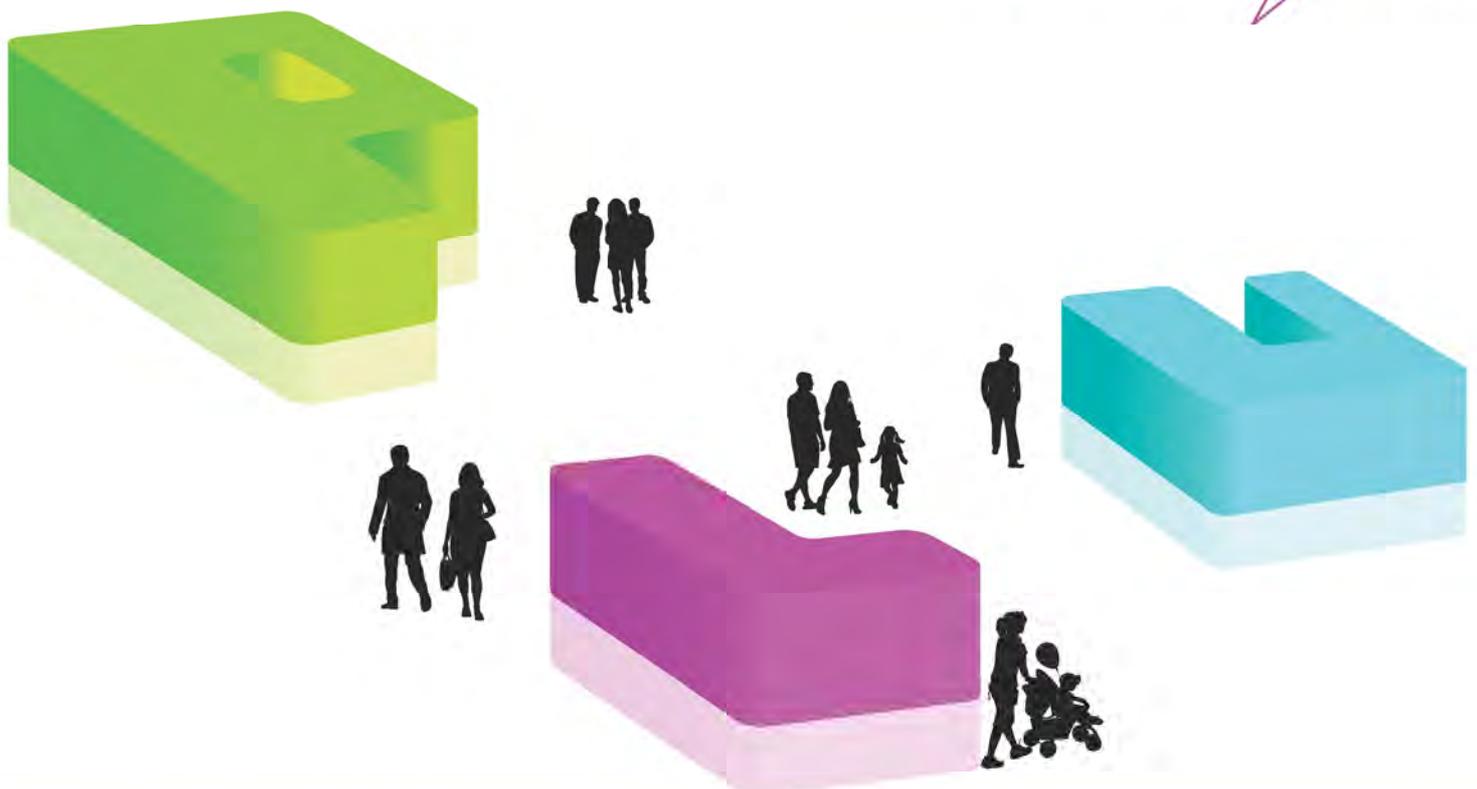




# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 1. NOTICE



<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>I- LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION</b>	<b>4</b>
<b>1. Rappel du contexte</b>	<b>4</b>
<b>2. Le bilan de synthèse d'application du PLU</b>	<b>4</b>
2.1. Bilan quantitatif	4
2.2. Le bilan qualitatif	9
<b>3. Les objectifs de la modification du PLU</b>	<b>12</b>
3.1. Objectifs généraux	12
3.2. Economie générale du PLU	12
<b>4. Les pièces modifiées</b>	<b>14</b>
<b>5. Le cadre législatif de la modification</b>	<b>14</b>
5.1. Une procédure de modification	14
5.2. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme	14
<b>II- RENFORCEMENT, REAJUSTEMENT ET PRECISION DES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES, AGRICOLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES</b>	<b>16</b>
2.1. Préservation accrue des nappes d'eau souterraines (notamment eau potable)	16
2.2. Protection et développement de l'agriculture rurale et urbaine	17
2.3. Verdissement et nature en ville	18
2.4. Protection patrimoniale des ensembles et immeubles repérés au PLU	21
<b>III- RENFORCER LA COHERENCE D'ENSEMBLE ET LA MIXITE DES QUARTIERS NEUFS OU ANCIENS</b>	<b>25</b>
3.1. Favoriser le développement d'opérations d'ensemble	25
3.2. Evolution du tissu existant	27
3.3. Mixité des destinations dans les immeubles et polarités de quartiers	28
<b>IV- PERMETTRE LE PHASAGE DANS LE TEMPS ET LA COHERENCE FINALE DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>32</b>
4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation en urbanisation (OAP) des espaces interstitiels	32
4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en renouvellement urbain	41
<b>V- RENFORCER LE TRAITEMENT DE LA RELATION DES PROJETS AU GRAND PAYSAGE ET AU PAYSAGE DE LA RUE</b>	<b>50</b>

<b>5.1. Traitement des abords et de l'interface des espaces publics</b>	<b>50</b>
<b>5.2. Préservations des vues sur le grand paysage</b>	<b>60</b>
<b>5.3. Protection du paysage de la rue en lien avec les enseignes et les devantures commerciales</b>	<b>61</b>
<b>VI- LES ERREURS MATERIELLES</b>	<b>64</b>
<b>VII- LES IMPACTS</b>	<b>66</b>
<b>7.1. L'actualisation de l'étude environnementale</b>	<b>66</b>
<b>7.2. Résultat de la demande au cas par cas</b>	<b>66</b>
<b>7.3. Bilan coûts / avantages</b>	<b>66</b>
<b>7.4. Evolution des superficies</b>	<b>67</b>

## **INTRODUCTION**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thonon-les-Bains a fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2013. Par la suite, ce document a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité afférente à une déclaration de projet décidée le 27 janvier 2016. Celle-ci portait sur l'extension et la restructuration du groupe scolaire du Morillon.

Le 14 décembre 2016 le Conseil municipal de Thonon-les-Bains a adopté le principe de l'engagement d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Ainsi, par arrêté du 29 décembre 2016, le Maire de Thonon-les-Bains a décidé d'engager une procédure de modification du PLU.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération "THONON AGGLOMERATION" a été créée. Cette dernière étant compétente de plein droit en matière d'urbanisme et notamment de plan local d'urbanisme, il lui revient de conduire les procédures de planification engagées dans son périmètre.

Le Conseil Communautaire, lors de séance 28 février 2017, a décidé, après accord de la Commune, de poursuivre la procédure de modification du plan local d'urbanisme qui avait été engagée avant la création de la Communauté d'agglomération.

# I- LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

## 1. Rappel du contexte

---

Par délibération du 18 décembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) qui est entrée en vigueur le 16 janvier 2014.

Les grands principes de cette révision générale étaient l'intégration des évolutions législatives, notamment afin de disposer d'un PLU en cohérence avec le Grenelle II de l'environnement, l'intégration des documents de planification supracommunaux et de programmation (notamment projet d'agglomération du Grand Genève, schéma de cohérence territoriale du Chablais, programme local de l'habitat communal) et l'intégration des études patrimoniales.

Les grands principes du PLU révisé sont notamment de protéger le patrimoine bâti et paysager et les espaces naturels et agricoles, de limiter l'étalement urbain et favoriser la densification et le resserrement de l'urbanisation sur les polarités qu'il convient de renforcer dans leurs différents aspects (logement pour tous, activités économiques, équipements, accessibilité et déplacements), de conforter et développer l'activité économique, de favoriser les déplacements doux et en transport en commun.

Ces principes ont été traduits dans les trois grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) décliné en objectifs :

- 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 ;
- Organiser une ville de proximité ;
- Protéger et valoriser le patrimoine écologique, naturel, paysager et bâti.

Objectifs quantitatifs de développement dans les documents supracommunaux et dans le PLU :

- Croissance annuelle 1,5% : près de 46 000 habitants en 2030 ;
- + 13 000 habitants et + 6 000 emplois à horizon 2030 ;
- + 9 590 logements à horizon 2030 : près de 28 000 logements en 2030 ;
- Typologie des formes urbaines d'habitat : 80% collectif, 10% intermédiaire, 10% individuel.

Objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- 37% du territoire hors lac non urbanisables ;
- 21 ha mobilisables en renouvellement urbain : + de 6 000 logements + activités ;
- 31 ha mobilisables en comblement : + de 3 000 logements + activités ;
- 10 ha en extension : ~ 450 logements + majorité d'activités et équipements.

## 2. Le bilan de synthèse d'application du PLU

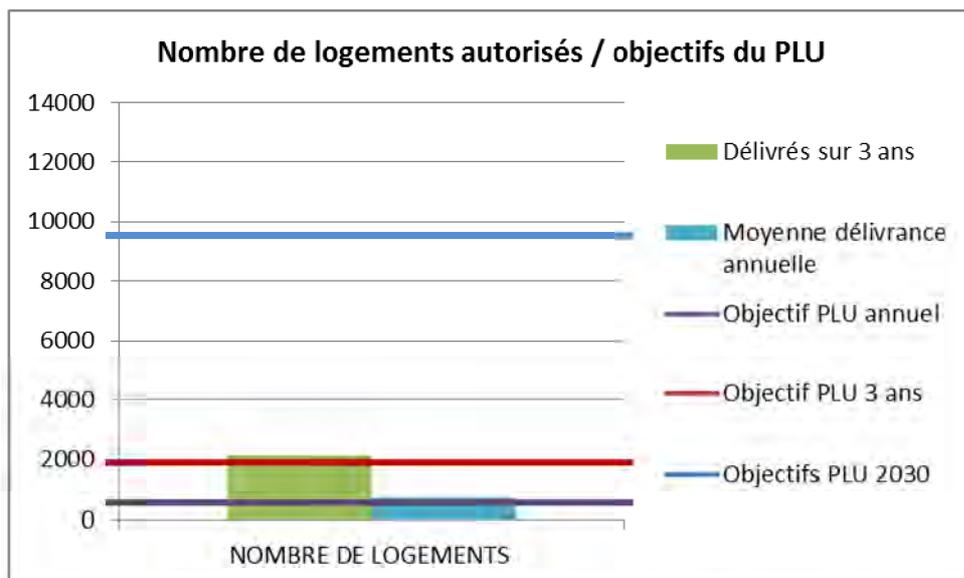
---

Le bilan de synthèse d'application du PLU réalisé en novembre 2016 a permis de d'évaluer l'opportunité d'engager une procédure de modification et de déterminer les objectifs à poursuivre.

### **2.1. Bilan quantitatif**

*Chiffres service urbanisme 21/11/2016*

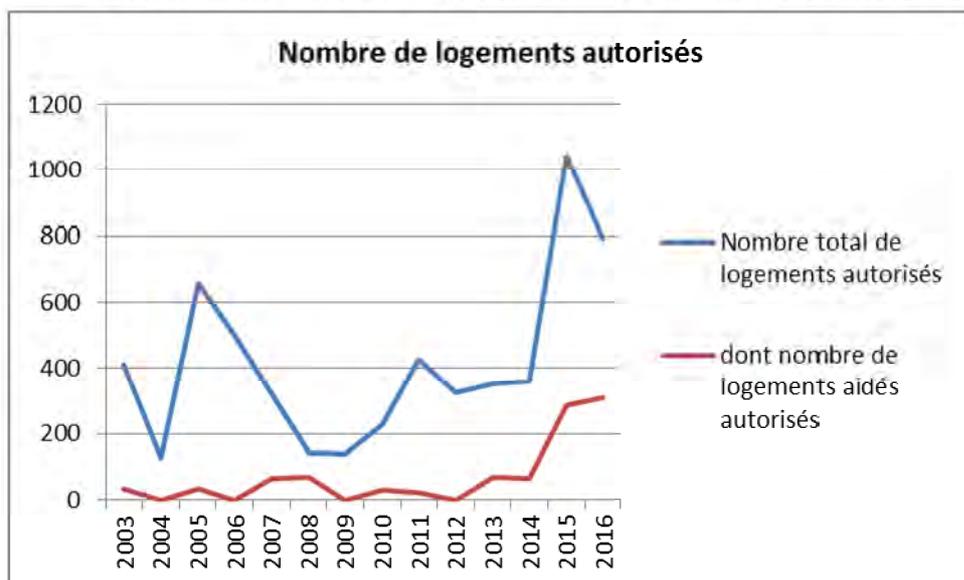
- ⇒ Nombre de logements autorisés au travers du PLU révisé par rapport à ses objectifs

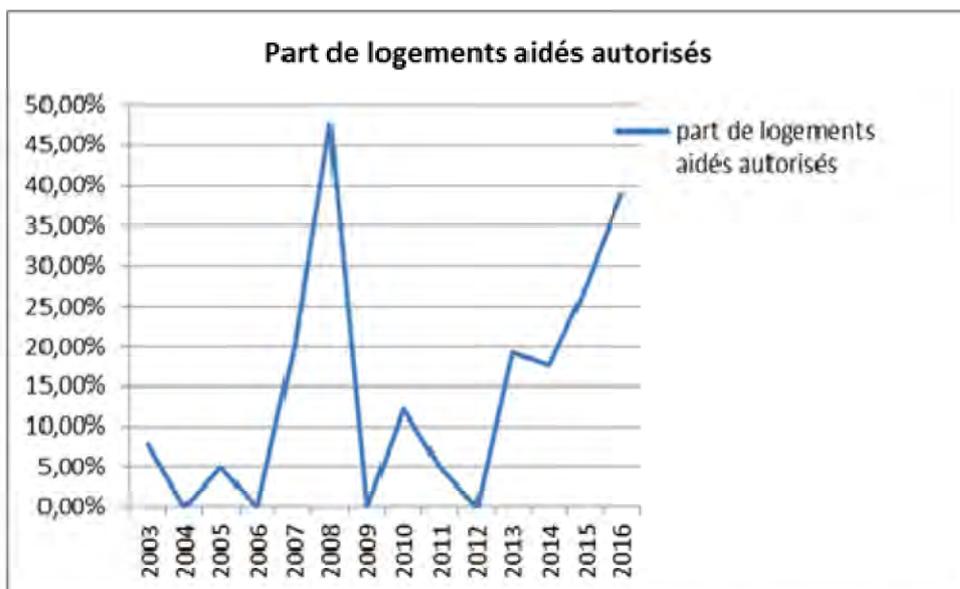


Perspective d'atteinte voire de dépassement des objectifs sur 3 ans.

Seuls les logements autorisés sont comptabilisés et pas les logements mis en service puisque cette période est trop récente pour que les logements autorisés sur cette période soient mis en service, sauf quelques logements individuels. De nombreux chantiers d'habitat collectif, même autorisés en 2014, n'ont pas encore démarré. La comparaison aux objectifs de mise en service ne peut se faire aujourd'hui que par rapport aux logements autorisés, il ne s'agit donc que d'une hypothèse à ce stade donnant néanmoins une tendance. Ainsi, la perspective d'atteinte voire de dépassement des objectifs sur 3 ans devrait se confirmer.

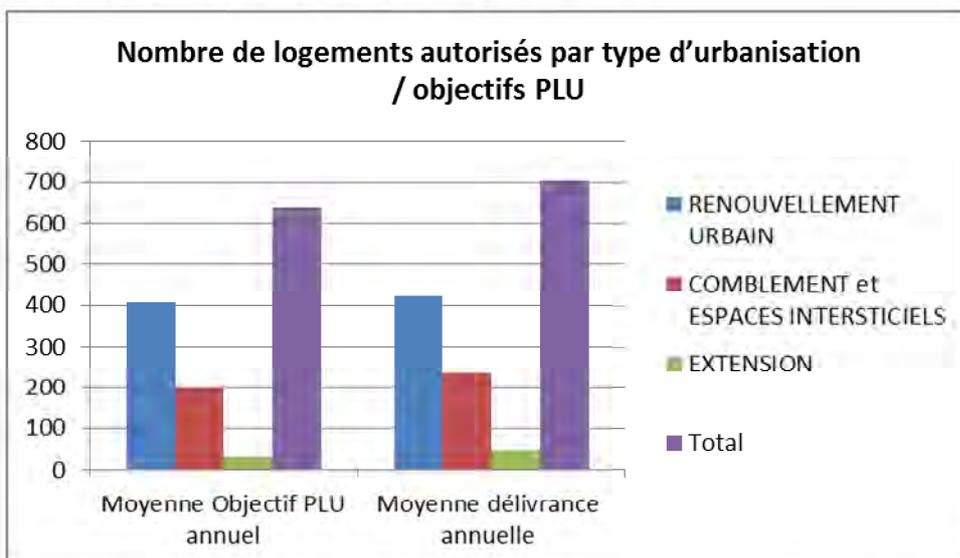
⇒ Evolution du nombre de logements et de logements aidés autorisés sur les deux PLU





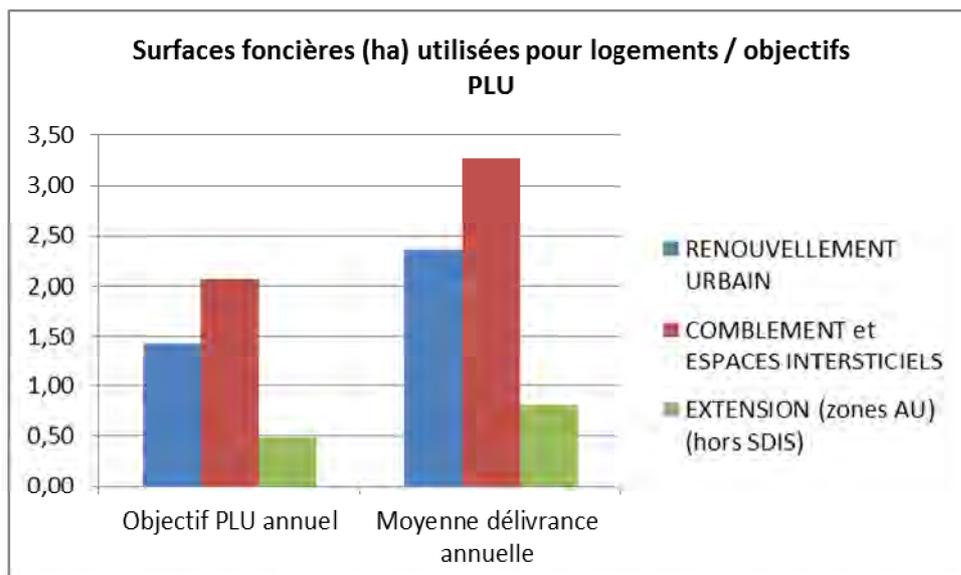
Le PLU a produit ses effets en permettant de relancer la construction de logements. La part de logements locatifs aidés a été grandement renforcée depuis 2014, notamment grâce à l'instauration d'emplacements réservés à des opérations de logement aidé et de servitudes de mixité sociale (obligation de réaliser une part de logements aidés dans les opérations de construction d'une certaine taille) dans le document révisé. Les courbes montrent un décalage d'environ une année entre l'entrée en vigueur du PLU et ses effets sur les logements déposés et autorisés. Le pic de 2015 s'explique notamment par deux opérations de dimensions exceptionnelles en nombre de logements (312 et 235 logements).

⇒ Utilisation de l'espace pour la construction



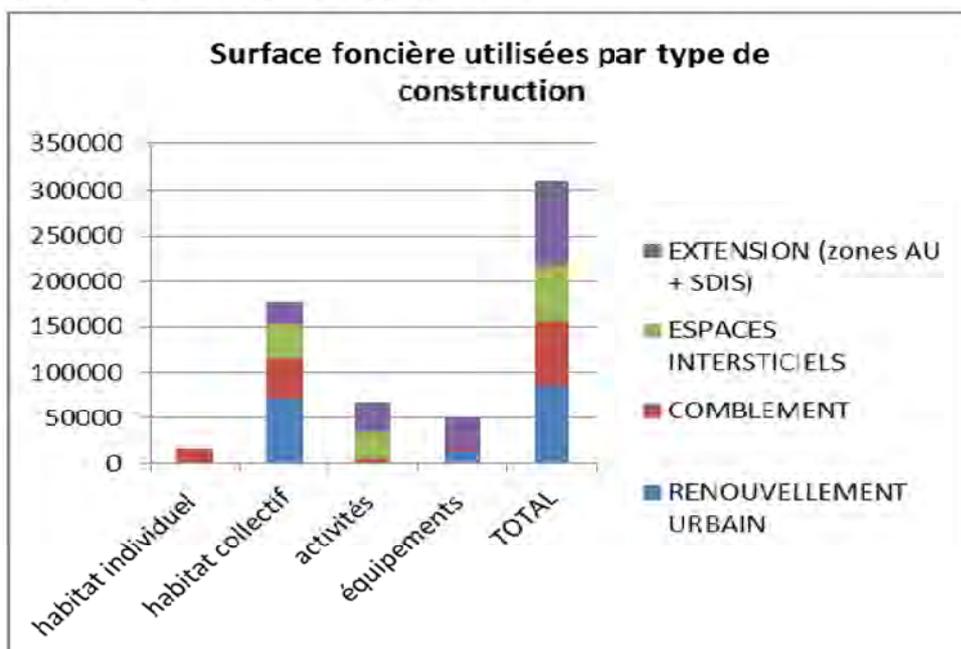
La répartition des types d'urbanisation est globalement conforme à l'objectif du PLU mais le rythme de développement est plus soutenu qu'envisagé. A nouveau, il s'agit des logements autorisés, le rythme de mise en service pourra donc se lisser sur les années à venir.

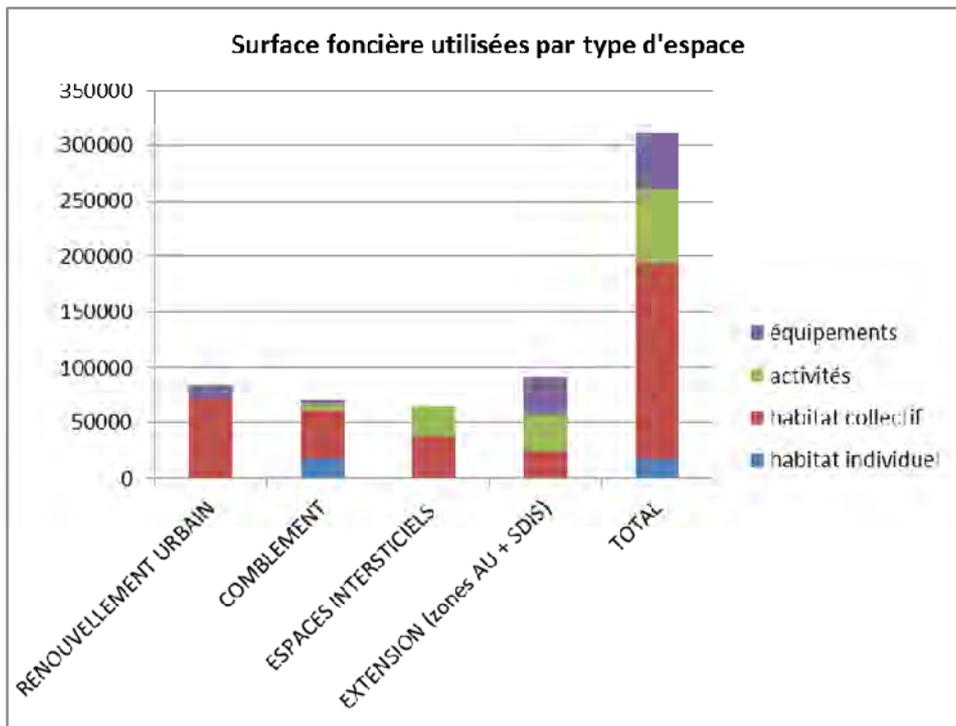
Le rythme d'utilisation du foncier est plus soutenu qu'envisagé quelle que soit la forme d'urbanisation en cohérence avec le nombre de logements autorisés sur la période par rapport aux objectifs du PLU.



