

epode

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

---

DU BAS CHABLAIS  
Modification simplifiée n°1

THONON AGGLOMERATION  
Dossier 21043

## 1-RAPPORT DE PRESENTATION

Juillet 2021

Document approuvé le :

Le Président :

**Tableau suivi affaire**

N° Affaire	Nom du dossier	Version	Date	Objet de la mise à jour	Auteur
21043	Modification simplifiée n°1 du PLUi du Bas Chablais	1	Juillet 2021	/	LG

PREAMBULE.....	4
I. Document d’urbanisme en vigueur .....	5
II. Objectifs poursuivis .....	5
III. Procédure de modification Simplifiée .....	7
IV. L’Examen au cas par cas de la procedure .....	9
V. Rappel des axes du padd .....	9
MODIFICATIONS APORTEES AU PLUi .....	13
I. Les modifications du règlement écrit .....	14
1. Les modifications du « TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE ». 14	
2. Les modifications du « TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D’URBANISME » .....	16
3. Les modifications des titres relatifs aux différentes zones .....	21
II. la modification de la couche L151-23 et L151-19 – erreur materielle .....	45
1. Contexte .....	45
2. Effets sur les pièces du PLUi .....	51
<del>III. L’intégration du fuseau de la 2X2 voies .....</del>	<del>54</del>
<del>1. Les modifications apportées au plan zonage : .....</del>	<del>57</del>
<del>2. Les modifications apportées au règlement écrit : .....</del>	<del>64</del>
<del>IV. La mise à jour et les compléments aux annexes .....</del>	<del>65</del>

# PREAMBULE

## I. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bas Chablais a été approuvé par délibération du 25 février 2020. Initié par délibération du 17 décembre 2015, le PLUi a été initialement conduit par la Communauté de Communes du Bas Chablais, sur son périmètre de 17 communes. La fusion avec les territoires voisins a eu pour effet de créer Thonon Agglomération en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le PLUi a été poursuivi, sous maîtrise d'ouvrage de Thonon Agglomération, et a été approuvé sur le périmètre initial des 17 communes de la CCBC.

Après une année d'application, la collectivité a décidé de procéder à des évolutions sur son document d'urbanisme afin d'améliorer son application et de prendre en compte de nouveaux projets. Ces évolutions sont mineures et visent à adapter le document, c'est pourquoi une procédure de modification est menée. Elle est menée conjointement avec une procédure de modification simplifiée.

A titre d'information, il apparaît nécessaire de rappeler que Thonon Agglomération a, par délibération du 23 février 2021, prescrit l'élaboration d'un PLUi HD à l'échelle de ses 25 communes.

De ce fait, les réflexions plus approfondies seront menées dans ce cadre.

Les procédures d'évolution du PLUi Bas Chablais resteront mineures et visent essentiellement à améliorer son application et ne pas bloquer des projets sur le court terme, déjà prévus ou envisagés dans le PADD.

## II. OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objets de la modification simplifiée n°1 ont été précisés par arrêté du 9 juillet 2021 et visent notamment à :

### **A-Règlement écrit :**

#### Titre1-Dispositions juridiques, définitions et glossaire — Définitions

- Emprise au sol : Précision sur le fait que les piscines ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol
- Annexe : précisions sur la qualification des annexes
- Affouillement/exhaussement : précision sur le fait que cela concerne aussi le terrain situé en-dessous de la construction

#### Titre2-Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme – Articles 4,5,11

- Évolution sur les modalités d'intervention sur les constructions identifiées au titre du patrimoine bâti et paysager
- Evolution de la formulation de la règle sur les espaces perméables et de pleine terre dans les EBF
- Rappel de la nécessité de se reporter sur les OAP thématiques

#### Modifications des dispositions toutes zones U et 1AU du PLUi

- Correction des erreurs matérielles

- Evolution des constructions préexistantes dont la destination n'est plus autorisée dans la zone dans lesquelles elles se situent
- Définition de l'application des règles quant aux retraits exigés
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, précision et clarification de la règle de retrait
- Retrait des annexes vis-à-vis des limites séparatives
- Définition de l'application de la règle de distance entre les constructions principales sur une même propriété
- Intégration d'une distance minimale entre les constructions principales et les annexes
- Evolution de la règle pour les extensions par surélévation
- Evolution de la règle relative aux attiques
- Prise en compte du terrain naturel : évolution sur les dérogations admises
- Evolution de la règle de modification du terrain naturel sur une largeur de 2 mètres par rapport aux limites séparatives pour les accès
- Evolution des règles sur les ouvertures en toiture et en façade
- Evolution de certaines règles sur l'aspect des toitures des constructions principales et des annexes
- Evolution de la règle concernant les panneaux solaires
- Précisions sur les murs de soutènements
- Précisions les caractéristiques quant aux portails
- Evolution sur la formulation de la règle relative aux espaces libres perméables et espaces de pleine terre
- Evolution de la règle sur les caractéristiques des clôtures
- Evolution des règles relatives au stationnement
- Mise en cohérence de la règle sur le stationnement visiteurs

#### Modification propre à la zone UA

- Ne plus interdire les extensions par surélévation

#### Modifications propres à la zone UB

- Correction de la hauteur sur le schéma en indiquant 10 mètres en cas de toiture-terrasse afin d'être conforme à la rédaction

#### Modifications propres à la zone UCp

- Précision de la règle concernant la hauteur maximale en cas de toiture-terrasse

#### Modifications propres à la zone UD/UH1AUd/1AUhduPLUi

- Précisions sur le calcul du CES en zone UD en cas d'opération de division
- Evolution sur l'épaisseur de la toiture végétalisée

#### Modifications dans les zones A et Ap

- Correction des erreurs matérielles, notamment des conditions de constructibilités pour des destinations non autorisées
- Reprises des modifications prévues en zones U dans la mesure où c'est cohérent avec les constructions et aménagements admis dans ces zones

#### Modifications dans les zones N,NC,NCP,NE,NEL,NL et NLJ

- Correction des erreurs matérielles, notamment des conditions de constructibilité pour des destinations non autorisées
- Reprises des modifications prévues en zones U dans la mesure où c'est cohérent avec les constructions et aménagements admis dans ces zones

~~Modifications dans les zones concernées par la bande d'enquête relative à l'opération de liaison autoroutière entre Machilly et Thonon-les-Bains~~

~~-Précision quant à la réalisation de cet ouvrage~~

**B-Règlement graphique :**

-Correction d'erreurs matérielles liées à la codification des protections végétales/patrimoniales bâties, sur Douvaine et Ballaison

**C-Annexes :**

~~-Intégration de l'arrêté relatif aux nuisances sonores de la RD1005 sur la commune de Veigy-Foncenex~~

~~-Mise à jour de la carte des aléas~~

~~-Mise à jour de la carte des servitudes d'utilité publique~~

~~-Intégration du décret ministériel pour la déclaration d'utilité publique (DUP) de création d'une liaison à 2x2 voies entre Machilly et Thonon-les-Bains~~

~~-Mise à jour des délibérations relatives aux taxes d'aménagement des communes~~

~~-Intégration des arrêtés de présomption de prescriptions archéologiques~~

### III. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLUi. En effet, le code de l'urbanisme indique que « 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 » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification simplifiée qui est menée, régie par les articles L153-45 à L153-48.

