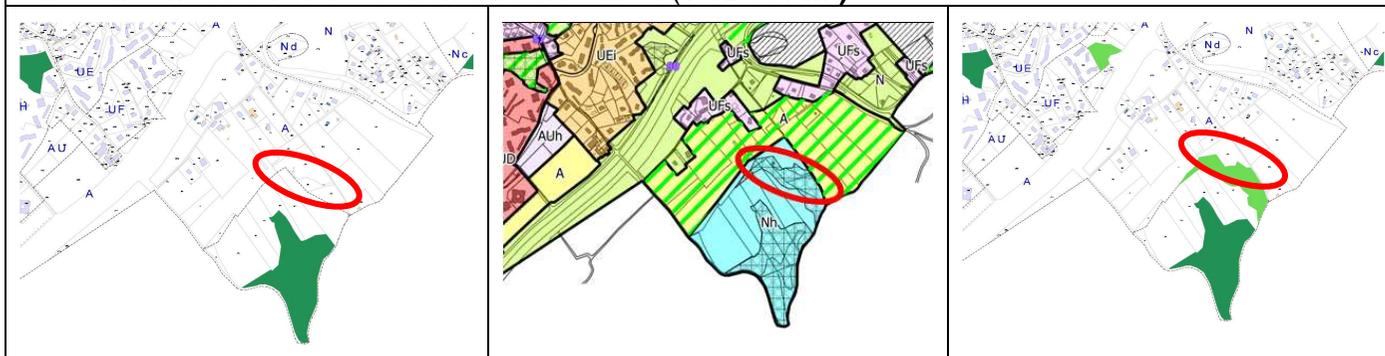
Domaine de Ripaille, Parc de la Châtaigneraie

Prise en considération du boisement existant : (+ 46 763 m²) (- 19 448 m²) au total + 27 315 m²



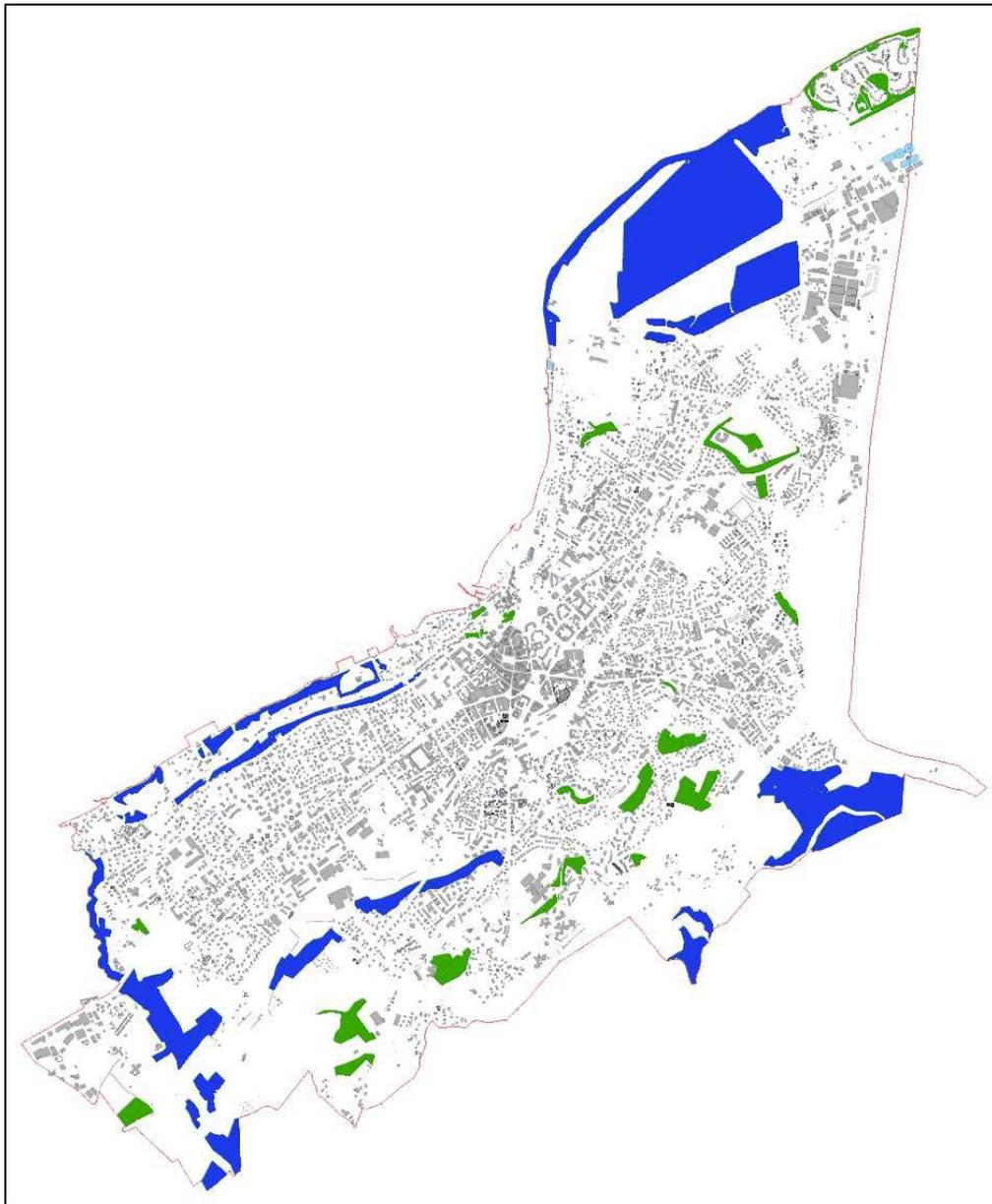
Marais Séchy

Prise en considération des boisements existants : (+ 12 651 m²)



70 998 m² d'espaces boisés identifiés au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2003, sont déclassés dans le cadre de révision générale. Par ailleurs, la Commune a décidé le classement de 211 895 m² de nouveaux espaces boisés.

Les espaces remarquables recensés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) sont protégés dans le PLU au titre des espaces boisés classés relevant du dernier alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Seule la vallée de la Dranse n'a pas été protégée. En effet, la préservation des espaces boisés situés dans la vallée de la Dranse ne peut être garantie dans le temps du fait de la fluctuation de lit de la rivière. Par ailleurs, la vallée de la Dranse est située en zone de risque fort au plan des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet de la Haute Savoie le 27 décembre 2008.



-  Espaces boisés classés L.146-6 (loi Littoral)
-  Espaces boisés classés R.123-11 a)

Plan général des espaces boisés classés

LES ESPACES BOISES CLASSES RELEVANT DES ARTICLES R.123-11 (paragraphe a) et L.130-1

Les espaces classés au titre des articles R.123-11 a) et L.130-1 du code de l'urbanisme ne sont pas soumis à l'avis de la commission des sites.

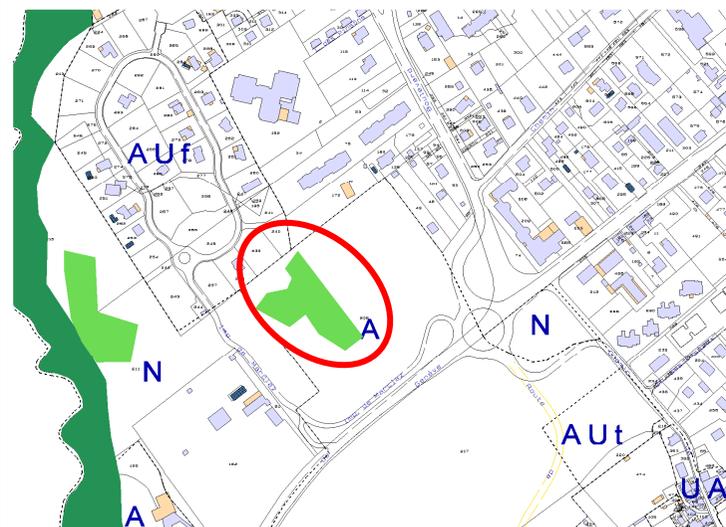
Evolution des espaces boisés classés les plus importants

PLU 2003  Espace boisé existant	Évolution  Classement  Déclassement
Ancienne exploitation de gravier au Sud du Couvent de la Visitation Protection de la ZNIEFF de type 1 (+ 18 723 m ²)	

Domaine de Marclaz

Prise en considération de boisements existants.

(+ 4 186 m²)

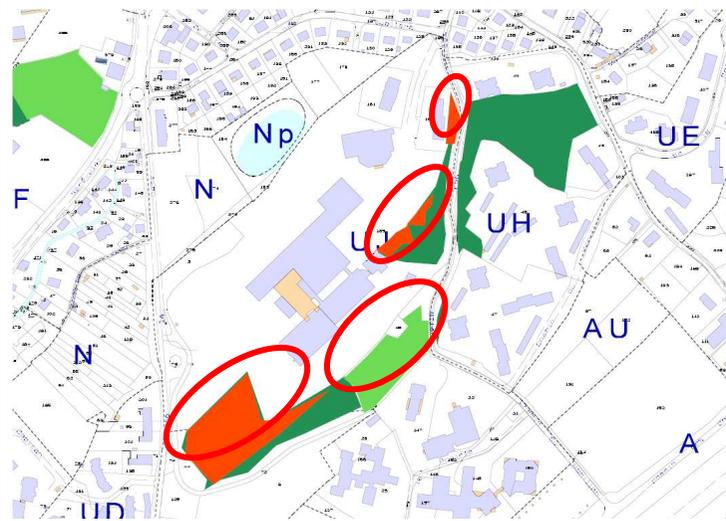


Secteur de l'hôpital

Classements et déclassements du talus pour tenir compte des nécessités d'aménagement de l'hôpital qui doit répondre aux besoins de la population en forte croissance et prise considération du boisement existant

(+ 3 900 m²) (- 7 282 m²) au total

- 3 382 m²



Propriété Dupont d'Isigny.

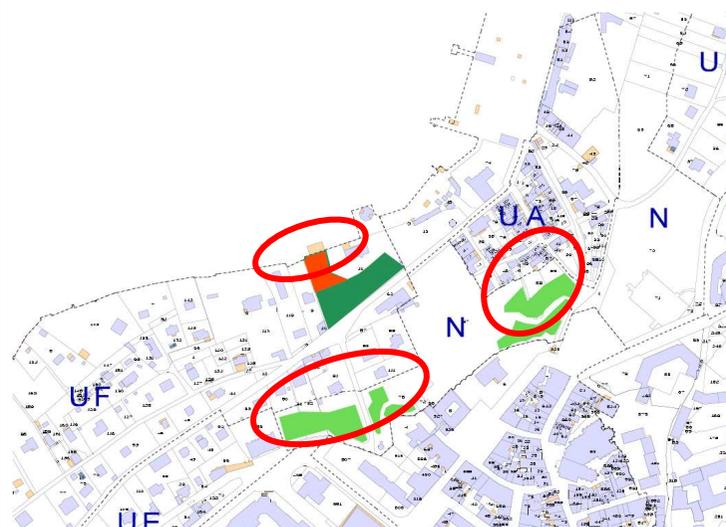
Parcelle faisant l'objet d'un emplacement réservé. La collectivité souhaite ainsi étendre les espaces publics et les continuités piétonnes de bord de lac. Les boisements de cette propriété ne le permettent pas. Par ailleurs, le déclassement permettra une mise en valeur de la propriété, de son parc et d'ouvrir des vues sur le lac.

(- 843 m²)

Sous Bassus

Classement de talus boisés.

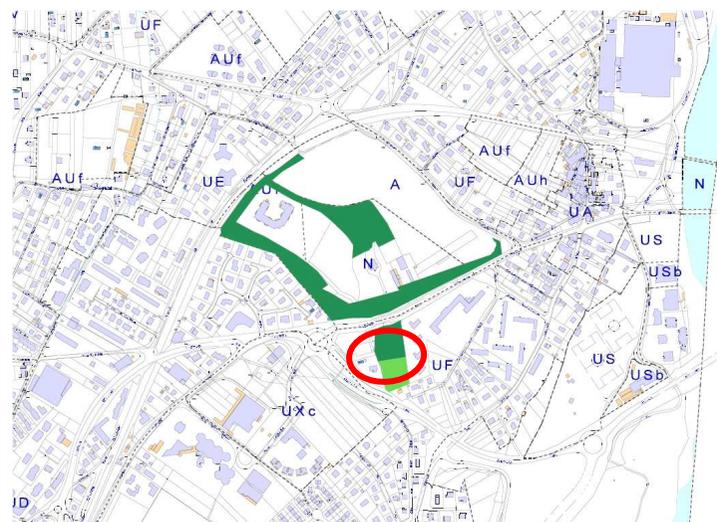
(+ 5 418 m²)



Avenue de Thuyset

Prise en considération de boisements existants.

(+ 3 071 m²)



Chemin des Marmottés

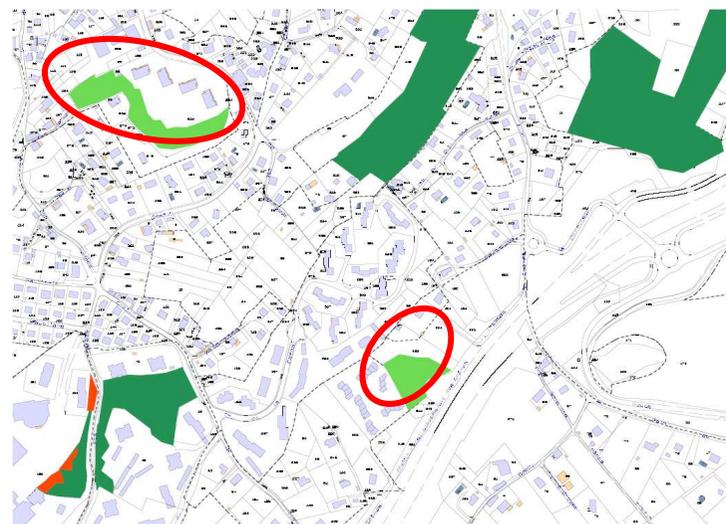
PPR zone de risque fort

(+ 7 246 m²)

Chemin des Chênes

Prise en considération de boisements existants.

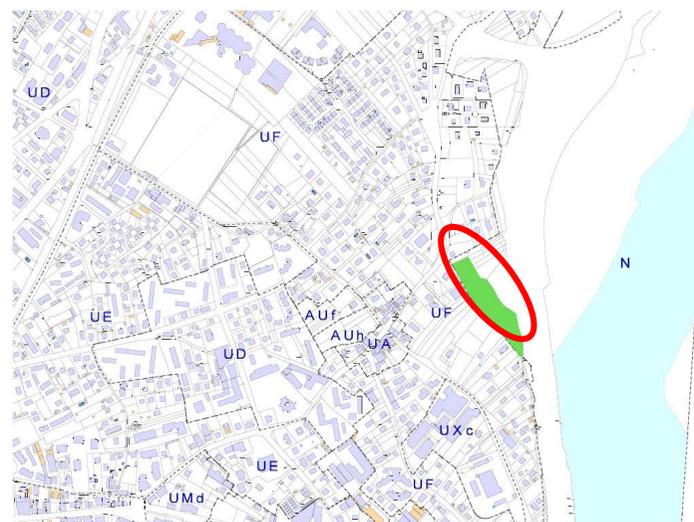
(+ 3 736 m²)



Dessous les Crêts de Tully

Prise en considération de boisements existants.

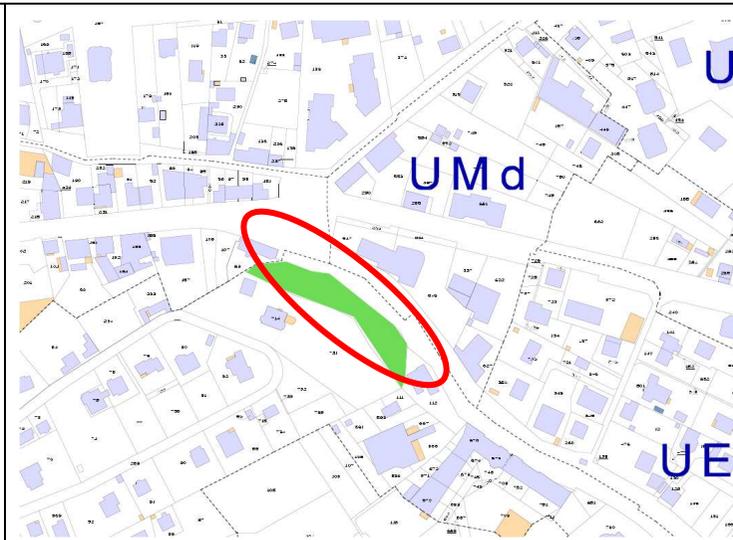
(+ 8 883 m²)



Route d'Armoy

Prise en considération de boisements existants.