Le rythme de développement prévisionnel est plus soutenu en extension ce qui correspond logiquement à une plus grande facilité de réaliser des opérations en extension par rapport au comblement ou au renouvellement. Toutefois, l'extension possible au PLU est très limitée en proportion. Enfin, les surfaces potentiellement construites en extension sont limitées par le PLU, elles ne pourront donc plus augmenter une fois le plafond atteint, contrairement aux surfaces en renouvellement qui sont potentiellement illimitées.

La majorité des logements autorisés l'ont été sur des tènements en renouvellement urbain. Globalement, le rythme prévisionnel de mise en œuvre du PLU est plus rapide qu'envisagé. Toutefois, il s'agit des logements autorisés, le rythme de mise en service pourra donc se lisser sur les années à venir. Les proportions respectives des trois formes d'urbanisation (renouvellement urbain, comblement de dents creuses et d'espaces interstitiels, extension) sont respectées par rapport aux objectifs du PLU.

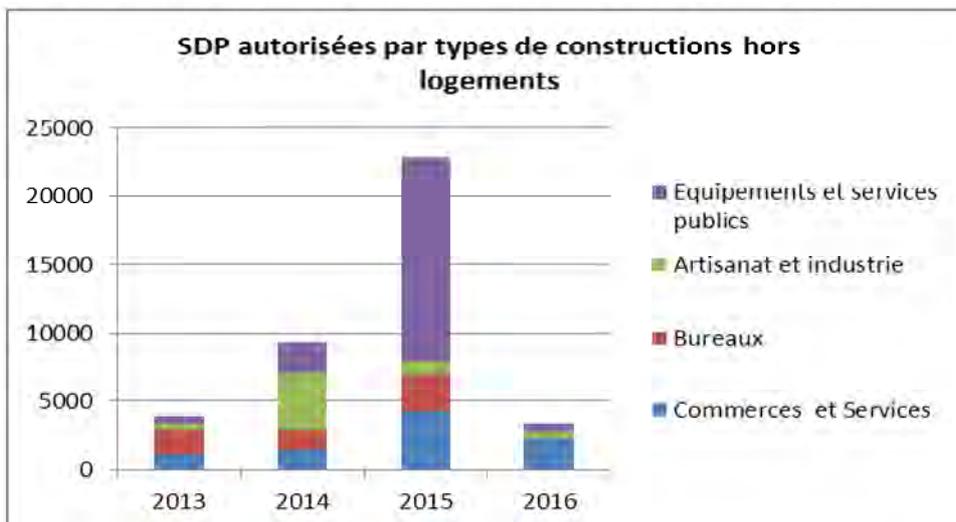


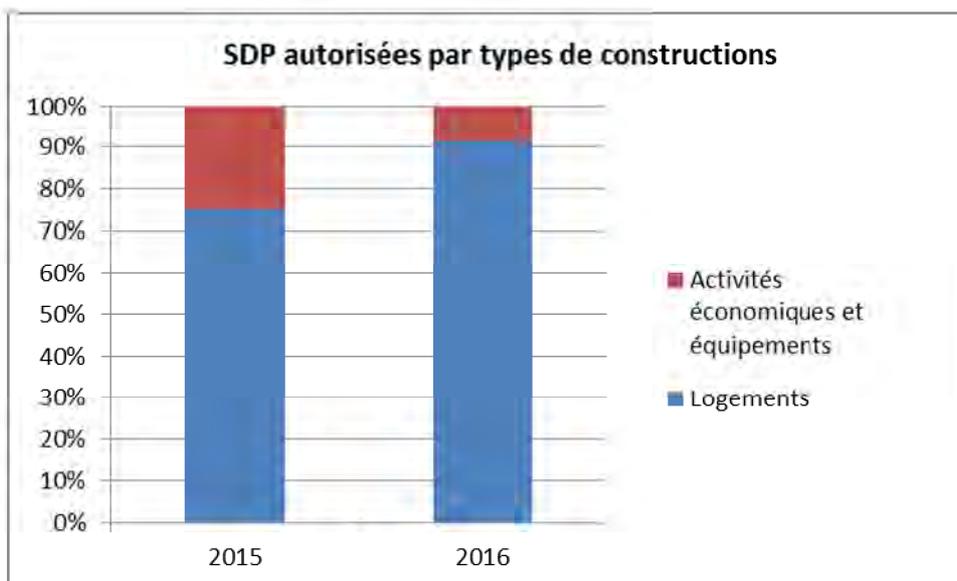


Les surfaces consommées en extension sont essentiellement liées à des activités économiques (zone de Marclaz), des équipements notamment le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ou pour du logement collectif ou intermédiaire dans les zones à urbaniser (AU). Les zones AU avaient été prévues pour cela, sans habitat individuel pour limiter l'étalement urbain, les logements autorisés répondent entièrement à ces objectifs. L'habitat individuel a été presque exclusivement autorisé en comblement par division de parcelles.

L'habitat collectif a été essentiellement autorisé en renouvellement urbain et les surfaces utilisées en renouvellement urbain lui sont presque exclusivement dédiées.

⇒ Surfaces de plancher (SDP) autorisées selon le type de projets





Les surfaces de plancher autorisées dédiées aux équipements en 2015 ont été très importantes en cohérence avec le rythme de développement envisagé d'autres types de projets, notamment de logements, pouvant générer des besoins complémentaires en matière d'équipements publics (groupes scolaires notamment), également en cohérence avec la politique de renforcement de la polarité thononaise (pôle culturel de la Visitation ou déplacement du SDIS libérant des espaces en centre-ville).

En matière d'activités économiques, les surfaces de plancher autorisées en 2015 sont importantes et répondent aux objectifs de renforcement de la polarité économique de Thonon-les-Bains et de son caractère de ville-centre.

⇒ ***La cohérence prévisible du développement avec les objectifs du PLU suppose de maintenir en l'état les grands principes d'urbanisation déterminés dans le document.***

## **2.2. Le bilan qualitatif**

Le bilan qualitatif de l'application du PLU dans les projets sur les trois premières années a permis de déterminer les thématiques et les dispositifs sur lesquels des ajustements pourraient être opérés afin de faciliter l'atteinte des objectifs du PLU.

⇒ Protection environnementales, agricoles et verdissement

### **Préservation accrue des nappes d'eau souterraines (notamment eau potable)**

Les règles de préservation des nappes d'eau souterraines ont montré certaines limites. Ainsi, le PLU indique « une sensibilité » mais ne précise pas d'obligations. Par ailleurs, certains secteurs de sensibilités hydrogéologiques ne sont pas clairement identifiés. Les conséquences sont une difficulté plus grande à faire respecter cette sensibilité lors de la délivrance de permis de construire.

⇒ ***Améliorer la lisibilité de la problématique dans le PLU et renforcer les obligations le cas échéant***

### **Protection et développement de l'agriculture rurale et urbaine**

Le règlement ne permet pas que les jardins familiaux privés bénéficient d'aménagement comme ceux qui sont publics. Ainsi, concrètement, les jardins familiaux de Sainte-Hélène qui sont privés, n'ont pas les mêmes possibilités d'aménagement que les jardins familiaux municipaux, alors que les enjeux sont identiques. Par ailleurs, le développement de constructions agricoles est à encadrer du point de vue paysager.

⇒ ***Faciliter le maintien et le développement de l'agriculture professionnelle et particulière (jardins familiaux) tout en protégeant les paysages.***

## Verdissement et nature en ville

Concernant le verdissement et la nature en ville, la règle inscrite dans le PLU correspond à un pourcentage d'espaces libres (espaces hors circulations et stationnements automobiles), par rapport à la surface de la parcelle. Ce pourcentage est variable selon les zones. Par ailleurs, 1 arbre doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Les toitures végétalisées ne sont pas imposées. Cette règle conduit à la disparition d'arbres de haute tige qui structurent le paysage et ne sont pas replantés, surtout en interface avec l'espace public. Par ailleurs, les espaces de stationnement ne sont pas plantés ou arborés. Enfin, le développement du recours aux toitures plates souvent simplement gravillonnées a pu être constaté. De plus, "le végétal" joue un rôle primordial dans la perception du paysage, notamment urbain. Il est donc important de considérer la question du "verdissement" dans le traitement de l'interface entre le domaine public et le domaine privé en contrepartie de la densification.

**⇒ Augmenter les exigences de verdissement notamment sur les espaces communs et faciliter les initiatives d'intégration du végétal dans les constructions (toitures végétalisées notamment).**

⇒ Paysage

### Traitement des abords et de l'interface avec les espaces publics

La problématique du traitement des abords et de l'interface avec les espaces publics est fondamentale dans la perception du paysage de la rue. Le règlement du PLU prévoit dans certaines zones une marge de recul. Celle-ci est encadrée pour éviter les nappes de stationnement sur l'avant des constructions et pour constituer un front bâti. L'application du règlement fait apparaître que les marges de recul sont souvent l'objet du regroupement des contraintes techniques (locaux poubelles...) et de stationnements que la végétation plantée est fréquemment de taille basse voire absente et que les clôtures sont souvent peu qualitatives, ce qui en peut-être dommageable. Par ailleurs, dans certaines configurations, la règle est sujette à interprétation et peut bloquer la création architecturale.

**⇒ Améliorer la qualité paysagère de l'interface entre construction et espaces publics par l'intervention sur les marges de recul des constructions**

### Préservations des vues sur le grand paysage

La préservation des vues sur les grands paysages est un objectif inscrit dans le PLU opposable. Le dispositif existant est difficile à appliquer. Une règle plus précise permettrait d'assurer une préservation plus stricte des vues identifiées.

**⇒ Dispositif de réglementation des constructions par rapport aux vues à préciser pour en faciliter l'application.**

⇒ Patrimoine

### Protection patrimoniale des ensembles et immeubles repérés au PLU

Le PLU prévoit la protection des "Ensembles urbains remarquables" identifiés au PLU comprenant trois niveaux de protection selon la qualité des constructions ainsi que des immeubles repérés sur le plan de zonage. Or de nombreux travaux ne respectent pas la typologie des immeubles concernés et certaines règles ne correspondent pas à des typologies particulières ponctuelles. Par ailleurs, certaines protections issues du projet de ZPPAUP ne sont pas nécessairement à l'échelle de la qualité du bâtiment ou des projets de requalification d'ensemble.

**⇒ Préciser les dispositifs (ensembles urbains remarquables et protections ponctuelles) pour faciliter la sensibilisation aux mesures prises et envisager de réinterroger des protections ponctuelles sur certains secteurs à forts enjeux paysagers ou de renouvellement.**

### Paysage de la rue en lien avec les enseignes : devantures commerciales

Les règles relatives au paysage de la rue en lien avec les enseignes issues du projet de ZPPAUP sont à la fois contraignantes et peu lisibles. Elles ont notamment un impact non négligeable sur la possibilité

d'évolution des devantures commerciales, ce qui crée une évolution très variable de la qualité des rez-de-chaussée commerciaux.

⇒ **Revoir le traitement des devantures commerciales de façon plus simple mais qualitative en lien avec la mise en application des règles du projet de règlement local de publicité sur les enseignes.**

⇒ Cohérence d'ensemble à l'échelle de quartiers ou secteurs

Opérations ponctuelles en renouvellement dans un tissu dense sans cohérence d'ensemble

Des dispositions ont été inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'assurer un traitement par «ensemble cohérent» ; sinon, la règle générale de l'insertion dans l'environnement est traitée au cas par cas. Quand bien même ces projets répondraient aux orientations du PLU, en cas d'opérations au coup par coup, l'assemblage de ces opérations avec des temporalités différentes pourrait, en l'état actuel de la règle, conduire à ce que les objectifs de cohérence et de circulation ne soient pas à terme totalement respectés.

⇒ **Repérer des secteurs à enjeux et donner des orientations plus précises favorisant le développement d'opérations d'ensemble.**

Evolution du tissu existant en secteur protégé ou dans le tissu ancien commun

Dans les ensembles urbains remarquables, il est imposé un respect total de la typologie de l'habitat existant ce qui crée des situations de blocage pour les constructions neuves, les surélévations ou les projets en cœur d'îlot ou traversants. Par ailleurs, dans le tissu commun, les règles ne sont pas adaptées à l'évolution de l'existant mais définissent la morphologie urbaine à terme.

⇒ **Permettre le développement de constructions neuves en tissu ancien (sans porter atteinte à l'ensemble) et l'évolution des constructions existantes dans le respect de leurs caractéristiques et de l'ordonnement existants.**

⇒ Secteurs en développement encadré : orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Principes des OAP à urbaniser difficilement applicables dans la durée

Les OAP sur les zones à urbaniser pourraient être difficilement applicables dans la durée. En effet, le déblocage partiel ne permet pas nécessairement d'assurer les continuités viaires dans l'ensemble de la zone. Le risque avéré est le report de certaines contraintes sur le dernier projet qui risquerait ainsi de ne pouvoir aboutir.

⇒ **Rendre les OAP plus prescriptives pour pouvoir encadrer leur développement sur le long terme et parvenir à réaliser des nouveaux quartiers cohérents.**

OAP du centre-ville

Les orientations sont issues des études réalisées en 2012. Les études ont avancé et nécessitent des adaptations à la marge de l'OAP g... et sur le secteur du franchissement, les projets immobiliers proposés montrent la nécessité de retravailler l'insertion des bâtiments nouveaux sur certains fronts bâtis.

⇒ **Ajuster les OAP en fonction de l'avancement des projets d'aménagement urbain.**

⇒ Mixité

Mixité des destinations dans les immeubles

Le règlement du PLU impose des rez-de-chaussée commerciaux sur certains axes en bordure du centre-ville. Par ailleurs, certaines zones sont réservées exclusivement à l'activité économique. Compte tenu de la pression économique, les constructions à vocation commerciale ou artisanale sont remplacées par du logement en dehors de zones réservées. La mutation rapide du tissu urbain renforce la nécessité de la mixité. Il importe de renforcer le dispositif et de l'ouvrir à d'autres destinations d'activités.

⇒ **Renforcer le dispositif de mixité des destinations sur les polarités économiques secondaires.**

### **3. Les objectifs de la modification du PLU**

---

#### **3.1. Objectifs généraux**

Le bilan de la construction de logements, de surfaces d'activités économiques et d'équipements montre que les objectifs de construction du PLU sont respectés dans leurs proportions même si le rythme des constructions autorisées est plus soutenu qu'envisagé, sans que le rythme potentiel de leur mise en service soit nécessairement calqué sur celui des autorisations. En effet, les constructions autorisées depuis le 16 janvier 2014 ne sont pas achevées voire pas commencées pour beaucoup, ainsi le recul n'est pas encore suffisant pour connaître le rythme de mise en service. Ainsi, il n'apparaît pas nécessaire de développer davantage la constructibilité. Néanmoins, le bilan qualitatif de l'application au travers des projets montre que certains dispositifs du PLU méritent d'être renforcés ou clarifiés afin que leur objectif puisse être plus facilement intégré dans les projets.

Ainsi, il apparaît nécessaire de faire évoluer à la marge certains dispositifs du PLU en vigueur afin de renforcer l'efficacité du dispositif général en vue de mieux atteindre les objectifs fixés dans le PLU révisé.

Les orientations du projet de modification du PLU de Thonon-les-Bains regroupant les principes ci-dessus sont les suivantes :

- Renforcement, réajustement et précision des protections environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales ;
- Renforcer la cohérence d'ensemble et la mixité des quartiers neufs ou anciens ;
- Permettre le phasage dans le temps et la cohérence finale des secteurs de développement ;
- Renforcer le traitement de la relation des projets au grand paysage et au paysage de la rue.

#### **3.2. Economie générale du PLU**

Les modifications décrites ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de la révision générale du PLU approuvée le 18 décembre 2013.

Au contraire, les propositions d'évolutions du PLU sont conformes aux orientations du PADD de la Commune :

- Mettre en place les conditions d'accueil des éléments structurants du développement urbain (axe 1 p9) :

- Offrir les conditions de production de logements supplémentaires entre 2010 et 2030 prévue par le SCoT du Chablais, celle-ci correspondant à l'accueil de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Thonon-les-Bains doit s'organiser pour atteindre cet objectif notamment en soutenant des opérations d'aménagement d'envergure, prioritairement dans le centre-ville, des opérations de renouvellement urbain et en autorisant des densités plus importantes. Les espaces interstitiels et les extensions d'urbanisation constituent une réserve foncière non négligeable qu'il convient d'utiliser en favorisant l'implantation d'un habitat compact.

- Renforcer l'accessibilité du territoire, notamment en intégrant pleinement les effets à attendre des projets programmés de transports structurants (axe 1 p13) :

- Créer un pôle d'échange autour de la gare dans le but de favoriser la multimodalité et l'intermodalité à l'arrivée du RER franco-valdo-genevois. Dans un contexte de saturation des trains express régionaux (TER) mais où la hausse prévisible du trafic ferroviaire (mise en circulation du RER franco-valdo-genevois) permettra d'offrir plus de services, de trains et de meilleurs cadencements, la Commune doit anticiper et prévoir les conditions favorables à l'aménagement d'un pôle d'échange autour de la gare. L'objectif est de faciliter le passage d'un mode de déplacement à un autre. Par ailleurs, la gare ferroviaire doit être facilement accessible.

- Développer la vocation de la commune comme polarité économique, commerciale et d'emploi (axe 2 p11) :

- Renforcer prioritairement l'attractivité du centre-ville, cœur de zone de chalandise et de services. Le cœur de ville de Thonon-les-Bains couvre une zone chalandise de 150 000 habitants, il est tourné vers les commerces et les services. Il importe de conserver ce dynamisme en confirmant les fonctions commerciales du centre-ville et son attractivité.

- Renforcer le tissu des pôles de proximité pour satisfaire les besoins locaux (axe 2 p19) :

- Favoriser une mixité urbaine de qualité. La mise en place d'outils de planification permettant d'assurer une densité suffisante à proximité des pôles d'emploi et de services permettra de limiter les déplacements. Cette concentration d'habitants est également favorable à la reconstitution ou la pérennité des pôles commerciaux de proximité à l'échelle des quartiers.

- Partager les déplacements dans le centre-ville et dans les pôles de proximité (axe 2 p19) :

- Développer les modes doux pour une pratique utilitaire comme de loisir en prévoyant notamment les franchissements piétons de la voie ferrée et en facilitant les connexions inter quartiers. Le projet d'aménagement du secteur de la gare prévoit la mise en place d'une nouvelle passerelle piétonne assurant une liaison entre le centre-ville et les quartiers situés au sud de la place de Crête.

- Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité (axe 3 p22) :

- Mettre en valeur les perspectives paysagères identifiées, repérer les coupures d'urbanisation et les points de vue les plus intéressants sur le paysage, préserver les ensembles naturels et agricoles qui constituent le décor de la ville, préserver les éléments bâtis et non bâtis remarquables tout en permettant certaines évolutions nécessaires sont des enjeux majeurs qui contribuent grandement à la qualité de vie de tous.

- 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. L'enjeu est d'atteindre les objectifs de croissance du parc de logements en garantissant une urbanisation de qualité, prenant en compte les particularités remarquables du territoire. Ainsi, les densités et les hauteurs les plus fortes pourraient être autorisées sur le plateau, une moindre densité serait dévolue aux secteurs d'habitat individuels les mieux constitués et aux secteurs difficiles à desservir en assainissement collectif. Le traitement de l'interface entre les espaces publics et l'espace privé est un enjeu majeur de la cohérence urbaine. Ainsi, marquer les axes urbains par un front bâti proche de l'alignement, assurer une continuité du front bâti en autorisant l'implantation des constructions près des limites séparatives, donner aux marges de recul un traitement adapté semblent être des mesures qui permettraient d'assurer un traitement qualitatif.

- Protéger les ressources aquatiques et agricoles (axe 3 p25) :

- Le devoir de la Commune est de protéger les différentes nappes d'eau nécessaires aux ressources en eau potable et en eau minérale

- Même si Thonon-les-Bains est une commune urbaine, elle compte encore quelques grands espaces agricoles. Ces espaces participent au façonnage des paysages et à l'identité territoriale et culturelle de la commune, par des productions de qualité comme le vin de Ripaille ou la pêche. Au risque de voir ces espaces disparaître au bénéfice d'une urbanisation fermant les grands paysages, il importe de préserver les grands espaces agricoles homogènes et les sites d'implantation des exploitations agricoles pérennes, même si Thonon-les-Bains ne représente pas un enjeu stratégique en matière de développement de l'activité agricole (axe 3 p25).

- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques (axe 3 p25) :

- La nature est constituée par les grands espaces naturels mais aussi plus humblement par la nature en ville. Celle-ci participe, à son échelle, à la biodiversité de la commune. Plus concrètement, elle constitue notre quotidien et concourt à la qualité de notre cadre de vie. Il importe donc de maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune.

## 4. Les pièces modifiées

---

Les changements apportés par la présente procédure de modification portent sur les documents suivants :

- ⇒ Le règlement : pièces écrites et graphiques dont plan de zonage ;
- ⇒ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais est complété par la présente notice explicative. Celle-ci permet également d'exposer les choix qui ont été retenus pour modifier les pièces du PLU.

## 5. Le cadre législatif de la modification

---

### 5.1. Une procédure de modification

La procédure de révision générale du plan local d'urbanisme ayant été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2015-1174, du 23 septembre 2015, ce sont les dispositions des anciens articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme qui s'appliquent.

La présente procédure de modification est réalisée en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. En effet, selon les dispositions de cet article : "*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions*".

Il existe deux procédures de modification :

- La procédure de droit commun : Le champ d'application de cette procédure est précisé à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Elle s'applique notamment lorsque le projet de modification a pour objet *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*. Dans ce cas de figure le projet de modification est soumis à enquête publique par le Président de l'établissement public intercommunal compétent.

- La procédure simplifiée : Celle-ci est précisée à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme. La simplification de la procédure relève de l'absence d'enquête publique. Néanmoins, le projet de modification est mis à disposition du public pendant un mois.

Les objectifs poursuivis dans la cadre de la présente modification auront nécessairement un impact à la marge sur la forme urbaine, il est difficile de chiffrer celui-ci sur les possibilités de construction. Par conséquent, le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Thonon-les-Bains entre dans le champ de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, soit de la procédure de droit commun. Le projet de modification sera donc soumis à enquête publique.

### 5.2. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article L.104-3 du code de l'urbanisme énonce le champ d'application de l'évaluation environnementale aux modifications des documents d'urbanismes "*sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration*".

L'article L.104-2 du code de l'urbanisme mentionne les PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive "*compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés*".