En effet, les objets visés n'ont pas pour objet de :

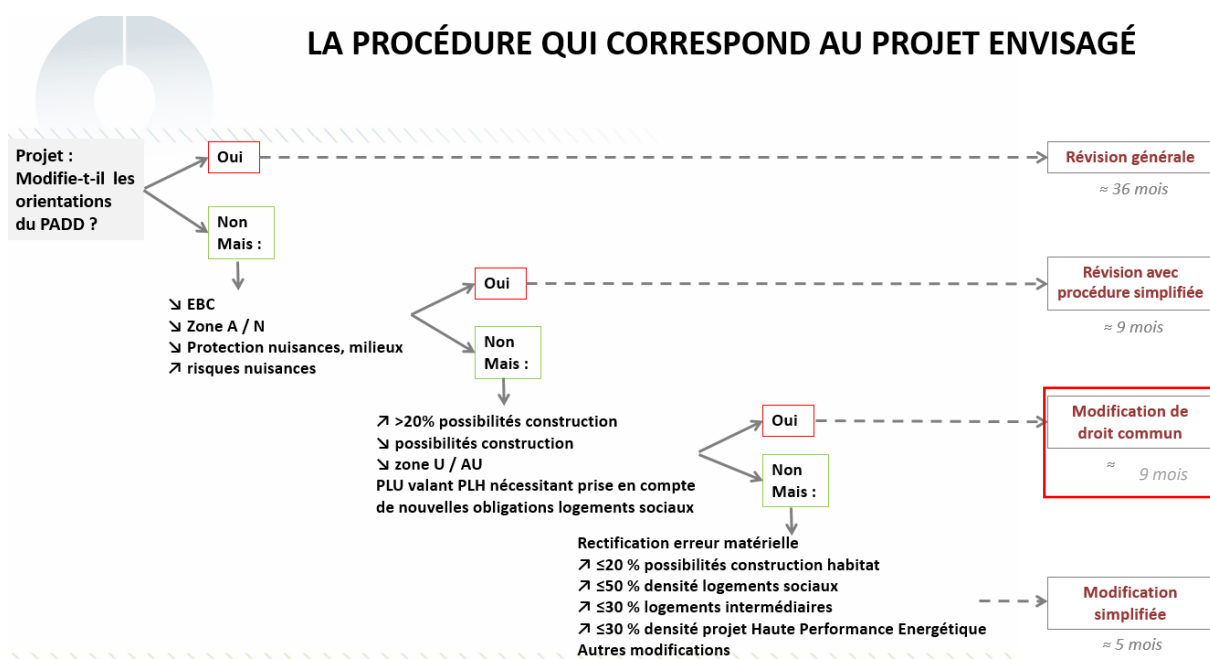
Article L153-41 du code de l'urbanisme

« 1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

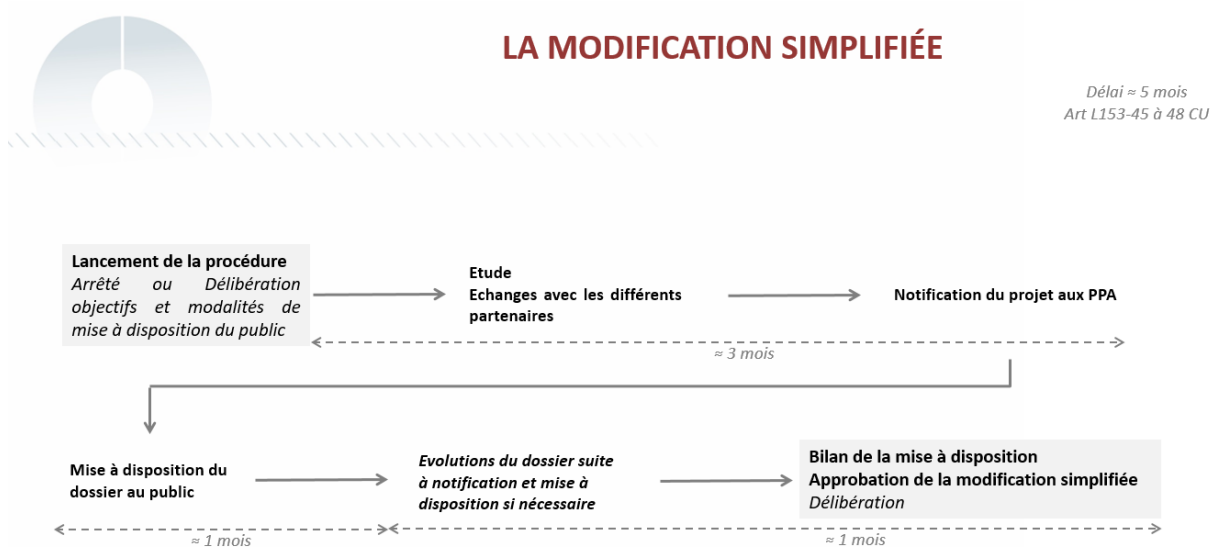
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



Graphique illustrant le raisonnement suivi pour sélectionner la procédure adéquate

Le dossier de modification simplifiée a été notifié, avant la mise à disposition du projet au public, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

La mise à disposition du projet au public s'est déroulée du **XX** au **XX** 2021.



Graphique illustrant le déroulé de la procédure de modification simplifiée



## IV. L'EXAMEN AU CAS PAR CAS DE LA PROCEDURE

Depuis la loi ASAP (accélération et de simplification de l'action publique) du 7 décembre 2020, toute procédure de plan local d'urbanisme fait désormais l'objet d'une évaluation environnementale (cf article L104-1 du code de l'urbanisme). Dans le cas des procédures d'évolution, l'article L104-3 du code de l'urbanisme indique : « *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, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.* »

La procédure de modification simplifiée est soumise à examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale afin de savoir si une évaluation environnementale est requise.

La décision XX a été rendue le XX.

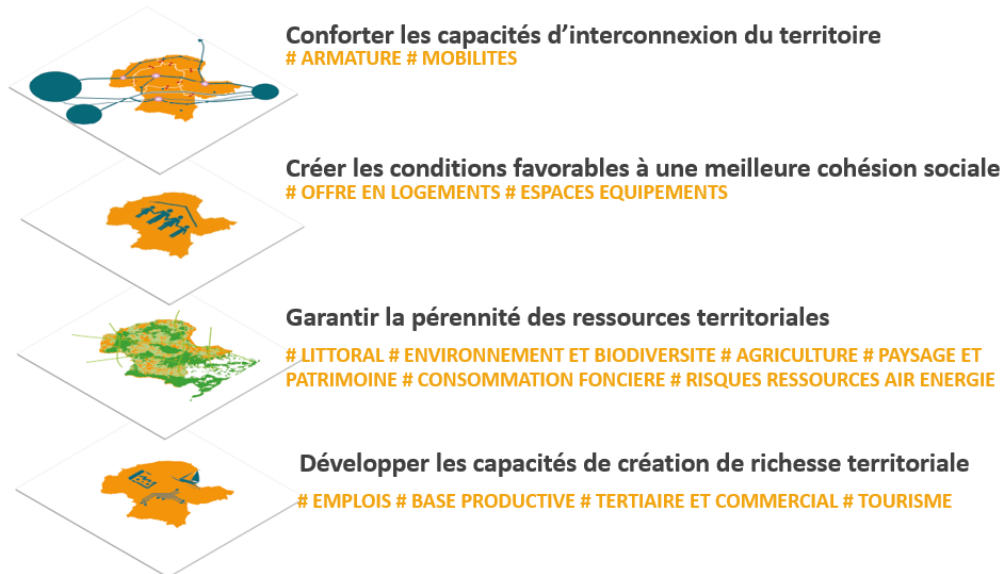
## V. RAPPEL DES AXES DU PADD

Le PADD intégré au PLUi approuvé le 25 février 2020, a été débattu et a évolué au fil de l'avancée des réflexions et des études d'élaboration du PLUi. Il a de ce fait été débattu lors de 3 conseils communautaires, en décembre 2016, juillet 2018 et avril 2019.