(+1 756 m²)



Par ailleurs, l'article L.130-1 permet le classement d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou plantations d'alignements.

Cet outil de mise en valeur et de protection est utilisé dans le projet de plan local d'urbanisme, ce qui n'avait pas été fait dans le PLU de 2003.

Bilan des surfaces

Les surfaces ont été évaluées à partir d'un système d'information géographique (SIG) qui reprend au plus près les données du PLU de 2003. Cet outil a permis de tracer les différentes composantes graphiques du projet de révision du PLU qui a été arrêté en avril 2013, notamment les espaces boisés classés.

L'ensemble des espaces boisés classés du plan local d'urbanisme approuvé en 2003 ainsi reportés représentent environ 171 ha, soit presque 10,5 % de la superficie cadastrale de la commune. Le projet de révision de plan local d'urbanisme propose le classement, tous types d'espaces boisés classés confondus, d'une surface estimée à 191,5 ha, soit environ 11,7 % de la commune. Avec une progression d'un peu plus de 20 hectares de la superficie des espaces boisés classés, la Commune affirme sa volonté de protéger son patrimoine boisé le plus significatif, malgré une pression foncière forte.



Evolution des espaces boisés classés PLU 2003 / projet de révision du PLU 2013

Secteurs à utilisation du sol limitée

Les documents graphiques du règlement font apparaître deux secteurs où les nécessités de la préservation des ressources naturelles justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, ainsi que le permet le b) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Il s'agit des deux grands secteurs de protection des nappes d'eau souterraine de la Dranse et de la Versoie.

Dans le secteur de la nappe de la Dranse, des mesures devront être prises pour ne pas polluer la nappe captée au puits de Ripaille. Ces mesures comporteront l'interdiction des pesticides et l'utilisation raisonnée des engrais.

Dans le secteur de la nappe de la Versoie, les mêmes mesures devront être appliquées. De plus, du fait de la faible profondeur de la nappe d'eau, les travaux et aménagements risquant de l'impacter sont également interdits.

Par ailleurs, le zonage a été mis en concordance avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2007.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Conformément au d) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître soixante-dix-huit emplacements réservés répondant à quatre catégories :

- mise en valeur du patrimoine ;
- équipements publics ;
- aménagements de voirie ;
- aménagements en faveur des piétons et des cycles.

Emplacements réservés pour la mise en valeur du patrimoine

Quatre emplacements réservés sont destinés à la mise en valeur d'éléments remarquables du patrimoine communal (chapelles de Rives, de Tully et de Vongy, lavoir de Vongy) grâce au dégagement et au réaménagement d'un espace libre autour de ces éléments. Il s'agit d'éviter que les espaces libres non entretenus alentour ou qu'un élément incohérent avec le tissu urbain qui l'entoure, n'entravent la lisibilité des caractéristiques remarquables de ce patrimoine. Ces emplacements réservés concernent essentiellement des espaces non bâtis qu'il est nécessaire de requalifier pour mettre en valeur ce patrimoine. Seul l'emplacement réservé concernant la chapelle de Vongy induit la démolition d'un bâtiment avant un aménagement de l'espace libre valorisant le patrimoine.

Les objectifs du PADD qu'ils contribuent à mettre en œuvre sont :

⇒ Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité

- Préserver les éléments remarquables bâtis et non bâtis tout en permettant certaines évolutions nécessaires (*axe 3, p 22*) ;
- Rendre les entrées de ville plus lisibles et plus qualitatives (*axe 3, p 22*) ;
- Mettre en place des règles d'urbanisme avec des densités graduées favorisant la structuration du bâti et la cohérence des axes urbains dans le respect du patrimoine architectural (*axe 3, p 22*) ;

Emplacements réservés pour équipements publics

Six emplacements sont réservés pour l'extension des équipements publics existants afin de les adapter aux besoins liés à la croissance de population envisagée :

- Avenue de Champagne, pour l'extension du cimetière ;
- Avenue des Abattoirs, pour l'extension de l'espace Tully (ensemble de salles municipales accueillant les évènements) ;
- Avenue de Genève, pour l'extension du groupe scolaire de Létroz ;
- Chemin des Mascottes, pour l'extension des équipements sportifs du pôle de la Grangette, en direction de la voie ferrée ;
- Avenue de Corzent, pour l'extension du parc public situé en bordure de lac ;
- Avenue du Général Leclerc, pour l'extension des espaces publics en bord de lac, en continuité des aménagements du port et de la place du 16 août 1944.

En plus de l'extension de certains espaces verts publics existants (parc de Corzent, espaces publics en bord de lac à Rives), trois quartiers bénéficient de projets de création d'espaces verts de proximité. Il s'agit de créer des espaces verts facilement accessibles aux habitants des quartiers ne disposant pas de grands parcs publics à leur périphérie. Les quartiers concernés sont ceux de Collonges, de Champagne et de Tully.

Dans le quartier de Collonges, un espace vert d'environ 5 000 m² est projeté devant l'école de la Source. Il est classé en zone N du fait de l'importance de sa superficie.

Dans les quartiers de Champagne et de Tully, deux emplacements réservés sont mis en place pour la création d'espaces verts de proximité d'une surface d'environ 1 000 à 1 500 m² :

- Avenue de Champagne, en connexion avec le projet d'aménagement d'une liaison piéton-cycles permettant de desservir le plateau de Champagne depuis le quartier du Châtelard ;
- Chemin des Drébines, à l'emplacement d'une partie des anciennes vignes afin de conserver le principe de cet espace de respiration dans le quartier.

Les objectifs du PADD qu'ils contribuent à mettre en œuvre sont :

⇒ Mettre en place les conditions d'accueil des éléments structurants du développement urbain

- Offrir les conditions d'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (*axe 1, p 9*) ;
 - Assurer la diversité des fonctions urbaines correspondant à la croissance attendue de la population et à l'élargissement de l'aire d'influence (*axe 1, p 9*) ;
- ⇒ Conforter la vocation de la commune comme pôle central culturel et de loisirs
- Conforter les pôles sportifs existants (*axe 1, p 15*) ;
 - Conforter les pôles de loisirs existants en bord de lac en favorisant leur connexion (*axe 1, p 15*) ;
- ⇒ Renforcer le tissu des pôles de proximité pour satisfaire les besoins locaux
- Accompagner la croissance prévisible de la population en créant, dans les quartiers en développement, les structures d'accueil nécessaires en matière scolaire et de petite enfance et en permettant l'évolution des structures existantes (*axe 2, p 19*) ;
 - Favoriser la localisation et le maintien des équipements et services à la population en cœur d'urbanisation (*axe 2, p 19*).

Emplacements réservés pour voiries et aménagements piétons cycles

Les caractéristiques géométriques des voies communales thononaises sont globalement adaptées au trafic automobile qu'elles supportent. Le scénario retenu dans le plan de circulation communal consiste à renforcer le principe de rocade à deux échelles : le contournement routier pour le transit extra-urbain et intra-urbain, la ceinture nord-est du centre ville. La mise en œuvre du plan communal de circulation se traduit par deux ouvrages lourds que sont le contournement de Morcy, récemment mis en service, et le projet de franchissement nord-est de la voie ferrée pour compléter la ceinture du centre ville ainsi que par des projets ponctuels de moindre ampleur. Ces ouvrages sont destinés à limiter le transit et à favoriser l'accès au centre ville.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, les objectifs majeurs en termes de circulation consistent à :

- conforter la hiérarchie actuelle du réseau issue de la mise en service du contournement et conforter celui-ci dans sa vocation de rocade urbaine ;
- limiter les effets de coupure attendus avec l'arrivée du RER franco-valdo-genevois (du fait de l'accentuation des temps de fermetures des passages à niveau en entrée de centre ville) ;
- reconfigurer les voies secondaires assurant la desserte locale ;
- développer les modes doux.

Sécuriser (notamment pour les modes doux) et adapter le réseau secondaire au développement de l'urbanisation

L'enjeu de la révision du PLU concerne de fait davantage le réseau secondaire que les voies structurantes. Seul le franchissement de la voie ferrée constitue un projet structurant dont l'emplacement et le tracé sont en cours d'étude. Le secteur pressenti pour son implantation fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ; c'est ainsi le seul projet routier structurant intégré dans la révision du PLU Il subsiste de nombreuses voies secondaires insuffisamment adaptées au trafic de desserte locale qu'elles supportent. En effet, l'urbanisation s'est développée à leurs abords sans qu'elles soient requalifiées dans l'optique de supporter un trafic plus conséquent. Les emplacements réservés correspondants visent donc à requalifier ces voies en cohérence avec leur vocation. L'enjeu de requalification de ces voies, qui souvent ne disposent pas de trottoirs, réside

dans la sécurisation et le confort ; il ne s'agit pas d'augmenter leur trafic. Il s'agit de voies qui accueillent plus de 500 véhicules/jour. Par ailleurs, certains emplacements réservés visent uniquement à régulariser une situation de fait ; l'emprise de la voirie aménagée empiétant à la marge sur certaines propriétés privées où les cessions n'ont pas abouti. Il s'agit de garantir la pérennité de ces aménagements et de régulariser le foncier.

Mailler le réseau cyclable et développer les modes doux sur les axes secondaires

En parallèle, il s'agit de développer les modes doux sur ces voies mais également de compléter le réseau, notamment cyclable.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, les objectifs majeurs en termes de développement des modes doux consistent à :

- la nécessaire accélération du développement des continuités piétonnes sur certaines voies et leur mise en accessibilité ;
- le maillage des voies et pistes cyclables et l'achèvement de la « voie verte ».

L'enjeu de la révision du PLU concerne donc les voies d'entrée au centre ville. Il s'agit de mailler le réseau actuel entre les axes structurants disposant partiellement d'aménagements cyclables, le centre ville en zone 30 permettant le partage des modes et l'hypercentre piéton également ouvert aux cycles. Les projets majeurs concernés sont :

- la création d'une liaison cyclable et piétonne en grande partie en site propre entre le giratoire de Létroz et le pont du Pamphiot, d'une largeur de 3 m, prolongée jusqu'à la zone d'activité Espace Léman. En complément de l'emplacement réservé permettant de réaliser cet aménagement sur les terrains longeant la voie, un aménagement cyclable sur un ouvrage indépendant du pont actuel permettra de franchir le Pamphiot en toute sécurité pour les modes doux.
- Le réaménagement pour les piétons et cycles de l'entrée au centre-ville par l'avenue des Allinges.
- La création de liaisons piétonnes interquartiers : entre le boulevard Carnot et la rue Vallon, sur le plateau de Champagne et impasse du Clos du Châtelard afin de desservir les équipements et les commerces depuis le quartier du Châtelard, chemin des Chênes pour faciliter la liaison entre le quartier des Harpes / la Vionnaz et l'avenue de l'Ermitage.

- Aménagement d'espaces cyclables sur le chemin de Ronde afin d'assurer la continuité avec les aménagements existants sur les voies connexes dans le but de sécuriser les circulations des modes doux sur ces axes très circulants.
- Réaménagement du haut de l'avenue de Corzent pour assurer la desserte sécurisée des circuits et sites touristiques, pour les modes doux.

L'enjeu concerne également deux voies vertes, l'une à réaménager le long de l'avenue de Corzent jusqu'à Saint-Disdille et longeant le lac, l'autre à créer le long de la voie ferrée afin de relier l'ouest de la commune au centre-ville en vue de compléter le maillage peu dense de cette partie du territoire.

Au total, près de soixante-dix emplacements réservés sont prévus pour le recalibrage de la voirie existante, pour régulariser une situation foncière de fait ou pour permettre des aménagements cyclables et piétonniers.

Les objectifs du PADD qu'ils contribuent à mettre en œuvre sont :

- ⇒ Renforcer l'accessibilité du territoire, notamment en intégrant pleinement les effets à attendre des projets programmés de transports structurants
 - Assurer les conditions de réalisation d'un nouveau passage routier sous voie ferrée en centre-ville pour limiter les effets de la coupure urbaine (*axe 1, p 13*).
- ⇒ Conforter la vocation de la commune comme pôle central culturel et de loisirs
 - Assurer les conditions d'aménagement de la "Véloroute" (*axe 1, p 15*).
- ⇒ Partager les déplacements dans le centre-ville et les pôles de proximité
 - Continuer d'optimiser le contournement routier comme rocade urbaine (*axe 2, p 19*) ;
 - A l'intérieur de cette rocade, hiérarchiser et structurer les voies communales selon leur vocation de transit intra-urbain ou de desserte interne aux quartiers (*axe 2, p 19*) ;
 - Fixer les conditions, notamment foncières, pour libérer de la place sur le domaine public pour les voies en site propre, les pistes cyclables, la création ou l'élargissement des trottoirs
 - Développer les modes doux pour une pratique utilitaires comme le loisir en prévoyant notamment les franchissements piétons de la voie ferrée facilitant les connexions interquartiers (*axe 2, p 19*) ;
- ⇒ Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité
 - Rendre les entrées de ville plus lisibles et plus qualitatives (*axe 3, p 22*).

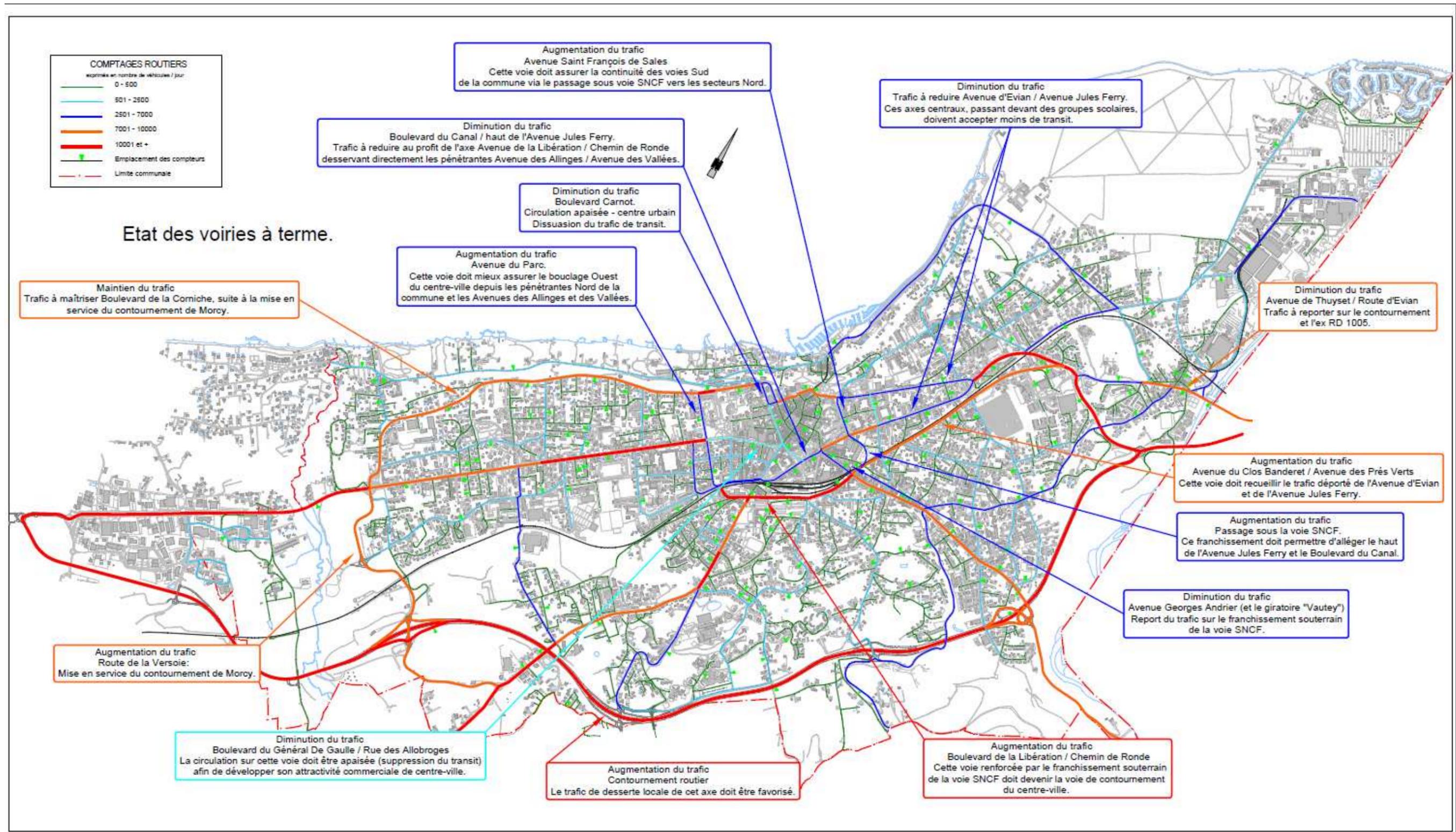


Schéma de circulation projeté justifiant de la mise en place d'emplacements réservés