Les articles R.104-8 à R.104-14 mentionnaient les occasions dans lesquelles les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale. Ainsi, l'article R.104-8

énonçait les dispositions communes au PLU et notamment : "à l'occasion de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000".

A la lecture de ces articles, la révision générale du PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, il convenait d'évaluer si les modifications apportées par le projet de modification du PLU de Thonon-les-Bains nécessitaient une nouvelle évaluation environnementale ou une actualisation de celle figurant dans le PLU approuvé le 18 décembre 2013

Or, les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme ont été annulés par décision Conseil d'Etat en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

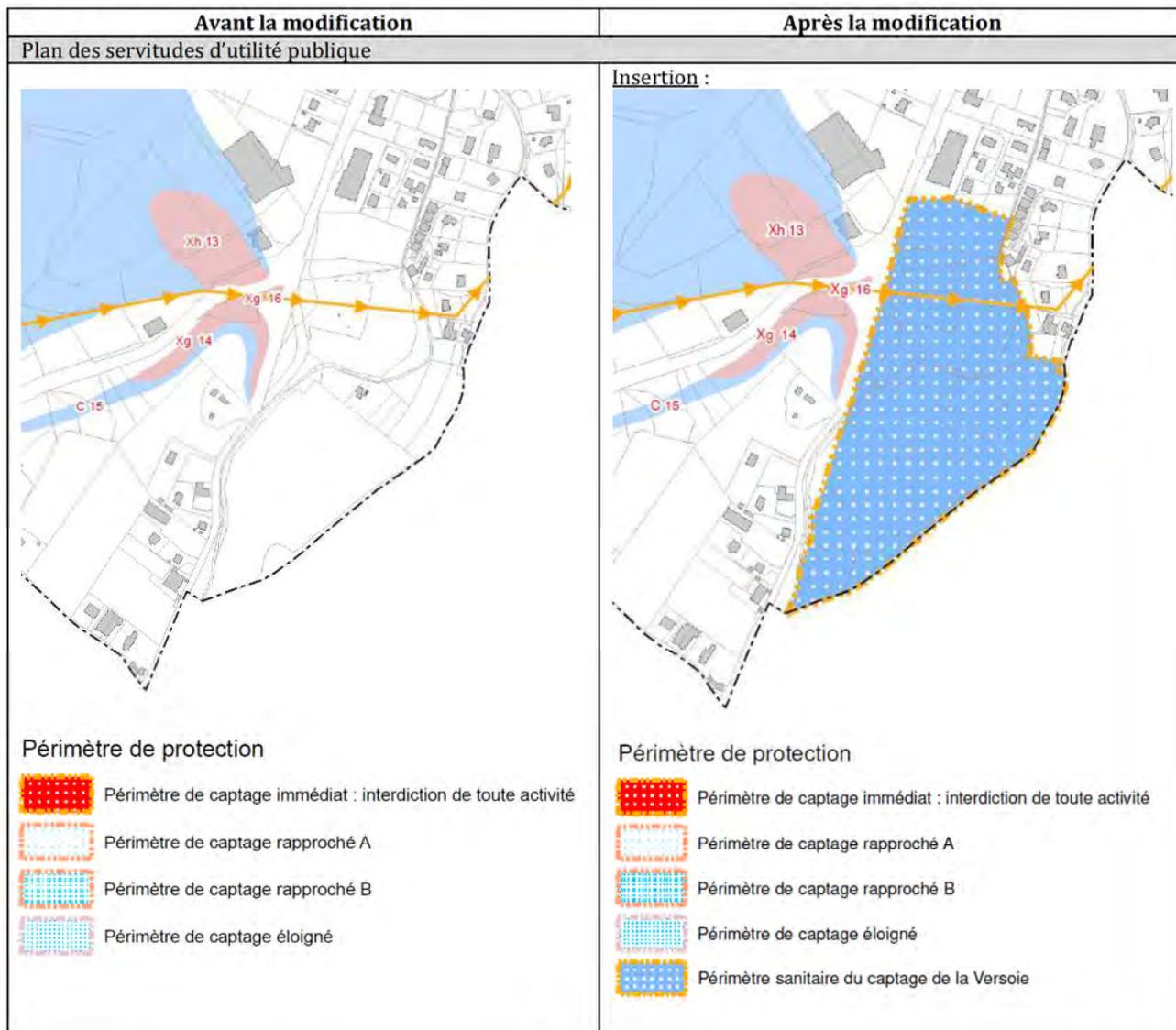
Aussi, par soucis de sécurité juridique et dans l'attente d'un nouveau décret précisant les conditions rendant obligatoire l'élaboration d'une nouvelle évaluation environnementale lors d'une procédure de modification d'un PLU, il a été décidé de saisir volontairement l'autorité environnementale afin qu'elle examine au cas par cas si la procédure engagée doit faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation.

## II- Renforcement, réajustement et précision des protections environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales

### 2.1. Préservation accrue des nappes d'eau souterraines (notamment eau potable)

- ⇒ Les annexes du plan local d'urbanisme sont mises à jour pour tenir compte des arrêtés préfectoraux du 14 mai 1963 et du 28 mars 1996 portant autorisation d'exploiter la source d'eau minérale naturelle de la Versoie. Ceux-ci définissent la sensibilité hydrogéologique et le périmètre de protection sanitaire autour de l'émergence. Cette mise à jour constitue une erreur matérielle.

Mise à jour des annexes :



La cohérence entre toutes les pièces du PLU doit être assurée, il convenait donc d'étendre le secteur de sensibilité hydrogéologique de la Versoie également sur le plan de zonage.

- ⇒ Par ailleurs, l'expérience a montré qu'il est difficile de garantir le respect de la sensibilité des nappes d'eau souterraines par de simples préconisations inscrites dans les permis de construire. Une information en amont des demandeurs dès la conception de leur projet sur les contraintes afférentes aux protections du périmètre de sensibilité hydrogéologique est préférable. Des prescriptions en matière de construction des sous-sols et de risque de contamination ont été ajoutées dans le règlement des zones concernées

### Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<b>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
Zones UA. UC. UD. UE. UF. US. UX. AU. A. N. 7. Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.	<u>Modification :</u> 7. Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
<b>Article 4 : Desserte par les réseaux</b>	
Toutes zones	<u>Insertion :</u> Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

## 2.2. Protection et développement de l'agriculture rurale et urbaine

- ⇒ La Commune tient des jardins familiaux à la disposition de ses habitants. Ainsi, ce sont 158 parcelles réparties sur trois sites (Genevray, Morillon, Champerges) qui ont été aménagées. Celles-ci disposent d'un cabanon et d'un point d'eau.

Il existe également un secteur de jardins privés ayant la même vocation que les jardins familiaux communaux. Actuellement, certains jardins ne disposent pas d'équipement permettant un entretien correct des parcelles ou au contraire de constructions disparates non contrôlées. Aussi, il convient de modifier l'article 2 du règlement de la zone agricole (A) spécifiquement pour le secteur de l'avenue de la Dame et par soucis de cohérence de la zone USj pour permettre des constructions très limitées et uniquement à usage d'abri de jardin.

### Modification du règlement

Avant la modification	Après la modification
<b>Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
	<u>Insertion :</u> DANS LE RESTE DE LA ZONE 6. Dans la zone A située avenue de la Dame, les seules constructions autorisées sont les abris de jardin dont l'emprise ne dépasse pas 10 m <sup>2</sup> par unité foncière et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m et les clôtures grillagées non occultantes dont la hauteur ne dépasse pas 1,80 m.
<b>Article A 9 : Emprise au sol</b>	
	<u>Insertion :</u> Dans la zone A située avenue de la Dame, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m <sup>2</sup> par unité foncière.
<b>Article A 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	
	<u>Insertion :</u> Dans la zone A située avenue de la Dame, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,50 m.

- ⇒ Le Préfet avait formulé un recours gracieux à l'encontre du PLU approuvé le 18 décembre 2013. Ainsi, il avait demandé que la rédaction de l'article 2 « occupations et

utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la zone agricole (A) située devant le château de Ripaille soit reprise. Cette zone correspond au parking communal situé dans le site classé du Domaine de Ripaille. En effet, le Préfet a considéré que ce secteur à forte valeur paysagère doit être préservé de toute construction. Par conséquent, sa demande était de rendre le règlement moins permissif et d'appliquer « un zonage de type strict à cette zone qui est à préserver de toute construction ».

En réponse, la Commune s'était engagée à intégrer l'ajustement demandé à la première modification du plan local d'urbanisme.

Un autre secteur, au lieu-dit Champ Bochart, classé en zone agricole (A), borde le Domaine de Ripaille (site classé et zone Natura 2000). L'objectif étant de préserver les paysages actuellement ouverts qui encadrent ce Domaine, la modification du règlement du PLU est également appliquée à ce secteur.

### Modification du règlement

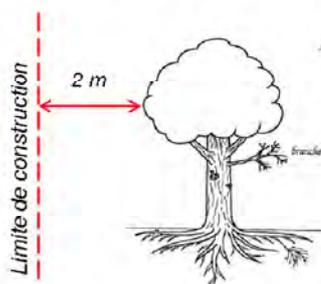
Avant la modification	Après la modification
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
	<p><u>Insertion :</u>  <b>DANS LE RESTE DE LA ZONE</b>            1. Dans le site classé du Domaine de Ripaille et au lieu-dit Champ Bochart, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées les extensions de constructions légales existantes sous réserve d'une bonne insertion paysagère.</p>

### 2.3. Verdissement et nature en ville

L'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du PLU est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques. Dans ce cadre, la nature en ville doit participer à la biodiversité de la commune et à la qualité du cadre de vie. Ainsi, à ce titre, le PADD pose le principe du maintien d'un verdissement gradué des différents secteurs de la ville. La modification du PLU va permettre de mieux atteindre ces objectifs en augmentant les exigences de verdissement notamment sur les espaces communs et en facilitant les initiatives d'intégration du végétal dans les constructions.

- ⇒ Des arbres de haute tige disparaissent régulièrement sans être replantés. Ceux-ci jouent pourtant un rôle primordial de structuration du paysage urbain, notamment en interface avec l'espace public. Ainsi, dans le cadre de la modification, un recensement des arbres remarquables isolés a été initié. L'objectif est leur classement au titre des espaces boisés classés. Le PLU en vigueur repère déjà certains éléments remarquables mais il s'agit uniquement d'ensembles (masses boisées ou haies ou plantations d'alignement). Néanmoins, les contraintes induites par cette protection nécessitent une bonne connaissance de l'état sanitaire des arbres, de leur essence et de pouvoir évaluer leur impact sur le paysage et sur la biodiversité. Le recensement sur le domaine privé est donc assez fastidieux.

Par conséquent, dans un premier temps, seuls les arbres remarquables isolés présents sur le domaine public font l'objet d'une protection dans la présente modification du PLU.



De plus, pour préserver les abords des arbres protégés en espaces boisés classés et ainsi la préservation des sujets, le règlement est modifié afin d'assurer qu'il n'y ait pas de constructions, de réseau ou de terrassement à moins de 2 mètres du houppier, hors travaux publics.

Par ailleurs, il est prévu un assouplissement de la règle de recul des constructions pour permettre la préservation des arbres de haute

tige situés dans celle-ci, sous condition de maintien dans la durée de la fonction paysagère ayant justifié cet assouplissement.

### Modification du règlement

Avant la modification	Après la modification
<b>Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>	
Zones UA à UF, US, UT, AU Zones A, N pour le premier paragraphe uniquement	<b>Insertion :</b> Pour les arbres ou alignements d'arbres et ou de haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre. Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques et structurant le paysage devra être privilégiée.
<b>Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	
Zones UC à UE Les bâtiments présentant des façades donnant sur les voies doivent présenter un recul par rapport à la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques compris entre 4 et 8 m.	<b>Insertion :</b> Une tolérance pourra être admise pour cette implantation si elle permet de conserver des arbres de haute-tige sur la parcelle. En ce cas, toute disparition de l'arbre qui a justifié cette adaptation devra faire l'objet d'un remplacement par un sujet de dimensions comparables.

- ⇒ En centre-ville, là où les densités admises sont les plus importantes, lors de la réalisation d'opération de construction, les espaces non bâtis sont généralement imperméabilisés au bénéfice de nappes de stationnement aérien. Afin d'engager des actions permettant de prendre en compte le confort thermique des habitants et de réduire l'évapotranspiration, il convient de modifier le règlement du PLU.

Ainsi, il est prévu, notamment, de limiter les nappes de stationnement en aérien en imposant que la moitié des espaces non-bâtis soient traités en espaces libres.

Dans le même objectif une modification du règlement vise à inciter à la végétalisation des toitures basses plates des constructions destinées au stationnement.

### Modification du règlement

Avant la modification	Après la modification
<b>Article 12 : Stationnement</b>	
Zone UB	<b>Insertion :</b> DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE (...) Les aires de stationnement à l'air libre ne devront pas représenter plus de la moitié des espaces non bâtis ou du traitement de la partie sommitale d'une construction. (...) 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.
Zones UC à UF et AU La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.	<b>Insertion :</b> La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction. Pour les opérations de plus de 60 logements, 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront

	regroupées dans la même construction.
<b>Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>	
<i>Zone UB</i>	<b>Insertion :</b> Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stockage ou de collecte des déchets, 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. La moitié au moins des espaces non bâtis ou de la toiture plate d'une construction de deux niveaux au-dessus du terrain fini devront être traités en espace libre. En dehors de tout projet de construction, les espaces libres existants devront être conservés

- ⇒ Afin de limiter l'impact visuel des aires de stationnement la modification prévoit d'imposer la plantation d'un arbre par place. Le principe général étant que les voies et les aires de stationnement soient dissimulés de la rue et du fond voisin par une haie et/ou un de dimensions minimales imposées.

L'objectif étant également d'assurer une bonne intégration paysagère, dans le cas où les arbres devraient être plantés dans des fosses, il est précisé dans le règlement que les fosses des arbres seront enterrées. De plus, la plantation des aires de stationnement permet de favoriser l'ombrage et le confort d'usage de ces aires.

Ces dispositions renforcent les mesures déjà en place dans le PLU actuel qui prévoit la plantation d'un arbre pour cent mètres carrés d'espaces verts au sol. L'objectif étant notamment d'assurer le verdissement et la nature en ville, cette prescription est précisée dans le cadre de la modification afin d'avoir un maximum d'arbres par opération de construction.

### Modification du règlement

<b>Avant la modification</b>	<b>Après la modification</b>
<b>Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>	
<i>Zones UA à UF, US, UT, AU</i>	<b>Insertion :</b> Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente
<i>Zones UA à UF, US, UT, AU</i> Un arbre est un végétal ligneux possédant un tronc et pouvant atteindre 8 m dans son plein développement. Un arbre doit être planté dans une fosse dont aucune dimension n'est inférieure à 1,40 m.	<b>Modification :</b> Un arbre est un végétal ligneux possédant un tronc et pouvant atteindre 8 m dans son plein développement. Un arbre doit être planté dans une fosse dont aucune dimension n'est inférieure à 1,40 m, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.
<i>Zones UA à UF, US, AU</i> Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol	<b>Modification :</b> Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre par tranche commencée de cent mètres carrés d'espace vert au sol.

- ⇒ Le projet d'aménagement et de développement durable (*Axe 3 : Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité*) prévoit qu'un traitement adapté des marges de recul soit au nombre des mesures qui permettent d'assurer un traitement de qualité de l'interface avec l'espace public. Or, actuellement, les marges de recul par rapport à la rue ne sont pas intégrées dans l'aménagement global des opérations de construction. Elles sont utilisées comme des annexes fonctionnelles. Ainsi, elles sont investies par différents éléments comme les panneaux de boîtes aux lettres, les aires de collecte des ordures ménagères qui se transforment bien souvent en aires de stockage, les postes de transformation électrique, les coffrets techniques... Afin de mieux respecter les objectifs du PADD, le règlement prévoit des

modifications sur les marges de recul par rapport à la rue allant dans le sens d'un traitement à dominante d'espaces verts. Des prescriptions sont également mises en place sur les espaces libres.

Par ailleurs, les toitures plates, notamment visibles depuis le plateau du centre-ville et la place de Crête, constituent également un enjeu d'intégration paysagère depuis l'espace public. Imposer leur végétalisation et que les installations techniques soient masquées permettra d'atténuer l'impact visuel depuis les points hauts.

#### Modification du règlement :

<b>Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>	
<p><i>Zones UA à UF, US, UT, AU</i></p> <p>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.</p> <p>Ils doivent occuper au minimum X % de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons non imperméabilisés.</p>	<p><b>Modification :</b></p> <p>Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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.</p> <p>Ils doivent occuper au minimum X % (X étant la valeur, différente selon les zones) de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons et terrasses de plain-pied non imperméabilisés.</p> <p><b>Insertion :</b></p> <p>Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement ne sont autorisées dans cette marge de recul que dans les conditions de l'article 12 de la présente zone.</p>
<b>Article 11 : Aspect extérieur</b>	
<p><i>Zones UA, UB, UC, UE, UF, US, UT, UX</i></p>	<p><b>Insertion :</b></p> <p>Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.</p>

## **2.4. Protection patrimoniale des ensembles et immeubles repérés au PLU**

- ⇒ Le plan local d'urbanisme approuvé le 18 décembre 2013 a permis d'engager une politique de mise en valeur du patrimoine communal. Ainsi, des ensembles cohérents et caractéristiques du paysage thononais ont pu être recensés. A ce titre, les documents graphiques et écrits du règlement ont permis d'identifier le centre-ville et les hameaux de Rives et Vongy, la marina de Port Ripaille, le quartier de la Rénovation et certains lotissements des années 1930 ou des constructions individuelles. L'étude de terrain qui a été menée a débouché sur un cahier des recommandations. A l'occasion de la modification du PLU, ce cahier est intégré au règlement, dès lors cela lui confère une valeur prescriptive. Dans la partie écrite du règlement, la référence y est modifiée en conséquence.
- ⇒ Un de ces ensembles remarquables fait également l'objet d'un zonage dédié du fait de ses caractéristiques tant architecturales qu'environnementales et de sa situation géographique. En effet, la marina de Port Ripaille se situe à l'embouchure de la Dranse à cheval et sur deux communes : Thonon-les-Bains et Publier. A l'origine, les logements étaient dédiés à la villégiature. Aujourd'hui, les atouts du site, sa localisation confidentielle et son fonctionnement en tant que copropriété fermée, conduisent à un phénomène de résidentialisation à l'année des

habitations. Ce passage eu pour conséquence des travaux sur les constructions afin d'assurer un meilleur confort thermique, de plus grandes surfaces à vivre et des aménagements d'annexes. Malgré la réglementation du plan local d'urbanisme et le cahier des charges de copropriété, ces travaux ont conduit à l'appauvrissement du patrimoine architectural et du boisement du site. C'est pour ces raisons que le règlement du plan local d'urbanisme prévoit des modifications visant à renforcer l'encadrement du respect de la typologie des constructions et des espaces verts tout en permettant l'évolution des constructions de façon encadrée afin de conserver la cohérence d'ensemble et le respect de la typologie d'origine.

### Modification du règlement

*La marina de Port Ripaille étant située en site classé, les modifications ont été transmises en cours d'élaboration du document au service départemental de l'architecture et du patrimoine ainsi qu'à la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.*

Les modifications qui ont été apportées au règlement correspondent à des précisions des règles qui ont posé le plus de difficultés à l'application et à l'insertion de prescriptions visant à encadrer l'évolution des bâtiments et protéger le caractère boisé du site.

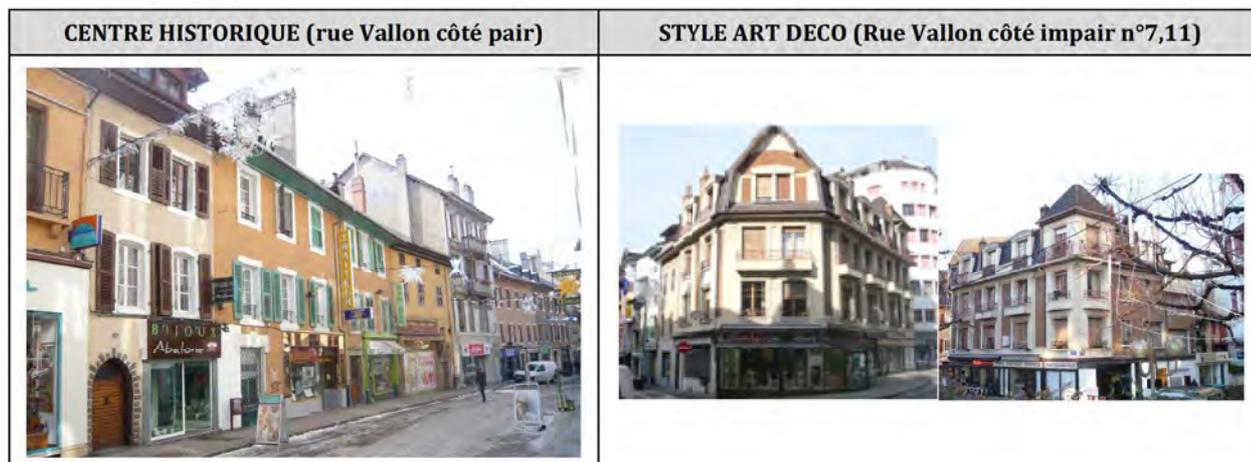
Aussi, les modifications concernent essentiellement l'article UP 11 : Aspect extérieur du règlement. Pour border l'évolution des constructions, des prescriptions ont été précisées, voire insérées notamment pour encadrer l'isolation par l'extérieur, les percements, le traitement des façades, l'extension limitée des constructions et l'implantation des annexes. Ces évolutions confirment l'objectif du PADD « concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité » dans lequel la « Préservation de Port Ripaille » est spécifiquement identifiée

Par ailleurs, la modification du règlement a permis d'introduire des règles pour remédier à la disparition de l'état boisé. Les coupes non liées à un entretien courant et sans remplacement s'étant multipliées, la mise en place de ce dispositif s'est révélé urgent.

Avant la modification	Après la modification
<b>Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
	<p><u>Insertion :</u> DANS LE RESTE DE LA ZONE</p> <p>4. L'abattage d'un arbre pour des raisons phyto sanitaires ou de sécurité devra automatiquement être suivi de la plantation d'un arbre de haute tige sur le lot ou l'espace commun concerné par l'abattage.</p>
<b>Article UP 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>	
<p>(...) Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, 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.</p>	<p><u>Modification :</u> (...) 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. Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre, d'une hauteur minimale de trois mètres, planté sur le lot de l'arbre abattu. Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions y sont interdites</p>

- ⇒ Le règlement de la zone UA correspondant à l'urbanisation la plus ancienne de la commune ne fait pas de distinction entre les prescriptions sur l'évolution des constructions existantes et celles pour les constructions nouvelles. Or certaines prescriptions sont inadaptées aux nouveaux modes « d'habiter » et normes de construction. Par ailleurs, il existe en centre ancien des constructions de style Art Déco dont la préservation de la typologie ne répond pas aux mêmes obligations que les constructions plus anciennes. Elles nécessitent donc une adaptation à la marge du règlement afin de préserver leur valeur architecturale et historique dans la

typologie qui leur est propre. De plus, les règles relatives aux toitures, aux menuiseries et aux occultations sont précisées pour prendre en compte toutes les typologies particulières des ensembles anciens. Enfin, les modalités d'implantation du bâti par rapport à la voie sont distinguées entre centre ancien et hameau. Toutefois, l'un ou l'autre des ensembles peut avoir ponctuellement des spécificités d'implantation sur une rue que le règlement n'a pas prévues. Le règlement est donc modifié pour permettre de poursuivre ces spécificités dans chacun des ensembles.