Ce document traduit la stratégie adoptée pour le territoire pour ces 12 prochaines années. Du PADD découlent ensuite les pièces réglementaires et les OAP traduisant les grands objectifs et qui seront opposables aux tiers.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 ne devront pas porter atteinte au PADD (cf article L153-31 du code de l'urbanisme).

Dans sa version finale, le PADD s'organise en 4 grands axes et 34 objectifs



## CONFORTER LES CAPACITES D'INTERCONNEXION DU TERRITOIRE

### THEME ARMATURE TERRITORIALE

**Objectif n°1 :** Positionner le territoire en tant qu'espace multipolaire d'interface entre les aires de Thonon-les-Bains d'Annemasse et de Genève

**Objectif n°2 :** Donner les conditions favorables à un maintien de l'attractivité résidentielle, améliorer la traduction de cette croissance sur le territoire (répartition, formes urbaines)

**Objectif n°3 :** Conforter le développement urbain des quatre pôles structurants en interaction avec les cinq bassins de vie

**Objectif n°4 :** Articuler le développement urbain avec l'offre en transport existante et à venir

**Objectif n°5 :** S'appuyer sur l'armature urbaine interne pour localiser la croissance urbaine de façon cohérente à l'échelle du territoire

### THEME MOBILITES

**Objectif n°6 :** Donner les conditions favorables à une meilleure accessibilité du bas chablais avec les espaces urbains limitrophes

**Objectif n°7 :** Organiser les conditions de rabattement vers les noeuds de mobilité et manager les co-mobilités. Anticiper l'impact « urbain » des futurs diffuseurs

**Objectif n°8 :** Conforter et anticiper le développement de liaisons lacustres performantes

**Objectif n°9 :** Coordonner la mise en place de cette nouvelle mobilité avec une pacification qualitative des villages en lien avec une densification/intensification du tissu urbain

**Objectif n°10 :** Développer un maillage en mode actifs efficace répondant aux différents types de besoins de déplacements, domicile- travail, touristiques, récréatifs

**Objectif n°11 :** Porter une véritable stratégie sur l'optimisation et la mutualisation de l'offre en stationnements

## CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE MEILLEURE COHESION SOCIALE

### THEME OFFRE DE LOGEMENTS

**Objectif n°12 :** Décliner les orientations du programme local de l'habitat afin de répondre efficacement au parcours résidentiel des ménages

**Objectif n°13** : Développer l'urbanisation de façon cohérente et raisonnée

**Objectif n°14** : Mettre en oeuvre des projets urbains favorisant le vivre ensemble et respectant le cadre de vie du territoire

#### **THEME ESPACES, SERVICES, ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

**Objectif n°15** : Aménager des espaces publics qualitatifs et fédérateurs

**Objectif n°16** : Anticiper la création des équipements structurants dans les pôles principaux

**Objectif n°17** : Mettre en oeuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire

#### **GARANTIR LA PERENNITE DES RESSOURCES TERRITORIALES**

##### **THEME LITTORAL**

**Objectif n°18** : Préserver et envisager un développement durable des communes littorales

##### **THEME ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE**

**Objectif n°19** : Préserver et donner une meilleure appropriation à la trame verte, bleue, et jaune du territoire

**Objectif n°20** : Garantir la pérennité des continuités écologiques structurantes

##### **THEME AGRICULTURE**

**Objectif n°21** : Préserver et valoriser la production des espaces agricoles stratégiques

##### **THEME PAYSAGE ET PATRIMOINE**

**Objectif n°22** : Garantir le maintien de l'identité paysagère bâtie et ouverte du territoire

##### **THEME CONSOMMATION FONCIERE**

**Objectif n°23** : Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation foncière

##### **THEME RISQUES – RESSOURCES – AIR – ENERGIE**

**Objectif n°24** : Intégrer la problématique des risques et des nuisances dans les perspectives d'aménagement

**Objectif n°25** : Garantir la préservation des ressources en eau

**Objectif n°26** : Valoriser les énergies renouvelables (méthanisation, valorisation des déchets verts)

**Objectif n°27** : Poursuivre la bonne gestion et valorisation des déchets

#### **DEVELOPPER LES CAPACITES DE CREATION DE RICHESSE TERRITORIALE**

##### **THEME EMPLOIS**

**Objectif n°28** : Rééquilibrer la répartition emplois locaux/actifs résidents et valoriser les bases économiques territoriales

##### **THEME BASE PRODUCTIVE**

**Objectif n°29** : Conforter et rénover les bases productives du territoire en encourageant l'accueil, la création, le développement d'activités à plus forte valeur ajoutée. Mettre en valeur les pôles de compétitivité

##### **THEME TERTIAIRE ET COMMERCIALE**

**Objectif n°30** : Assurer la pérennité, l'équilibre et le développement de l'économie résidentielle en développant l'activité commerciale

**Objectif n°31** : Donner les conditions nécessaires au développement du secteur tertiaire

##### **THEME TOURISME**

**Objectif n°32** : Développer une véritable stratégie touristique valorisant de manière cohérente les rives du Léman et l'espace plaine et coteau du territoire

**Objectif n°33** : Conforter et développer les équipements touristiques structurants

**Objectif n°34** : Permettre aux habitants du territoire et plus largement du Grand Genève et du Chablais de se réapproprier leur territoire touristique et culturel

# MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI

## I. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Après plus d'une année d'application de son règlement écrit, la collectivité dispose du recul nécessaire pour engager une modification de son règlement écrit afin d'en améliorer son application.

L'objectif par cette procédure « simplifiée », est de retoucher de façon mineure le règlement, afin de préciser certaines notions, de réétudier certaines règles afin de les rendre cohérentes entre elles et/ou avec le contexte des projets, de le rendre plus aisément applicable et lisible.

Le rapport ci-après présente les modifications par thème et précise les zones concernées, les chapitres et pages du document approuvé concernés, rappelle la rédaction existante, indique la nouvelle rédaction proposée et apporte les justifications de ces évolutions.

### Lecture des tableaux :

Les dispositions du PLUi conservées apparaissent en noir,

Les dispositions du PLUi supprimées en ~~orange barré~~,

Les dispositions du PLUi ajoutées en orange

Les justifications en bleu.

### 1. Les modifications du « TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE »

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
ARTICLE 7 : DEFINITIONS	10	<b>Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :</b> Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain, de retirer des terres.	Il s'agit de préciser la règle sur les mouvements de terrain, afin de clarifier le fait que cela concerne aussi la partie de terrain située en-dessous de la construction édifiée.

# THONON AGGLOMERATION

		<p>Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain, d'apporter des terres.</p> <p>Ces actions concernent la modification du terrain, y compris celui situé en-dessous des constructions édifiées.</p>	<p>A savoir que des règles différenciées sont prévues pour ce qui est des mouvements de terrain sur cette partie située en-dessous de la construction (notamment pour prévoir la réalisation de stationnement souterrain).</p>
ARTICLE 7 : DÉFINITIONS	11	<p><b>Annexe</b> : construction secondaire, accolée ou non, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.</p> <p>Les piscines ne font pas partie des annexes.</p>	<p>Il s'agit de préciser la rédaction sur les annexes afin de dire clairement que les annexes peuvent être accolée ou non. Cela était induit dans la rédaction initiale, et pour plus de clarté cela sera désormais écrit.</p>
	12	<p><b>Emprise au sol des constructions</b> : projection verticale du volume de la construction, tous débords soutenus par des poteaux ou des encorbellements et surplombs inclus. Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,60 mètre).</p> <p>Sont exclues de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les piscines</li> <li>– les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,</li> <li>– la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon ne prenant pas appui sur le sol,</li> <li>– les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises</li> <li>– les parties enterrées de la construction,</li> <li>– les terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) n'excédant pas 0,60 mètre,</li> <li>– l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment,</li> <li>– Les espaces de stationnement non couverts,</li> <li>– Les rampes et les voies d'accès,</li> </ul> <p>Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.</p>	<p>De la même façon que précédemment, il s'agit de préciser une rédaction. Il s'agit d'écrire que les piscines sont exclues de l'emprise au sol des constructions, bien que cela soit induit (nécessité d'un volume d'une hauteur supérieure à 60 cm du sol).</p> <p>Cela évite les interprétations sur ce sujet.</p>

		Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLUi, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.	
--	--	---	--

## 2. Les modifications du « TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME »

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
ARTICLE 4 : PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (L151-19)	23-24	<p>Bâti typique et historique</p> <p>Prescriptions concernant les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En toiture :</li> <li>- Si des ouvertures existent traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être renouvelées dans les mêmes formes et proportions et dans la mesure où la largeur totale des ouvertures (existantes et nouvelles) n'excède pas 20 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.</li> <li>- Si des ouvertures n'existent traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante et qu'elles ne sont pas réalisées en saillie, <del>et qu'elles se limitent à 4% de la surface totale de la toiture, sans que la taille de chacune d'elles ne dépasse 1 m²</del></li> <li>- En façade :</li> <li>- Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et respecter</li> </ul>	<p>Tout comme dans les zones U à destination d'habitat (voir parties suivantes), il s'agit d'assouplir les règles en cas de réhabilitation pour le « Bâti typique et historique » et les « Châteaux et grandes demeures ».</p> <p>Cela concerne les ouvertures en toiture et les ouvertures en façade. L'objectif est de conserver des règles qui visent à préserver le patrimoine, tout en ne proposant pas des règles trop strictes qui entraîneraient de ce fait l'impossibilité ou de grandes difficultés à réaliser les projets de réhabilitation. L'objectif est bien d'encourager les réhabilitations en toute intelligence, et en ayant pour esprit que la création d'ouvertures visera à une valorisation du bâti en permettant des projets en cohérence avec les attentes actuelles (composition des pièces, luminosité, optimisation du bâti avec les aménagements sous combles, ...).</p>



		<p><del>l'alignement</del> horizontaux de celles existantes le cas échéant <del>des linteaux</del>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).</li> <li><del>— Les dimensions des nouvelles ouvertures doivent respecter celles déjà existantes sur le même niveau.</del></li> <li>- Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.</li> <li>- L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.</li> <li>- Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.</li> </ul> <p>Château, grande demeure</p> <p>Prescriptions concernant les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En toiture :</li> <li>- Si des ouvertures existent traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être renouvelées dans les mêmes formes et proportions.</li> <li>- Si des ouvertures n'existent traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante et qu'elles ne sont pas réalisées en saillie.</li> <li>- En façade :</li> <li>- Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et <del>respecter</del></li> </ul>	
--	--	--	--

		<p><del>l'alignement</del> horizontal de celles existantes le cas échéant <del>des linteaux</del>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).</li> <li><del>— Les dimensions des nouvelles ouvertures doivent respecter celles déjà existantes sur le même niveau.</del></li> <li>- Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.</li> <li>- L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.</li> </ul>	
ARTICLE 5 : PATRIMOINE VEGETAL ET ECOLOGIQUE (L151-23)	28	<p>Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau – accompagnement</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de remblais, hormis pour les équipements et ouvrages techniques dont l'intérêt général est démontré</li> </ul> <p>Sont autorisés (sous réserve des règles de la zone) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter le CES maximal de 0,25 et le coefficient d'espace libre perméable de 0,35 minimum dont 0,25 en pleine-terre, et 75 % <del>de ces</del> des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.</li> </ul> <p>Les actions sur les boisements uniquement dans le cadre d'exploitation forestière ou d'entretien des cours d'eau et sentiers</p>	<p>Il s'agit de préciser la rédaction afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur la mise en œuvre des espaces libres perméables qui doivent être à 75% d'un seul tenant. La tournure de phrase est reprise afin de bien comprendre que les 75% s'appliquent aux espaces libres perméables et non aux espaces de pleine-terre.</p> <p>Il s'agit d'une modification rédactionnelle, la règle elle ne change pas.</p>
ARTICLE 7 : SERVITUDES DE VOIES ET	30	<p>En application du premier alinéa de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le PLUi désigne « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à</p>	<p>Les justifications sont développées dans la partie spécifique « L'INTEGRATION DU FUSEAU DE LA 2X2 VOIES »</p>

# THONON AGGLOMERATION

CHEMINEMENTS (L151-38)		<p>modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »</p> <p>Les chemins ruraux, sentiers modes doux, voies vertes identifiés au plan de zonage au titre du L 151-38 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.</p> <p>Par ailleurs, dans la bande d'enquête relative à l'opération de liaison autoroutière entre Machilly et Thonon-les-Bains, identifiée au plan de zonage au titre du L 151-38 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux, équipements et ouvrages nécessaires à la réalisation de ce projet, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.</p>	<p><i>Cela fait suite au décret en Conseil d'État déclarant d'utilité publique les travaux de création d'une liaison autoroutière à 2 x 2 voies entre Machilly et Thonon-les-Bains signé le 24 décembre 2019 par le premier ministre et publié le 27 décembre 2019 au Journal Officiel et emportant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des territoires concernés.</i></p>
ARTICLE 9 : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (L151-13)	31	<p>(...)</p> <p>C'est à ce titre que des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été délimités en zones agricole et naturelle :</p> <p>Ace<sub>1</sub> : zone dédiée aux activités équestres – évolution de sites existants</p> <p>Ace<sub>2</sub> : zone dédiée aux activités équestres – création de nouvelles activités</p> <p><del>Ad : Zone dédiée à l'installation de stockage des déchets inertes</del></p> <p>Ax<sub>1</sub> : zone dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole – évolution de sites existants</p> <p>Ax<sub>2</sub> : zone dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole – création de nouvelles activités</p> <p>Nc : zone dédiée à l'accueil de campings</p> <p>Ne : zone dédiée aux installations sportives et/ou de loisirs / et/ou d'intérêt collectif isolées au sein de l'espace naturel</p>	<p>Il s'agit de rectifier une erreur dite matérielle, puisque les ISDI ne sont pas considérées comme constitutifs de STECAL.</p> <p>La zone Ad est donc supprimée de la liste des STECAL.</p>

THONON AGGLOMERATION

		NeL : zone dédiée aux installations sportives et/ou de loisirs / et/ou d'intérêt collectif isolées au sein de l'espace naturel en zone littoral (bande de 100 mètres) Ngv/Ngvs : zone dédiée à l'accueil des gens du voyage, et sédentarisés, isolée au sein de l'espace naturel	
--	--	---	--

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME  ARTICLE 4 : PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (L151-19)	22	<i>Pour rappel, les projets de réhabilitation ou de constructions neuves situés en secteur L151-19 doivent être réalisés en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».</i>	<p>Il s'agit de rappeler la nécessité de se reporter aux OAP thématiques pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs identifiés au titre du L151-19 et L151-23</li> <li>- La réhabilitation de bâtis existants « patrimoniaux » identifiés ou non au titre du L151-19</li> </ul>
TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME  ARTICLE 5 : PATRIMOINE VEGETAL ET ECOLOGIQUE (L151-23)	26	<i>Pour rappel, les projets de préservation et valorisation des secteurs identifiés au titre du L151-23 doivent être réalisés en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».</i>	
TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME  ARTICLE 11 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (L151-6 ET L151-7)	32	<i>Les projets doivent être compatibles avec les OAP thématiques et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles. Il est donc nécessaire de se reporter à ces documents, en sus du présent règlement, lorsque le projet est concerné.</i>	