SCHEMA CYCLABLE PROJET

-  Pistes cyclables existantes ou trottoirs mixtes: 4786 m
-  Pistes cyclables projetées ou trottoirs mixtes: 2280 m
-  Bandes cyclables existantes: 10708 m
-  Bandes cyclables projetées: 11950 m
-  Limite de commune
-  Identifiant de projet
-  Zone piétonne

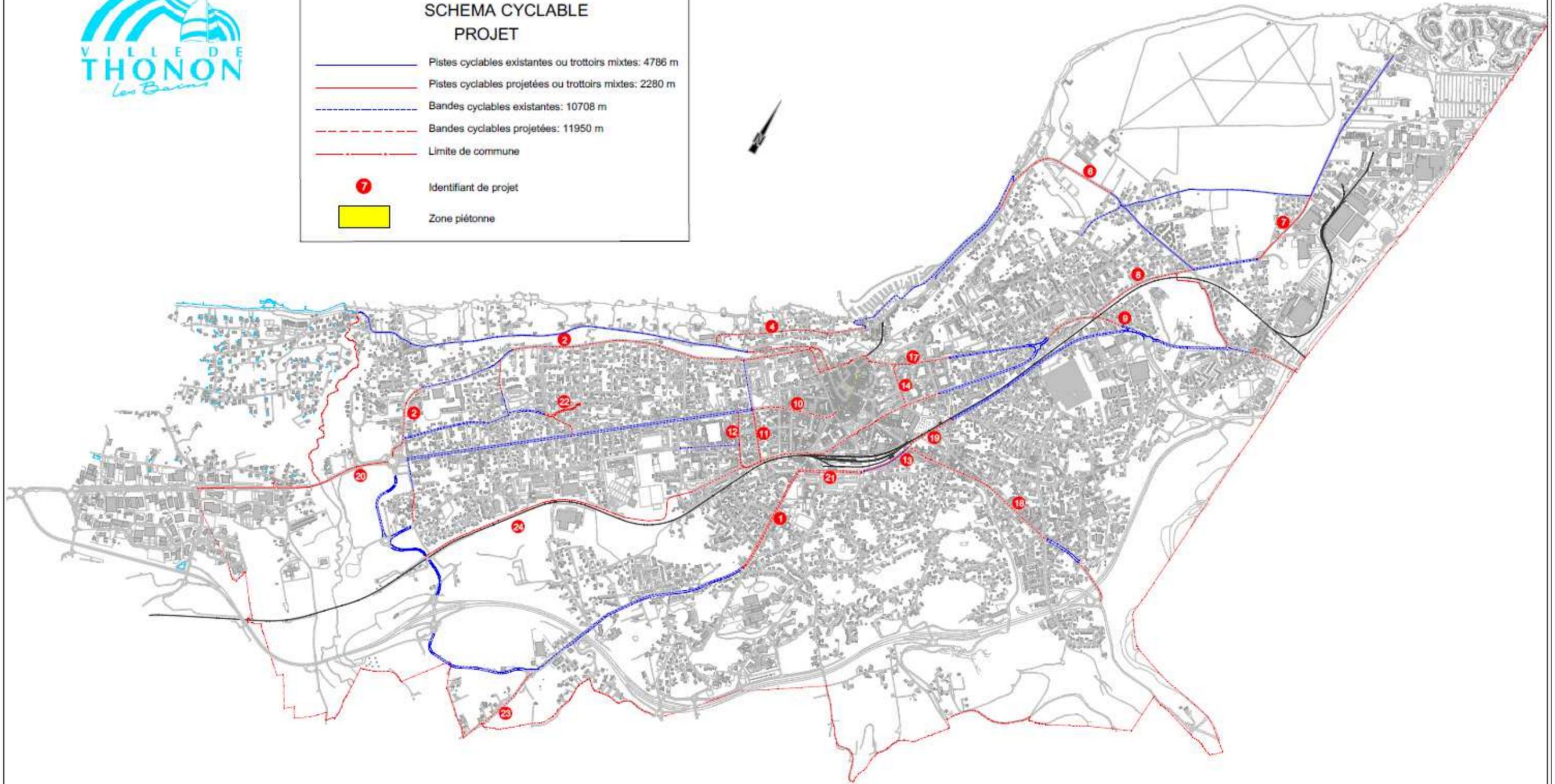


Schéma cyclable projeté justifiant de la mise en place d'emplacements réservés

Éléments à protéger

Le h) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme permet de faire apparaître notamment les quartiers ou immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Cette mesure trouve à s'appliquer à Thonon-les-Bains pour les ensembles remarquables mis en évidence par le diagnostic, à savoir le centre ancien et les hameaux de Rives et de Vongy, Port Ripaille, le secteur de la Rénovation et les lotissements des années trente des Trolliettes, de la Cité fleurie et du chemin du Martinet.

Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un secteur UFI et font l'objet de mesures réglementaires particulières précisées à l'article 11 du règlement de la zone UF relatif à l'aspect extérieur.

Les édifices ponctuels remarquables sont également repérés sur les documents graphiques et sont classés en trois catégories correspondant à trois niveaux de protection, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre de l'aspect extérieur.

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue figurent sur les documents graphiques en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme. Les mesures réglementaires applicables ont été présentés plus haut à propos de l'application de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2.

Expression graphique des règles d'implantation

Ainsi qu'il est dit plus haut au sujet des règles d'implantation (article 6), les linéaires de voirie le long desquels l'implantation des bâtiments doit être privilégiée à l'alignement sont repérés aux documents graphiques par une ligne d'implantation, ainsi que le permet l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Terrains cultivés inconstructibles

Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles sont délimités aux documents graphiques par un secteur USj, comme le permet le 1° de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.

Un secteur est ainsi délimité en zone urbaine : les jardins familiaux de l'avenue de Saint-Disdille,

Les autres jardins familiaux sont situés en dehors de l'enveloppe urbanisée et classés en zone agricole.

Bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Lors de la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvée le 20 décembre 2006, trois bâtiments d'origine agricole ont été repérés aux documents graphiques en application du 2° de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.

Deux d'entre eux sont désormais classés en zone urbaine et peuvent évoluer dans les mêmes conditions que les autres constructions existantes. Il s'agit :

1. Du bâtiment situé section AQ n°88, 5 chemin du Bois des Frères ; il se caractérise par sa simplicité avec un volume parallélépipédique surmonté d'une toiture à deux pans en tuiles, une porte de grange à linteau droit et des ouvertures plus hautes que larges avec encadrements en pierre ;
2. Du bâtiment situé section AQ n°91, 11 chemin de Séchy ; il présente un volume complexe qui témoigne d'une évolution au cours du temps ; la partie habitation est accolée à une volumineuse grange et prend ses ouvertures au midi.

Le château de Marclaz, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 12 juillet 1995, reste classé en zone A ; ce bâtiment à usage agricole datant de la fin du XV^{ème} siècle présente un intérêt à la fois architectural et historique. Il peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

Secteurs à catégories de logements fixées

Le nouvel objectif législatif, instauré par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, demande aux communes de plus de 3 500 habitants de présenter un taux de 25 % de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales d'ici 2025. La commune de Thonon-les-Bains dispose aujourd'hui d'un taux de 20,9 % en 2011, supérieur à l'objectif législatif applicable jusqu'à cette évolution législative en janvier 2013.

Par délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2013, la Commune s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH) communal qui affiche un objectif de 70 logements sociaux à construire annuellement afin de parvenir au taux de 25 % d'ici 2025.

Afin d'atteindre ces objectifs, des secteurs de mixité sociale au sens du 16° de l'article L.123-1-5 sont mis en place sur l'ensemble des zones urbaines dans lesquelles les logements sont autorisés (hors zones d'activités avec logement en accompagnement). Ce dispositif est complémentaire avec celui de l'emplacement réservé qui permet une plus forte densité de logements aidés par opération mais sans garantie de réalisation de ces opérations. Les secteurs de mixité sociale ont donc l'avantage de s'appliquer à l'ensemble de la promotion immobilière courante, garantissant un accroissement de l'offre de logements aidés proportionnelle au nombre de logements construits, en adéquation avec le marché.

Les taux s'échelonnent de 20 à 30 % selon les secteurs, la zone la plus dense étant concernée par un taux de 30 % nécessaire pour atteindre les 25 %, les autres logements construits contribuant à augmenter parallèlement la part de résidences principales.

Les seuils ont été définis de façon à parvenir à une surface de plancher suffisamment élevée pour générer des formes bâties permettant une implantation différenciée des logements aidés et des logements en accession (par montée d'escalier ou par bâtiment) afin de faciliter la gestion de ce parc social par les bailleurs.

Chaque secteur fait l'objet d'un taux minimal de logements aidés par rapport à la surface de plancher dédiée au logement dans l'opération. Ce taux s'applique à partir d'un seuil plancher défini en mètres carrés de surface de plancher. Les taux et les seuils sont définis selon la logique suivante :

- Ils sont proportionnels au potentiel constructible des zones, les taux et seuils les plus hauts concernent les zones où la plus forte

constructibilité de logements par opération est possible, afin de permettre une augmentation rapide de l'offre ;

- Ils sont inversement proportionnels à la répartition actuelle des polarités de logements sociaux sur le territoire communal. Aujourd'hui, les logements aidés sont situés plutôt en périphérie de la commune. Aussi, les taux sont dégressifs du centre ville vers la périphérie.

Ce dispositif permet donc à la fois de rééquilibrer la répartition des logements sociaux sur le territoire et de rapprocher les populations occupant ces logements des pôles de services et de transport dans un souci de limitation des déplacements motorisés et de leurs coûts.

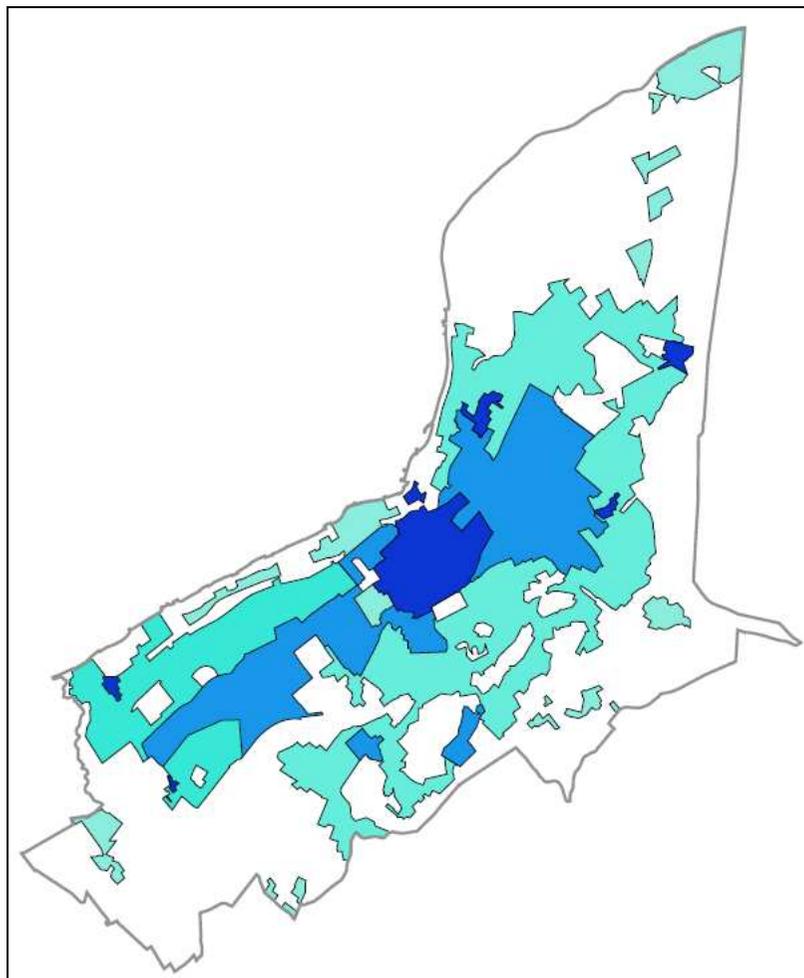
Le détail du dispositif mis en place est le suivant :

- En zones UA et UB, correspondant à l'hypercentre historique, au centre ville et aux hameaux, 30 % minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 2 000 m² de surface de plancher dédiés au logement. Une exception concerne le quartier Dessaix (secteur UBd) dont le projet est déclaré d'utilité publique et a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2011 sur la base d'un taux de 20 %. Le taux de 25 % exigé dans le secteur constitue un compromis entre la demande contractuelle de la consultation et le taux demandé dans le reste de la zone UB ;
- En zones UC et UD, correspondant à la première périphérie du centre et aux axes structurants, 25 % minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 2 000 m² de surface de plancher dédiés au logement ;
- En zone UE, correspondant aux secteurs de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou d'individuel groupé, en zone UF destinée plutôt à de l'individuel pur ainsi que dans les secteurs AUc et AUv, 20 % minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher dédiés au logement. En secteur AUh, aucune obligation de construction de logements aidés n'est instaurée du fait de la forte concentration de logements locatifs sociaux à proximité directe.

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, public en grande précarité) fait l'objet d'une orientation du PLH. Toutefois, celui-ci n'impose pas la traduction de cette orientation dans le PLU ; celle-ci faisant plutôt l'objet d'actions en relation directe avec ces publics. Les objectifs du PLH concernant ces publics sont rappelés dans le PLU dont le règlement est conçu pour permettre la mise en accessibilité et l'adaptation de tous les bâtiments.

Concernant les structures spécifiques d'hébergement, le diagnostic du PLH a conclu que les structures pour personnes âgées, handicapées et publics précarisés étaient suffisantes. Seul l'hébergement des jeunes nécessite d'être

développé quantitativement. Une résidence de 12 logements pour les jeunes a été créée en 2008 à Thonon par un bailleur social (résidence « Les Abeilles »). Un projet de résidence intercommunale de 34 logements pour les jeunes est en cours de construction à Publier (résidence « Alexandre Dumas ») par un bailleur social avec la participation de la commune de Thonon-les-Bains. La liberté est laissée aux opérateurs, notamment aux bailleurs sociaux, de choisir l'implantation et la quantité des hébergements pour les jeunes en fonction de leur connaissance de ce marché très spécifique. Ces logements et hébergements sont principalement développés avec des prêts aidés de l'Etat. Ainsi, les emplacements réservés en faveur du logement social et les servitudes de mixité sociale vont contribuer à développer l'habitat réservé aux jeunes.



Secteur	Taux	Seuil
Centre-ville	30%	2 000 m ² (~25 logements)
Zone d'habitat collectif	25%	2 000 m ² (~25 logements)
Zone d'habitat intermédiaire	20%	1 000 m ² (~12 logements)

Emplacements réservés pour la mixité sociale des logements

En complément des secteurs de mixité sociale, cinq emplacements réservés sont mis en place sur la commune, pouvant potentiellement conduire à la création de plus de 380 logements aidés s'ils sont tous mis en œuvre et si les capacités de construction théoriques sont exploitées à leur maximum. Cette simulation correspondrait à la réalisation de cinq années de production de logements aidés selon les objectifs du programme local de l'habitat, soit la moitié de la durée d'application estimée du plan local d'urbanisme, le reste se réalisant de manière répartie dans le temps, dans le tissu urbain et en lien avec le marché du logement.

Les emplacements réservés définis sont liés à :

- la nécessité de renouvellement urbain au centre ville du fait de la dégradation du bâti et de la proximité de projets d'envergure (îlot chemin de Ronde – avenue des Allinges, et bâtiment rue des Arts) ;
- des opportunités foncières liées au départ d'activités à proximité de pôles de service (avenue du Châtelard et Chemin Vieux) ;
- ou à l'absence de constructions sur des tènements placés sur des axes stratégiques, permettant concomitamment de contrôler l'aspect paysager des enjeux d'entrée de ville (avenue de la Dranse).

Ces cinq emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sont repérés aux documents graphiques en application du c) de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme. Ce sont les suivants :

1. Le bâtiment situé 8 rue des Arts, copropriété mal entretenue qui pourrait faire l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration en vue de réaliser des logements locatifs sociaux. Sa situation au cœur de l'hypercentre commerçant et piéton en fait un espace idéal pour accueillir des logements locatifs aidés en liaison immédiate avec les services, les commerces et les transports. De plus, ce bâtiment présente trois façades sur l'espace public, à l'intersection de la rue des Arts et de l'impasse du Manège et est percé d'un passage public en rez-de-chaussée reliant ces deux rues. Ainsi, un projet global de réaménagement permettrait de revaloriser ces façades sur l'espace public et d'aménager qualitativement ce passage public dans la construction. Ce bâtiment est aujourd'hui constitué d'un commerce en rez-de-chaussée et de 8 logements. Une opération d'acquisition-

amélioration avec 100% de logements locatifs aidés permettrait de retrouver un nombre similaire de logements.