### Modification du règlement

La précision de « construction nouvelle » ou « construction existante » a été apportée autant que de besoin dans le règlement. Les dispositions indiquées ci-avant ont été intégrées.

Le règlement a également été adapté à certaines typologies qui sortent du cas classique et notamment :

Avant la modification	Après la modification
<b>Article UA 11 : Aspect extérieur</b>	
<p><b>MATERIAUX</b> (...) Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection <u>stricte</u> et <u>contrôlée</u>, édifiés sur des maçonneries traditionnelles en pierre, des enduits réalisés à base de chaux grasse avec une finition uniforme, lissée, à granulométrie fine, seront préconisés. Le « décroustage » ou la mise à nu des pierres non appareillées est interdit.</p>	<p><u>Modification</u> : <b>MATERIAUX</b> (...) Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection <u>stricte</u> et <u>contrôlée</u>, édifiés sur des maçonneries traditionnelles en pierre, des enduits réalisés à base de chaux grasse avec une finition uniforme, lissée, à granulométrie fine, seront préconisés, hormis pour les bâtiments d'architecture Art Déco. Le « décroustage » ou la mise à nu des pierres non appareillées est interdit.</p>
<p><b>CENTRE ANCIEN</b> <b>TOITURES</b> Les toitures seront à deux pans, avec une pente comprise entre 60 et 100% et avec le faîtage parallèle à l'espace public. Les toitures peuvent être complétées par une croupe en bout d'îlot si les pentes le permettent.</p>	<p><u>Insertion</u> : <b>CENTRE ANCIEN</b> <b>TOITURES</b> Les couvertures des bâtiments de typologie « années 1930 / Art Déco » seront en tuiles de terre cuite, à relief géométrique.</p>
Avant la modification	Après la modification
<b>Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	
<p>En <u>centre ancien</u>, les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en limite des voies. Dans les <u>hameaux</u>, les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en recul par rapport à l'alignement.</p>	<p><u>Modification</u> : Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en limite des voies, ou, selon les cas, le caractère de rue bordée de constructions édifiées en recul par rapport à l'alignement.</p>

- ⇒ Le quartier de la Rénovation fait également l'objet de quelques précisions relatives au respect de la typologie architecturale et paysagère de l'ensemble urbain remarquable. Le règlement et le cahier de prescriptions sont modifiés en ce sens.

## III- Renforcer la cohérence d'ensemble et la mixité des quartiers neufs ou anciens

### 3.1. Favoriser le développement d'opérations d'ensemble

La cohérence d'ensemble est un enjeu à toutes les échelles de la ville. Cela passe par une appréciation à l'échelle d'un secteur de la ville comme une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), d'un quartier mais également plus localement à l'échelle d'un lotissement ou même d'une construction.

- ⇒ A l'échelle des lotissements il convient de préciser que l'instruction sera faite lot par lot. En effet, aujourd'hui les règles sont appréciées sur l'ensemble du lotissement. Cette appréciation ne permet pas de garantir la cohérence des volumes du secteur. En effet, certains lots peuvent être densément bâtis alors que les derniers beaucoup moins, les premiers ayant consommé la majorité des droits à construire de l'ensemble par exemple.

#### Modification du règlement

Avant la modification	Après la modification
Dispositions générales	
(...)	<u>Insertion :</u> (...) Sur l'ensemble du territoire communal, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'applique lot par lot ou unité divisée par unité divisée et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

- ⇒ A l'échelle de la rue ou du quartier, le règlement est modifié afin de préciser les conditions d'appréciation du développement d'ensemble. Ainsi, dès la conception des constructions il sera nécessaire de tenir compte de l'environnement proche, la nouvelle construction ne devant pas être conçue comme un objet unique « posé » dans bâti existant. La problématique doit-être inversée. Ainsi, la nouvelle construction doit-être conçue pour être intégrée dans son environnement. Toutefois, cette intégration ne passe pas nécessairement par un pastiche de l'existant environnant.

#### Modification du règlement

Avant la modification	Après la modification
Article 11 : Aspect extérieur	
Toutes zones Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.	<u>Supprimé et remplacé par :</u> <u>Insertion en UE et UF</u> La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être conçus pour qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles se situent.
Article 10 : Hauteur des constructions	
Zones UB à UF, US, UT, UX, AU, A, N	La hauteur des constructions sera déterminée au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

- ⇒ A l'échelle de la construction, cette même logique doit-être appliquée. En effet, il importe de favoriser un traitement cohérent d'une construction existante en cas de réhabilitation :
  - que cette réhabilitation soit partielle, alors elle devra conserver la typologie d'origine,

- ou totale, alors elle pourra permettre une typologie différente tout en respectant un traitement d'ensemble de l'immeuble et sous réserve de l'intégration dans son environnement comme prévu au point précédent.

D'une manière générale, chaque construction doit recevoir un traitement de qualité. Ceci était déjà inscrit au PLU en vigueur mais difficile d'interprétation. Ainsi, la rédaction de la disposition prévue pour cela est modifiée pour clarifier le dispositif.

### Modification du règlement

Avant la modification	Après la modification
<b>Article 11 : Aspect extérieur</b>	
<p><i>Zones UB à UF, A, N</i></p> <p>L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>Les travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble. Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, l'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits. Le changement de menuiseries devra se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie architecturale d'origine de l'immeuble. Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.</p>
<p><i>Zone UA</i></p>	<p><u>Insertion :</u></p> <p>Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de la construction ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une ou plusieurs composantes de cette construction.</p>
<p><i>Zones UA à UF, AU</i></p> <p>Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.</p>

### 3.2. Evolution du tissu existant

Les objectifs de densification et de renouvellement urbain voulus par la révision du PLU ont effectivement été engagés et sont visibles sur le territoire communal. Néanmoins, un PLU n'a pas pour seule vocation de définir les caractéristiques d'urbanisation des terrains en mutation mais doit également accompagner l'évolution des constructions existantes. Néanmoins, certaines des règles actuelles sont contraignantes et limitent voir rendent impossible tout changement.

- ⇒ Le règlement est donc modifié pour permettre l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les règles définies par la révision du PLU en décembre 2013, dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve que cela ne provoque pas d'atteinte à l'environnement immédiat ou la sécurité. Ainsi, le cas échéant, les prescriptions sont adaptées pour les constructions existantes. Par ailleurs, afin de permettre l'évolution des habitations individuelles, essentiellement situées en zone pavillonnaire UF permettant une faible emprise, les piscines enterrées sont exclues de l'emprise.

#### Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<b>Article 6 :</b>	
Zones U sauf UA et UP, AU, A et N	<u>Insertion :</u> L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.
<b>Article 7 :</b>	
Zones U sauf UA et UP, AU, A et N	<u>Insertion :</u> L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.
<b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b>	
Zones UC à UF, US, AU Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.	<u>Modification :</u> Les piscines enterrées par rapport au terrain naturel, dont la couverture ne dépasse la hauteur de la margelle non couvertes et leur margelle ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Les autres piscines couvertes ou non, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

- ⇒ Le règlement actuel est également trop restrictif et ne permet pas dans certains cas d'envisager une isolation par l'extérieur dans la mesure où cela implique une surcharge des façades donc une augmentation de l'emprise au sol ou un non-respect des reculs. Les enjeux environnementaux devant être pris en considération, la règle est assouplie afin de pouvoir autoriser ce type d'isolation.

#### Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<b>Article 6 :</b>	
Zones UB à UF, US	<u>Insertion :</u> Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.
<b>Article 7 :</b>	
Zones UA à UF, US, UT, AU, N Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes	<u>Modification :</u> Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.
<b>Article U 9 : Emprise au sol</b>	

<i>Zones UC à UF, US</i> Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.	<u>Modification :</u> Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.
<b>Article UP 11 : Aspect extérieur</b>	
<i>Zone UP</i> <i>FAÇADES</i> L'isolation par l'extérieur du bâtiment est interdite. Elle pourra être autorisée en pignon, à condition de conserver l'aspect extérieur d'origine (granulométrie et teinte de l'enduit).	<u>Modification :</u> <i>FAÇADES</i> L'isolation par l'extérieur du bâtiment est autorisée dans la limite d'une épaisseur maximale de 20 cm. La mise en œuvre de celle-ci devra reprendre les caractéristiques des façades d'origine (granulométrie, teinte blanche ou blanc cassé) et le soulèvement du bandeau béton devra être retrouvé par du béton ou un matériau similaire d'aspect.

### 3.3. Mixité des destinations dans les immeubles et polarités de quartiers

- ⇒ Le PLU comporte un dispositif permettant d'assurer la pérennité des locaux situés en rez-de-chaussée des constructions implantées le long de voies repérées aux documents graphiques en spécifiant que ceux-ci doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales, les services publics et équipements collectifs étant également admis. L'objectif était le maintien d'une mixité des destinations et des fonctions de la ville mais également d'assurer un traitement qualitatif des pieds d'immeubles le long des portions d'axes identifiées. En effet, en zone d'habitat dense, l'aménagement de logements en pieds d'immeuble, du fait du contact direct entre l'espace privé (logement) et la rue pose le problème de l'intimité pour l'habitant. Afin de permettre d'atteindre au mieux ces objectifs le règlement est modifié, ouvrant plus largement le type de destinations autorisées et imposant un traitement qualitatif des rez-de-chaussée. Par ailleurs, face au constat du remplacement de constructions à vocations économiques par du logement en dehors des linéaires repérées, le dispositif est renforcé de manière incitative sur les polarités secondaires et axes majeurs. Par ailleurs, dans le secteur touristique de Rives, les destinations strictement économiques sont clarifiées.

#### Modification du règlement :

<b>Avant la modification</b>	<b>Après la modification</b>
<b>Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<i>Zones UB, UC et UD</i> 2. Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements collectifs ou à des services publics. La hauteur du niveau de rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m.	<u>Modification :</u> 2. Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires d'activités » doit être majoritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou de bureaux ou à des équipements collectifs ou à des services publics. La hauteur du niveau de rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m par rapport au niveau de la rue. Le même principe sera privilégié le long des axes structurants et dans les pôles secondaires.
<i>Zone UT</i> 1. Les constructions nouvelles seront destinées aux activités hôtelières ou de restauration. La destination des constructions existantes ne pourra être modifiée qu'en faveur des activités hôtelières ou de restauration.	<u>Modification :</u> 1. Les constructions nouvelles seront destinées aux activités hôtelières ou aux commerces (restauration). L'artisanat pourra être autorisé exclusivement en accompagnement d'une activité hôtelière ou commerciale. La destination des constructions existantes ne pourra être modifiée qu'en faveur des activités hôtelières ou commerciales (restauration).
<b>Article 11 : Aspect extérieur</b>	
<i>Zones U A à UF, UT</i>	<u>Insertion :</u> Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement

qualitatif valorisant le rapport à la rue.
--

- ⇒ La mixité sociale a bien été prise en considération dans le plan local d'urbanisme en vigueur en instaurant des prescriptions en matière de logements locatifs sociaux pour toutes les zones urbaines du PLU. L'objectif était de garantir une répartition géographique et une production de logements en corrélation avec la pression foncière. Ainsi, du fait de cette règle générale, certains secteurs à forte concentration de logements locatifs aidés ont également l'obligation d'un renforcement de cette typologie. C'est le cas pour le quartier de Collonges-Sainte-Hélène qui est inscrit en contrat de ville. La mixité doit, dans ce cas, favoriser la production de logements en accession libre ou d'autres destinations que le logement. C'est pourquoi le règlement est modifié pour corriger l'objectif de mixité sociale pour le quartier de Sainte-Hélène. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui est amendée en conséquence.

#### Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
DANS LE RESTE DE LA ZONE 1. Dans les opérations portant sur la création de plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112 2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 20 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.	<u>Modification :</u> DANS LE RESTE DE LA ZONE 1. Hormis dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de Sainte-Hélène, dans les opérations portant sur la création de plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 20 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.

#### Modification de l'OAP :

Avant la modification	Après la modification
Principes d'aménagement	
Création de deux nouvelles unités résidentielles composées de deux bâtiments chacune, sous forme d'habitat intermédiaire ou de collectif de faible hauteur (12 mètres maximum). Le secteur devra accueillir 40 à 50 logements supplémentaires.	<u>Modification :</u> Création de deux nouvelles unités à dominante résidentielle composées de deux bâtiments chacune, sous forme d'habitat intermédiaire ou de collectif de faible hauteur (12 mètres maximum). Le secteur devra accueillir 40 à 50 logements supplémentaires sans obligation de réaliser des logements locatifs aidés supplémentaires étant donné la forte densité existante sur le secteur.

- ⇒ Le schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012-2017 est établi à l'échelle départementale. Celui-ci précise les besoins par arrondissement en les déclinant spécifiquement par intercommunalité ou plus particulièrement pour notre territoire selon que les Communes adhèrent ou non au syndicat mixte d'accueil des gens du voyage (SYMAGEV). Afin d'atteindre les objectifs qui lui sont fixés, ce dernier les décline au niveau local. Ainsi, il est demandé à Thonon-les-Bains de régulariser les terrains familiaux occupés par des ménages déjà sédentarisés. Deux terrains appartiennent aux familles qui les occupent. Le troisième appartient à la Commune, il devrait être aménagé par le SYMAGEV afin que la famille qui sera accueillie libère le terrain qu'elle occupe actuellement et qui est situé en partie en zone humide.

### Modification du plan de zonage :

Création, dans le secteur de Morcy, de deux sous-secteurs dédiés Agv et Ngv 2 correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, secteurs dans lesquels sont autorisés les terrains familiaux pour les gens du voyage.

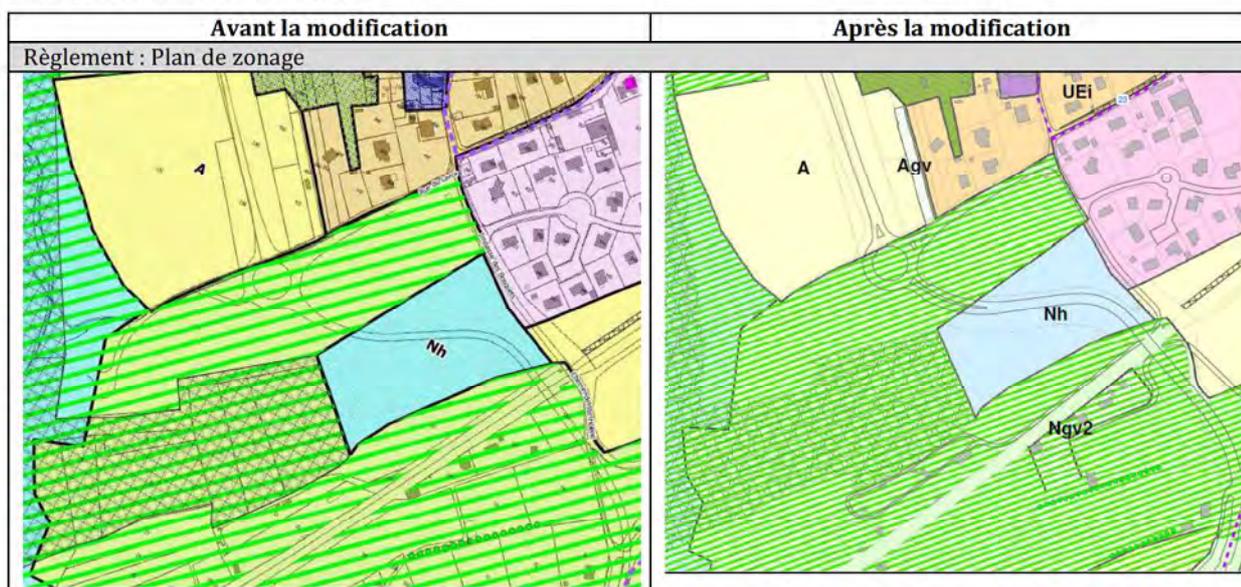
Les terrains concernés sont des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage mais ne sont pas locatifs. Néanmoins, ils répondent aux critères du 3°) de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. En effet, les résidences démontables constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Des constructions peuvent également être admises dans les STECAL.

La modification du PLU permet de répondre aux exigences du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ainsi, il est demandé aux communes de régulariser les terrains familiaux existants.

Le règlement est modifié afin de permettre les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et de façon limitée des constructions liées à cet habitat permanent.

Des conditions très restrictives afférentes aux hauteurs (3,50m) et à la densité (*l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> par emplacement soit 60 m<sup>2</sup> par terrain familial et l'emprise représentée par le stationnement des résidences mobiles ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> par emplacement soit 450 m<sup>2</sup> par terrain familial*) ont été définies dans la modification. Les conditions d'implantation sont déjà réglementées et sont adaptées aux besoins. Par conséquent, la compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel peut-être assurée. Le règlement prévoit également des dispositions relatives à l'aspect extérieur. L'ensemble de ces règles permet d'assurer une bonne insertion des terrains familiaux dans leur environnement.

Le règlement actuel prévoit des dispositions concernant la desserte par les réseaux, notamment la desserte en eau potable, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Les terrains sont déjà desservis par les réseaux, et la proximité des poteaux d'incendie permet d'assurer la défense incendie des parcelles concernées.



 A - Zone Agricole	<b>Zones Agricoles :</b>  A  Agv - Secteur des gens du voyage <b>Zones Naturelles et Forestières:</b>  N  Nc - Secteur de carrières  Ngv - Secteur des gens du voyage
 AU - Zone à urbaniser à long terme	
 AUc, AUv, AUh, AUx - Zone à urbaniser à court terme avec OAP	
 UX et secteur UXa, UXc, UXd, UXi, UXm et UXp - Zone d'activités	
 N - Zone naturelle et forestière	
 Nh - Secteur et sous-trame aquatique/humide	
 Nc - Secteur de carrières	
 Ngv - Secteur des gens du voyage	
 Ns - Secteur de sécurité civile	
 Ni - Secteur des bords du lac	

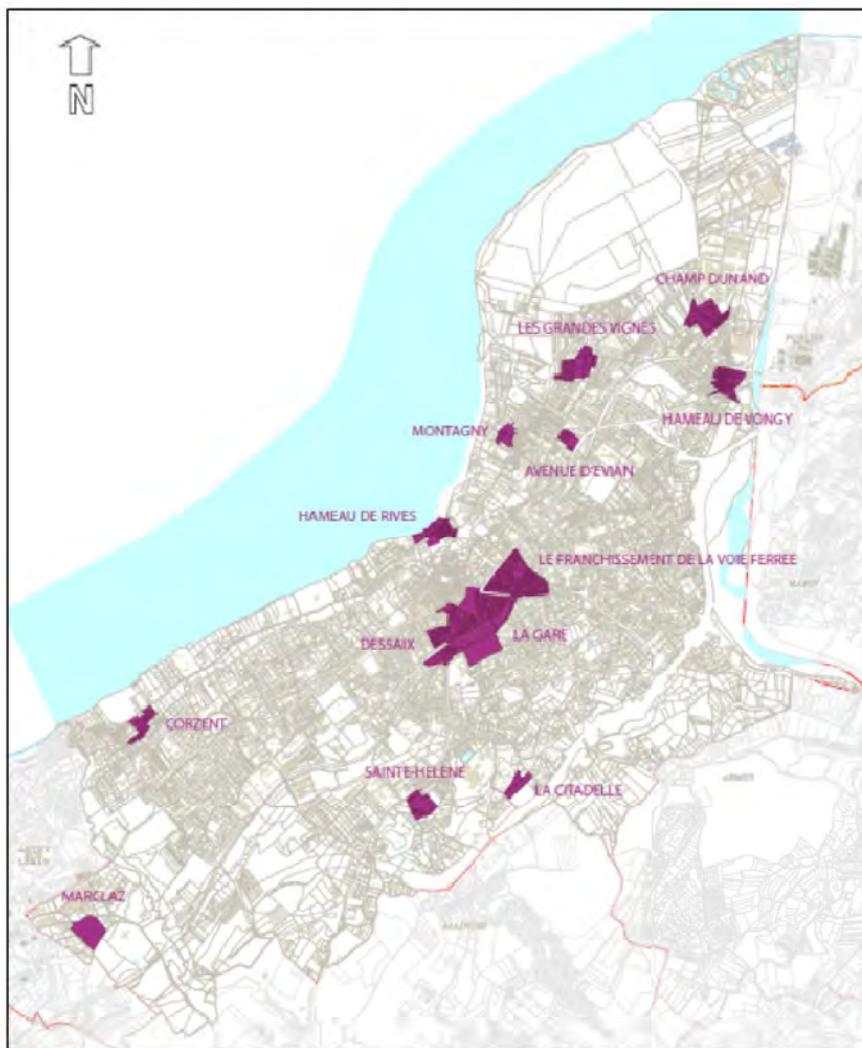
### Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<b>Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
	<b>Insertion :</b> DANS LE RESTE DE LA ZONE 4. Le <u>secteur Agv</u> pourra accueillir l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage et de façon limitée des constructions liées à cet habitat permanent.
<b>Article A 9 : Emprise au sol</b>	
	<b>Insertion :</b> Dans le <u>secteur Agv</u> , l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 m <sup>2</sup> par emplacement soit 60 m <sup>2</sup> par terrain familial et l'emprise représentée par le stationnement des résidences mobiles ne doit pas excéder 150 m <sup>2</sup> par emplacement soit 450 m <sup>2</sup> par terrain familial.
<b>Article A 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	
	<b>Insertion :</b> En <u>secteur Agv</u> , les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,50 m.
<b>Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
DANS LE RESTE DE LA ZONE 3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le <u>secteur Ngv</u> pourra accueillir les équipements publics et notamment les bâtiments et locaux communs, nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. (...)	<b>Modification :</b> DANS LE RESTE DE LA ZONE 3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le <u>secteur Ngv 1</u> pourra accueillir les équipements publics et notamment les bâtiments et locaux communs, nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le <u>secteur Ngv 2</u> pourra accueillir l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage et de façon limitée des constructions liées à cet habitat permanent.(...)
<b>Article N 9 : Emprise au sol</b>	
Dans le <u>secteur Ngv</u> , l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 5% de la superficie du terrain	Dans le <u>secteur Ngv 1</u> , l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 5% de la superficie du terrain. Dans le <u>secteur Ngv 2</u> , l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 m <sup>2</sup> par emplacement soit 60 m <sup>2</sup> par terrain familial et l'emprise représentée par le stationnement des résidences mobiles ne doit pas excéder 150 m <sup>2</sup> par emplacement soit 450 m <sup>2</sup> par terrain familial. (...)
<b>Article N 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	
En <u>secteur Ngv</u> , les constructions ne doivent pas	En <u>secteur Ngv 1</u> , les constructions ne doivent pas

dépasser une hauteur de 6 m.

dépasser une hauteur de 6 m. En secteur Ngv 2, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,50 m.

## IV- Permettre le phasage dans le temps et la cohérence finale des secteurs de développement



Secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation. Source : dossier de révision du PLU (3. OAP)

Secteurs à développement encadré : orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme (L.123-5 ancienne version applicable au document) prévoit que « les travaux et opérations doivent être compatibles avec les OAP ». Celles-ci se superposant au règlement, ce dernier a été modifié en parallèle, dans un objectif de cohérence, pour prendre en compte les modifications des OAP, et le cas échéant, leur donner une portée normative.

### 4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation en urbanisation (OAP) des espaces interstitiels

Le bilan qualitatif a mis en évidence que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afférentes à des zones à urbanisées (AU), dès lors qu'elle ne faisait pas l'objet d'un aménagement d'ensemble, pourraient être difficilement applicables dans la durée.