### 3. Les modifications des titres relatifs aux différentes zones

#### 3.1. Thème : rappel sur la nécessité de se reporter aux OAP thématiques

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Qualité urbaine, architecturale et environnementale</p> <p>Titres 3 à 8, 23-24, 28 : zones UA UB UC UCp UD UDI UH UP A Ap N</p>	<p>49, 76, 101, 126, 154, 183, 480, 500, 570</p>	<p><i>Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».</i></p>	<p>Il s'agit de rappeler la nécessité de se reporter aux OAP thématiques pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réhabilitation de bâtis existants « patrimoniaux » identifiés ou non au titre du L151-19</li> <li>- Les essences végétales utilisées pour la constitution des haies de clôture</li> <li>- La réalisation des haies perméables à la petite faune</li> <li>- La réalisation de toiture végétalisée</li> <li>- Le traitement des franges entre les zones de projets (U / AU), et les zones agricoles/naturelles</li> </ul>
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</p> <p>Aménagement extérieur</p> <p>Titres 3 à 21 : zones UA UB UC UCp UD UDI UH UP UE UX UY UT UF 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUe 1AUx 1AUy 1AUt</p>	<p>54, 80, 105, 130, 159, 189, 208, 227, 245, 266, 282, 306, 331, 356, 380, 398, 416, 433, 452</p>	<p><b>Aménagement extérieur.</b></p> <p><i>Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».</i></p>	

THONON AGGLOMERATION

<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</p> <p>Clôtures</p> <p>Titres 23-24, 28-29, 31 : zones A, Ap, N, Nc Ncp, Ngv Ngvs</p>	<p>486, 504, 575, 594, 630</p>	<p><b>Clôtures</b></p> <p><i>Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».</i></p>	
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</p> <p>Essences végétales</p> <p>Titres 3 à 32 : toutes zones</p>	<p>55, 81, 106, 131, 160, 190, 209, 228, 246, 268, 283, 307, 332, 357, 381, 399, 417, 433, 453, 467, 486, 504, 516, 533, 552, 575, 594, 612, 630, 648</p>	<p><b>Essences végétales</b></p> <p><i>Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».</i></p>	
<p>Titres 3 à 21, 23-24, 27 à 32 : UA UB UC UCp UD UDI UH UP UE UX UY UT UF 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUe 1AUx 1AUy 1AUt A Ap Ax N Nc Ncp Ne NeL Ngv Ngvs NL NLj</p>	<p>50, 76, 102, 127, 155, 184, 206, 224, 243, 262, 281, 303, 328, 353, 375, 396, 413, 431, 449, 481, 500, 548, 571, 590, 607, 626, 643</p>	<p>Les toitures-terrasses végétalisées doivent comporter un minimum de XX centimètres de terre végétale.</p> <p><i>Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».</i></p>	

### 3.2. Thème : évolution des constructions existantes

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION</p> <p>Destination des constructions et usage des sols</p> <p>Evolutions des constructions existantes</p> <p>Titres 3 à 13 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP UE UX UY UT UF</p>	37-66-92-117-142-171-200-217-237-256-277	<p>En outre, pour les constructions préexistantes <del>qui</del> dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés : (...)</p>	<p>La rédaction est précisée quant à l'évolution des constructions présentes en zones U, qui ne sont plus autorisées par le règlement du PLUi. Il est précisé qu'il s'agit bien des constructions dont la destination n'est plus autorisée dans la zone qui sont concernées.</p> <p>En effet, c'était bien l'esprit initial de la règle, mais qui a pu porter à confusion. Certains l'ayant interprété comme des constructions qui ne seraient plus possibles du fait de l'ensemble des règles du PLUi (ex hauteur, recul, CES, etc ...).</p>
<p>Titres 23-24, 28, 32 : zones A Ap N NL NLj</p>	473, 495, 562, 637	<p>Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et présentant une desserte en réseaux suffisante pourront bénéficier : (...)</p>	<p>La rédaction est précisée quant à l'évolution des habitations en zones A/N. Il est précisé, et c'est l'esprit initial de la règle, que se sont bien les habitations présentes dans ces mêmes zones qui peuvent évoluer dans ces zones. Cette précision permet d'écarter les demandes de constructions présentes en zones U et qui souhaiteraient évoluer en zones A/N limitrophes.</p>

### 3.3. Thème : implantation des constructions

#### 3.3.1. Les annexes par rapport aux limites séparatives

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Titres 3 à 8, 14 à 17 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh</p>	44-71-97-122-149-178-298-323-348-371	<p><u>Les nouvelles constructions</u></p> <p>Elles doivent s'implanter :</p> <p>S'il n'existe pas d'ordre continu :</p> <p>- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :</p> <p><del>si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.</del></p> <p>Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantés dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.</p> <p>Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.</p>	<p>Le règlement de ces zones prévoyait une implantation des annexes en limite ou dans le recul indiqué par le point suivant (<math>d=H/2</math>).</p> <p>L'objectif est d'étendre la possibilité d'implantation des annexes, jusqu'en limite séparative et donc ne pas interdire la bande située entre 0 et le d défini par la règle suivante, en conservant les conditions liées au gabarit. En effet, au vu de la taille des parcelles pouvant s'avérer de plus en plus réduite, il n'apparaît pas opportun d'interdire les implantations d'annexes dans cette bande.</p> <p>Les annexes pourront également s'implanter en limite séparative dans un cas supplémentaire : lorsque celle-ci sera accolée à la construction principale et ouverte sur 3 côtés.</p> <p>L'objectif est de ne pas entraver la réalisation d'abris voiture ou abris-bois par exemple, en extension de la construction existante, en permettant d'aller jusqu'en limite séparative, pouvant se justifier selon la configuration de la parcelle.</p>



## THONON AGGLOMERATION

<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Titres 12, 21, 23, 24, 26 à 28 : zones UT 1AUt A Ap Ace Ax N</p>	<p>260-446-477- 498-528-546- 566</p>	<p><del>Les annexes peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m sur limite.</del></p> <p>Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantés dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.</p> <p>Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.</p>	<p>Dans ces zones, le règlement prévoyait bien que les annexes puissent aller jusqu'en limite dans une condition de hauteur. La règle est modifiée afin de l'homogénéiser avec celle des zones ci-dessus en terme de gabarit maximum, et d'étendre cette condition dans une bande de 0 à 4 m des limites séparatives et non pas uniquement sur la limite.</p> <p>Ajout de la possibilité des annexes en limite sous condition d'ouverture sur 3 côtés, afin d'homogénéiser les règles de l'ensemble du règlement – voir ci-dessus.</p>
--	--	--	--

### 3.3.2. Les constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et <b>nouvelle</b>	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Titres 3 à 9, 12, 14 à 18, 21, 23, 26 à 28 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP UE UT 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUe 1AUt A Ace Ax N NL NLj</p>	<p>44-71-97-122-149-178-204-260-298-323-348-371-394-446-476-527-545-565-640</p>	<p><del>en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à X mètres.</del></p> <p>en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à X mètres</p> <p><i>La distance varie selon les zones, mais l'objet de la modification ne concerne pas une modification de distance mais de rédaction commune à l'ensemble des zones présentées, et est donc justifiée de façon regroupée.</i></p>	<p>La distance de recul est désormais décomptée en fonction de la hauteur du point du bâtiment le plus proche de la limite et non du faîtage. Cette règle permet de s'harmoniser avec la règle provenant du règlement national d'urbanisme et usuellement appliquée.</p> <p>De plus, la règle actuellement rédigée s'avère particulièrement contraignante en zones denses et rend certains projets impossibles à réaliser.</p>