2. L'îlot situé entre le chemin de Ronde et l'avenue des Allinges, qui présente un tissu mixte constitué notamment d'un bâtiment de logement abandonné et de locaux commerciaux désaffectés. Il se situe en continuité directe du projet de renouvellement urbain du quartier Dessaix et du quartier de la gare, ainsi qu'entre deux opportunités foncières publiques. Il s'agit donc d'un îlot stratégique pour la valorisation de ces deux projets et pour la densification du centre ville. La création d'une opération de logements locatifs aidés à proximité de l'ensemble des équipements du centre ville et des projets de renouvellement urbain offrant des emplois et des services, permet de rapprocher les populations et les services et de mieux répartir les logements aidés sur le territoire. Du fait de la taille restreinte de cet îlot déjà bâti, il est possible de proposer un emplacement réservé sur sa totalité. Toutefois, la densité possible sur cet îlot du fait du classement de ce quartier en zone UB du PLU (centre ville dense), ouvre la possibilité d'y réaliser jusqu'à 250 logements. Il est donc proposé de mettre en place un taux minimum de 50% de logements locatifs aidés sur la totalité de la surface de logements afin d'éviter une trop forte concentration sur une seule opération. Par ailleurs, la proximité des projets cités ci-dessus induit de réaliser une opération mixte comprenant également des surfaces de bureaux et de commerces.
3. La bande de terrain située le long du Chemin Vieux, jusqu'à l'angle avec l'avenue du Clos Banderet. Il s'agit d'un tènement appartenant pour partie à la Commune, le foncier communal étant imbriqué avec celui d'une entreprise. Le déplacement de cette entreprise en zone d'activité est prévu. Il s'agit donc de profiter de l'opportunité de leur départ du site pour le réaménager. A nouveau, la proximité de grands projets de renouvellement urbain (gare et franchissement de la voie ferrée) en fait un espace stratégique pour la valorisation de ces projets. Les possibilités de construction de ce quartier en zone UB du PLU (centre ville dense) permettent d'envisager la construction potentielle d'une centaine de logements.
4. Les terrains de l'ancienne gendarmerie, propriété de l'État. Le départ de la Gendarmerie sur le pôle de Champagne a laissé ce tènement inoccupé. Cette opportunité foncière située à proximité immédiate du pôle secondaire du Châtelard va permettre de renforcer l'offre de logements à proximité immédiate de ce pôle, rapprochant population et services. Dans la continuité de la loi de mobilisation du foncier public en

faveur du logement social (loi 2013-61 du 18 janvier 2013), et bien que ce terrain n'ait pas été repéré comme terrain de l'Etat mobilisable au titre de cette loi, il s'agit de garantir que le devenir de ce terrain va correspondre aux objectifs de ce nouveau dispositif législatif. Etant donné le classement de ce terrain en zone UD et les possibilités éventuelles de réhabilitation de tout ou partie des bâtiments existants, la constructibilité potentielle de ce terrain est de 80 logements environ. Un taux de 100% de logements aidés est donc demandé. La possibilité d'apporter une part d'habitat en accession sociale est ouverte sur ce tènement. Ceci permet de contribuer à développer la mixité sociale sur le quartier du Châtelard concentrant déjà une proportion significative de logements locatifs aidés et de contribuer à assurer la réponse aux objectifs du programme local de l'habitat en matière d'accession sociale, Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation ; il a été choisi de laisser cette souplesse afin que l'opération puisse correspondre à la demande en logements aidés locatifs et en accession lors de la mise en service de l'opération.

5. Les terrains du 13 au 21 avenue de la Dranse, essentiellement non bâtis et à usage de pâture dans un secteur du péricentre. Ce tènement est situé en entrée de ville. Sa surface conséquente, son important linéaire sur rue et sa faible occupation en font un espace stratégique en termes de valorisation, notamment paysagère, de l'entrée de ville ; un projet global étant nécessaire sur l'ensemble de ce tènement afin de structurer le front bâti sur cet axe. Par ailleurs, ce tènement se situe à proximité immédiate d'une polarité d'emplois constituée de zones d'activités artisanales ou mixtes, notamment en vis-à-vis sur l'avenue de la Dranse. Toutefois, la densité possible sur cet îlot du fait du classement de ce quartier en zone UD du PLU, ouvre la possibilité d'y réaliser jusqu'à 140 logements. Il est donc proposé de mettre en place un taux minimum de 50% de logements aidés sur la totalité de la surface de logements afin d'éviter une trop forte concentration sur une seule opération qui ne serait pas située en centre ville ni dans sa première périphérie.

Autres possibilités réglementaires

L'article L.123-12 du code de l'urbanisme offre la possibilité de mettre en place des secteurs à taille minimale des logements, des secteurs à plans de masse cotés dans les trois dimensions, des secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées ou des secteurs à qualité de communications électroniques renforcée.

Il n'est pas apparu nécessaire, en l'état actuel des études de diagnostic, d'utiliser ces outils pour atteindre les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Analyse de la consommation d'espace

Nous avons montré plus haut, à propos de l'application de la loi Littoral, comment avaient été délimités les espaces actuellement urbanisés. Pour délimiter les espaces qui seraient urbanisés à l'échéance du présent plan local d'urbanisme, nous avons examiné les terrains libres qui pourraient être construits. Cette constructibilité résiduelle a été évaluée avant d'imaginer une densification du tissu existant et, si nécessaire, une extension des zones constructibles au détriment des espaces agricoles et naturels.

Les terrains libres

La carte ci-contre montre le résultat d'un travail exploratoire effectué dans le cadre de l'élaboration du programme local de l'habitat pour évaluer les gisements fonciers utilisables pour la construction de logements.

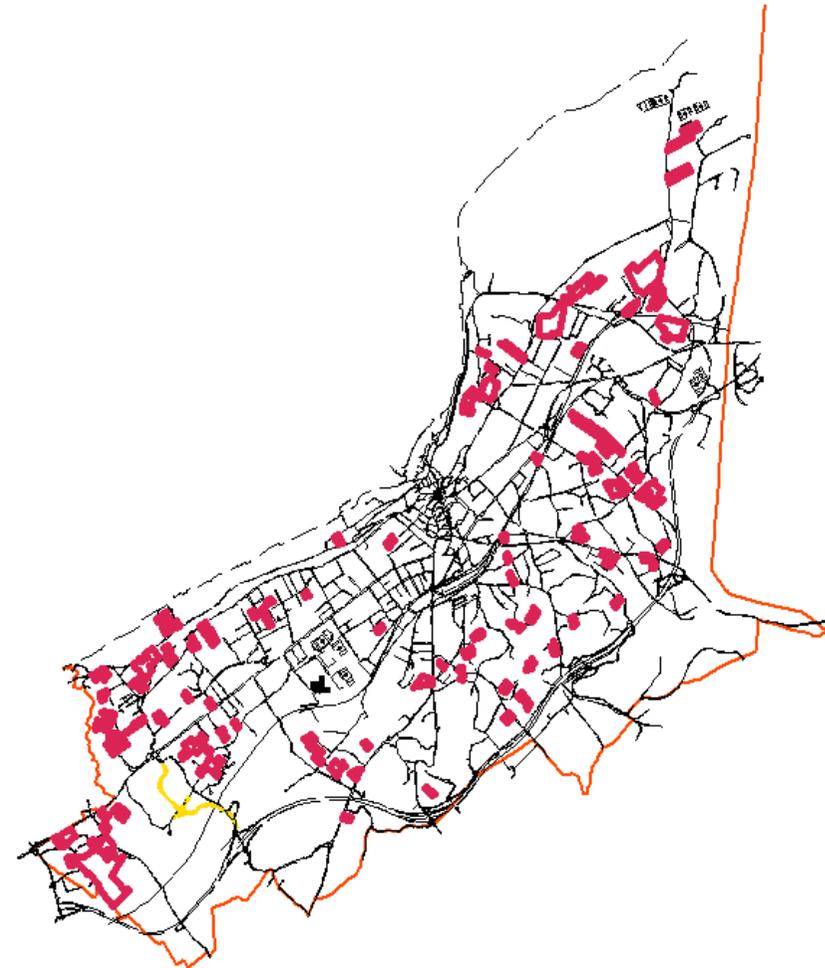
Les terrains repérés sont des terrains encore non construits, mais potentiellement constructibles, soit à l'intérieur des zones urbaines du plan local d'urbanisme soit classés en zone à urbaniser.

Une superficie de 51 ha a ainsi été recensée, répartie en 33 ha en zone urbaine et 18 ha en zone à urbaniser. En mettant à part les 9 ha ayant plutôt une vocation d'activité, il reste 31 ha en zone urbaine et 11 ha en zone à urbaniser, mobilisables pour le logement des 13 000 habitants attendus à l'horizon 2030.

En l'état de la règle précédente, tous les terrains situés en zone à urbaniser ont fait l'objet d'intentions de construire selon des modalités peu économes de l'espace. En zone urbaine, les intentions des propriétaires sont moins connues mais la petite taille de certains terrains les destine à compléter un tissu pavillonnaire déjà constitué.

Il est ainsi apparu que le gisement foncier utilisable n'était pas à la hauteur des besoins de la commune à l'échéance du plan local d'urbanisme et qu'il faudrait rechercher si une densification du tissu existant permettrait la satisfaction de ces besoins ou s'il faudrait envisager une extension de l'enveloppe urbaine.

Parallèlement, chaque fois que possible, les propriétaires fonciers ont été incités à retarder la mise en œuvre de leurs projets, dans l'attente de l'adoption d'une nouvelle règle qui serait à la fois favorable à la densification et propice à une meilleure rentabilisation de leurs biens. Un sursis à statuer a été opposé aux projets qui risquaient de compromettre le plus sérieusement la mise en application des objectifs de densification du présent plan local d'urbanisme.



La densification du tissu

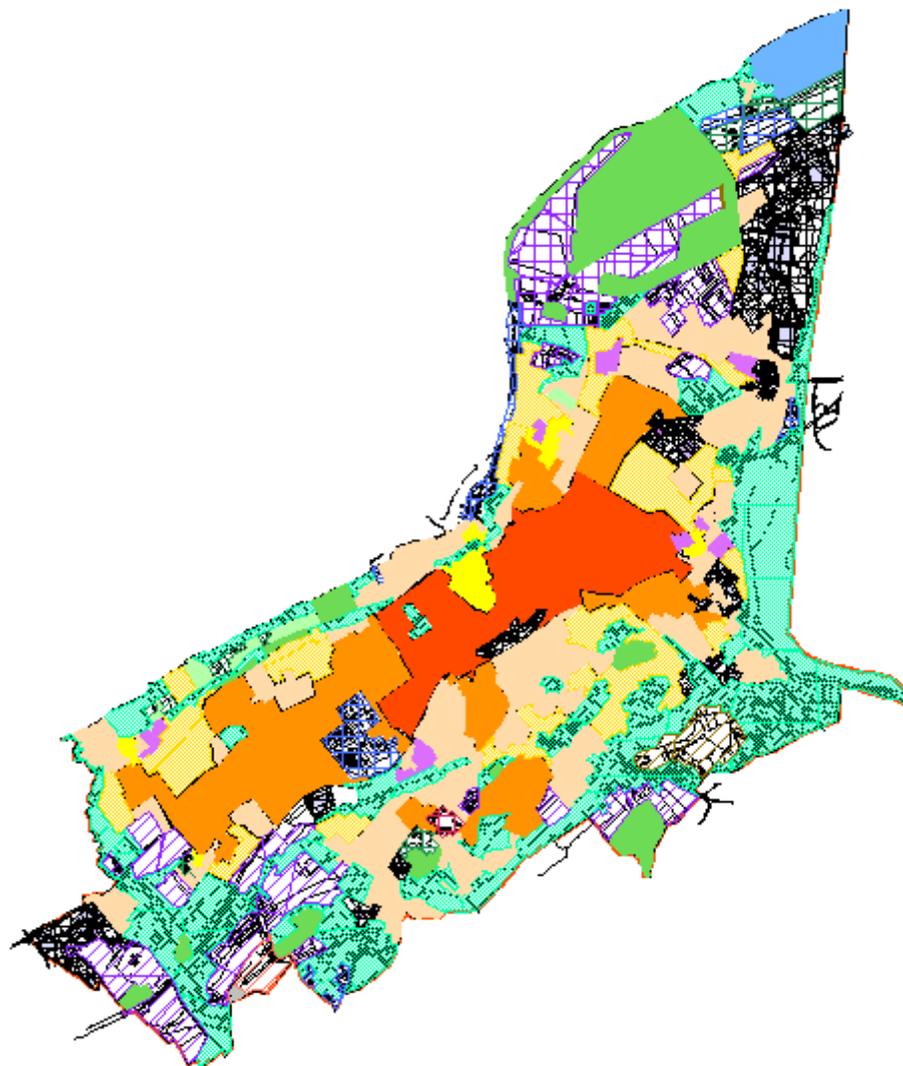
Une première esquisse de plan de zonage figurant ci-contre a permis de réaliser une simulation des potentialités du territoire à se densifier. À ce stade des études, tous les arbitrages n'ont pas été rendus sur la vocation des zones ni sur les enjeux patrimoniaux qui conduiront à limiter la densification dans les secteurs à préserver, tels que les lotissements des années trente. Mais ces adaptations ont pu être considérées comme marginales du fait de leur faible superficie.

Cette simulation a été menée sur la base de densités déclinées depuis un tissu pavillonnaire ou individuel groupé permettant trente logements à l'hectare (300 à 400 m² par logement en moyenne) jusqu'à un tissu collectif dense en centre ville autorisant cinq cents logements à l'hectare (densité relevée dans les opérations existantes). Cette vigoureuse densification est de nature à susciter l'intérêt des opérateurs pour une mutation effective du tissu de maisons individuelles vers les formes compactes espérées.

L'exercice a montré qu'il était possible d'atteindre l'objectif fixé par le schéma de cohérence territoriale d'une augmentation de 13 000 habitants à l'horizon 2030 en tablant sur un renouvellement du bâti sur une période d'environ 200 ans, ce qui semble une hypothèse réaliste au regard notamment de la pérennité potentielle de la plupart des constructions individuelles récentes.

Cette période relativement longue offrira la possibilité d'opérer un changement progressif de la physionomie des quartiers, avec un changement d'échelle du bâti globalement acceptable pour le voisinage.

Dans ces conditions, il est apparu envisageable de limiter les extensions de l'enveloppe urbanisée aux cas examinés plus haut au titre de l'application de la loi Littoral.



Capacités d'accueil des zones U et AU

Capacité d'accueil des zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation destinées à accueillir de l'habitat (l'OAP de Vongy laisse la possibilité d'accueillir de l'habitat et/ou de l'activité économique, il n'est donc pas possible d'évaluer les capacités attendues).

Les capacités d'accueil de certaines OAP en renouvellement urbain sont uniquement indicatives afin de permettre de calculer les capacités d'accueil de la commune mais la complexité des opérations en centre urbain ne permet pas de réaliser des simulations à partir de formes urbaines prédéfinies.

OAP	Zonage	Capacité d'accueil	Nature des chiffres indiqués	Formes urbaines attendues
Les Grandes Vignes	AUv	Entre 50 et 80 log/ha Soit environ 170 à 272 logements sur le secteur	Prescriptive	Petit collectif et habitat intermédiaire
Montagny	UEi	Entre 30 et 50 log/ha Soit environ 33 à 55 logements sur le secteur	Prescriptive	Habitat intermédiaire
Corzent	AUc	Entre 30 et 50 log/ha Soit environ 63 à 105 logements sur le secteur	Prescriptive	Habitat intermédiaire
La Citadelle	AUh	Entre 30 et 70 log/ha Soit environ 40 à 91 logements sur le secteur	Prescriptive	Habitat intermédiaire
Avenue d'Evian	UD	Entre 150 et 300 log/ha Soit environ 133 à 266 logements sur le secteur	Prescriptive	Collectif moyen
Sainte-Hélène	UEc	Environ 40 et 50 logements sur le secteur	Prescriptive	Petit collectif
Quartier Dessaix	UBd	Environ 270 logements sur le secteur	Indicative	Collectif dense
Quartier de la gare	UBg	Environ 250 à 350 logements sur le secteur	Indicative	Collectif dense
Franchissement de la voie ferrée	UB	Environ 400 logements	Indicative	Collectif dense

Densités et formes urbaines des zones U et AU destinées à accueillir notamment de l'habitat

Zonage	Densité maximale théorique (en nombre de logements par hectare)	Forme urbaine correspondante
UA	Non calculable du fait de la non réglementation de l'emprise	Urbanisation de hameau ou de centre ancien
UB	Non calculable du fait de la non réglementation de l'emprise	Collectif dense
UC	465 log/ha	Grand collectif
UD	300 log/ha	Collectif moyen
UEc	150 log/ha	Petit collectif
UEi	120 log/ha	Habitat intermédiaire
UF	40 log/ha	Habitat individuel
AUv	Fourchette haute : 80 log/ha	Petit collectif et habitat intermédiaire
AUh	Fourchette haute : 70 log/ha	Habitat intermédiaire
AUc	Fourchette haute : 50 log/ha	Habitat intermédiaire, individuel groupé et individuel

Analyse des potentialités de renouvellement urbain, de comblement des dents creuses et détermination des besoins d'ouverture à l'urbanisation pour le logement

Evaluation des capacités en renouvellement urbain

Une analyse des autorisations d'urbanisme déposées sur le territoire communal entre le 1^{er} janvier 2000 et le 31 décembre 2009 a permis de déterminer les surfaces foncières bâties démolies pour réaliser une opération de logement plus dense. Ainsi, cette analyse a montré que sur ces 10 années, 13,4 hectares avaient été mobilisées pour du renouvellement urbain sur la commune.