Ainsi, la Citadelle et le secteur de Marclaz ont pu faire l'objet d'un projet unique et cohérent notamment dans la desserte et l'interface avec leur environnement.

Le secteur de Corzent a fait l'objet d'un déblocage partiel à l'ouest entre l'avenue de Corzent et le chemin des Esserts en prolongement de l'ensemble immobilier "Les Cortillets". Ainsi, un permis de construire pour de l'habitat collectif et intermédiaire « Les Reflets du Léman » a été autorisé en juillet 2015, le projet est désormais achevé et occupé. Les terrains restant dans le périmètre de l'OAP sont au contact d'un tissu plus pavillonnaire en périphérie. Il est nécessaire d'ajuster l'OAP afin de permettre un déblocage total cohérent de ce secteur.

Le secteur des Grandes Vignes est un vaste secteur de plus de 4 hectares. Le déblocage partiel ne permettra pas d'assurer les continuités viaires cohérentes dans l'ensemble de la zone. Le risque avéré est le report de certaines contraintes sur le dernier projet qui risquerait ainsi de ne pouvoir aboutir. Ainsi, afin d'assurer son développement sur le long terme et parvenir à réaliser une insertion cohérente de ce secteur, les objectifs d'aménagement de l'OAP méritent d'être précisés.

#### ⇒ **Le secteur de Corzent**

Le secteur de Corzent, d'une contenance de 21 037 m<sup>2</sup>, a connu un début d'aménagement depuis l'approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme. Ainsi, les parcelles situées à l'Est de l'ensemble immobilier "Les Cortillets" ont accueilli un programme immobilier de 47 logements dénommé « Les Reflets du Léman ». Le terrain d'implantation est traversant entre l'avenue de Corzent et le chemin des Esserts. L'accès véhicules légers s'effectue par l'avenue de Corzent, soit par l'un des deux accès principaux déterminé par l'OAP, le débouché chemin des Esserts étant destiné aux seuls modes doux. La densité observée est d'environ 50 logements par hectare, ce qui correspond à la fourchette haute autorisée dans l'OAP. Celle-ci est cohérente avec la proximité de La Résidence "Les Cortillets" qui a une densité à peu près équivalente (49 logts/ha).

#### Modification de l'OAP

La position géographique des « Reflets du Léman » scinde désormais l'OAP deux sous-secteurs, Ouest et Est. Ceux-ci doivent être envisagés comme des ensembles cohérents. Aussi, leur aménagement devra être réalisé dans un souci d'autonomie de fonctionnement interne tout en étant connecté aux autres.

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit que le "*secteur devra accueillir une densité comprise entre 30 et 50 logements par hectare*". Soit, comme indiqué dans les choix retenus, environ entre 63 à 105 logements sur le secteur. De ce fait il reste entre 16 et 47 logements à construire sur le reste du secteur.

Il convient donc de réajuster les densités, les accès et de préciser les formes urbaine attendues pour plusieurs raisons.

Ainsi, le sous-secteur restant à aménager situé à l'ouest est enserré dans un tissu mixte, constitué de maisons de ville en bande, de maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles et au contact des jardins des maisons de village. Compte tenu des enjeux de transition paysagère à opérer, il est opportun de garantir une densité correspondant à la fourchette basse attendue sur le secteur soit, 30 logements par hectare. Ainsi, seules des opérations d'habitat individuel dense (*Habitat individuel dense : tout ensemble de logements qui ne superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une démarche d'ensemble*) seront admises. La desserte pourra s'effectuer via un accès secondaire, sur le chemin des Esserts et sur l'accès principal déjà aménagé dans la résidence "Les Reflets du Léman"

Le sous-secteur Est, est bordé de maisons individuelles sur deux côtés et de petit collectif avec Les Reflets du Lac sur le troisième et fait face à un espace ouvert au nord. Il s'étend dans un contexte verdoyant qu'il convient de préserver tout en permettant la transition avec l'habitat collectif situé à l'ouest et en respectant la fourchette globale de densité. Aussi, la densité attendue est de 30 à 35 logements par hectare. Seules seront autorisés les opérations d'habitat individuel dense et/ou d'habitat intermédiaire (*Habitat intermédiaire : Trois critères essentiels sont à retenir, posséder à la fois un accès individuel un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la superficie du logement et*

*une hauteur maximale de R+2*). L'accès principal à la zone s'effectuera par l'avenue de Corzent. Un accès secondaire sera assuré via la résidence "Les Reflets du Léman".

### Avant la modification

Schéma de principe des accès pour véhicules légers et de l'urbanisation



Schéma de principe des liaisons douces et des espaces verts



### Après la modification

Schéma de principe des accès pour véhicules légers et du développement de l'urbanisation

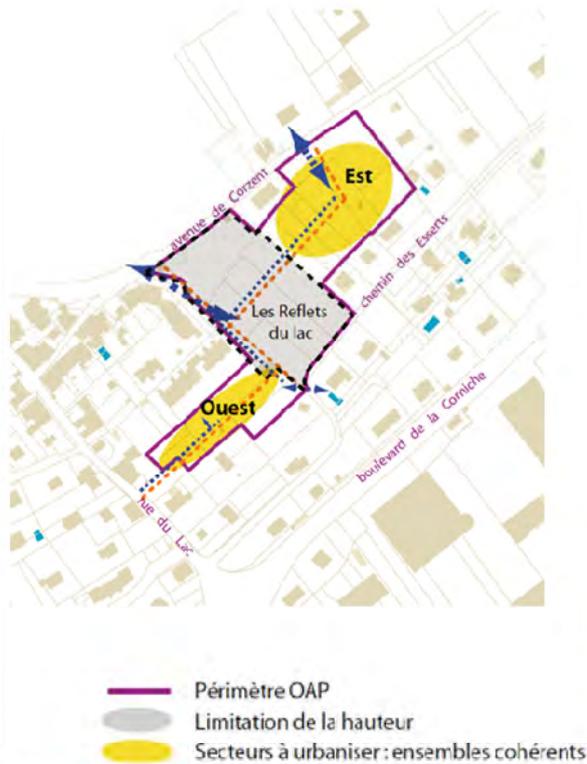
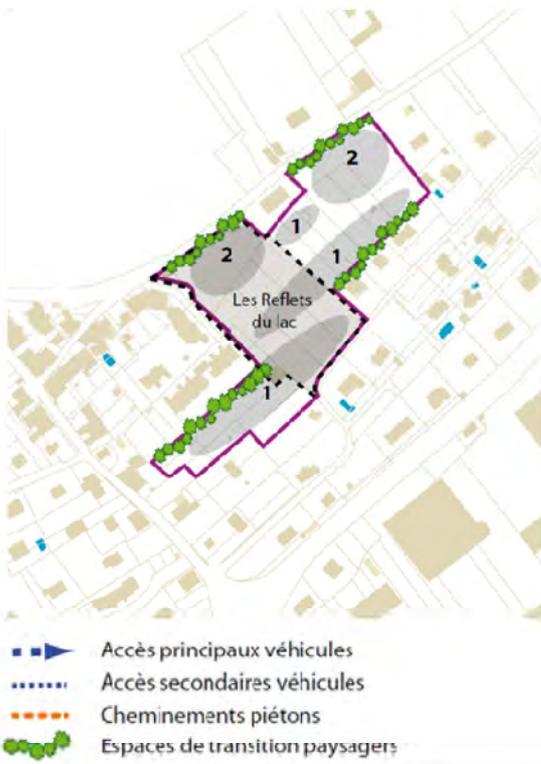


Schéma de principe paysager



Les autres objectifs restent inchangés.

## Modification du règlement

Des modifications ont été apportées au règlement de la zone AU notamment pour le secteur AUc pour tenir compte des modifications de l'OAP relatives à la cohérence, aux densités et aux paysages.

Avant la modification	Après la modification
<b>Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
1. (...) Dans les autres secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, chaque opération doit porter sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent et ne doit pas enclaver le reste du secteur.	<u>Modification :</u> 1. (...) Le secteur AUc peut être urbanisé à court terme sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble menées conjointement ou de façon successive, correspondant majoritairement aux ensembles identifiés à l'OAP de Corzent et sans enclaver le reste du secteur.
<b>Article AU 11 : Aspect extérieur</b>	
(...) Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.  <i>DEVANTURES COMMERCIALES</i>	<u>Modification :</u> En secteurs AUv et AUc, les toitures plates non accessibles seront végétalisées et les édicules et émergences techniques devront être masqués. <i>DEVANTURES COMMERCIALES</i> <u>Suppression des dispositions (car sans objet)</u>
<b>Article AU 12 : Stationnement</b>	
<b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b>	<b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b> <u>Ajout de prescriptions :</u> Les stationnements à l'air libre devront être regroupés au maximum et les poches de stationnement limitées en nombre.
<b>Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>	
<b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b>	<b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b> <u>Ajout de prescriptions :</u> Les masses boisées repérées aux OAP devront être préservées, restituées ou créées dans les conditions prévues aux OAP.

### ⇒ **Le secteur des Grandes Vignes**

Au titre des objectifs d'aménagement de l'OAP des Grandes Vignes telle qu'approuvée en décembre 2013, il est précisé que : « *Du fait de l'importante superficie du secteur, son urbanisation ne pourra être entreprise qu'au travers d'une procédure permettant le contrôle de la cohérence globale de l'aménagement. Il pourra s'agir d'une procédure individuelle prévue par le règlement ou, de façon privilégiée, d'une procédure réglementaire définissant un plan de masse pour le secteur. Cette recherche de vision d'ensemble tend à assurer une desserte convenable de l'ensemble des terrains, notamment de ceux qui se trouvent éloignés des voies ouvertes à la circulation publique. Elle vise également à assurer une bonne intégration de chaque opération dans un ensemble homogène en termes de forme urbaine (emprise au sol, hauteur, linéaire de façade, etc.).* » Toutefois, le développement de ce secteur n'est pas du tout encadré par ailleurs.

Depuis l'approbation de la révision du Plan local d'urbanisme, des regroupements fonciers ont été opérés. Au vu de la grande surface de la zone, de sa sensibilité et du nombre potentiels de logements défini au PLU, il apparaissait nécessaire d'encadrer beaucoup plus fortement le développement à venir de ce secteur, tant sur le plan de son fonctionnement, que de la qualité architecturale, paysagère et environnementale. Ainsi, dans le cadre de la modification du PLU, afin de maîtriser la bonne intégration des opérations qui seront réalisées dans le secteur, les conditions d'accès et de desserte interne, de fonctionnement interne de la zone et d'intégration paysagère, il importe que la Commune définisse précisément les conditions d'aménagement et d'équipement propre à ce secteur.

Ainsi, une étude précise du site a permis de mettre en avant les caractéristiques suivantes:

- Topographie du site permettant son isolation visuelle et favorable à l'urbanisation ;
- Vues surplombantes depuis les espaces publics au sud ;
- Plateau agricole dégagé, ponctué par des arbres isolés type vergers et structuré par les haies bocagères ;

- Cadre très végétal ;
- Ecrin de verdure structuré par de hautes haies bocagères notamment périphériques ;
- Espace peu imperméabilisé par les voiries ;
- Bonne exposition solaire

Celle-ci a débouché sur la définition de conditions d'aménagement et d'équipement du secteur affirmant ainsi la volonté de la Commune de maîtriser l'urbanisation du secteur.

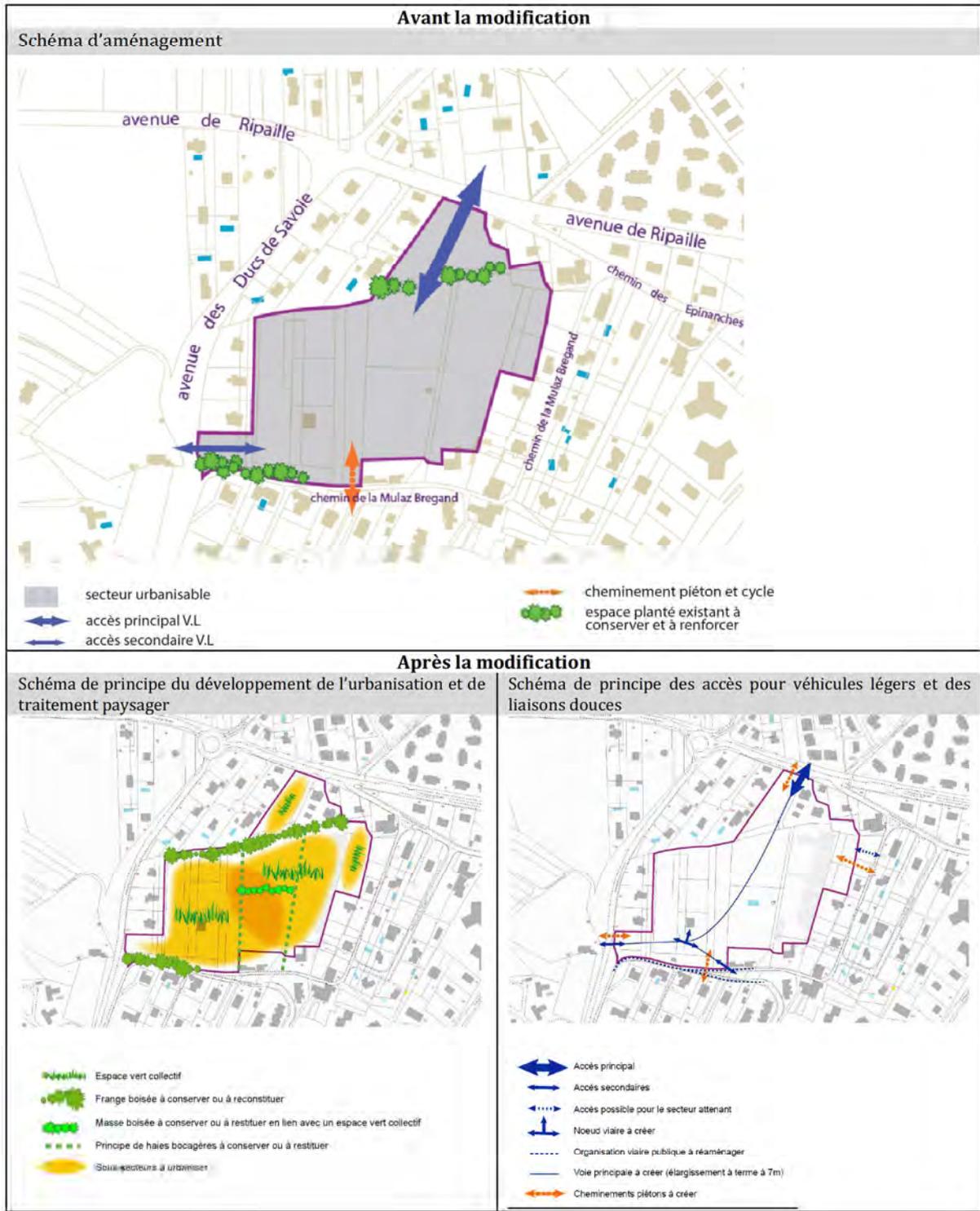
#### Modification de l'OAP

Ainsi, la modification définit les conditions du développement en identifiant, notamment, des ensembles cohérents d'urbanisation. La procédure engagée permet également de préciser la densité et les formes urbaines principalement dans la bande des 20 mètres en périphérie où la densité a été limitée à 60 logements par hectares. Les conditions de desserte de la zone sont précisées notamment par le biais d'un schéma, garantissant l'accessibilité de l'ensemble du secteur et le maillage des voiries et cheminements piétons. Des prescriptions de conservation de la végétation existante et de création d'espaces verts sont mises en place.

En outre, la modification de l'OAP permet de formuler les attentes en matière d'architecture visant à bonne intégration paysagère et environnementale. L'objectif étant également de favoriser une implantation des bâtiments limitant les vis-à-vis et bonne exploitation solaire afin de garantir une qualité de vie optimale aux résidents. De la même manière, la définition des modalités de traitement des abords vise à assurer la greffe urbaine du secteur mais également à garantir un traitement harmonieux des interfaces internes à la zone. Par ailleurs des prescriptions sont édictées en matière de traitement des clôtures, des stationnements et d'éléments techniques pour favoriser la qualité paysagère des projets au vu de leur environnement.

Ainsi, les choix d'aménagement sont motivés par la volonté de :

- préserver la topographie tant dans les parties plates que pentues ;
- avoir un traitement très qualitatif de toutes les surfaces et de toutes les façades notamment des toitures et des stationnements extérieurs ;
- conserver la « structure agricole » du plateau ponctué de haies pour structurer le paysage, ainsi créer des séparations végétales structurantes entre les opérations et ponctuer avec des sujets isolés
- augmenter la part d'espaces vert mais permettre des constructions en hauteur pour favoriser les espaces libres ;
- limiter les vis-à-vis notamment entre les jardins et les terrasses par une orientation différenciée des logements ;
- à préserver ou renforcer l'écrin de verdure structuré par de hautes haies bocagères notamment périphériques (grands sujets à protéger) ou à recréer (partie supprimée au nord) ;
- limiter les emprises des voiries et parkings en surface et privilégier une voirie douce avec une intégration paysagère ;
- privilégier les cheminements doux le plus directs possible vers les points d'intérêt et permettant de couper ce vaste îlot et des trottoirs confortables pour inciter à leur utilisation.
- séparer les cheminements piétons autant que possibles des circulations routières, notamment par un traitement végétal ;
- exploiter la bonne exposition solaire.



## Modification du règlement

Des modifications ont été apportées au règlement de la zone AU notamment pour le secteur AUv pour tenir compte des modifications de l'OAP relatives à la cohérence d'ensemble et à la qualité architecturale et paysagère.

Avant la modification	Après la modification
<b>Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p>1. Le secteur AUv peut être urbanisé à court terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (zone d'aménagement concerté, lotissement, permis de construire groupé) ou dans le cadre de travaux ou opérations faisant l'objet d'une association foncière urbaine, Dans les autres secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, chaque opération doit porter sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent et ne doit pas enclaver le reste du secteur.</p> <p>2. En secteur AUc et en secteur AUv, dans les opérations portant sur la création de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 20 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>2. Le secteur AUv peut être urbanisé à court terme sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble menées conjointement ou de façon successive, correspondant aux ensembles identifiés à l'OAP des Grandes Vignes et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que ces ensembles soient déjà desservies par la voirie principale du secteur telle que définie à l'OAP (sauf pour le premier ensemble) ;</li> <li>- de réaliser la portion de voie principale correspondante le cas échéant, raccordée à la portion précédente (sauf pour le premier ensemble) et à la ou les voies publiques le cas échéant ;</li> <li>- de réaliser les espaces verts collectifs prévus à l'OAP dans les ensembles correspondants, raccordés aux autres espaces collectifs prévus à l'OAP ;</li> <li>- de ne pas enclaver le reste du secteur et de permettre le raccordement des autres ensembles. Ces ensembles sont variables à la marge selon les principes prévus à l'OAP.</li> </ul> <p><u>Modification :</u></p> <p>3. (...) En secteur AUv, une surface au moins égale à 20% de la surface de plancher de logements, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, devra être affectée à des logements sociaux à usage locatif.</p>
<b>Article AU 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public</b>	
	<p><i>VOIRIE</i></p> <p><u>Ajout de prescriptions :</u></p> <p>Dans le secteur AUv, la voie nouvelle principale devra avoir les caractéristiques suivantes : largeur totale 7 mètres dont trottoir unilatéral de 1,50 mètre de largeur, chaussée de 5 mètres de largeur et accotement de 0,50 mètre de largeur.</p>
<b>Article AU 4 : Desserte par les réseaux</b>	
	<p><i>EAUX PLUVIALES</i></p> <p><u>Ajout de prescriptions :</u></p> <p>En secteur AUv, l'infiltration des eaux pluviales ne sera pas autorisée.</p>
<b>Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
	<p><u>Ajout de prescriptions :</u></p> <p>En secteur AUv, l'espace situé entre les constructions et les voies ou emprises devra faire l'objet d'un traitement paysager. Les voies dédiées à l'automobile et les espaces dédiés au stationnement des véhicules et à la collecte des déchets ne devront pas représenter plus de 50% de cet espace.</p>
<b>Article AU 9 : Emprise au sol</b>	
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.	<p><u>Modification :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.</p>
<b>Article AU 11 : Aspect extérieur</b>	
	<p><u>Ajout de prescriptions :</u></p> <p>En secteur AUv, les constructions devront présenter un traitement architectural sobre et simple. Les teintes</p>

<p>(...) Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.</p> <p><i>DEVANTURES COMMERCIALES</i></p> <p><i>CLOTURES</i></p>	<p>claires et le blanc sont proscrits ; les teintes des projets ne devront pas présenter de contrastes forts avec l'environnement notamment dans sa dominante végétale. Les teintes et matériaux devront être choisis pour la bonne insertion du projet dans l'environnement.</p> <p><u>Modification :</u> En secteurs AUv et AUc, les toitures plates non accessibles seront végétalisées et les édicules et émergences techniques devront être masqués.</p> <p><i>DEVANTURES COMMERCIALES</i></p> <p><u>Suppression des dispositions</u> <i>CLOTURES</i></p> <p><u>Ajout de prescriptions :</u> En secteurs AUv et AUc : La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m. Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;</li> <li>- Soit d'un mur bahut surmonté d'éléments ajourés dans une proportion de 50% minimum, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale, les grillages en partie haute sont interdits.</li> <li>- Soit d'éléments toute hauteur ajourés dans une proportion de jour de 50% minimum ;</li> <li>- Soit de clôtures constituées de treillis soudé ou de grillage simple torsion limitées à une hauteur de 1,20 mètres.</li> </ul> <p>Hormis les murs, les autres types de clôture devront obligatoirement être doublés d'une haie sur toute leur hauteur.</p> <p>Ces hauteurs et ces caractéristiques pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale.</p> <p>Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.</p> <p>Toutes les clôtures et portails constitués d'éléments conduisant à créer une occultation sont interdits et notamment panneaux occultants, canisses, bâches, voile nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles ....</p> <p>Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.</p>
<p>Article AU 12 : Stationnement</p> <p><b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b></p>	<p><b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b></p> <p><u>Ajout de prescriptions :</u> Les stationnements à l'air libre devront être regroupés au maximum et les poches de stationnement limitées en nombre.</p>
<p>Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</p> <p><b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b></p>	<p><b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE</b></p> <p><u>Ajout de prescriptions :</u> Les masses boisées repérées aux OAP devront être préservées, restituées ou créées dans les conditions prévues aux OAP.</p>
<p><b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, HORS SECTEUR AUx</b></p> <p>Dans le <u>secteur des Grandes vignes</u>, ils doivent occuper au minimum 30 % de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant</p>	<p><b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, HORS SECTEUR AUx</b></p> <p><u>Modification :</u> Dans le <u>secteur des Grandes vignes</u>, les espaces libres doivent occuper au minimum 50 % de la superficie du terrain et les espaces verts doivent occuper au minimum</p>

comporter quelques cheminements piétons non imperméabilisés. Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol.	40 % de la superficie du terrain. Chaque ensemble devra disposer d'un espace vert collectif représentant 60% des espaces libres de l'ensemble. Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre par tranche commencée de cent mètres carrés d'espace vert au sol. Un minimum de 50% de ces arbres devra être planté en pleine terre.
---	--

## 4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en renouvellement urbain

Depuis l'approbation de la révision du PLU, les études relatives au développement des secteurs identifiés en OAP de renouvellement urbain se sont poursuivies. Par ailleurs, le développement urbain alentour et dans les périmètres de ces OAP a continué pouvant conduire à réévaluer partiellement les principes d'aménagement de ces secteurs. Les orientations d'aménagement et de programmation en renouvellement urbain doivent donc être ajustées en fonction de l'avancement des études et des développements urbains (Pôle gare, Franchissement de la voie ferrée et Sainte-Hélène).