### 3.3.3. Les constructions les unes par rapport aux autres

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Titres 3 à 8, 14 à 17, 23, 24, 28 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh A Ap N</p>	<p>45-72-98-123-150-179-299-324-349-372-477-498-567</p>	<p>UA UB UC UH 1AUb 1AUc 1AUh</p> <p>Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum <del>8</del> 6 mètres entre elles, <del>en tout point de la construction</del>.</p> <p>Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.</p> <p>La distance est calculée au nu des façades.</p> <p>UD 1AUd</p> <p>Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 8 mètres entre elles, <del>en tout point de la construction</del>.</p> <p>Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.</p> <p>La distance est calculée au nu des façades.</p> <p>UP</p> <p><del>Non concernée</del></p> <p>Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.</p> <p>La distance est calculée au nu des façades.</p> <p>A Ap N :</p> <p>Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.</p> <p>Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.</p> <p>La distance est calculée au nu de la façade.</p>	<p>De façon commune à toutes les zones concernées, il est ajouté une règle de recul minimum en cas d'annexe non accolée de 1,5 m entre l'annexe et la construction principale. Cela dans l'objectif de prévoir une distance utile et qui laisse un passage suffisant en cas d'entretien, d'incendie, ...</p> <p>Pour les zones citées en premier dans la colonne ci-contre, la distance minimale entre deux constructions principales et revues de 8 m à 6 m afin d'être en cohérence avec les règles de recul des limites séparatives fixées au minimum à 3 m (règle avec <math>d=h/2 \geq 3</math> m).</p> <p>Il est précisé que la distance minimale est calculée au nu des façades (hormis pour les zones A/Ap/N concernant la distance maximale, dont la règle n'est pas modifiée et concerne tout point des constructions). Cela est moins restrictif, d'autant plus qu'il est demandé des débords de toit minimum.</p>

### 3.4. Thème : extension par surélévation en zone UA

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE  Volumétrie  Hauteur maximale Volume  Titre 3 : zone UA	48	<b>Hauteur maximale</b> <u>Les constructions existantes :</u> Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes. <del>Les extensions par surélévation sont interdites.</del> <b>Volume</b> <u>Modifications de volumes existants :</u> <del>Les extensions par surélévation sont interdites.</del> Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.	Suite à plusieurs demandes de projets de réhabilitations en centre-bourg (donc zones UA), la règle interdisant les extensions par surélévation s'est révélée dissuasive. En effet, le parcellaire étant souvent très contraint et réduit dans ces zones, les possibilités d'extension au sol s'avèrent fréquemment impossibles. Les bâtis anciens étant à reconfigurer aux normes actuelles, l'absence de possibilité d'extension ne permet pas la réalisation des projets envisagés. Cela va à l'encontre du projet de densification des centres-bourgs et de l'objectif d'avoir un patrimoine vivant et entretenu.  De plus, il faut savoir que ces zones sont couvertes par la servitude patrimoniale L151-19 qui encadre les réhabilitations et indique notamment : « Les extensions par surélévations sont possibles si elles respectent l'inclinaison du toit originelle et si elles se limitent à la hauteur maximale autorisée dans la zone ».

### 3.5. Thème : mouvement de terrain

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Qualité urbaine, architecturale et environnementale</p> <p>Prise en compte du terrain naturel</p> <p>Titres 3 à 8, 14 à 17 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh</p>	49-76-101-126-154-183-302-327-352-375	<p>Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.</p> <p>Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.</p>	<p>Le règlement vient préciser que les mouvements de terrain ne sont pas limités en déblais/affouillements à des fins de parkings souterrains, pour les opérations de logements collectifs, soit de plus de 5 logements et 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'objectif est d'éviter les mouvements de terrain pour la réalisation de parking en souterrain lorsque cela ne se justifie pas d'un point de vue fonctionnel. Par ailleurs, le seuil autorisé des déblais/affouillements en-dessous de la partie construite est relevé à 2 m afin de permettre notamment la réalisation d'espaces de rangements en souterrain.</p>
Titres 10, 19 : zones UX et 1AUx	224-413	<p>Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les activités qui présentent un besoin spécifique pour leur bon fonctionnement, les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.</p>	<p>Une dérogation à la règle est apportée en zones économiques, afin de permettre à des activités qui le nécessite de réaliser des déblais/affouillements plus importants. Cela peut concerner des besoins de réaliser des fosses sous le plancher inférieur par exemple.</p>
<p>Titres 3 à 12, 14 à 21, 23, 24, 26 à 32 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP UE UX UY UT 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUe 1AUx 1AUy 1AUt A Ap Ace Ax N Nc Ncp Ne NeL Ngv Ngvs NL NLj</p>	49-76-101-126-154-183-206-224-243-262-302-327-352-375-396-413-431-448-480-500-530-	<p>Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être</p>	<p>Un assouplissement de la règle est prévu concernant les modifications du terrain naturel sur les pourtours de la parcelle, uniquement lorsque cela se justifie pour l'aménagement de l'accès. En effet, selon la configuration de la parcelle et sa</p>

# THONON AGGLOMERATION

	548-570-589-607-625-642	modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.	topographie, l'aménagement de son accès demande parfois à modifier le terrain naturel.
Titres 9, 18, 30 : zones UE 1AUe Ne NeL	206, 396, 607	<del>Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.</del>	Un assouplissement de la règle des déblais/remblais est prévu par la modification pour des zones à vocation d'équipements, à grande majorité publiques, afin de ne pas contraindre ces secteurs ayant des besoins spécifiques.
Titre 23 : zone A	480	Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont <del>limités à 1,5 mètre de hauteur</del> interdits pour les habitations et limités à 2 mètres pour les bâtiments d'exploitations agricoles. Cela ne concerne pas les <del>parkings souterrains ainsi que les</del> piscines, qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.	Les zones agricoles et naturelles (hors STECAL) étant destinées à maintenir la vocation principale existante, soit agricole soit naturelle, l'objectif est de limiter l'impact des nouvelles constructions, qui devraient rester mineures. En effet, mis à part les nouvelles constructions à vocation agricole, les logements des agriculteurs et l'évolution des habitations existantes, rien d'autre n'est autorisé.
Titres 24 28 : zone Ap, N	500, 570	Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont <del>interdits limités à 1,5 mètre de hauteur.</del> Cela ne concerne pas les <del>parkings souterrains ainsi que les</del> piscines, qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.	Dans l'objectif de limiter l'impact des nouvelles constructions, les mouvements de terrain ne sont pas autorisés, mis à part pour les bâtiments fonctionnels agricoles.

### 3.6. Thème : aspect des toitures – ouvertures

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Qualité urbaine, architecturale et environnementale</p> <p>Aspect des toitures</p> <p>Titre 3 à 7, 12, 14 à 17, 21, 23, 24, 28 à 32 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UT 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUt A Ap N Nc Ncp Ne NeL Ngv Ngvs NL NLj</p>	<p>50-51-77-102-127-156-263-303-304-328-329-353-354-376-449-481-482-501-571-590-608-626-643-644</p>	<p><del>Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,...) sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 20 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture. Les ouvertures en toiture doivent être alignées sur les percements existants en façade. Elles sont interdites sur les pans coupés et sur les croupes.</del></p> <p><del>La surface cumulée des fenêtres de toit intégrées à la toiture ne doit pas excéder 4% de la surface totale de la toiture, sans que la taille de chacune d'elles ne dépasse 1 m².</del></p>	<p>Les règles encadrant et limitant les ouvertures en toiture en terme de taille sont supprimées (subsistent les règles de formes). En effet, ces règles se sont avérées complexes à appliquer et en inadéquation avec la taille des éléments proposés dans le commerce (les 1 m² proposés ne correspondent pas à des tailles « standard »).</p> <p>L'objectif n'est pas de contraindre les constructions et réhabilitations par des règles trop restrictives qui ne trouvent pas de justifications par rapport au contexte architectural et patrimonial local.</p> <p>Ces règles contraignantes ne vont pas dans le sens de l'optimisation des enveloppes bâties en ne facilitant pas les aménagements de combles.</p>
Titre 8 zone UP	185	<p><del>La surface cumulée des fenêtres de toit intégrées à la toiture ne doit pas excéder 1% de la surface totale de la toiture, sans que la taille de chacune d'elles ne dépasse 80 X 100 cm.</del></p>	