L'évaluation des capacités futures en renouvellement urbain prend l'hypothèse du maintien de cette tendance. En effet, cette décennie traduit un cycle de développement de la construction avec des périodes de pics et des périodes d'accalmie.

Si 13,4 hectares ont été utilisés en renouvellement urbain sur 10 ans, 1,34 hectares ont ainsi été mobilisés annuellement. Extrapolé sur 16 ans, ceci représente 21,44 hectares utilisables en renouvellement urbain d'ici 2030.

Ces 21,44 hectares vont essentiellement être mobilisés sur les zones UC, UD, UEc et UEi. En effet la zone UA correspondant au tissu du centre ancien et des hameaux généralement protégés, peu d'évolutions sont possibles. La zone UB est déjà presque entièrement urbanisée par des collectifs denses, les mutations étant possibles presque exclusivement sur les secteurs soumis à OAP qui seront intégrés dans le calcul par la suite. La zone UF correspond à une zone d'habitat individuel et ne peut donc accueillir qu'une densification résiduelle. De plus, certains lotissements sont protégés comme ensembles remarquables et ne peuvent donc muter (idem pour la zone UP).

La proportion de chacune des zones citées ci-dessus par rapport au total de ces zones est prise en compte pour le calcul du nombre de logements mobilisables en renouvellement urbain. La densité maximale théorique de chacune de ces zones est appliquée relativement à la proportion de chacune de ces zones.

Total des zones UC, UD, UEc et UEi : 487 hectares

Proportion des zones et densité maximum théorique applicable :

Zone	Surface de la zone	Proportion	Densité maximum théorique applicable à la zone	Nombre de logements en renouvellement potentiellement générés par la zone
UC	53 ha	10,9%	465 log/ha	1088
UD	168 ha	34,5%	300 log/ha	2220
UEc	52 ha	10,7%	150 log/ha	344
UEi	214 ha	43,9%	120 log/ha	1129
TOTAL	487 ha	100%		4781 logements

A ce nombre de logements, il convient d'ajouter les capacités des OAP destinées à accueillir du logement en zone U du fait de la particularité de la réglementation de leur forme urbaine et de leur densité par OAP, comme expliqué plus haut pour la zone UB.

OAP	Nombre maximum de logements autorisés
Avenue d'Évian	266
Sainte-Hélène	50
Quartier Dessaix	270
Quartier de la gare	350
Franchissement de la voie ferrée	400
TOTAL	1336 logements

Ceci conduit à un total de **6117 logements potentiellement réalisables en renouvellement urbain d'ici 2030.**

Evaluation des capacités en comblement des dents creuses

Comme cela est expliqué dans la partie « Terrains libres », lors de l'élaboration du programme local de l'habitat, 31 hectares ont été identifiés comme dents creuses potentiellement mobilisables pour le logement en zone U. À ces 31 hectares, il faut ôter 1,5 hectare correspondant à la zone de Montagny qui sera intégrée différemment car sa densité est encadrée par une OAP. Au vu de la localisation de ces dents creuses, essentiellement situées en zones UEc, UEi et UF du projet de PLU, il est choisi de leur appliquer une densité maximale théorique correspondant à la moyenne entre les capacités de ces deux zones (respectivement 150 log/ha, 120 log/ha et 40 log/ha) soit 100 logements par hectare.

29,5 hectares sont mobilisables en comblement avec une densité maximale théorique moyenne de 100 logements par hectare. À ceci, il faut ajouter les 55 logements réalisables au maximum sur le secteur de Montagny.

Ceci conduit à un total de **3005 logements potentiellement réalisables en comblement d'ici 2030.**

Capacités dans l'enveloppe urbanisée existante

9 122 logements sont donc potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbanisée existante par rapport aux capacités maximales théoriques des zones et des OAP concernées.

⇒ Environ **400 à 500 logements restent donc à trouver en extension de l'urbanisation pour atteindre l'objectif théorique de 9 500 logements en 2030 évoqué plus haut dans le parti d'aménagement ou 9 650 selon le SCoT.**

Détermination des besoins d'ouverture à l'urbanisation

En effet, les densités maximales théoriques proposées sont déjà très élevées en elles-mêmes et par rapport au PLU de 2003 et à la réalité du tissu urbain où l'habitat pavillonnaire occupe la majeure partie du territoire urbanisé. Par ailleurs, la densité doit être acceptable et qualitative. Elle doit être moins forte dans les espaces éloignés du centre et des polarités, notamment dans les secteurs situés en interface avec des zones pavillonnaires. Une augmentation de la densité maximale théorique proposée ci-dessus n'est donc pas envisagée. Dans le PLU de 2003, la commune dispose de 11 hectares en zones AU. Cette surface n'est toutefois pas nécessaire dans sa totalité pour assurer la capacité d'accueil de population. Certaines zones AU indicées sont donc transformées en zones AU strictes, destinées à l'urbanisation à long terme et certaines sont reclassées en zones agricoles ou naturelles. Ces déclassements sont opérés au regard principalement de l'environnement de ces zones, des impossibilités de desserte par les réseaux ou de leur qualité agricole ou naturelle. Près de 4 hectares sont ainsi retirés de l'urbanisation (retirés du classement AU indicé ou strict).

7,2 hectares sont laissés ouverts à l'urbanisation en extension sous forme de zones AU indicées. Ces potentialités de développement d'espaces interstitiels non urbanisés sont entourées par l'urbanisation mais se situent plutôt sur les franges de la commune. Leur éloignement du centre-ville et des polarités secondaires induit une urbanisation principalement sous forme de petit collectif, d'habitat intermédiaire voire ponctuellement d'individuel groupé.

Ceci conduit à une capacité de **468 logements potentiellement réalisables dans les zones AU indicées.**

⇒ Le renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et les extensions de l'urbanisation permettent d'atteindre une capacité maximale potentielle de **9 590 logements à l'horizon 2030** correspondant aux objectifs fixés dans le PLU et dans le SCoT (9 500 à 9 650 logements supplémentaires en 2030).

Évolution des superficies

Entre le plan local d'urbanisme précédent et le document révisé, les outils de mesure des superficies, les limites graphiques du territoire lacustre et la définition des surfaces mesurées ont évolué. La comparaison directe des superficies n'est donc pas pertinente.

Dans le plan local d'urbanisme révisé, les superficies des zones sont les suivantes :

Zones	Superficie en ha	Zones	Superficie en ha
UA	20,39	AU	4,47
UB	17,02	AUc	2,17
UBd	1,83	AUh	1,50
UBg	12,21	AUv	3,46
UBr	7,64	AUx	3,38
UC	53,08		
UD	168,34	A	161,31
UEc	52,17		
UEi	213,98	N	385,50
UF	145,99	Nc	16,43
UFI	16,88	Ngv	0,74
UFr	9,35	Nh	3334,85
UFs	4,44	Ni	9,40
UFt	2,54	Ns	8,14
UP	20,04		
US	31,37		
USc	18,63		
USj	1,95		
UT	6,86		
UTp	1,45		
UXa	21,65		
UXc	26,77		
UXd	4,21		
UXi	69,58		
UXm	1,56		
UXp	1,23		

Zones	PLU en vigueur	PLU révisé		Pourcentages	
		total	hors contournement	PLU en vigueur	PLU révisé
U	899,18	931,14	928,80	55,93%	58,55%
AU	36,36	14,99	14,99	2,26%	0,95%
A	219,62	161,31	159,70	13,66%	10,07%
N	452,48	519,87	482,71	28,15%	30,43%
Total hors lac	1 607,65	1 627,31	1 586,21		
Total	5 207,77	4 862,49	4 862,49	100,00%	100,00%

Zones	PLU en vigueur	PLU révisé
		total
U	899,18	931,14
AU	36,36	14,99
A	219,62	161,31

La différence de superficie totale s'explique par la prise en compte de la totalité du domaine public non cadastré.

La somme des zones U et des zones AU augmente de 58,19 % à 58,55 % du total. Cette différence s'explique par deux facteurs :

- La prise en compte dans les surfaces du plan local d'urbanisme du secteur de Concise dont le classement en zone naturelle avait été invalidé par le tribunal administratif et qui demeurerait une zone hors PLU où s'appliquaient les dispositions du règlement national d'urbanisme ;
- Le reclassement en zone urbaine des secteurs précédemment classés en zone N mais dont le caractère urbanisé a été reconnu.

La somme des zones A et des zones N diminue corrélativement de 41,81 % à 40,50 % du total. On remarque également une diminution des zones agricoles au bénéfice des zones naturelles et forestières, ce qui s'explique par la démarche environnementale en faveur de la protection des milieux naturels.

Ces chiffres montrent l'attention qui a été portée à la limitation des extensions d'urbanisation.

Zone de carrière

Une carrière d'extraction de graviers alluvionnaires est présente route d'Armoy. Chaque année, environ 150 000 tonnes de graviers d'origine fluvioglaciaire y sont extraits, ce qui représente une quarantaine de camions par jour.

Cette présence d'un sous-sol riche en matériaux minéraux constitue un atout pour l'activité du Bâtiment et des travaux publics.

La situation de cette carrière à proximité d'un échangeur du contournement est particulièrement favorable pour desservir les chantiers dans toutes les directions sans perturbation notable de la circulation en ville.

Le site offre encore de forts potentiels de développement que la Commune souhaite encourager tant pour répondre aux besoins des chantiers de construction induits par le développement prévu de la commune et de son agglomération que parce qu'il est difficile de trouver d'autres sites d'extraction dans le Chablais.

La topographie des lieux se prête bien à une extension de l'exploitation en direction du sud-est jusqu'au pied du talus de la route d'Armoy ainsi que dans la partie ouest, en jonction avec le site abandonné du pain de sucre. L'extension de la carrière permettra un recul des fronts de taille vers des secteurs de pente plus douce avec des talus naturels en équilibre. Ainsi, le risque d'origine anthropique lié à la présence de parois instables en cours d'exploitation pourra être résorbé.

L'exploitation du site induit une artificialisation des terrains par disparition de la végétation et du sol superficiel. Cet inconvénient pour le paysage est heureusement envisageable comme une phase temporaire, avant une future remise en état.

En effet, le creusement de la carrière ne peut naturellement s'envisager que dans la perspective d'une renaturation du site en fin d'exploitation. Il est ainsi possible d'envisager la réalisation à terme d'un parc périurbain dans ce secteur de la commune qui en est dépourvu.

Le règlement prévoit la mise en place d'un secteur Nc d'exploitation de carrière et de richesse du sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (c de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme).

Orientations d'aménagement et de programmation

Le plan local d'urbanisme de Thonon-les-Bains étant un document communal, l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement. Ces orientations d'aménagement et de programmation sont un instrument de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables dont elles respectent les orientations et complètent les dispositions du règlement.

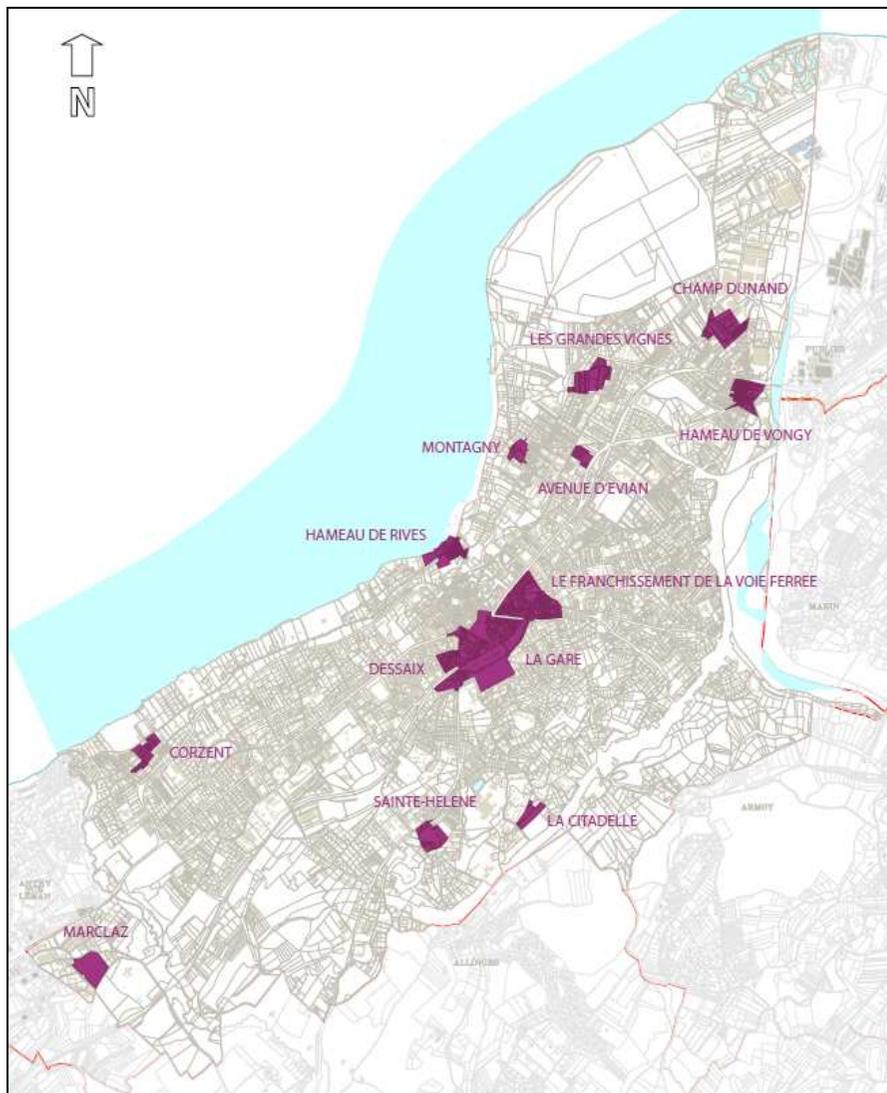
Les orientations d'aménagement et de programmation « *peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. [...] Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...]* » (article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur treize secteurs du territoire communal qui présentent des enjeux forts pour le développement urbain et représentent des espaces stratégiques pour la mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Sur ces secteurs, l'urbanisation nouvelle ou le renouvellement urbain peuvent avoir des impacts significatifs à l'échelle communale en termes d'accueil de population et d'emploi, de paysage, de continuités écologiques ou de maillage viaire.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables mais aussi des prescriptions de limitation de la consommation d'espace par les lois et documents supracommunaux, le développement urbain de la commune n'est pas envisagé sous forme d'extension de l'urbanisation. Il est prévu sous forme de comblement des espaces interstitiels non bâtis au sein de l'enveloppe, par une urbanisation relativement dense permettant d'optimiser la consommation d'espaces libres, et sous forme de renouvellement urbain, principalement au centre-ville, dans sa première périphérie et dans les pôles de proximité que constituent notamment les hameaux. Afin de répondre aux objectifs

d'accueil de population et d'emploi, il est nécessaire de favoriser la mutation et la densification de ces espaces. Trois types de secteurs correspondent à ces formes de développement urbain et sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- Les espaces interstitiels au sens du schéma de cohérence territoriale sont des poches non bâties au sein de l'enveloppe urbanisée qui présentent généralement des surfaces conséquentes. Ces espaces présentent des enjeux de maintien des continuités écologiques existantes, notamment par une conservation, une restauration ou une reconstitution de masses végétales ainsi que des enjeux de désenclavement où la gestion des accès va permettre de débloquer l'urbanisation de ces secteurs pour contribuer à répondre aux objectifs d'accueil de population et d'emploi. Les secteurs classés en zone AU ont fait l'objet d'une analyse du rayonnement solaire et de l'insolation qu'elles reçoivent afin d'évaluer la pertinence de leur localisation au regard des potentialités de conception bioclimatique des aménagements et constructions ;
- Les hameaux et leurs extensions présentent essentiellement des enjeux de préservation des caractéristiques qui en font des ensembles remarquables, des enjeux paysagers, des enjeux de confortement de leur unité et d'articulation avec les urbanisations futures à leur périphérie ;
- Les secteurs de renouvellement urbain en centre-ville ou à sa première périphérie sont des espaces aujourd'hui peu denses qui présentent d'importantes opportunités foncières en renouvellement urbain, à proximité immédiate des pôles de transport, de commerces et de services. Ces espaces présentent des enjeux d'accueil d'une densité importante de population et d'emplois, de report modal des déplacements, de revalorisation, d'image du centre-ville et d'effet vitrine.