Les orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare et du franchissement de la voie ferrée sont situées dans un tissu urbain dense ne présentant pas de cohérence d'ensemble. Les opérations de renouvellement doivent donc être envisagées par traitement d'ensemble cohérent. D'une manière générale, la pression foncière a fait émerger des projets ou opérations ponctuels dans un tissu urbain plus ou moins constitué, notamment, dans le quartier de la gare et du franchissement où il existe une forte pression foncière. Ces projets ou opérations ont permis de faire avancer la réflexion sur le développement de ces secteurs.

Par ailleurs, sur l'OAP du quartier de la gare, les études partenariales se poursuivent et se précisent. Il convient donc d'intégrer l'avancement de ces études dans la modification.

### ⇒ Le quartier de la gare

Le quartier de la gare, classé en secteur UBg, se situe dans la partie sud du centre-ville, en bordure de l'hypercentre. Il concentre les pôles de transport public 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. Le périmètre concerné par l'OAP représente environ 5 ha.

La gare ferroviaire et le quartier sont amenés à se développer avec l'arrivée du Léman Express qui reliera Thonon-les-Bains au cœur de Genève. 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 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'études partenariales entre les différents acteurs des transports présents sur le pôle gare et les propriétaires des délaissés ferroviaires. Ces études portent à la fois sur le volet transport et le volet développement urbain et sont menées depuis 2012. Tout en conservant les grands objectifs, leurs résultats récents supposent de faire évoluer certains principes d'aménagement.

### Modification de l'OAP

L'objectif des évolutions à apporter à l'OAP est l'intégration des réflexions en cours sur le secteur Jules Mercier et sur le projet Pôle Gare.

Concernant le secteur Jules Mercier, l'OAP actuelle prévoit une liaison piétonne entre la place Jules Mercier et la place des Arts par le biais d'un passage dans l'immeuble qui serait construit à l'occasion de la reconstruction d'une partie de l'îlot.

L'avancement du travail des propriétaires privés de ce site et la précision des besoins communaux conduisent à envisager un projet groupé de requalification intégrant certains besoins du groupe

scolaire riverain. Ainsi, le gymnase et la cantine de l'école primaire ne sont plus adaptés ni aux besoins, ni aux effectifs. De plus, le restaurant scolaire n'est pas aux normes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, l'ancienneté et la vétusté des bâtiments posent la question de l'opportunité de leur réhabilitation. Le projet de reconstruction de l'îlot permettrait d'envisager une opération tiroir, où la Commune viendrait intégrer de nouveaux locaux dédiés à ces usages en rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment. Les espaces ainsi dégagés permettraient d'agrandir la cour de l'école et d'aménager un mail piéton très large et planté qui relierait la place des Arts au secteur Dessaix en créant un dégagement visuel et en mettant en valeur le front bâti des immeubles anciens de la place des Arts.

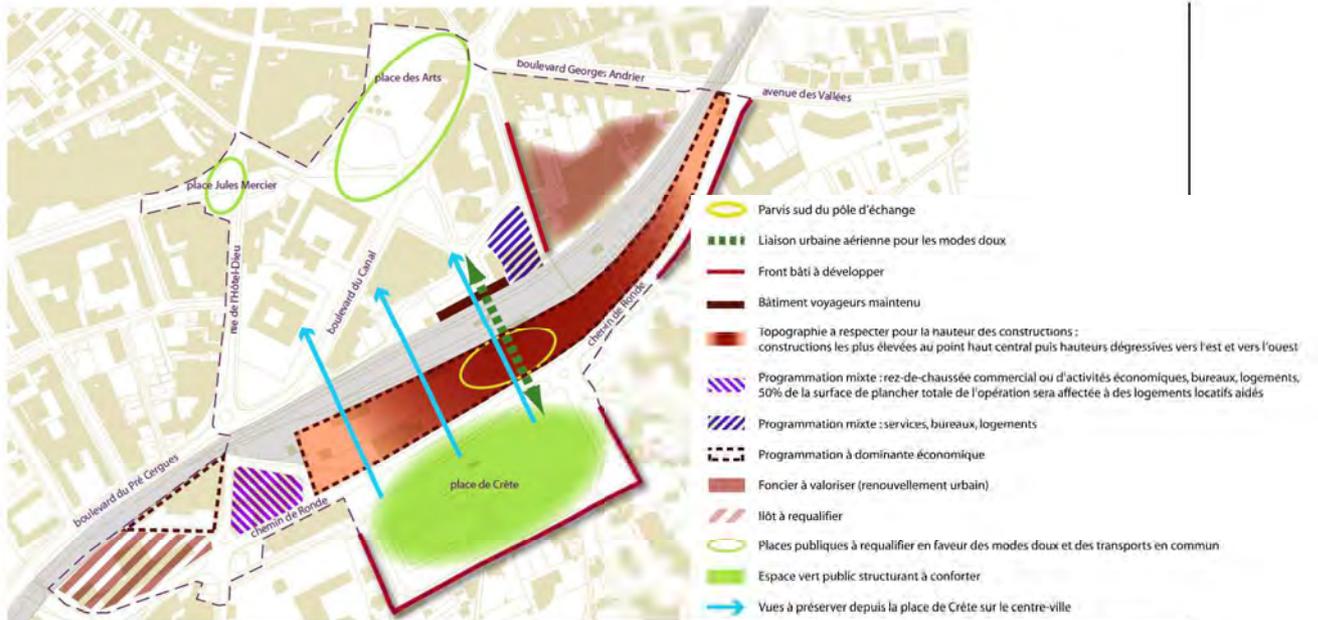
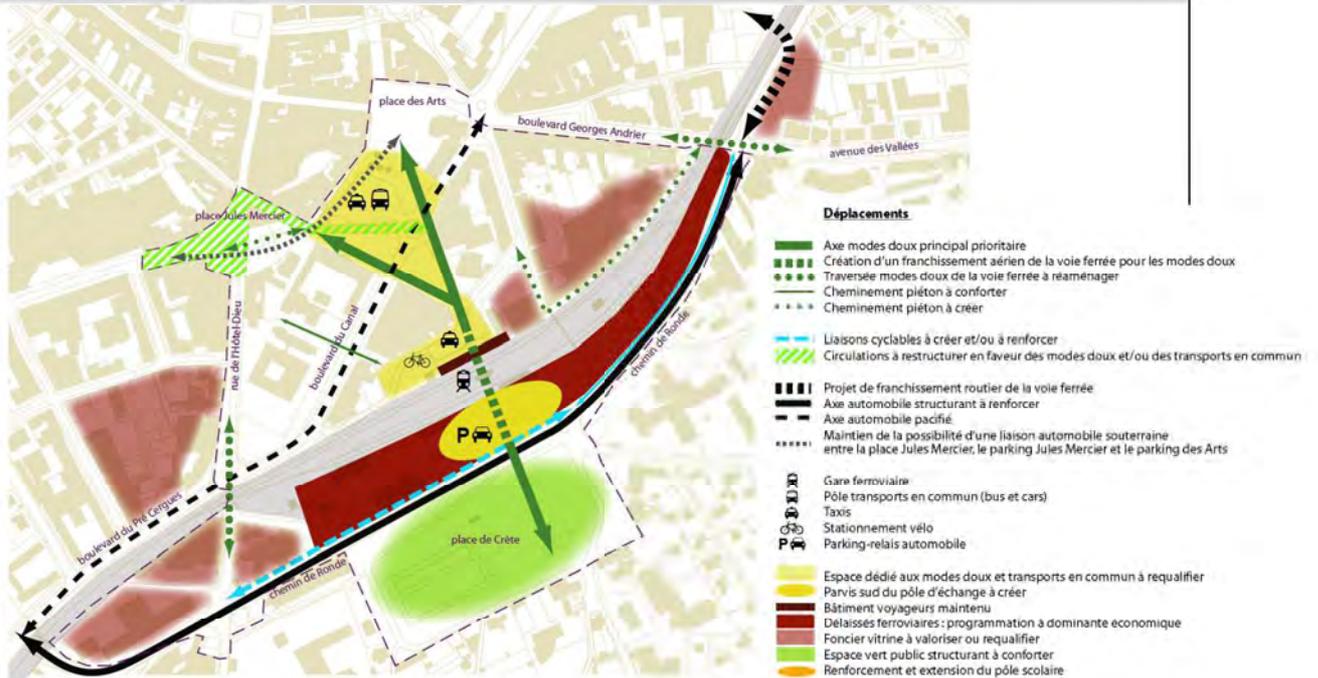
Concernant le projet du pôle gare, l'avancement des études sur la passerelle permet d'ajuster l'OAP sur ce secteur.

Ainsi, le principe de connexion de la passerelle au chemin de Ronde et la place de Crête par une requalification en faveur des modes doux est précisé, il correspond aux aménagements envisagés au débouché sud de la passerelle. De la même manière, il convient de prolonger les liaisons cyclables à créer. Par ailleurs, la notion de construction en gradin dans les délaissés ferroviaires est supprimée tout en maintenant la contrainte de préservation des vues qui peuvent l'être par d'autres dispositifs d'organisation urbaine et architecturale. En effet, il semble opportun, à ce stade des études, de ne pas créer de contrainte particulière qui empêcherait de voir aboutir un projet architectural intéressant.

Concernant le renouvellement urbain le long de la voie ferrée, entre l'impasse de la Passerelle et le boulevard Georges Andrier, il est indiqué l'obligation de la valorisation du foncier par un développement en peigne, comme amorcé par les opérations récentes à l'ouest, contrairement à la règle actuelle de l'alignement qui serait incohérente avec ce développement récent. Cette implantation, en offrant la façade la plus courte côté voie ferrée, permet de limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants.

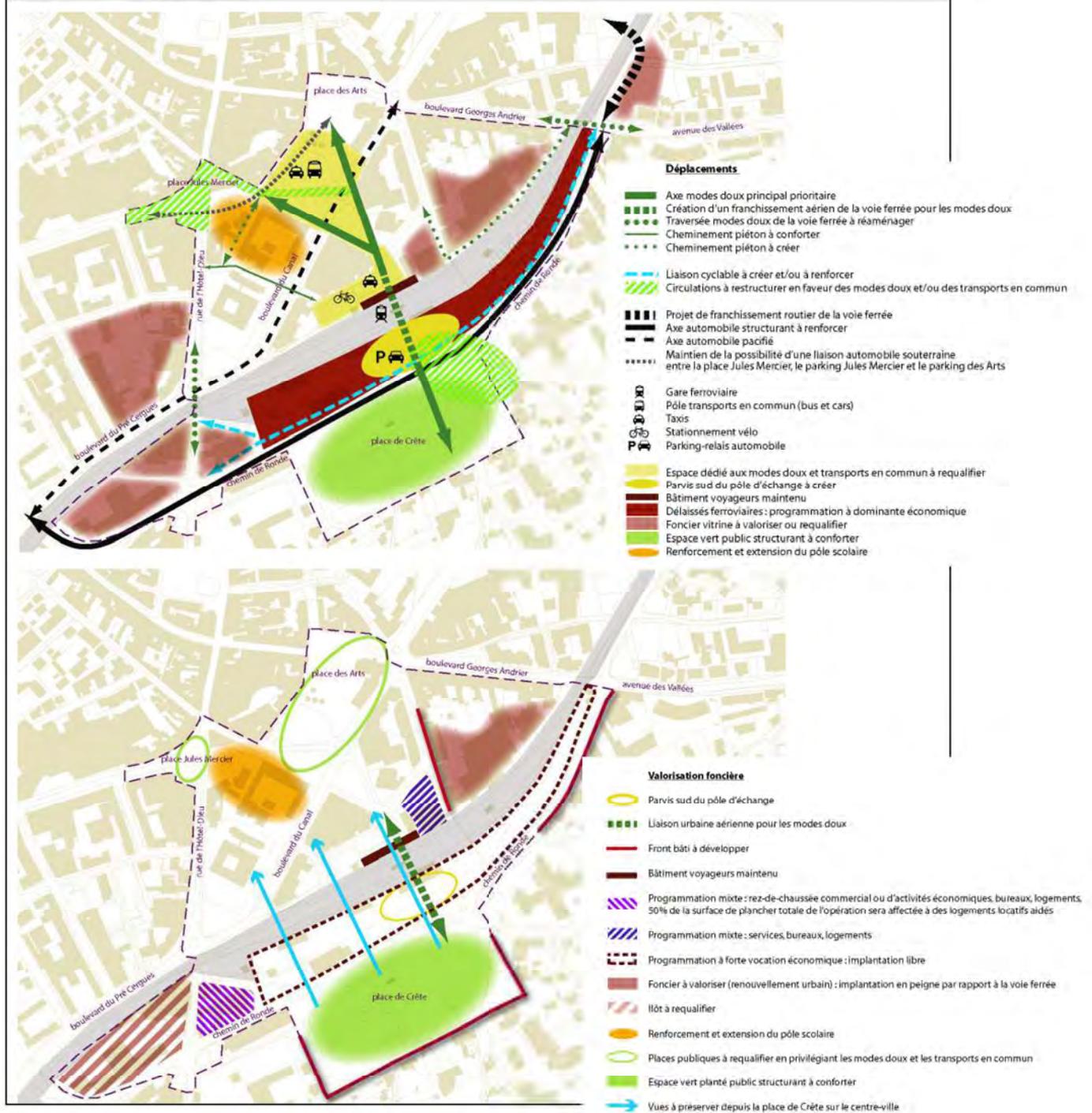
## Avant la modification

### Schéma d'aménagement



## Après la modification

### Schéma d'aménagement



## Modification du règlement

Des modifications ont été apportées au règlement de la zone UB, secteur UBg, pour tenir compte des modifications de l'OAP relatives à l'avancement des études (implantation et hauteur du bâti).

<b>Avant la modification</b>	<b>Après la modification</b>
<b>Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	
	<u>Modification :</u> DANS LE SECTEUR UBG Les bâtiments situés le long de la voie ferrée au nord devront présenter une implantation en peigne selon un rythme perpendiculaire à la voie ferrée et poursuivre la forme urbaine amorcée au nord de la voie ferrée, conformément à l'OAP Gare.
<b>Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
	<u>Modification :</u> DANS LE SECTEUR UBG Les bâtiments situés le long de la voie ferrée au nord devront présenter une implantation en peigne selon un rythme perpendiculaire à la voie ferrée et poursuivre la forme urbaine amorcée au nord de la voie ferrée, conformément à l'OAP Gare.
<b>Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	
DANS LE QUARTIER DE LA GARE Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier, la hauteur des constructions sera dégressive vers l'est et vers l'ouest.	<u>DANS LE QUARTIER DE LA GARE</u> <u>Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, la hauteur des constructions devra permettre de préserver les principes de vues identifiées à l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier.</u>

### ⇒ **Le franchissement de la voie ferrée**

Le secteur du franchissement de la voie ferrée, classé en zone UB, 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-ouest de la voie ferrée et de tissu ancien au sud-est. Le périmètre concerné représente environ 6 ha.

L'importance de la coupure urbaine est amenée à s'accroître avec l'arrivée du Léman Express. Ce secteur est donc pressenti pour un projet de franchissement routier de la voie ferrée en ouvrage, complétant la ceinture nord-est du centre-ville.

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.

Le développement urbain de ce secteur a également montré une très forte pression sur le secteur nord-ouest dont certaines parties ont amorcé leur mutation vers du collectif de grand gabarit, en lien avec le secteur de la Rénovation au nord présentant également des gabarits importants. Par ailleurs, le secteur du boulevard Georges Andrier présente un front bâti ancien de faible hauteur et morcelée qu'il convient de traiter différemment.

L'emplacement réservé à vocation de logements locatifs aidés situé au sud-est de la voie ferrée s'est également développé avec des collectifs denses et une aération du front bâti qu'il est opportun de poursuivre.

## Modification de l'OAP

Les orientations d'aménagement pour la modification du PLU sur ce secteur sont :

- Permettre la densification le long du boulevard Georges Andrier et de la rue du Chablais selon une forme urbaine en cohérence avec le tissu ancien préexistant ;
- Revaloriser le quartier des Vallées situé au sud des voies ferrées et prévoir des espaces de respiration.

Le premier secteur concerne la mutation du front bâti de la rue du Chablais et du boulevard Georges Andrier qui doit être précisée pour parvenir à une cohérence à terme. En effet, on constate une pression foncière sur ces deux voies.

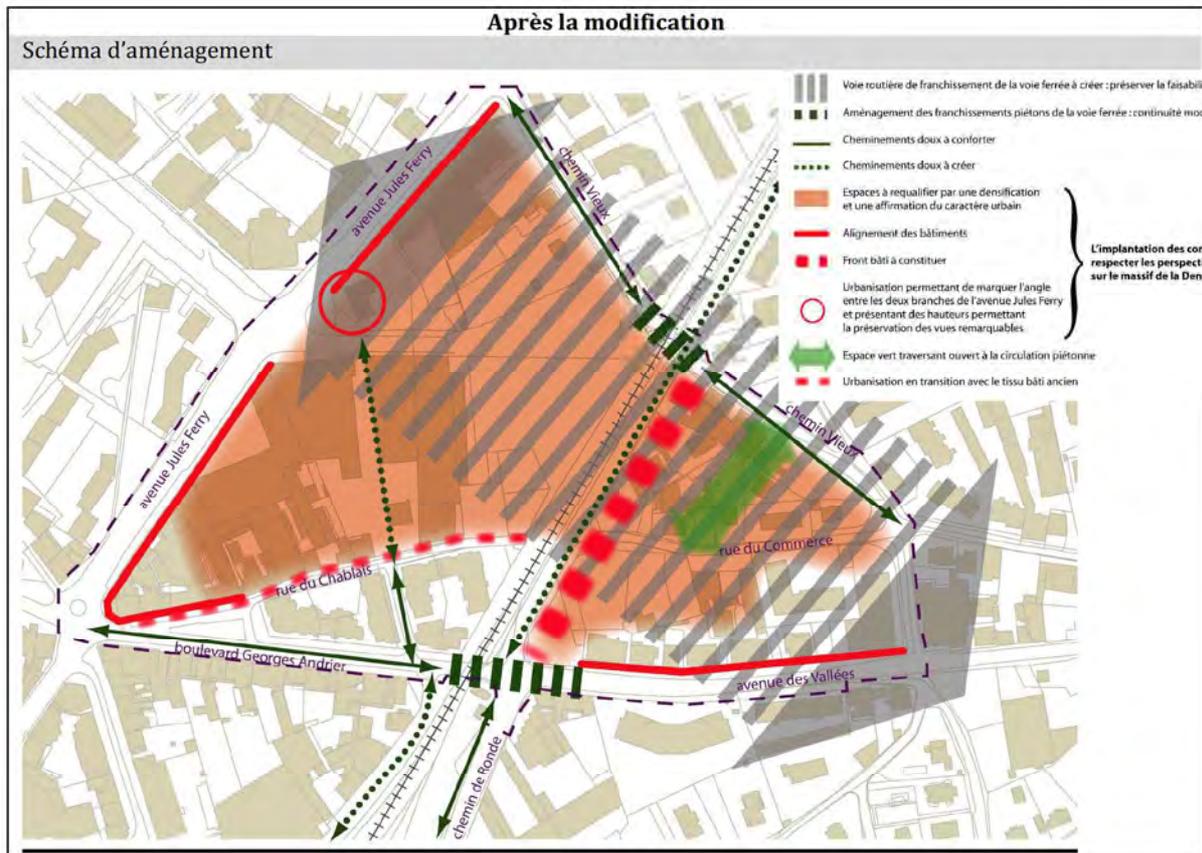
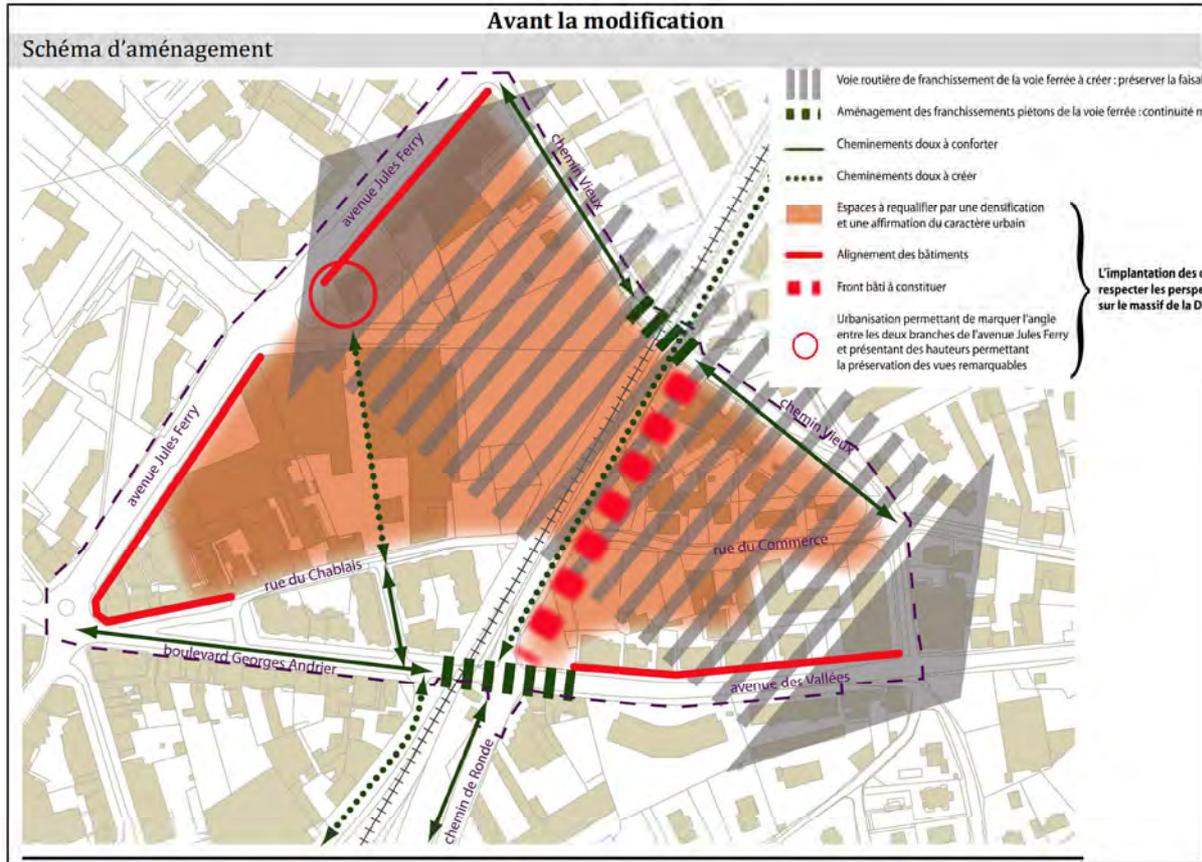
L'îlot de la rue du Chablais est actuellement en zone UB. Néanmoins, il convient de différencier le traitement des bâtiments situés rue du Chablais de ceux situés sur l'avenue Jules Ferry. Le zonage actuel permet jusqu'à 24 mètres de hauteur soit 8 niveaux. Si sur l'avenue Jules Ferry cette hauteur correspond à la typologie du secteur, la typologie particulière de la rue du Chablais et du boulevard Georges Andrier font que cette hauteur serait en rupture trop forte avec le bâti existant même si une mutation et une densification sont possibles. Le rapport à la rue et la trame parcellaire sont différents. La rue du Chablais correspond à un bâti de centre ancien et donne sur une rue de desserte secondaire d'une largeur allant jusqu'à 9 mètres. Aussi, il convient de traiter cette rue avec des possibilités de hauteurs plus importantes qu'aujourd'hui pour permettre la mutation, notamment d'immeuble sans qualité, sans pour autant dénaturer le front bâti.