### 3.7. Thème : aspect des toitures – toitures végétalisées

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Qualité urbaine, architecturale et environnementale</p> <p>Aspect des toitures</p> <p>Titres 3 à 21, 23-24, 27 à 32 : UA UB UC UCp UD UDI UH UP UE UX UY UT UF 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUe 1AUx 1AUy 1AUt A Ap Ax N Nc Ncp Ne NeL Ngv Ngvs NL NLj</p>	50, 76, 102, 127, 155, 184, 206, 224, 243, 262, 281, 303, 328, 353, 375, 396, 413, 431, 449, 481, 500, 548, 571, 590, 607, 626, 643	Les toitures-terrasses végétalisées doivent comporter un minimum de XX centimètres de terre végétale.	La notion de « terrasses » est supprimée afin d'exprimer une règle pour l'ensemble des toitures végétalisées, qu'elles soient en terrasse ou non.
<p>Titres 6-7, 16-17 : zones UD UDL UH 1AUd 1AUh</p>	127, 155, 353, 375	Les toitures-terrasses végétalisées doivent comporter un minimum de <del>30</del> 15 centimètres de terre végétale.	<p>L'intégralité des zones du PLUi concernées par la réalisation de toitures végétalisées, sont concernées par une obligation d'un minimum de 30 cm de terre végétale.</p> <p>Pour information, il existe 3 niveaux de toitures végétalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive avec une épaisseur de 4 à 12 cm</li> <li>- Semi-intensive avec une épaisseur de 12 à 30 cm</li> <li>- Intensive avec une épaisseur supérieure à 30 cm</li> </ul> <p>L'obligation est réduite à 15 cm pour les zones UD/1AUd et UH/1AUh, s'agissant de projets moins denses et dont les</p>



## THONON AGGLOMERATION

			<p>structures seraient donc moins aptes à recevoir une épaisseur d'au moins 30 cm.</p> <p>De plus, ce sont des zones par définition plus aérées, qui présentent donc des espaces libres propices au maintien d'espaces verts, plantés, et à la bonne gestion des eaux pluviales. La nécessité de toitures végétalisées plus exigeantes s'avère moins justifiée.</p>
--	--	--	---

### 3.8. Thème : aspect des façades – ouvertures

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Qualité urbaine, architecturale et environnementale</p> <p>Aspect des façades</p> <p>Titres 3, 7, 8, 17, 32 : zones UA UP UH 1AUh NL NLj</p>	52-157-187-377-645	<p>Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et <del>respecter l'alignement</del> horizontaux <del>de celles existantes le cas échéant des linteaux.</del></p> <p>Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).</p> <p><del>Les dimensions des nouvelles ouvertures doivent respecter celles déjà existantes sur le même niveau.</del></p>	<p>Les règles encadrant les ouvertures en façade dans les zones les plus « patrimoniales » du PLUi étaient plus étoffées que celles des autres zones du document d'urbanisme, dans un objectif de préserver au maximum les caractéristiques patrimoniales.</p> <p>Néanmoins, à l'usage, cela s'avère trop contraignant voire même impossible et ces règles ont pu bloquer des projets. Cela est finalement contre-productif en entravant des réhabilitations par excès de contraintes.</p> <p>Ainsi, elles seront allégées par la modification.</p> <p>Il est important de rappeler que la collectivité a la possibilité de s'appuyer sur l'article R111-27 du code de l'urbanisme dans le cas où le projet ne s'inscrirait pas dans le paysage bâti existant.</p>

### 3.9. Thème : éléments techniques – panneaux solaires

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Qualité urbaine, architecturale et environnementale</p> <p>Panneaux solaires</p> <p>Titres 3 à 21, 23-24, 26 à 32 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP UE UT UF 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUe 1AUx 1AUy 1AUt A Ap Ace Ax N Nc Ncp Ne NeL Ngv Ngvs NL NLj</p>	<p>53, 79, 104, 129, 158, 187, 207, 225, 244, 264, 281, 305, 330, 355, 378, 397, 414, 432, 451, 483, 502, 531, 549, 573, 592, 609, 628, 646</p>	<p>Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture, <del>les installations en saillie sont interdites.</del></p>	<p>L'interdiction des panneaux solaires en saillie des toitures à pans n'est pas maintenue. En effet, elle s'avère parfois incohérente avec la nécessité technique pour la production d'énergie « propre ».</p>

### 3.10. Thème : Coefficient d'espaces verts

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p> <p>Coefficient d'espaces verts</p> <p>Titres 3 à 8, 10 à 12, 14 à 17, 19 à 21, 29 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP UX UY UT 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUx 1AUy 1AUt Nc Ncp</p>	<p>54, 80, 105, 130, 159, 189, 227, 245, 266, 306, 331, 356, 380, 416, 433, 452, 593</p>	<p>XX % du tènement de l'opération, dont XX % en pleine-terre. 75 % <del>de ces</del> des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.</p> <p><i>La part initiale varie selon les zones, mais l'objet de la modification ne concerne pas une modification de fond mais de rédaction commune à l'ensemble des zones présentées, et est donc justifiée de façon regroupée.</i></p>	<p>Il s'agit de préciser la rédaction afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur la mise en œuvre des espaces libres perméables qui doivent être à 75% d'un seul tenant. La tournure de phrase est reprise afin de bien comprendre que les 75% s'appliquent aux espaces libres perméables et non aux espaces de pleine-terre.</p> <p>Il s'agit d'une modification rédactionnelle, la règle elle ne change pas (sauf en zones UD / 1AUd, voir ci-dessous).</p>
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p> <p>Coefficient d'espaces verts</p> <p>Titres 6, 16 : zones UD UDL 1AUd</p>	<p>130, 356</p>	<p>Les espaces libres perméables doivent représenter <del>35%</del> 40 % du tènement de l'opération, dont 25 % en pleine-terre. 75 % <del>de ces</del> des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.</p>	<p>Afin de garantir et de préserver le caractère aéré et résidentiel des zones UD/1AUd, le coefficient d'espaces verts est relevé de 35 à 40 %. Cela vise à préserver la nature dans ces secteurs les moins denses et favorise la bonne gestion des eaux pluviales.</p>

### 3.11. Thème : clôtures

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II :</p> <p>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>Clôtures</p> <p>Titres 3 à 8, 12, 14 à 17, 21 à 24, 28-29, 31-32 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP UT 1AUB 1AUc 1AUd 1AUh 1AUt</p>	<p>55, 81, 106, 131, 160, 190, 267, 307, 332, 357, 381, 453,</p>	<p>Les clôtures en limite séparative :</p> <p>Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre</p> <p>Elles peuvent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées</li> <li>- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) <b>autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes</b></li> <li>- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant</li> <li>- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées</li> </ul>	<p>Il est décidé de ne permettre les clôtures opaques de type palissade qu'en cas de constructions mitoyennes et sur une partie seulement de la limite mitoyenne.</p> <p>L'objectif est d'éviter au maximum les clôtures opaques qui cloisonnent et s'intègrent difficilement au paysage. Toutefois, cette disposition n'est pas totalement supprimée puisqu'une tolérance est instaurée en cas de construction mitoyenne afin de garantir une certaine intimité notamment lors d'aménagement de terrasse ou jardin d'agrément en continuité de la construction.</p>
<p>Titres 22 à 24, 28, 29, 31, 32</p> <p>zones 2AU A Ap N Nc Ncp Ngv Ngvs NL NLj</p>	<p>466, 486, 504, 575, 594, 630, 648</p>	<p>Les clôtures en limite séparative :</p> <p>Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre</p> <p>Elles peuvent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées</li> <li><del>- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits)</del></li> <li>- <del>Dans ces deux cas,</del> Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en</li> </ul>	<p>Dans la même logique que précédemment, il s'agit de limiter les clôtures opaques, et d'autant plus dans les espaces naturels et agricoles. De ce fait, la possibilité de clôture opaque est supprimée, sans dérogation puisque ce sont des zones qui ne sont pas destinées à accueillir des programmes de logements.</p>