Localisation des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

Pour chaque secteur concerné, les orientations d'aménagement et de programmation présentent le contexte et les enjeux, précisent les orientations du projet d'aménagement et de développement durables qu'elles contribuent à mettre en œuvre, exposent les objectifs de l'aménagement, les orientations programmatiques (logements, activités...) et les principes d'aménagement et de composition.

Les orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions du règlement. Les éléments graphiques et écrits qu'elles contiennent constituent des principes d'aménagement avec lesquels les opérations d'aménagement doivent être compatibles.

Ce chapitre présente le contexte et les enjeux pour chaque secteur ainsi que le parti d'aménagement retenu afin d'éclairer sur les raisons qui ont conduit la Commune à établir des orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces interstitiels et les extensions de l'urbanisation

Les Grandes Vignes

Le secteur des Grandes Vignes se situe à proximité du domaine de Ripaille, dans un secteur composé de formes urbaines mixtes allant du collectif à l'habitat individuel peu dense. Il constitue un espace interstitiel non bâti au sein de l'enveloppe urbanisée présentant une topographie en plateaux successifs et dont les accès sont insuffisants à l'échelle de la zone et aux gabarits inadaptés. D'une surface de 4 ha, il s'agit de l'espace interstitiel le plus conséquent du territoire communal. Il s'agit donc d'éviter son mitage par de l'habitat individuel, seule forme possible et existante ponctuellement aujourd'hui du fait des difficultés d'accès.

Le secteur présente des enjeux :

- D'optimisation de l'espace par l'urbanisation ;
- Paysagers du fait de la topographie et du réseau de haies bocagères qui structurent l'espace ;
- D'accès pour désenclaver la zone.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire de développer une urbanisation relativement dense permettant d'optimiser la consommation d'espaces libres tout en préservant les caractéristiques du site.

Les objectifs de l'aménagement sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation sous forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif ;
- Identifier et hiérarchiser les accès véhicules et modes doux au regard du gabarit et du statut des voies environnantes et de la localisation des pôles de proximité ;
- Maintenir ou créer des franges végétales qui permettent d'asseoir les constructions et d'atténuer l'impact de leur hauteur.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Permettre l'accès de tous à un logement de qualité ; développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire (*axe 2, p 17*).
- Inciter à la conception bioclimatique des logements, notamment dans les secteurs à aménager, en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores (*axe 2, p 17*).
- Comblent les "dents creuses" dans le tissu bâti et les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée (*axe 3, p 27*).
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables (*axe3, p 22*).
- Maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune (*axe 3, p 25*).

La Citadelle

Le secteur de la Citadelle se situe au sud du territoire, en continuité directe de l'urbanisation sur ses façades ouest, nord et est. Il constitue une enclave non bâtie au sein de ces espaces urbanisés. Ce secteur est positionné comme un espace de transition entre les espaces urbanisés qui l'entourent et les espaces agricoles du plateau des Fleyssets. Il est implanté dans le prolongement direct de l'ensemble des Harpes qui offre 280 logements aidés. Par ailleurs, plusieurs autres opérations de logements aidés sont regroupées dans ce secteur, représentant un total d'environ 500 logements aidés dans un rayon de 400 mètres autour du secteur. Via le chemin de la Prairie, le secteur se situe à 300 m du groupe scolaire du Morillon, à une centaine de mètres d'un groupe de jardins familiaux, en vis-à-vis direct d'un établissement pour personnes âgées, au-dessus de l'hôpital. Il est desservi par la ligne principale de transports en commun urbains.

La proximité de ces équipements, notamment du groupe scolaire, et la continuité avec les bâtiments collectifs des Harpes, permettent d'envisager l'urbanisation de cet espace sous forme d'habitat intermédiaire afin de favoriser la mixité sociale et la mixité des formes urbaines.

L'urbanisation de cette encoche permettra d'affirmer clairement les limites de l'urbanisation sur la frange sud, le long du contournement routier. Il est donc nécessaire de créer une forme urbaine structurée proposant des façades principales en vis-à-vis des espaces ouverts et générant une transition entre un paysage bâti et un paysage planté.

Le secteur présente des enjeux :

- Paysagers du fait de l'interface avec les espaces ouverts ;
- De diversification des formes d'habitat dans un quartier concentrant des collectifs ;
- D'optimisation du pôle d'équipements publics et des lignes de transport ;
- D'intégration du quartier des Harpes dans la ville afin qu'il ne soit plus un quartier isolé en périphérie.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire de développer une urbanisation relativement dense permettant d'optimiser la consommation d'espaces libres tout en préservant les caractéristiques du site.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Qualifier les franges de l'urbanisation et en marquer les limites ;
- Affirmer la transition entre espaces urbanisés et espaces ouverts ;
- Localiser les populations à proximité des pôles d'équipements et les connecter avec l'urbanisation nouvelle ;
- Renforcer la mixité sociale dans les secteurs concentrant une forte proportion de logements aidés.

Les orientations du PADD que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Offrir les conditions d'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (*axe 1, p 9*).
- Développer une offre de logement diversifiée et durable (*axe 3, p 22*).
- Développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire (*axe 2, p 17*).
- Renforcer la mixité de l'offre de logement dans tous les quartiers de la ville et favoriser l'accès au logement de toutes les catégories de ménages (*axe 2, p 17*).
- Inciter à la conception bioclimatique des logements, notamment dans les secteurs à aménager, en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores (*axe 2, p 17*).
- Favoriser une mixité urbaine de qualité, notamment par l'usage d'outils de planification (*2a*).
- Affirmer clairement les franges et limites de l'urbanisation (*axe 3, p 22*).
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables (*axe 3, p 22*).
- Maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune (*axe 3, p 25*).

Champ Dunand

Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois vise à rééquilibrer les poids démographiques et d'emplois des deux côtés de la frontière. À l'échelle du Chablais, l'objectif central du développement territorial consiste à consolider les centralités existantes pour construire un territoire équilibré. En tant que pôle primaire du Chablais, l'agglomération de Thonon-les-Bains constitue le seul pôle urbain en mesure de compenser les centralités genevoises et lausannoises. Pour cela, l'agglomération de Thonon-les-Bains devra absorber l'essentiel de la croissance démographique et de l'offre d'emplois nouveaux du Bas-Chablais ouest. L'implantation des nouveaux emplois dépendra largement de la structuration des transports collectifs, de la desserte routière et des polarités existantes. Ces éléments sont repris par le schéma de cohérence territoriale. Sur la commune de Thonon-les-Bains, la croissance devra donc se concentrer sur le centre-ville, les zones d'activités majeures et les pôles économiques secondaires. Trois secteurs sont identifiés prioritairement pour accueillir l'essentiel du développement économique communal, dont la zone industrielle de Vongy par la mutation de sa vocation et sa requalification. L'opération de Champ Dunand contribue à répondre à cet objectif d'agglomération.

Le secteur de Champ Dunand est situé en continuité directe de la zone industrielle de Vongy. Il est voué à accueillir des activités (déjà classé en zone UX au PLU de 2003). Il est constitué de terrains non bâtis utilisés comme prairies de fauche et de pâture.

La Commune maîtrise plus des deux tiers du foncier concerné par une opération d'extension de la zone d'activité de Vongy sur ces terrains. Une demande de déclaration d'utilité publique est en cours pour permettre l'acquisition des derniers terrains nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le secteur présente des enjeux :

- Économiques, en lien avec la zone industrielle de Vongy
- Paysagers puisqu'il participe à la perception de la zone industrielle depuis le domaine de Ripaille et constitue le premier plan des vues sur les grands paysages ;
- Écologiques puisqu'il participe à la continuité écologique pour les déplacements de petits animaux entre le domaine de Ripaille et la Dranse ;
- De transition entre les zones d'habitat et la zone industrielle.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer fortement l'urbanisation dans un souci de qualité architecturale et paysagère et d'optimisation de cet espace en matière d'emploi.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Amorcer la mutation de la zone industrielle vers des activités à plus haute valeur ajoutée ;
- Accueillir des activités présentant un ratio d'emplois au mètre carré supérieur à celui de la zone industrielle ;
- Revaloriser la zone d'activités de Vongy en créant une entrée de zone et en insistant sur la qualité architecturale et paysagère de l'opération.

Les orientations du PADD que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Offrir les conditions d'accueil de 6 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 (axe 1, p 9)
- Assurer le développement et l'attractivité des pôles d'activité (axe 1, p 11)
- Rendre les entrées de ville plus lisibles et plus qualitatives (axe 3, p 22)
- Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits (densification, restructuration, réhabilitation, renouvellement urbain) et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée (axe 3, p 22)
- Affirmer clairement les franges et limites de l'urbanisation (axe 3, p 22)

Marclaz

Comme pour l'orientation d'aménagement et de programmation précédente, le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, repris par le schéma de cohérence territoriale conduit à concentrer la croissance sur le centre-ville, les zones d'activités majeures et les pôles économiques secondaires. Trois secteurs sont identifiés prioritairement pour accueillir l'essentiel du développement économique communal, dont la zone d'activités de l'Espace Léman par sa densification et son développement. L'opération de développement de Marclaz contribue à répondre à cet objectif d'agglomération.

Le secteur de Marclaz est situé en continuité directe de la zone d'activités Espace Léman. Il est voué à accueillir des activités artisanales. Il est encadré par l'urbanisation sur trois côtés et bordé par des espaces agricoles au sud. Il est constitué de terrains non bâtis utilisés comme prairies de fauche et de pâture.

La zone de Marclaz I, au nord, accueille des activités commerciales alors que la zone de Marclaz II accueille uniquement des activités artisanales. Le prolongement de ces zones sur le secteur de Marclaz soumis à orientation d'aménagement et de programmation est prévu uniquement à destination d'activités artisanales et de services ; le commerce y est interdit s'il n'est pas lié à des activités artisanales. Il s'agit en effet de recentrer l'offre commerciale en centre-ville afin de limiter les déplacements vers la périphérie pour les pratiques commerciales et de redynamiser le cœur de ville. Le développement d'une offre artisanale dans le prolongement de l'existant permettra de regrouper les activités pouvant présenter quelques nuisances et n'ayant pas leur place dans le tissu urbain dense. Il permettra également de constituer une offre d'emplois contribuant à répondre aux objectifs des 6 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030.

Le secteur présente des enjeux :

- Économiques de renforcement de la zone d'activités artisanales de Marclaz II ;
- En termes de maillage viaire afin d'éviter d'augmenter l'engorgement du giratoire d'entrée de zone sur l'avenue de Genève, sur la commune d'Anthy-sur-Léman ;
- Paysagers puisqu'il est perceptible depuis le contournement routier ;
- Écologiques puisqu'il participe à la continuité écologique avec les zones agricoles via le réseau de haies bocagères ;
- De transition entre une zone d'habitat et la zone artisanale.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer fortement l'urbanisation dans un souci de maillage viaire, de maintien des continuités écologiques, des transitions paysagères et d'optimisation de cet espace en matière d'emploi.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Renforcer le tissu d'activités artisanales ;
- Mailler le réseau viaire afin de connecter les zones de Marclaz I et de Marclaz II afin de contribuer à désengorger le carrefour d'entrée de zone sur l'avenue de Genève, sur la commune d'Anthy-sur-Léman et de faciliter les circulations sur les axes secondaires ;
- Conserver les franges boisées afin de maintenir les continuités écologiques avec les espaces agricoles et la zone humide du Pamphiot, de traiter la limite de l'urbanisation en lien avec les espaces ouverts afin d'atténuer la perception des bâtiments d'activités depuis les espaces agricoles et la voie de contournement et de créer un espace tampon de transition avec les zones d'habitat.

Les orientations du PADD que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Offrir les conditions d'accueil de 6 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 (axe 1, p 9)
- Assurer le développement et l'attractivité des pôles d'activité (axe 1, p 11)
- Affirmer clairement les franges et limites de l'urbanisation (axe 3, p 22)
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables (axe3, p 22).
- Maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune (axe 3, p 25).

Les hameaux

Vongy

Le hameau de Vongy est caractérisé par une urbanisation et une architecture typiques de hameau. L'ensemble bâti et urbain, relativement bien identifié et conservé, constitue un ensemble remarquable à protéger, repéré par l'étude patrimoniale. Cet espace en bord de Dranse constitue également une entrée de ville à l'est du territoire, depuis la direction d'Évian. À l'est du hameau, un espace reste dédié à des activités économiques consommatrices d'espace dans des bâtiments peu qualitatifs. Il s'agit des seules activités relevant d'une implantation en zone d'activité qui demeurent au sud de la voie ferrée qui constitue l'entrée sud de la zone industrielle de Vongy. Cet espace immédiatement perceptible en entrée de ville puisqu'il se situe à l'avant du hameau. Par ailleurs, la route d'Évian qui traverse le hameau d'est en ouest constitue une rupture physique entre le hameau historique au nord et son extension au sud.

Le secteur présente des enjeux :

- Économiques de déplacement des activités vers des zones d'activités ou de réimplantation sur site dans une forme urbaine moins consommatrice d'espace ;
- De renouvellement urbain des espaces d'activités ;
- D'entrée de ville par le paysage constitué par les espaces bâtis perçus depuis la voie et par les caractéristiques des espaces publics ;
- D'unification des deux parties du hameau ;
- De préservation de l'ensemble remarquable constitué par le hameau.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer fortement le développement de l'urbanisation et la réhabilitation du hameau dans un souci patrimonial, paysager et de pacification des déplacements.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Préserver la configuration du hameau faite de bâtiments rythmés sur rue et de jardins sur les arrières qui contribuent fortement à l'identité de ce hameau ;
- Requalifier l'espace à l'est du hameau qui constitue la première façade visible en entrée de ville par une évolution vers des formes urbaines plus qualitatives, respectant la typologie du hameau et moins consommatrices d'espace, que ce soit pour l'accueil d'activités ou de logements ;
- Marquer la transition entre les espaces bâtis et la zone naturelle de la Dranse par l'utilisation de masses végétales atténuant la perception du bâti depuis l'axe d'entrée de ville ;
- Connecter fonctionnellement l'extension est du hameau avec la partie historique par des liaisons modes doux ;
- Connecter les parties nord et sud du hameau par un traitement des espaces publics et une pacification des déplacements.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Réserver les espaces interstitiels et les extensions d'urbanisation à un habitat compact (*axe 1, p 9*).
- Inciter à la conception bioclimatique des logements dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores (*axe 2, p 17*).
- Affirmer clairement les franges et limites de l'urbanisation (*axe 3, p 22*).
- Rendre les entrées de ville plus lisibles et plus qualitatives (*axe 3, p 22*).
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables tout en permettant certaines évolutions nécessaires (*axe 3, p 22*).
- Comblent les "dents creuses" dans le tissu bâti et les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée (*axe 3, p 27*).

Montagny

Le secteur de Montagny est situé à l'arrière du hameau de Concise, à l'intérieur du site inscrit du château de la Fléchère et de ses abords, château aujourd'hui disparu. Sur le chemin de la Fléchère, s'élève une maison forte et son mur en moellons, d'une hauteur d'environ deux mètres et disposant d'une baie constituée d'un portail couvert à double vantaux. Le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation constitue un espace interstitiel entre le tissu de hameau, la maison forte, quelques bâtiments d'habitat collectif et un tissu d'habitat individuel sous forme de lotissements. Un seul accès par une servitude de passage est aujourd'hui réalisable pour desservir un hectare urbanisable.