Les principes du règlement de la zone UA, dédiée au centre ancien, ont donc été transposés, tant sur l'implantation des constructions, en précisant la nécessité de retrouver les séquences parcellaires sur la composition d'ensemble, que sur les hauteurs, en fixant la hauteur maximale des constructions nouvelles en se référant à des constructions limitrophes avec un maximum de R+6 dont le dernier niveau traité en retrait de la rue (attique ou comble) pour qu'il ne soit pas perceptible depuis le bas. Ceci permet à la fois une hauteur de centre-ville et une préservation de la constitution du front bâti ancien ainsi qu'une transition progressive vers le renouvellement urbain sans créer de trop grosse rupture d'échelle.

Le second secteur concerne l'îlot compris entre la rue du Commerce, l'avenue du Clos Banderet et le chemin Vieux. L'évolution fait suite au projet de construction d'une opération d'une soixantaine de logements locatifs aidés et d'un jardin de 400 m<sup>2</sup> minimum ouvert au public aménagé au cœur de l'opération.

Du fait des aménagements prévus dans le secteur de la gare, notamment la création de la trémie de passage routier sous la voie ferrée, l'îlot est amené à muter et à se densifier. Ainsi, ce jardin sera à prolonger par la création d'une traversée verte pour d'ouvrir au plus grand nombre un espace vert de respiration en cœur d'îlot dense. Il s'agit de créer un cœur d'îlot végétalisé, accessible et perméable.

L'OAP a été précisée en restant sur un grand principe de traversée afin de pas contraindre la localisation et d'énoncer qu'un espace vert devra être intégré en extension de celui qui sera réalisé dans le nouveau programme immobilier.



## Modification du règlement

Des modifications ont été apportées au règlement de la zone UB, pour tenir compte des modifications de l'OAP relatives au gabarit des constructions nouvelles en continuité d'un tissu ancien accolé. L'espace vert de cœur d'îlot a été précisé en zone UC.

<b>Avant la modification</b>	<b>Après la modification</b>
<b>Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	
La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 24 m. Toutefois, cette hauteur maximale peut être portée à 31 m dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• S'il s'agit de la recomposition globale d'un îlot où une étude d'urbanisme aura mis en évidence l'opportunité d'une telle hauteur dans le cadre d'un épandage de l'ensemble de l'îlot ;</li><li>• S'il s'agit de créer ou de renforcer une monumentalité visible dans des perspectives déjà existantes à mettre en valeur (entrée de ville notamment) ;</li><li>• Dans les secteurs UBd et UBg, dans le cas d'une construction comportant plusieurs destinations, s'il s'agit de la seule partie de la construction destinée à un usage hôtelier.</li></ul>	<u>Modification</u> <i>A l'issue de cette rédaction, ajout :</i> Le long du boulevard Georges Andrier, de la rue du Chablais et du square Dent d'Oche, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser de plus de trois mètres celle de toute construction limitrophe comparable dans la limite de 21 m. En l'absence de construction limitrophe comparable à la construction projetée, la hauteur des constructions est limitée à 21 m. Dans tous les cas, le dernier niveau devra être traité en attique en retrait minimal de 2 m par rapport à la façade de l'étage inférieur ou en combles de façon à être peu visible depuis l'espace public.
<b>Article UC 13 : Espaces libres et plantations</b>	
	<u>Insertion</u> L'îlot délimité par l'avenue du Clos Banderet, le chemin Vieux et la rue du Commerce sera percé par un espace vert traversant ouvert à la circulation publique piétonne, non comptabilisés dans ces 30% d'espaces libres.

### ⇒ **Sainte-Hélène**

Le quartier de Sainte-Hélène, classé en secteur UEc, 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.

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 Epervièrès 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.

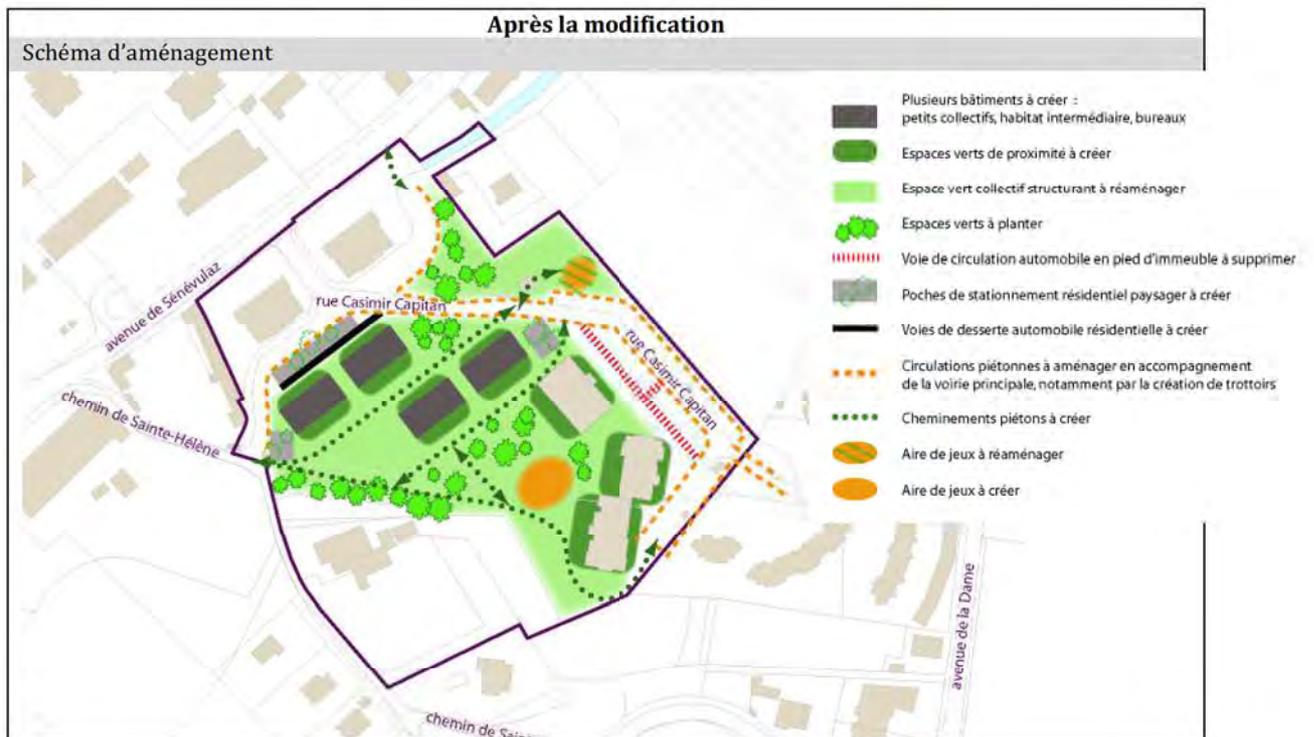
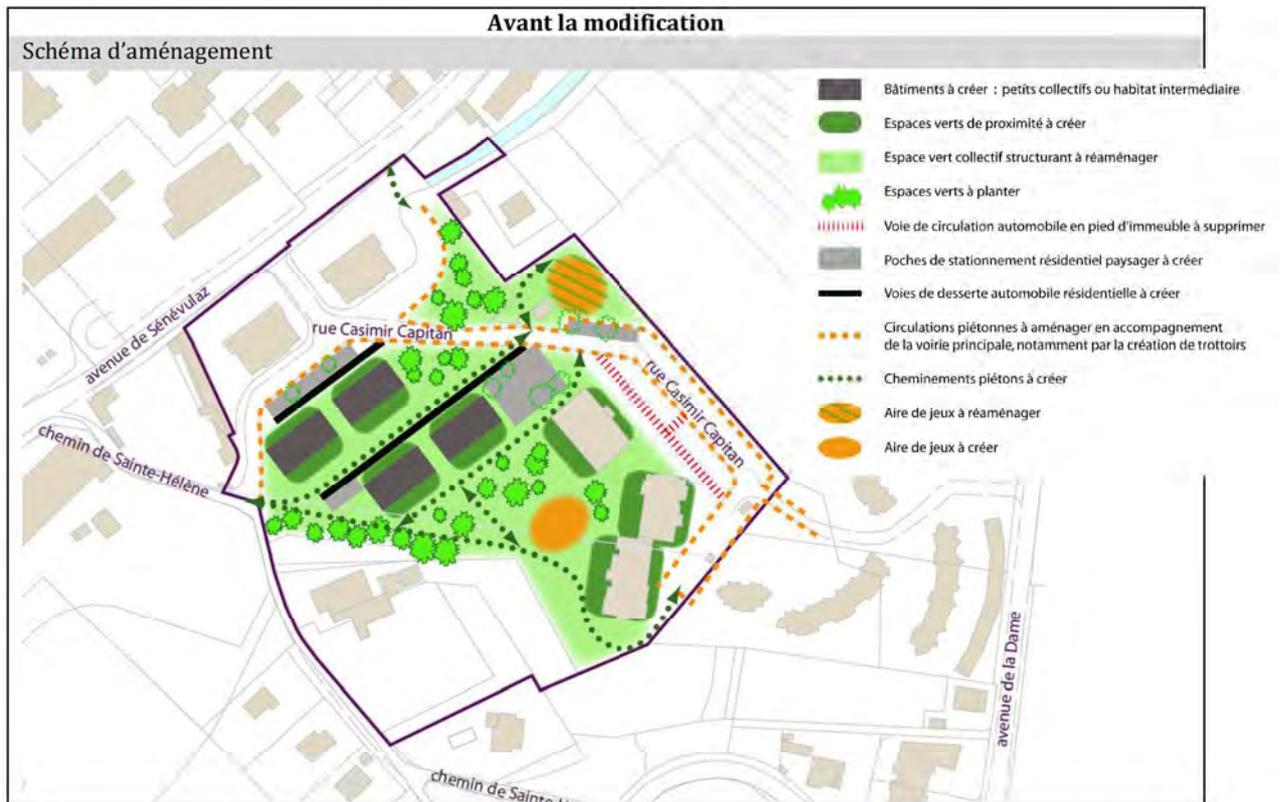
Le quartier de Sainte-Hélène fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) depuis 1991. Un bâtiment de bureaux et un bâtiment de logements en accession ont été réalisés le long de l'avenue de Sénévulaz. Deux bâtiments de logements locatifs aidés ont été réalisés au sud du quartier (les Orpellières) puis à l'est (les Epervièrès). L'espace central du quartier est aujourd'hui un espace vert en friche colonisé sur sa frange par le stationnement.

Ainsi, les quartiers de Collonges et de Sainte-Hélène font actuellement l'objet d'un contrat de ville 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 moins dense ainsi qu'une résidentialisation des espaces.

Pour favoriser encore davantage la mixité sociale et fonctionnelle, la modification du PLU consiste à :

- éviter d'accroître la concentration de logements aidés en supprimant l'obligation de construire un minimum de logements locatifs sociaux, comme cela a été fait dans le secteur de La Citadelle. En effet, la mixité sociale s'entend dans les deux sens.

- ouvrir à la mixité des destinations en supprimant l'obligation dans l'OAP de réaliser des constructions à vocation uniquement d'habitat.



### Modification du règlement

Une modification a été apportée au règlement de la zone UE sur le secteur de Sainte-Hélène pour tenir compte des problématiques de mixité sociale et fonctionnelle comme déjà exposé supra.

# V- Renforcer le traitement de la relation des projets au grand paysage et au paysage de la rue

## 5.1. Traitement des abords et de l'interface des espaces publics

Les marges de recul sont souvent considérées comme des espaces résiduels et sont, de ce fait, utilisées pour implanter les contraintes techniques (transformateurs, places stationnement, aire de dépose des ordures ménagères...) nécessaires au fonctionnement des constructions.

Les difficultés d'application du règlement actuellement applicable conduisent à une difficile gestion de l'interface entre les constructions et les espaces publics.

La modification du PLU permet de préciser les règles afin d'atteindre les objectifs initialement attendus et ainsi, améliorer la qualité paysagère de cette interface.

- ⇒ Réglementation des accès et des voies intérieures aux opérations pour limiter les impacts sur le domaine public (tolérance pour les situations existantes en fonction des caractéristiques de la voie ouverte à la circulation publique).

Avant la modification	Après la modification
<b>Article U 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public</b>	
<i>Zones U et AU sauf UP</i>	
<p><b>VOIRIE</b> (...)</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p>	<p><u>Modification Insertion/Insertion :</u> <b>VOIRIE</b> (...) <i>Circulations internes aux opérations</i> Les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons...) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique. Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe après l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.</p>
<p><b>ACCES</b> (...)</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme. La distinction des , notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.</p>	<p><b>ACCES</b> (...)</p> <p>La disposition des accès doit assurer leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 5 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme. L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès. La distinction des accès et des cheminements piétons des</p>

	<p>accès et circulations internes dédiés aux véhicules sera privilégiée.</p> <p>Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.</p>
--	---

⇒ Différentes dispositions concernant le stationnement sont mises à jour ou précisées.

Ainsi, l'interdiction de création de places de stationnement dans la marge de recul est clairement écrite. Toujours dans l'objectif de l'intégration paysagère des opérations, l'obligation d'intégration des places de stationnement à une construction déjà existante est précisée et renforcée :

- dans l'individuel au-delà de trois places extérieures ;
- zone dense ou sur les grosses opérations : passage de 50% à 75% des places ;
- précision de l'obligation d'intégration d'une partie dans une construction couverte et close sur trois côtés.

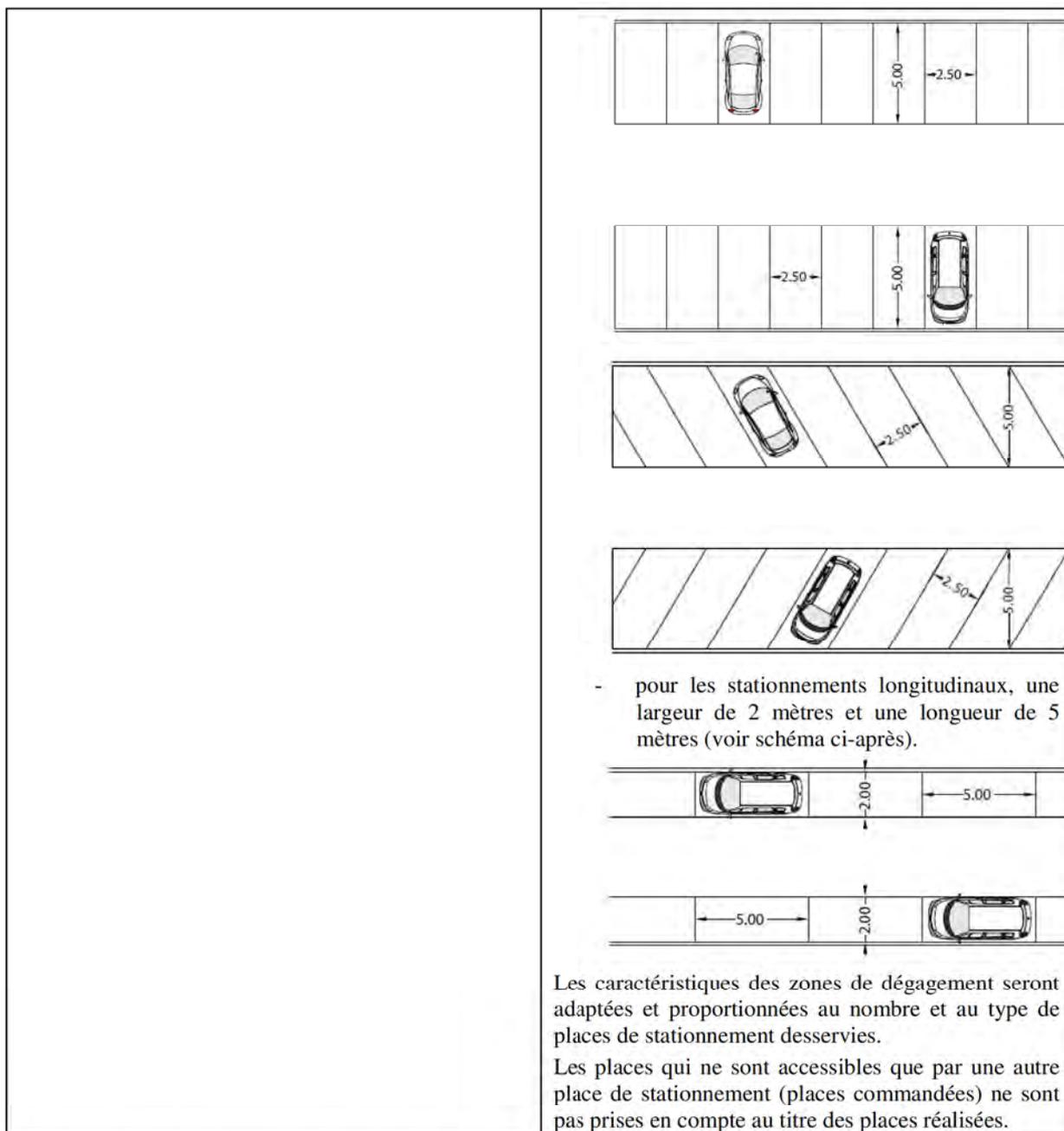
Il était également nécessaire d'intégrer la disparition du code de l'urbanisme de la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement.

Par ailleurs, certaines règles ont été éclaircies dans la mesure où leur rédaction était soumise à interprétation ou difficilement comprise par les pétitionnaires.

Enfin, l'application du règlement a mis en exergue certaines situations contradictoires avec les objectifs recherchés en matière de production de stationnement. En effet, ceux-ci doivent satisfaire aux besoins des habitants des logements sans report de véhicules « ventouses » sur le domaine public. Par conséquent, il est précisé l'obligation de prévoir une place lors de la création de logement sans création de surface de plancher si la construction existante n'est pas conforme à la règle en vigueur en matière de nombre de places. A contrario, il n'y a pas d'obligation de places supplémentaires en cas d'agrandissement d'un logement existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 10 ans, car s'agissant d'une faible extension d'un logement existant, il est considéré que cela ne génère pas de besoin supplémentaire, contrairement à la création de nouveaux logements.

#### Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
Article U 12 : Stationnement	
<p>Zones U, AU, A et N</p> <p>Pour les projets d'un seul logement, il est exigé une place par logement et une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au sens de l'article R.112 2 du code de l'urbanisme.</p> <p>(...)</p> <p>La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m<sup>2</sup> par emplacement.</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>Pour les projets d'un seul logement, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement</li> <li>- et au-delà de 100 m<sup>2</sup> de SDP, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m<sup>2</sup> de SDP, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme..</li> </ul> <p>(...)</p> <p>Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 mètres mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 mètres (voir schémas ci-après) ;</li> </ul>



⇒ Il était également indispensable de réglementer les **ouvrages techniques**.

En effet, il a été constaté que les postes transformateurs électriques principalement, mais aussi les coffrets, ne sont souvent pas intégrés en amont des projets mais implantés d'un point de vue uniquement fonctionnel au moment du démarrage du chantier. C'est pourquoi, pour obliger à la prise en compte de cet élément technique, très impactant dans le paysage de la rue, dès la conception des projets, le règlement a été précisé. Ainsi, lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve : le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou non visibles depuis ces axes ; sinon, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération. En cas de réhabilitation de constructions, le poste sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture.

Par ailleurs, il apparaît que les aires de dépose des ordures ménagères qui ne devraient être qu'un relai des locaux de stockage, avant enlèvement par la collectivité, sont occupées de façon permanente par les containers. En effet, ceux-ci ne sont pas rentrés dans les locaux de stockage. Afin de pallier à ce dysfonctionnement des copropriétés, il est intégré une modification au règlement qui améliorera la qualité paysagère de l'espace public.

Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<p><b>Article U 11 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b> Zones UB à UF, US, UT, UX, AU</p>	<p><u>Insertion :</u> <b>OUVRAGES TECHNIQUES</b> Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche. Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve : - le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ; - dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération. En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.</p> <p>Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte. Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal. Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte. Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique.</p>
<p><b>Zone UA</b> Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés. Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.</p>	<p><u>Modification :</u> Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche. Ils seront inclus dans les bâtiments principaux. En cas d'impossibilité démontrée, ils pourront être accolés à une construction existante sans toutefois dépasser le gabarit de celle-ci ou être incorporés à une construction annexe. Ces constructions annexes devront présenter un traitement architectural permettant une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes <u>Insertion :</u> Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.</p>

	<p>Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.</p> <p>Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.</p>
<i>Zones UB à UF, US, UT, UX, AU</i>	<p><b>Insertion :</b></p> <p>Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.</p> <p>Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.</p> <p>Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.</p> <p>Les aires de collecte des ordures ménagères devront être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire ou les aires devront faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.</p>
<p><i>Zones UB à UF, US, UT, UX, AU, A, N</i></p> <p>Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.</p>	<p><b>Modification :</b></p> <p>Sauf impossibilité technique à démontrer, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions</p>
<i>Zones UB à UF, US, UT, UX, AU, A, N</i>	<p><b>Insertion :</b></p> <p>Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité - lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).</p>

- ⇒ Dans Le PLU actuellement opposable, la définition des marges de recul a été sujette à interprétation. La modification doit permettre de préciser le règlement afin que les projets répondent aux objectifs de densification voulus dans le PLU de 2013, tout en assurant une meilleure approche du traitement des interfaces des bâtiments avec leur environnement.

Ainsi, afin d'éviter le stationnement en front de rue et en même temps structurer le front bâti, la marge de recul par rapport aux emprises et aux voies publiques avait été fixée entre 4 et 8 mètres. L'application de cette règle s'est révélée, dans certains cas, contraire aux objectifs recherchés. Ainsi, plusieurs assouplissements sont apportés afin de permettre plus de créativité architecturale, de permettre de s'adapter au mieux à certains cas particuliers comme les terrains entourés de plusieurs voies ou aux annexes autres que les garages. Un assouplissement est également prévu afin de préserver les arbres de haute tige. Néanmoins, afin de ne pas perdre l'objectif initial avec ces assouplissements, l'interdiction de stationnement dans cette marge de recul devient la règle.

## Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<b>Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	
<p><i>Toutes zones sauf UT et UP</i> Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.</p> <p><i>Zones UC à UE</i> Sauf impossibilité technique à démontrer, les bâtiments présentant des façades donnant sur les voies doivent présenter un recul par rapport à la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques compris entre 4 et 8 m. Les débords de toiture et de balcons ne sont pas pris en compte dans les reculs.</p> <p><i>Zones UB à UE</i> Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en retrait.</p> <p><i>Zones UB à UE, US</i></p> <p>Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.</p>	<p><b>Modification :</b> Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée et leurs emprises</p> <p>Les bâtiments présentant des façades donnant sur les voies doivent présenter un recul par rapport à la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques compris entre 4 et 8 m. Cette règle s'applique à la moitié au moins du linéaire de ces façades. Le maximum de 8 m ne s'applique pas aux constructions annexes, hormis celles destinées au stationnement des véhicules. Lorsque les bâtiments sont riverains de plusieurs voies, cette règle pourra être appréciée au cas par cas uniquement pour les voies secondaires. Dans le cas d'un front bâti ou d'un alignement identifié au plan de zonage ou dans une OAP, les constructions devront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant s'il est compatible avec un emplacement réservé. Dans le cas d'un front bâti ou d'un alignement existant, les constructions pourront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant. Dans tous les cas, les débords ne sont pas pris en compte dans les reculs.</p> <p>Une tolérance pourra être admise pour cette implantation si elle permet de conserver des arbres de haute-tige sur la parcelle. En ce cas, toute disparition de l'arbre qui a justifié cette adaptation devra faire l'objet d'un remplacement par un sujet de dimensions comparables.</p> <p>Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en retrait ou de front bâti édifié à l'alignement.</p> <p>L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.</p> <p>Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.</p> <p>Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter librement, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.</p>
<b>Article U 12 : Stationnement</b>	
<p><i>Zones UB à UF, AU</i></p>	<p><b>Insertion :</b> Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons, dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes. Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient. Les constructions existantes</p>

	pourront y déroger en cas d'impossibilité de positionner les aires de stationnement différemment.
--	---

Les abords comprennent également le traitement des limites séparatives qui sont perceptible depuis l'espace public. Ainsi, il convenait d'apporter des précisions sur l'application des marges de recul par rapport aux limites séparatives :

- précision des points de référence de l'appréciation du recul des constructions (débords inclus)
- précision du dispositif d'adossement à une construction sur la parcelle riveraine
- précision du point de référence pour la hauteur des constructions édifiées dans la marge de recul

De plus, dans les secteurs pavillonnaires où les petits collectifs sont possibles (même s'ils ne sont pas privilégiés), l'interface entre environnement pavillonnaire et construction collective (même de petit volume), nécessite de traiter les reculs entre ces différents types de construction d'une manière différente des zones de densification forte. Aussi, et uniquement dans ces secteurs à dominante pavillonnaire (zones UEi et UF), la règle relative à la marge de recul des constructions a été adaptée de façon à tenir compte de la différence de volume entre pavillonnaire et collectif de petit gabarit et de son incidence sur la qualité paysagère et la qualité de vie. Cette adaptation à la marge ne modifie pas les densités possibles et s'inscrit dans l'orientation du PADD « Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité ».

Les murs de soutènements ont un impact non négligeable en interface avec le domaine public mais également visible depuis celui-ci. En effet, la topographie vallonnée du territoire communal, constituée de nombreuses dolines, suppose parfois des demandes d'édification de murs de grande hauteur pour aplanir des terrains en pente et la confusion est courante entre soutènement et clôture. Aussi, le dispositif a été éclairci et modifié dans le sens d'une plus forte limitation des exhaussements générant un soutènement artificiel et une modification de la topographie naturelle du territoire.

#### Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<b>Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<i>Zones UB à UE et AU</i>	
La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à x m.	<u>Modification :</u> La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tous débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à x m.
<b>EN SECTEUR UEC</b> Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.	<b>EN SECTEUR UEC</b> Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m par rapport au point bas de référence visé à l'article UE10.
<i>Zone UF</i>	
<b>DANS LE RESTE DE LA ZONE</b> Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.	<b>DANS LE RESTE DE LA ZONE</b> La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tout débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans être inférieure à 3 m. Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m par rapport au point bas de référence visé à l'article UF10.
<i>Zones UC à UEc</i>	
Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. En cas d'adossement	Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. Le nouveau bâtiment ne devra pas dépasser le bâtiment auquel il s'adosse ni

<p>à plusieurs bâtiments édifiés en limite séparative sur la propriété voisine, l'espacement entre ceux-ci ne dépassera pas 4 m</p> <p><i>Zones UEi et UF</i></p> <p><b>EN SECTEUR UEI</b> Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, leur hauteur sera limitée à 3,50 m</p> <p><b>Zones AU</b> <i>La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tous débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 4 m.</i></p>	<p>en hauteur ni en profondeur, sauf pour l'application de l'article UE6, et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.</p> <p><b>EN SECTEUR UEI + EN ZONE UF</b> La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tout débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans être inférieure à 3 m. Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m par rapport au point bas de référence visé à l'article UE10/UF10.</p> <p>La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tous débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 4 m. Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des garages, sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m par rapport au point bas de référence visé à l'article AU10.</p>
<p><b>Article U 10 : Hauteur maximale des constructions</b></p>	
<p><i>Zones UB à UE et AU</i></p>	<p><u>Insertion :</u> A l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m.</p>
<p><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p>	
<p><i>Toutes zones sauf UP</i> 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 paysagère.</p>	<p><u>Modification :</u> <b>ABORDS</b> 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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel. Le terrain naturel s'entend du terrain 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.</p>

- ⇒ Les clôtures constituent un élément structurant de l'espace. Elles permettent de rendre lisible la limite entre l'espace public et l'espace privé mais également entre les fonds. Elles sont le premier élément visible de la marge de recul depuis l'espace public et son à hauteur de vue du piéton, elles ont donc un important impact paysager. Elles permettent également l'intégration du bâti dans son environnement et le passage d'un espace à l'autre.

Les règles du PLU opposable sont trop restrictives dans les zones « banalisées ». Ainsi, il convient dans le cadre de la modification, d'adapter le règlement afin de tendre vers un la création de clôtures correspondant aux modes de vie actuels tout en étant qualitatives. En effet, des règles trop contraignantes étant souvent contournées, voire pas respectées, il convenait de trouver une solution intermédiaire entre mise en valeur de l'espace public et préservation de la propriété privée.

Ainsi des modifications sont apportées pour les clôtures. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 mètre, évitant ainsi l'effet « barricades ».

Le long des voies, la recherche de préservation de l'espace privé assurant une bonne transition avec l'espace public est recherchée. Ainsi, elles **seront** constituées soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m



- d'un mur bahut surmonté d'éléments ajourés dans une proportion de 50% minimum, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale, les grillages rigides en partie haute sont interdits



- Soit d'éléments toute hauteur ajourés dans une proportion de jour de 50% minimum



- Soit de clôtures constituées en treillis soudé ou de grillage simple torsion limitées à une hauteur de 1,20 mètres et obligatoirement doublées d'une haie sur toute leur hauteur



Des adaptations seront **possibles** si elles sont justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale. Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont **interdites** et notamment panneaux occultants, canisses, bâches, voileage nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles....

**Voilage nylon**



**Canisses**



**Languettes insérées dans les grillages**



**Panneaux occultants**



**Haies artificielles**



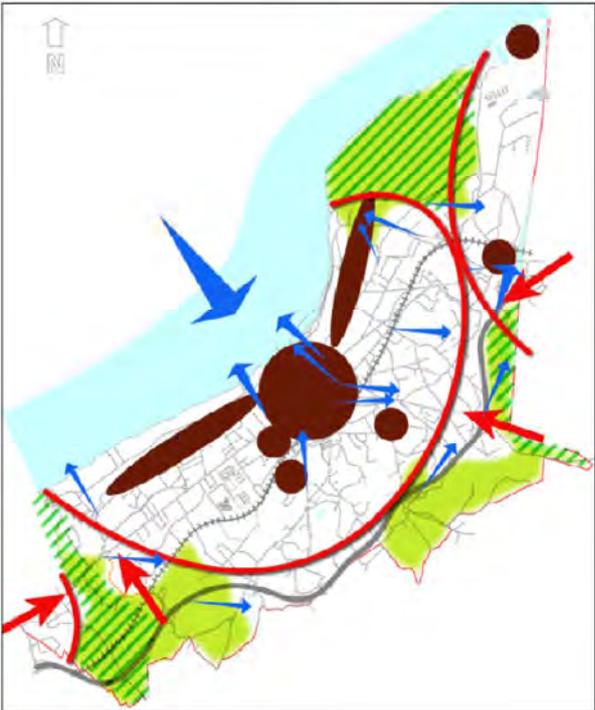
Sur les autres limites, les clôtures devront être traitées en cohérence avec leur environnement. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Ces règles sont légèrement adaptées : en zone UA à la typologie bâtie de hameau ou de centre ancien, en zone UB à la typologie très dense et très urbaine et en zone UFL à la typologie des lotissements des années 1930.

## 5.2. Préservations des vues sur le grand paysage

Le projet d'aménagement et de développement durable fixe comme objectif la mise en valeur des perspectives paysagères identifiées. Celles-ci sont représentées sur un schéma. La traduction de cette volonté est transposée dans le règlement à l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions. Il est ainsi énoncé l'obligation de la conservation des perspectives monumentales.

Néanmoins, il convient de préciser dans le règlement au titre des documents graphiques, sur un plan dédié, les cônes de vues qui sont la traduction réglementaire du schéma du PADD. Le cadrage de ces vues est illustré en annexe du règlement.

Avant la modification PADD	Après la modification Règlement : documents graphiques
 <p><b>Mettre en valeur les perspectives paysagères identifiées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Préserver les coupures d'urbanisation</li> <li> Préserver les points de vue les plus intéressants sur le paysage</li> </ul>	<p><u>Insertion :</u></p> 

La rédaction du règlement est modifiée en conséquence pour faire référence à ce nouveau plan.

⇒ Préservation des vues depuis les plateaux

Le PLU en vigueur présente déjà un dispositif limitant la hauteur des constructions situées en contrebas du plateau principal de façon à conserver des vues dégagées orientées vers le lac. Toutefois, ce dispositif ancien ne prévoyait pas le cas des toitures terrasses et ne réglementait pas la hauteur de façon précise. Aussi, ce dispositif est précisé.

Modification du règlement :

Avant la modification	Après la modification
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p> <p><i>Zones UE et UF</i></p> <p>En bordure aval de (...), le faitage des constructions ne doit pas dépasser le niveau du cheminement des piétons sur le domaine public</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>En bordure aval de (...), le point le plus haut des constructions ne doit pas dépasser 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau le plus bas du cheminement public au droit du projet.</p>

### 5.3. Protection du paysage de la rue en lien avec les enseignes et les devantures commerciales

- ⇒ Le paysage de la rue est un espace partagé par le plus grand nombre. Ainsi, il correspond à la zone de contact entre le domaine privé et le domaine public. Par conséquent, le traitement des façades situées sur la rue participe à la qualité de la perception de ce paysage et de la qualité de son vécu. Ce traitement constitue un enjeu majeur dès lors que le bâti est à l'alignement sur la voie publique.

Un règlement local de publicité (RLP) a été approuvé le 14 décembre 2016, postérieurement à l'approbation du PLU. La modification du règlement permettra de mettre en adéquation ces deux documents afin d'assurer une bonne intégration des devantures et des enseignes dans le paysage de la rue. Ainsi, le règlement est modifié afin de permettre les devantures en applique en limitant au traitement correspondant à la typologie du centre ancien et des hameaux mais aussi en intégrant le cas spécifique de l'ensemble urbain remarquable de la Rénovation. Par ailleurs, le règlement prévoit également de ne pas contraindre les immeubles neufs aux mêmes dispositions propres à la trame des baies inhérentes à la typologie du bâti ancien.

#### Modification du règlement

Avant la modification	Après la modification
<p><b>Article UA 11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Zone UA</i>  <b>DEVANTURES COMMERCIALES</b>            La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes. Il est interdit de regrouper plus de trois baies pour la création d'une vitrine.            Le percement de vitrines en étage est interdit.            La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.</p>	<p><b>Modification :</b>  <b>DEVANTURES COMMERCIALES</b>  <i>Constructions existantes et nouvelles</i>            La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.            La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade.            Les stores-bannes seront situés au minimum à 2,50 m au-dessus du niveau du sol sans toutefois être situés au-dessus du plancher du premier étage ou de la corniche existante du rez-de-chaussée. Pour les stores-bannes en surplomb du domaine public, la profondeur du store est limitée à la couverture de la surface du domaine public dont l'occupation temporaire est autorisée. La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines. En centre ancien, la longueur du store est limitée à la largeur de la baie au-dessus de laquelle il est apposé.            Les devantures commerciales devront être traitées sobrement en enduit frotté fin ou en applique en bois mouluré, ou tout autre matériau dont les caractéristiques assurent la pérennité, le maintien de la qualité architecturale et le respect de la typologie du bâtiment et de son environnement. Les devantures traitées avec de la tôle laquée ou en matériau réfléchissant sont interdites. La saillie maximale autorisée pour les devantures commerciales est de 0,10</p>

	<p>m. En aucun cas, les aménagements de bas de vitrine de commerce devront prendre appui sur le domaine public.</p> <p><i>Constructions existantes</i></p> <p>Il est interdit de regrouper plus de trois baies pour la création d'une vitrine.</p> <p>Le percement de vitrines en étage est interdit. Sur les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée, dans le cas où ces percements existent, des baies reprenant les caractéristiques des baies d'origine devront être restituées.</p> <p>Les éléments de modénature de la façade qui auraient été dissimulés derrière un plaquage de devanture (enseigne, caisson d'enroulement, devanture...) devront être restitués et laissés apparents à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade.</p>
<b>Article UB 11 : Aspect extérieur</b>	
<p><i>Zone UB</i> DEVANTURES COMMERCIALES</p> <p>La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.</p> <p>Le percement de vitrines en étage est interdit.</p> <p>La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.</p>	<p><u>Modification :</u> DEVANTURES COMMERCIALES</p> <p><i>Constructions existantes et nouvelles</i></p> <p>La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.</p> <p>Les stores-bannes seront situés au minimum à 2,50 m au-dessus du niveau du sol sans toutefois être situés au-dessus du plancher du premier. Pour les stores-bannes en surplomb du domaine public, la profondeur du store est limitée à la couverture de la surface du domaine public dont l'occupation temporaire est autorisée. La longueur du store est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.</p> <p><i>Constructions existantes</i></p> <p>La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.</p> <p>Le percement de vitrines en étage est interdit.</p> <p>Les éléments de modénature de la façade qui auraient été dissimulés derrière un plaquage de devanture (enseigne, caisson d'enroulement, devanture...) devront être restitués et laissés apparents à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade.</p>
<b>Article 11 : Aspect extérieur</b>	
<p><i>Zones UC à UF, UT</i> DEVANTURES COMMERCIALES</p> <p>La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.</p> <p>Le percement de vitrines en étage est interdit.</p> <p>La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou</p>	<p><u>Modification :</u> DEVANTURES COMMERCIALES</p> <p>La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.</p> <p>Pour les constructions existantes, le percement de vitrines en étage est interdit.</p>

<p>des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.</p>	<p>La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.</p> <p>Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.</p> <p>Pour les constructions neuves, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.</p> <p>La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.</p>
---	--

## VI- Les erreurs matérielles

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### Diagnostic

Dans l'annexe patrimoniale du diagnostic, il a été ajouté la Chapelle de Concise inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 22 octobre 2015. Celle-ci a été ajoutée en servitude d'utilité publique en annexe du plan local d'urbanisme par mise à jour du 20 avril 2016. Toutefois, elle n'avait pas été ajoutée au diagnostic.

Dans l'annexe patrimoniale, il y a une incohérence entre les pages 48 et 49 sur les jardins à conserver dans le hameau de Vongy.

#### Choix retenus

L'explication de la règle retenue pour le besoin en stationnement en zone UT, page 49, ne correspond pas au règlement. L'explication est corrigée au regard du règlement.

Il manque une carte page 56 relative aux espaces boisés classés modifiés dans le plan local d'urbanisme sur le secteur de Corzent. Elle est ajoutée.

Page 58, la carte relative aux espaces boisés classés sur le secteur des bords de lac n'est pas à jour du zonage qui a évolué après l'enquête publique de 2013.

Page 96, dans l'explication des choix retenus dans l'OAP de Rives, il manque la fin d'une phrase au second paragraphe. Il s'agit de compléter « De développement des liaisons piétonnes du secteur, en lien avec la ville haute et le centre-ville ; ».

### REGLEMENT

#### Plan de zonage

Il y a une erreur de localisation du symbole de protection de deux édifices remarquables qui ne correspondent pas à ceux identifiés au rapport de présentation : la protection de la « tour Moynat », avenue du Général de Gaulle et la protection de « l'ancienne Douane » place du 16 août 1944 sont mal positionnées.

Deux emplacements réservés pour des liaisons « modes doux » sont mal positionnés. Il s'agit de celui situé tout le long de l'avenue de Corzent situé trop au sud et trop haut dans le talus alors qu'il devrait être en pied de talus en continuité de la voie existante. Il s'agit également de repositionner celui situé entre le boulevard Carnot et la rue Vallon qui doit concerner, côté rue Vallon uniquement le bien communal adressé 14 rue Vallon et non le bien riverain adressé au 12.

La zone de risque de l'ancienne décharge dans la zone d'activités de Vongy est ajoutée au plan de zonage et les prescriptions correspondantes indiquées dans l'article 2 de la zone UX du règlement.

#### Règlement

Dans les dispositions générales, précision des cas particuliers soumis à autorisation d'urbanisme par délibération distincte du PLU et référence de ces délibérations (ravalements de façades, clôtures, démolitions).

Les dispositions relatives au recul par rapport à la voie de chemin de fer ont été inversées entre l'article 6 et l'article 7 de chaque zone, le chemin de fer n'est pas considéré comme une voie ouverte à la circulation publique mais comme un fond privé, il convient donc d'y appliquer l'article 7 et non le 6.

Dans la zone Ni, les constructions de gardien sont déjà autorisées sous conditions très limitées mais tous les articles ne sont pas en cohérence ou les règles ne sont pas réparties dans les bons articles : remise en cohérence des différents articles du secteur.

Dans la zone UX, suppression du paragraphe relatif à l'OAP Marclaz car elle ne se situe pas en zone UX mais en zone Aux dans laquelle ce paragraphe est déplacé.

Dans la zone A, ajout des dispositions relatives à la trame boisée/bocagère car la zone A est également impactée par cette trame, cette mention avait été omise au PLU.

Dans l'annexe du règlement, suppression des règles relatives aux enseignes (centre ancien et quartier de la Rénovation) qui ne peuvent être incluses dans un PLU.

Page 150 de l'annexe du règlement, il manque le symbole de protection sur le bâtiment situé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue de la Versoie alors qu'il se situe sur le plan de zonage.

### **Liste des emplacements réservés**

Les surfaces des emplacements réservés n°6 et n°7 dans la liste ont été inversées.

## **ANNEXES**

### **Plan et liste des servitudes d'utilité publique**

Le tracé du collecteur latéral au lac est légèrement modifié pour prendre en compte la réalité de son tracé.

Le périmètre de protection sanitaire du captage d'eaux minérales de la Versoie est ajouté sur le plan et dans la liste et l'arrêté de protection joint en annexe à la liste des servitudes.

Les prescriptions correspondant à la servitude « transmissions radioélectriques » sont ajoutées en annexe à la liste des servitudes.

## VII- Les impacts

### 7.1. L'actualisation de l'étude environnementale

Les modifications projetées tendent vers un renforcement des protections environnementales. Par conséquent, les incidences sur l'urbanisation du territoire ne sont pas aggravées. Les continuités écologiques sont maintenues et accrues avec l'introduction d'objectifs de verdissement de la ville. Ces objectifs auront également un impact sur l'imperméabilisation des sols, enjeu majeur pour la Commune du fait de la présence de zones humides et de nappes d'eau souterraines. Les enjeux paysagers identifiés dans l'évaluation environnementale initiale sont bien repris et précisés dans le cadre de la modification. Par conséquent, il ne semble pas nécessaire de réaliser une nouvelle étude environnementale, ni d'actualiser cette dernière.

### 7.2. Résultat de la demande au cas par cas

Suite à la demande au cas par cas présentée le 24 octobre 2018 par Thonon Agglomération, la mission régionale d'autorité environnementale a conclu que le projet de modification n°1 du PLU de Thonon-les-Bains n'était pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'article de l'annexe II de la directive 2001/142/CE du 27 juin 2001.

La mission a donc décidé, par arrêté du 21 décembre 2018, que le projet de modification n°1 du PLU de Thonon-les-Bains n'était pas soumis à évaluation environnementale.

### 7.3. Bilan coûts / avantages

#### Avantages :

Ajustement des règles pour une meilleure atteinte des objectifs du PADD et concourant à une meilleure protection de l'environnement, du patrimoine et du paysage.

#### ➤ AXE 1 – Renforcer la vocation de Thonon-les-Bains comme ville centre du Chablais

- Développer la vocation de la commune comme polarité économique et d'emploi - Mise en adéquation du règlement du PLU au règlement local de publicité

#### ➤ AXE 2 – Organiser une ville de proximité

- Permettre l'accès à tous à un logement de qualité
  - Limiter les nappes de stationnement
  - Précision du règlement visant à favoriser le développement d'opération d'ensemble
  - Modification du règlement visant à accompagner l'évolution du parc existant
  - Modification du règlement pour inciter à la conception bioclimatique et à la performance énergétique
  - Adapter l'OAP de Sainte-Hélène aux objectifs de mixité sociale
  - Adapter le règlement pour répondre aux besoins des gens du voyage
- Renforcer le tissu des pôles de proximité pour satisfaire les besoins locaux - Extension et renforcement du dispositif de mixité des destinations dans les immeubles, notamment sur les polarités identifiées
- Renforcer l'accessibilité du territoire en intégrant les effets à attendre des projets - Adaptation de l'OAP de la gare à l'avancement des études relatives à l'aménagement du pôle d'échange multimodal.

#### ➤ AXE 3 – Protéger et valoriser le patrimoine écologique, naturel paysager et bâti

- Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité
  - Traitement qualitatif des marges de recul
  - Annexion du cahier de prescriptions au règlement

- Précision des règles pour la marina de Port Ripaille, le centre ancien et le quartier de la Rénovation
- Intégration du plan des cônes de vue dans le règlement
- Protéger les ressources aquatiques et agricoles - Préservation des nappes d'eau souterraines
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques - Protection de l'agriculture urbaine
- Modification du règlement suite à la demande du Préfet
- Protection et plantation d'arbres

#### Inconvénients :

- Modification à la marge des densités brutes dans les OAP des secteurs de Corzent et des Grandes Vignes. Par ailleurs, dans l'OAP des Grandes Vignes, deux sous-secteurs ont été identifiés. Leur urbanisation se fera de manière successive, de ce fait il existera une diminution temporaire des possibilités de construire par rapport au PLU opposable.

- Plafonnement des hauteurs dans les OAP de la gare et du franchissement.

#### Compensations :

- La modification des densités des OAP des secteurs de Corzent et des Grandes Vignes respecte la fourchette haute et la fourchette basse définies dans le PLU opposable. Il n'y a donc pas de compensation particulière à prévoir.

- Le plafonnement des hauteurs dans l'OAP de la gare et du franchissement s'inscrivent dans les objectifs du PADD. Les impacts éventuels sur la densité seront compensés par une meilleure insertion paysagère des opérations de construction. En effet, les modifications apportées permettront une réelle adaptation à l'environnement des aménagements.

### 7.4. Evolution des superficies

Zones	Superficie en ha		N
	PLU opposable	Nc	

<b>A</b>	<b>161,31</b>	<b>161,21</b>	<b>- 0,1</b>
<b>Agv</b>	<b>0</b>	<b>0,1</b>	<b>+ 0,1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>161,31</b>	<b>161,31</b>	<b>0</b>

<b>N</b>	<b>384,92</b>	<b>384,51</b>	<b>- 0,41</b>
Nc	16,43	16,43	
<b>Ngv</b>	<b>0,74</b>	<b>1,15</b>	<b>+0,41</b>
Nh	3334,85	3334,85	
Ni	9,4	9,4	
Ns	8,14	8,14	
<b>TOTAL</b>	<b>3754,48</b>	<b>3754,48</b>	<b>0</b>

Seules les zones agricoles et naturelles sont impactées par la modification du PLU. En effet, un sous-secteur Agv d'une contenance de 978 m<sup>2</sup> est délimité dans la zone agricole, et un deuxième STECAL d'une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup> est délimité en zone naturelle. Les surfaces totales des zones agricoles et naturelles restant identiques.