Le secteur présente des enjeux :

- De densification à proximité du pôle secondaire de Concise / avenue d'Évian ;
- De préservation de la maison forte et de son cadre paysager (clôtures et masses végétales) ;
- De préservation de l'organisation urbaine du hameau et des espaces de respiration.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer fortement le développement de l'urbanisation du point de vue de densité, du paysage et des accès.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Urbaniser en préservant la typologie du hameau par de l'habitat intermédiaire ;
- Urbaniser en préservant la configuration du secteur faite d'espaces verts en cœur d'îlot et d'ensembles bâtis réduits par l'urbanisation sous forme de deux zones séparées par un cœur d'îlot vert ;
- Organiser les accès aux véhicules sur des voies pouvant le supporter sans obérer les potentialités de construction des parcelles repérées pour l'accès ;
- Mailler le secteur par des cheminements piétons en direction du hameau, du centre ville ou des zones de loisirs ;
- Créer des espaces de respiration par des espaces verts de cœur d'îlot et la préservation des espaces verts aménagés existants ;
- Préserver le décor végétalisé du hameau et assurer la transition entre tissu ancien et nouvelle urbanisation en conservant les masses végétales existantes.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Réserver les terrains nécessaires à d'éventuelles jonctions complémentaires (*axe 1, p 19*).
- Comblent les "dents creuses" dans le tissu bâti et les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée (*axe 3, p 27*).
- Prévoir la réalisation d'un pourcentage minimal d'espaces verts plantés dans les secteurs pavillonnaires et une gradation liée à la typologie des quartiers (*axe 1, p 25*).
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables (*axe3, p 22*).
- Maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune (*axe 3, p 25*).

Rives

Le hameau de Rives est caractérisé par une urbanisation et une architecture typiques de hameau. L'ensemble bâti et urbain, relativement bien identifié et conservé, constitue un ensemble remarquable à protéger repéré par l'étude patrimoniale. Il forme une entité cohérente autour du château de Montjoux datant du XIV^{ème} siècle et du quartier des Pêcheurs. Il est séparé du reste de la ville par un talus abrupt fortement végétalisé. Le quartier de Rives constitue également un des secteurs touristiques majeurs de la commune mais également un pôle de transport puisqu'il accueille la gare lacustre offrant des liaisons pendulaires vers la Suisse voisine ainsi que des croisières touristiques. Néanmoins, l'offre de stationnement est aujourd'hui insuffisante et concentrée essentiellement au nord du hameau, la dédiant ainsi surtout à la fréquentation touristique plus qu'à un usage de parking-relais.

Le secteur présente des enjeux :

- De stationnement des véhicules particuliers en lien avec les liaisons lacustres pendulaires et touristiques ;
- De développement des liaisons piétonnes du secteur, en lien avec la ville haute et le
- De mise en valeur des éléments remarquables bâtis et paysagers du quartier ;
- De préservation de l'ensemble remarquable constitué par le hameau.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire de revoir l'offre de stationnement et de requalifier les espaces publics.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Préserver la typologie et les caractéristiques du hameau ;
- Mettre en valeur les abords du château de Montjoux par l'ouverture de son parc sur la place du 16 août 1944 ;
- Organiser la création d'une nouvelle offre de stationnement à l'ouest du hameau, en lien avec la gare lacustre ;
- Utiliser la topographie pour intégrer le stationnement et retrouver les espaces verts publics en surface ;
- Permettre le retournement des véhicules vers l'ouest dans l'éventualité de la fermeture du quai de Rives en période estivale ;
- Poursuivre les aménagements paysagers publics en bordure du lac ;
- Développer les cheminements piétons en bordure de lac.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Favoriser le développement des liaisons nautiques par Navibus et organiser leurs effets induits ; envisager l'augmentation de l'offre de stationnement au port de Rives par la création d'un parc souterrain à l'ouest du hameau (*axe 1, p 13*).
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables tout en permettant certaines évolutions nécessaires (*axe 3, p 22*).
- Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée (*axe 3, p 22*).
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables (*axe 3, p 22*).
- Maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune (*axe 3, p 25*).

Corzent

Il s'agit d'un espace interstitiel compris entre le hameau, une zone d'habitat individuel et le parc de Corzent. Le terrain est constitué d'une vaste prairie en pente descendante depuis le chemin des Esserts jusqu'au lac. Les accès sont aujourd'hui insuffisants pour desservir l'ensemble de la zone et peu de possibilités sont offertes, supposant un maillage interne du secteur. La proximité du lac, du parc de Corzent et la topographie du site procurent des perspectives sur le lac depuis les espaces situés au sud, notamment le boulevard de la Corniche et inversement sont perceptibles comme arrière-plan du parc de Corzent depuis cet espace et depuis le lac.

Le secteur présente des enjeux :

- De qualité paysagère du secteur dans sa perception depuis le lac ou les espaces au sud ;
- De préservation des perspectives sur le lac depuis le sud ;
- De cohérence de la typologie urbaine du secteur ;
- D'accès et de maillage du secteur.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer fortement l'urbanisation afin que l'ensemble du secteur puisse être desservi et que les qualités du site soient préservées.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Atténuer la transition entre l'urbanisation nouvelle et le parc de Corzent, notamment par une végétalisation des limites, le report des stationnements sur l'arrière et la constitution de façades principales sur cet axe ;
- Préserver les perspectives nord et sud notamment en adaptant la hauteur de constructions à la topographie ;
- Urbaniser de manière peu dense tout conservant une volumétrie bâtie en cohérence avec l'existant sous forme d'habitat intermédiaire ou groupé ;
- Connecter l'urbanisation nouvelle avec le hameau et les espaces verts publics à proximité ;
- Desservir l'ensemble du secteur par un nombre restreint d'accès grâce au maillage des voies internes.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Réserver les espaces interstitiels et les extensions d'urbanisation à un habitat compact (axe 1, p 9).
- Inciter à la conception bioclimatique des logements, notamment dans les secteurs à aménager, en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores (axe 2, p 17)..
- Mettre en place des règles d'urbanisme préservant les vues (axe 1, p 22).
- Comblent les "dents creuses" dans le tissu bâti et les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée (axe 3, p 27).
- Préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables (axe3, p 22).
- Maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune (axe 3, p 25).

Les espaces de renouvellement urbain

Le quartier Dessaix

Le quartier Dessaix, est situé en centre-ville, en bordure de l'hypercentre commerçant, à proximité des services et administrations, notamment en vis-à-vis du palais de justice, mais également à proximité des pôles de transport. Il se situe ainsi à 200 m de la gare et à 300 m du pôle de transports en commun. Le quartier est constitué d'un tissu bâti ancien de faible hauteur et déstructuré qui n'est plus adapté à sa situation de centre-ville.

Le renouvellement urbain du quartier Dessaix permettra de réaliser un quartier durable constitué de logements, de commerces, de services et de bureaux, visant à revaloriser ce quartier et à étendre le centre-ville. La Commune maîtrise plus des trois-quarts du foncier concerné par l'opération de renouvellement urbain sous maîtrise d'ouvrage publique. Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 mai 2012. Elle fait l'objet d'une demande d'arrêté de cessibilité pour permettre l'acquisition des derniers terrains nécessaires à sa réalisation.

Le secteur présente des enjeux :

- De renforcement de la polarité économique que constitue Thonon-les-Bains dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, tant du point de vue fonctionnel que de l'image ;
- De développement du centre ville et notamment de sa fonction commerciale afin d'augmenter son attractivité et d'éviter le report des pratiques commerciales en périphérie ;
- D'optimisation d'un foncier placé stratégiquement par rapport aux services et aux transports en commun ;
- De rapprochement entre les populations et les polarités économiques, de services et transport ;
- De satisfaction des besoins en logements, notamment aidés, d'emplois et de services.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer fortement l'urbanisation de ce quartier, dont le renouvellement constitue un des objectifs majeurs de l'aménagement de la commune, afin que l'opération soit compatible avec la déclaration d'utilité publique et réponde à ses objectifs.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Jouer un rôle de vitrine pour la commune dans le renforcement de sa position dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, grâce au contenu du programme et à l'affirmation architecturale du projet.

- Étendre le centre-ville sur le secteur Dessaix par un programme mixte et dense et le reconnecter aux quartiers stratégiques avoisinants.
- Renforcer l'attractivité commerciale et urbaine du centre-ville pour les commerces et les usagers et jouer un rôle moteur pour relancer le dynamisme d'une partie du centre-ville.
- Assurer la satisfaction des besoins locaux en termes de logements, de commerces, de services et d'emplois.
- Accroître et diversifier l'offre de logements (nombre, taille, coûts, adaptabilité...).
- Favoriser l'utilisation des transports en commun et des déplacements doux en densifiant à proximité des pôles de services et de transport.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Offrir les conditions d'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (*axe 1, p 9*).
- Développer une offre de logement diversifiée et durable (*axe 2, p 17*).
- Développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire (*axe 2, p 17*).
- Renforcer la mixité de l'offre de logement dans tous les quartiers de la ville et favoriser l'accès au logement de toutes les catégories de ménages (*axe 2, p 17*).
- Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits (densification, restructuration, réhabilitation, renouvellement urbain) et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée (*axe 3, p 22*).
- Assurer le développement et l'attractivité des pôles d'activité (*axe 1, p 11*).
- Renforcer prioritairement l'attractivité du centre-ville, cœur de la zone de chalandise et de services (*axe 1, p 11*).
- Favoriser la localisation et le maintien des équipements et services à la population en cœur d'urbanisation (*axe 2, p 19*).
- Renforcer l'activité économique liée au tourisme et au secteur thermal (*axe 1, p 11*).

- Fixer les conditions, notamment foncières, pour libérer de la place sur le domaine public pour les voies en site propre, les pistes cyclables, la création ou l'élargissement des trottoirs (*axe 2, p 19*).
- Inciter à la conception bioclimatique des logements, notamment dans les secteurs à aménager, en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores (*axe 2, p 17*).

Le quartier de la gare

Ici encore, le projet d'agglomération franco-valdo-genevois vise à rééquilibrer les poids démographiques et d'emplois des deux côtés de la frontière. L'opération de développement et de revalorisation du quartier de la gare contribue à répondre à cet objectif d'agglomération.

Le quartier de la gare, se situe dans la partie sud du centre-ville, en bordure de l'hypercentre. Il concentre les pôles de transport public que sont la gare ferroviaire et le pôle de bus urbains et de cars interurbains et offre des opportunités d'optimisation foncière. Les voies ferrées forment la limite sud de la ville dense. Le quartier de la gare joue géographiquement le rôle d'interface entre les quartiers résidentiels au sud et le centre-ville au nord. L'emprise de la gare ferroviaire fait l'objet d'un dénivelé d'environ 11 m, accentuant la rupture déjà constituée par la voie ferrée entre le centre-ville et les quartiers sud.

La gare ferroviaire et le quartier sont amenés à se développer avec l'arrivée du RER franco-valdo-genevois qui reliera Thonon-les-Bains au cœur de Genève. Le déploiement de cette ligne de transport interurbain suppose le développement d'autres transports desservant la gare et ainsi la constitution d'un pôle d'échange multimodal. Les atouts de ce quartier en termes d'accessibilité, de proximité du centre-ville (donc proximité des équipements, commerces, services et polarités de population) et de visibilité (effet vitrine lié à la voie ferrée) en font un espace stratégique pour le développement économique de la commune. Les objectifs de croissance démographique et économique ainsi que de densification aux abords des pôles de transport induisent une requalification du pôle gare afin de créer un réel pôle d'échange et d'opérer une reconversion des délaissés ferroviaires (au sud des voies ferrées) permettant de répondre aux objectifs de croissance de la commune, de valoriser le pôle gare et de créer du lien urbain. L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une étude partenariale entre les différents acteurs des transports présents sur le pôle gare et les propriétaires des délaissés ferroviaires.

Le secteur présente des enjeux :

- En matière de transport afin d'adapter le fonctionnement du pôle et des différents modes de transport existants aux effets produits par l'arrivée du RER franco-valdo-genevois ;
- En matière d'optimisation du foncier des délaissés ferroviaires, placé stratégiquement par rapport aux services et aux transports en commun ;
- De renforcement de la polarité économique que constitue Thonon-les-Bains dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, tant du point de vue fonctionnel que de l'image ;
- De rapprochement entre les populations et les polarités économiques, de services et transport ;
- De satisfaction des besoins d'emplois et de services.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer la valorisation de la dernière opportunité foncière conséquente en centre ville et en connexion directe avec les transports en commun, afin de créer une polarité économique structurante et un pôle d'échange fonctionnel.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Constituer un véritable pôle multimodal associant les différents modes de transport (ferroviaire, cars interurbains, bus urbains, taxis, transports individuels motorisés...);
- Adapter le pôle gare aux développements prévus de transports en commun structurants (RER franco-valdo-genevois et transport en commun à haut niveau de service), à un futur essor du réseau local (bus urbains et cars interurbains) accompagnant le développement urbain, ainsi qu'au développement des modes doux ;
- Faire du quartier de la gare un pôle structurant et attractif à l'échelle de la commune et de l'agglomération thononaise en matière de déplacements, de services, d'équipements et d'activités économiques ;
- Assurer le rayonnement du quartier de la gare à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise et contribuer à conforter le pôle thononais comme contrepoids de Genève.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Créer un pôle d'échange dans le secteur de la gare dans le but de favoriser la multimodalité et l'intermodalité à l'arrivée du RER franco-valdo-genevois (axe 1, p 13).
- Offrir les conditions d'accueil de 6 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 (axe 1, p 9).
- Assurer le développement et l'attractivité des pôles d'activité (axe 1, p 11).
- Renforcer prioritairement l'attractivité du centre-ville, cœur de la zone de chalandise et de services (axe 1, p 11).
- Développer les modes doux pour une pratique utilitaire comme le loisir en prévoyant notamment les franchissements piétons de la voie ferrée facilitant les connexions interquartiers (axe 2, p 19).
- Réduire le recours aux transports individuels motorisés pour les déplacements extra-urbains (axe 1, p 13).
- Permettre le développement d'un axe fort de transports en commun, entre Genève et Thonon-les-Bains, en complément du RER franco-valdo-genevois (axe 1, p 13).
- Fixer les conditions, notamment foncières, pour libérer de la place sur le domaine public pour les voies en site propre, les pistes cyclables, la création ou l'élargissement des trottoirs (axe 2, p 19).
- Préserver la faisabilité foncière d'un doublement de la voie ferrée à terme (axe 1, p 13).
- Assurer la diversité des fonctions urbaines correspondant à la croissance attendue de la population et à l'élargissement de l'aire d'influence (axe 1, p 9).
- Favoriser la localisation et le maintien des équipements et services à la population en cœur d'urbanisation (axe 2, p 19).
- Renforcer l'activité économique liée au tourisme et au secteur thermal (axe 1, p 11).

- Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits (densification, restructuration, réhabilitation, renouvellement urbain) et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée (axe 3, p 22).
- Développer une offre de logement diversifiée et durable (axe 3, p 22).
- Renforcer la mixité de l'offre de logement dans tous les quartiers de la ville et favoriser l'accès au logement de toutes les catégories de ménages (axe 2, p 17).
- Développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire (axe 2, p 17).

Le franchissement de la voie ferrée

Le secteur du franchissement de la voie ferrée se situe à cheval sur la partie est du centre-ville et sur le secteur des Vallées et en continuité directe du quartier de la gare. Il est traversé par la voie ferrée qui constitue une coupure urbaine conséquente. Le quartier est constitué majoritairement d'un tissu bâti ancien de faible hauteur même s'il accueille quelques opérations de grands collectifs. Au nord de la voie ferrée, l'îlot présente une vocation commerciale affirmée avec une succession de rez-de-chaussée commerciaux et la présence d'un supermarché et d'un magasin de bricolage.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement correspond au secteur pressenti pour accueillir cet ouvrage.

L'importance de la coupure urbaine est amenée à s'accroître avec l'arrivée du RER franco-valdo-genevois qui augmentera les périodes de fermeture des passages à niveaux de l'avenue des Vallées et du Chemin Vieux. En effet, le carrefour entre l'avenue des Vallées, le chemin de Ronde et l'avenue du Clos Banderet fait l'objet d'une saturation lors des fermetures fréquentes du passage à niveau situé en sortie de gare. Ce secteur est donc pressenti pour un projet de franchissement routier de la voie ferrée complétant la ceinture du centre-ville au nord-est. Par ailleurs, un réaménagement du carrefour cité ci-dessus est rendu indispensable à la fois par ce projet de franchissement et par la nécessaire revitalisation du quartier des Vallées.

L'avenue des Vallées est historiquement un axe d'entrée de ville dont la vocation commerciale est aujourd'hui en perte de vitesse. Dans le cadre du réaménagement de ce carrefour, le maintien et la requalification de la continuité piétonne historique avec le boulevard Georges Andrier amenant au centre-ville sont essentiels pour revaloriser le secteur de l'avenue des Vallées.

En parallèle de la réalisation de la voie de franchissement, ce secteur est amené à faire l'objet d'une requalification et d'une valorisation foncière. Il s'agit d'engager la mutation des îlots riverains qui présentent un tissu bâti ancien et discontinu qui n'est plus adapté à la situation du secteur en entrée de centre-ville.

Ce secteur profitera notamment de l'opportunité de renouvellement urbain lié au nécessaire transfert prévu des garages et entrepôts de l'entreprise de transport SAT (implantée avenue Jules Ferry) hors du centre-ville.

L'actuel supermarché bénéficie d'une surface de stationnement d'environ 1,2 ha en centre-ville. Cette surface conséquente correspond par exemple à la surface urbanisable du secteur Dessaix sur laquelle il est prévu d'accueillir un programme mixte de plus de 30 000 m². Ces deux

tènements présentent une position comparable par rapport au centre-ville, à la gare ou à la voie ferrée. Même potentiellement impactée partiellement par le passage de la voie de franchissement, une telle opportunité foncière permettrait de contribuer à répondre aux enjeux de développement urbain dans les pôles d'activités et à proximité des transports en commun. Pour préserver l'équilibre économique du centre-ville, il est indispensable que le supermarché conserve ou retrouve sa place dans cette organisation. Toutefois, tout ou partie de son stationnement pourra avantageusement être réalisé en ouvrage de façon à optimiser le foncier existant.

Le secteur présente des enjeux :

- En matière de circulation pour tous les modes, liés à l'augmentation des temps de fermeture des passages à niveau en entrée de centre ville ;
- De préservation de la possibilité de réaliser l'ouvrage de franchissement dans ce secteur et d'intégration du nouvel ouvrage routier dans le tissu urbain ;
- De continuité commerciale sur le boulevard Georges Andrier et l'avenue des Vallées depuis le centre ville ;
- D'évolution urbaine et fonctionnelle du quartier des Vallées, historiquement faubourg et axe d'entrée au centre ville ;
- D'interaction entre le projet d'ouvrage routier et l'urbanisation existante et nouvelle ;
- De pérennité d'un supermarché dans ce secteur et d'évolution de son positionnement économique ;
- D'optimisation d'un foncier placé stratégiquement par rapport aux services et aux transports en commun ;
- De rapprochement entre les populations et les polarités économiques, de services et transport ;
- De satisfaction des besoins en logements, notamment aidés, d'emplois et de services.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer l'évolution des emprises foncières potentiellement impactées par l'ouvrage routier en vue de préserver sa faisabilité, de faciliter sa bonne intégration et de profiter de ce projet pour amorcer une revalorisation des îlots constituant l'entrée du centre-ville.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Anticiper les problèmes de circulation générés par l'arrivée du RER franco-valdo-genevois.
- Préserver la faisabilité d'un ouvrage routier de franchissement de la voie ferrée s'inscrivant dans un projet plus large traitant de tous les modes de déplacement.

- Améliorer la continuité modes doux entre le centre-ville et les quartiers est.
- Revaloriser le quartier des Vallées situé au sud des voies ferrées.
- Assurer la satisfaction des besoins locaux en termes de logements, de commerces, de services et d'emplois à proximité des pôles de transport.
- Renforcer l'attractivité commerciale et urbaine du centre-ville pour les commerces et les usagers.
- Maintenir un équipement commercial de même nature et de surface équivalente dans l'îlot situé au nord de la voie ferrée.
- Amorcer la reconstitution de la continuité commerciale sur l'avenue des Vallées.
- Affirmer le caractère urbain des axes d'accès au centre-ville.
- Étendre le centre-ville et améliorer sa connexion avec les quartiers situés à l'est.
- Accompagner l'éventuelle mutation du site du supermarché et de son parking.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Assurer les conditions de réalisation d'un nouveau passage routier sous voie ferrée en centre-ville pour limiter les effets de la coupure urbaine (*axe 1, p 13*).
- À l'intérieur de la rocade, hiérarchiser et structurer les voies communales selon leur vocation de transit intra-urbain ou de desserte interne aux quartiers (*axe 1, p 19*).
- Fixer les conditions, notamment foncières, pour libérer de la place sur le domaine public pour les voies en site propre, les pistes cyclables, la création ou l'élargissement des trottoirs (*axe 2, p 19*).
- Renforcer prioritairement l'attractivité du centre-ville, cœur de la zone de chalandise et de services (*axe 1, p 11*).
- Assurer la diversité des fonctions urbaines correspondant à la croissance attendue de la population et à l'élargissement de l'aire d'influence (*axe 1, p 9*).
- Offrir les conditions d'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (*axe 1, p 9*).

- Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits (densification, restructuration, réhabilitation, renouvellement urbain) et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée (axe 3, p 22).
- Développer une offre de logement diversifiée et durable (axe 3, p 22).
- Développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire (axe 2, p 17).

L'avenue d'Évian

Le secteur de l'avenue d'Évian, d'une surface de plus d'un hectare, est occupé actuellement par un supermarché et son aire de stationnement. Le déménagement de ce commerce est prévu à court terme, une opportunité foncière conséquente se dégage à proximité de deux pôles secondaires de services, avenue d'Évian et sur le plateau de Champagne. Cet espace est situé en entrée de ville par l'est et présente une topographie en contrebas de la principale voie d'accès, l'avenue d'Évian. Le secteur est desservi par une voie principale d'entrée de ville au sud et par deux voies secondaires d'échelle de quartier au nord. Une réorganisation des circulations du quartier est en cours et il est nécessaire d'adapter les accès de ce secteur avec ce projet de réorganisation. Il s'agit d'un espace inclut dans un tissu bâti mixte fait de bâtiments collectifs et d'habitat individuel groupé. Du fait de la dimension de l'îlot qui l'accueille, ce site est traversé aujourd'hui par des cheminements piétons informels qu'il convient de retrouver afin de favoriser les déplacements modes doux.

Le secteur présente des enjeux :

- D'organisation des accès en lien avec la réorganisation viaire du quartier ;
- Paysagers du fait de la localisation du site en bordure d'un axe d'entrée de ville ;
- D'intégration paysagère des formes urbaines dans un tissu urbain mixte ;
- D'optimisation d'un foncier placé stratégiquement par rapport aux pôles secondaires ;
- D'optimisation de la topographie du site ;
- De rapprochement entre les populations et les polarités économiques, de services et transport ;
- De satisfaction des besoins en logements, notamment aidés, d'emplois et de services ;
- De maintien du caractère planté du site.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer l'impact paysager et circulatoire de l'urbanisation du site.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Éviter une trop forte densité de construction au sol liée à la surface du tènement en divisant l'urbanisation en deux secteurs ;

- Respecter les formes urbaines environnantes et la hiérarchie des voies en proposant une hauteur maximale sur l'avenue d'Évian et dégressive sur l'arrière ;
- Structurer l'avenue d'Évian par un front bâti en permettant un niveau supplémentaire afin de compenser le dénivelé du terrain et une implantation parallèle à l'avenue ;
- Mettre en cohérence la densité et la hauteur des constructions ainsi que l'importance des accès avec la hiérarchie des voies ;
- Permettre les liaisons piétonnes depuis les quartiers sud vers les pôles secondaires de service au travers de l'opération ;
- Masquer le stationnement depuis les axes ;
- Conserver et conforter les masses vertes du site.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Permettre l'accès de tous à un logement de qualité ; développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire (*axe 2, p 17*).
- Inciter à la conception bioclimatique des logements, notamment dans les secteurs à aménager, en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores (*axe 2, p 17*).
- Rendre les entrées de ville plus lisibles et plus qualitatives (*axe 3, p 22*).
- Marquer les axes urbains par un front bâti proche de l'alignement (*axe 3, p 22*).

Sainte-Hélène

Le quartier de Sainte-Hélène est situé au sud-ouest de la commune, sur l'axe d'entrée de ville de l'avenue de Sénévulaz, entre le quartier de Collonges et l'hôpital. Il est implanté sur un terrain en pente qui constituait une friche industrielle. Ce quartier est peu perceptible depuis les voies principales qui l'entourent et ne dispose pas de vues dégagées sur la ville. Il subit donc un effet d'enclavement du fait de la topographie qui lui empêche de voir et d'être vu.

Dans ce secteur, les îlots sont de très grandes dimensions du fait d'un maillage viaire lâche. De plus, les îlots sont difficilement identifiables du fait d'une forme urbaine constituée de bâtiments implantés au cœur de vastes espaces libres. Le secteur présente essentiellement une concentration de logements qui sont éloignés des commerces et des services, mis à part l'hôpital. Le pôle de proximité de plus proche se situe à plus de 600 m par des axes d'entrée de ville ayant un caractère essentiellement routier.

Les quartiers de Collonges, de Sainte-Hélène et de la Rasse, situés en continuité les uns des autres, présentent une très forte concentration de logements aidés représentant une partie importante de l'offre communale. Les ensembles de Collonges, la Rasse, les Éperrières et les Orpellières (ces deux dernières étant sur Sainte-Hélène) représentent environ 450 logements aidés pour une surface foncière d'environ 5,8 ha, soit une densité d'environ 130 logements aidés par hectare.

Le quartier de Sainte-Hélène fait l'objet depuis 1991 d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur laquelle ont été réalisés un bâtiment de bureaux et un bâtiment de logements en accession le long de l'avenue de Sénévulaz, deux bâtiments de logements locatifs aidés au sud du quartier (les Orpellières) puis à l'est (les Éperrières). L'espace central du quartier est aujourd'hui un espace vert en friche colonisé sur sa frange par le stationnement. La ZAC reste inachevée. La convention prévoyait la réalisation de deux grands bâtiments de 6 niveaux au milieu du quartier. Toutefois, les objectifs visés lors de la création de la ZAC paraissent aujourd'hui inadaptés à la problématique de mixité sociale sur le quartier et les formes urbaines prévues ne correspondent pas aux modes d'habiter recherchés. Ainsi, les quartiers de Collonges et de Sainte-Hélène font actuellement l'objet d'un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) portant notamment sur une opération de revalorisation comprenant une part de renouvellement urbain vers des formes urbaines plus étalées, le comblement des espaces en friche par de l'habitat intermédiaire ainsi qu'une résidentialisation des espaces. Sur le quartier de Sainte-Hélène, le

projet de CUCS prévoit de nouvelles constructions présentant une typologie bâtie moins dense que dans le dossier de ZAC.

Le secteur présente des enjeux :

- D'image et d'unité du quartier ;
- De mixité sociale et des formes urbaines ;
- D'intégration du quartier dans la ville, notamment par le traitement des espaces publics du site ;
- Paysager, notamment dans le traitement des vastes espaces verts et des emprises de stationnement ;
- De fonctionnalité et d'usage des espaces libres ;
- De déplacements, notamment pour les modes doux ;
- De satisfaction des besoins en logements, notamment aidés.

Du fait de ces enjeux, il est nécessaire d'encadrer l'urbanisation de ce secteur conformément aux orientations issues du CUCS, élaborées en concertation avec l'opérateur en charge de la réalisation de la ZAC.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Revaloriser l'image du quartier par la création d'une mixité de formes urbaines et de types d'habitat.
- Atténuer la densité ressentie du fait de bâtiments élevés.
- Reconnecter le nord et le sud du quartier.
- Créer une continuité entre les secteurs de Collonges, Sainte-Hélène et La Rasse.
- Structurer le cœur du quartier.
- Redonner un usage aux espaces verts en friche.
- Revaloriser les espaces libres.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables que cette opération contribue à mettre en œuvre sont :

- Offrir les conditions d'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (axe 1, p 9).
- Renforcer la mixité de l'offre de logement dans tous les quartiers de la ville et favoriser l'accès au logement de toutes les catégories de ménages (axe 2, p 17).
- Développer une offre de logement diversifiée et durable (axe 3, p 22).
- Développer prioritairement l'habitat collectif et intermédiaire (axe 2, p 17).

- Utiliser de façon optimale les espaces déjà construits (densification, restructuration, réhabilitation, renouvellement urbain) et les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbanisée (axe 3, p 22).
- Inciter à la conception bioclimatique des logements, notamment dans les secteurs à aménager, en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et la limitation des nuisances sonores (axe 2, p 17)..

Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour l'analyse de l'application du plan local d'urbanisme doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement. Néanmoins, dans un objectif de développement durable, il semble opportun de mettre en place également des indicateurs à finalité économique et sociale. Dans ce cadre, des indicateurs de suivi sont retenus selon quatre thématiques.

Dynamiques des constructions dans les espaces urbanisés

Enjeux	Objectifs	Indicateurs
Concilier accueil de la croissance de population et limitation de la consommation d'espace	Construire selon des formes urbaines plus compactes	Densité nette de logements
		Taux de logements collectifs
		Part des logements individuels dans la construction neuve de logements
	Accueillir l'essentiel de la croissance démographique de l'agglomération	Taux de résidences principales
	Limiter la consommation d'espace Optimiser les potentialités existantes	Nombre de logements construits en renouvellement urbain et en densification (division de parcelles bâties notamment)
		Nombre de logements construits en zones AU indicées ou en comblement de dents creuses
Densité de logement construite dans les zones AU indicées (nombre de logements par hectare)		
Satisfaction des besoins en logement de tous les profils de population	Répondre aux besoins en logement issus de la croissance de population et de la décohabitation	Corrélation entre le taux de croissance de la population, le taux de croissance des logements et l'évolution de la taille des ménages
	Développer une offre de logements accessibles à tous	Taux de logements locatifs aidés par rapport aux résidences principales

Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés

Enjeux	Objectifs	Indicateurs
Attractivité du territoire Limitation de la consommation d'espace sur les communes périphériques	Accueillir l'essentiel de la croissance démographique de l'agglomération	Taux de croissance annuelle de la population
Attractivité du territoire	Accueillir l'essentiel de la croissance démographique de l'agglomération	Part des nouveaux arrivants dans la Commune
Attractivité du territoire pour les actifs	Adapter les équipements à la croissance de population	Effectifs scolaires
Report modal pour les déplacements pendulaires et de loisirs	Favoriser le report modal pour les déplacements intra-urbains et interurbains	Nombre d'usagers des transports en communs (TER, liaison lacustre, bus urbains, cars interurbains)
	Favoriser le report modal pour les déplacements intra-urbains et interurbains	Longueur des bandes et pistes cyclables

Caractéristiques de l'emploi

Enjeux	Objectifs	Indicateurs
Attractivité du territoire pour les actifs Renforcement de la vocation économique de la Commune	Accueillir l'essentiel du développement économique et d'emplois de l'agglomération	Rapport emploi/actifs résidents
		Taux de chômage
		Nombre d'établissements et répartition par secteur d'activité

Etat de l'environnement

Enjeu		Objectif opérationnel	Indicateur de pression	Indicateur d'état	Indicateur de réponse	
surfaces agricoles et naturelles		réduire la consommation de surfaces agricoles et naturelles	consommation de surfaces agricoles et naturelles	taux d'artificialisation du territoire (occupation du sol Spot théma)	compacité et densité de l'enveloppe urbaine	
biodiversité continuités écologiques	fragmentation	préserver et remettre en bon état les continuités écologiques		surfaces affectées aux continuités écologiques		
	sous-trame littorale	préserver et remettre en bon état la sous-trame littorale	destruction des habitats naturels de la sous-trame (beine lacustre, plages, bords du lac arborés, arbres à cavités, vieux arbres, arbres morts)	connexité structurelle et fonctionnelle avec le delta de la Dranse	maintien de la connexité structurelle et fonctionnelle avec le delta de la Dranse	
				connexité structurelle et fonctionnelle pour le Chabot commun et le Castor d'Europe	maintien des populations de Chabot commun et de Castor d'Europe	
	zones humides		préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	destruction de zones humides	surfaces de zones humides protégées	surfaces de zones humides protégées
	biodiversité Natura 2000	zones humides / habitats naturels humides d'intérêt communautaire	préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	destruction des habitats naturels humides d'intérêt communautaire / marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> , forêts aulnaies-frênaies (91E0), forêts mixtes chênaies-frênaies le long du Pamphiot (91F0)	état de conservation des habitats naturels humides d'intérêt communautaire	maintien des habitats naturels humides d'intérêt communautaire
		sous-trame boisée/bocagère / habitats naturels d'intérêt communautaire dans le site ZPS lac Léman	maintenir les habitats naturels d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable	changement de pratiques culturelles dans la ZPS lac Léman	état de conservation des prairies maigres de fauche de basse altitude	maintien des prairies maigres de fauche de basse altitude
		oiseaux ayant justifié la désignation du site ZPS lac Léman	maintenir les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable	changement de pratiques culturelles dans la ZPS lac Léman	réduction du milieu ouvert bocager	reproduction de la Pie-grièche écorcheur
				changement de mode de gestion de la forêt de Ripaille	diversité forestière de la forêt de Ripaille et degré de dérangement	nombre de couples ainsi que succès de reproduction du Milan noir et du Milan royal
	sous-trame boisée/bocagère / haies	préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	aménagement des berges de Ripaille	maintien des habitats naturels de la berge (beine lacustre, plages, bords du lac arborés, arbres à cavités, vieux arbres, arbres morts)	reproduction du Martin-pêcheur d'Europe et hivernage du Grèbe esclavon et du Plongeon arctique	
			destruction de haies	longueur du réseau de haies	longueur du réseau de haies	
			modification de haies	taux d'essences locales et de diversité spécifique des haies		