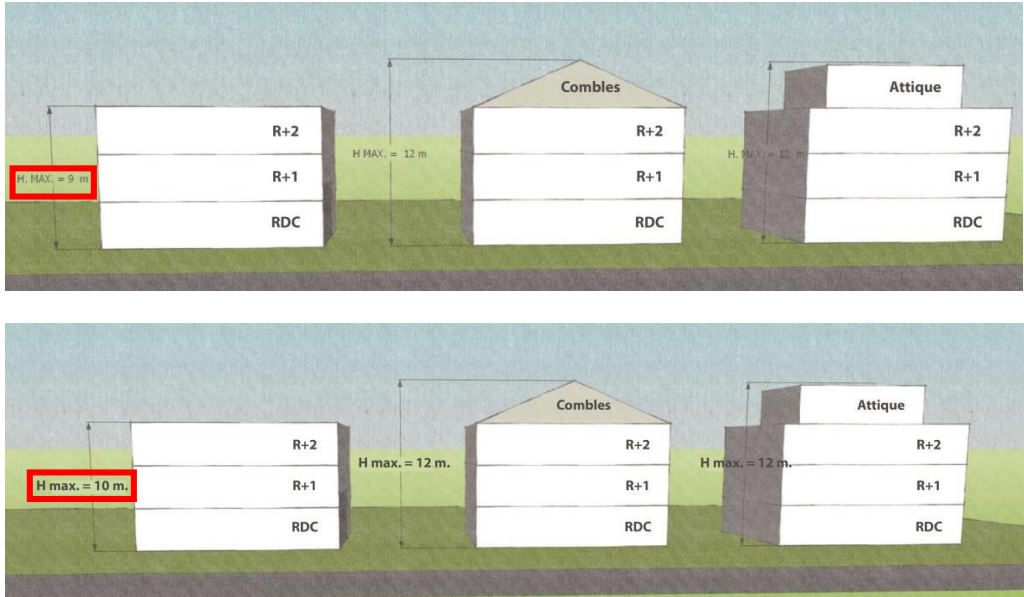
# THONON AGGLOMERATION

		<p>soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées</li> </ul>	<p><i>Les zones 2AU devront faire l'objet d'une évolution du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.</i></p>
<p>Titres 3 à 8, 12, 14 à 17, 21 à 24, 28-29, 31-32 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP UT 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh 1AUt 2AU A Ap N Nc Ncp Ngv Ngvs NL NLj</p>	<p>55, 81, 106, 131, 160, 190, 267, 307, 332, 357, 381, 453, 467, 486, 504, 575, 594, 630, 648</p>	<p>Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.</p>	<p>Les portails n'étaient jusqu'ici pas réglementés. Une disposition est ajoutée, en cohérence avec la limitation des hauteurs de clôtures afin que soient proposées des hauteurs cohérentes et qui s'intègrent au mieux au paysage tout en étant réalistes par rapport aux éléments disponibles dans le commerce.</p>
<p>Titres 23-24, 28, 29, 31 : zones A Ap N Nc Ncp Ngv Ngvs</p>	<p>486, 504, 575, 594, 630</p>	<p>Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.</p>	<p>S'agissant de constructions existantes de façon plus ou moins isolées dans le milieu agricole ou naturel, ou de secteurs plus denses eux-mêmes situés dans un vaste espace naturel ou agricole, il s'agit de compléter la règle concernant les clôtures afin qu'elle laisse la possibilité à la petite faune de circuler. Il s'agit de ne pas entraver ce déplacement et de permettre des évolutions ayant le moins d'incidences possibles sur le milieu naturel et agricole prédominant.</p>

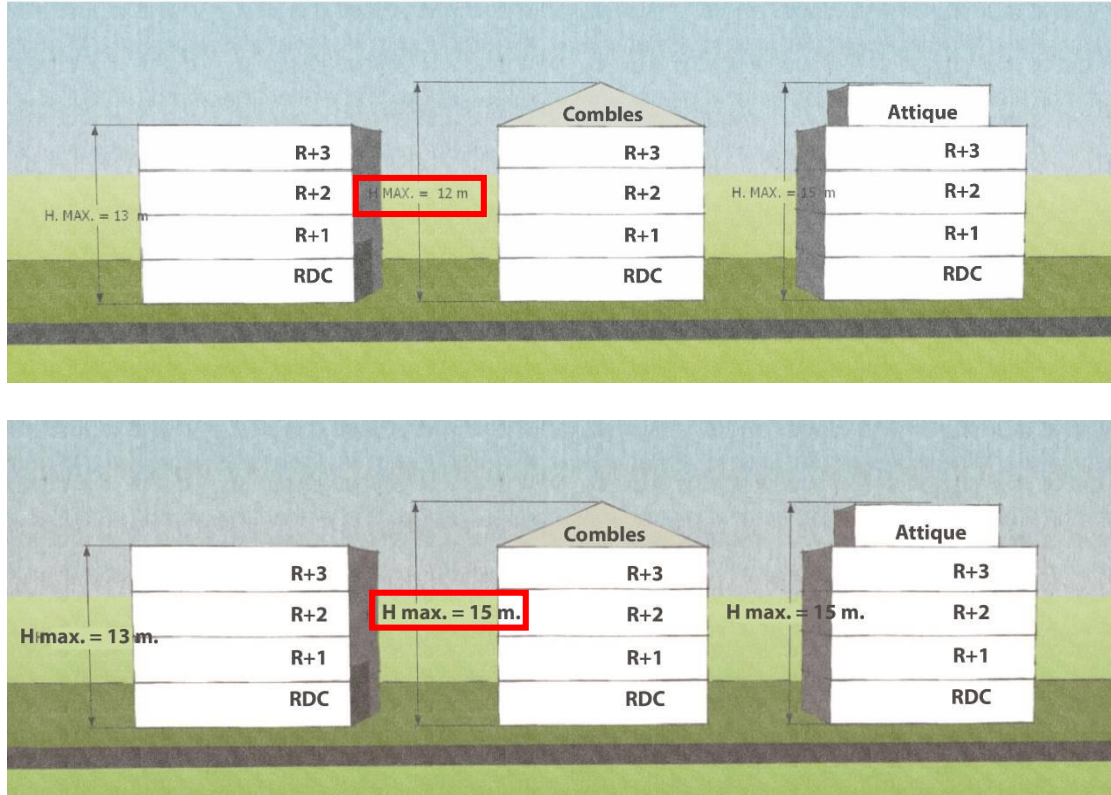
### 3.12. Thème : stationnement

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Stationnement</p> <p>Stationnement des véhicules automobiles</p> <p>Titres 3 à 8, 14 à 17 : zones UA UB UC UCp UD UDL UH UP 1AUb 1AUc 1AUd 1AUh</p>	56, 82, 107, 132, 161, 191, 308, 333, 358, 382	<p>Logement : (...) Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour <del>5</del> 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p>	<p>Le seuil de déclenchement de la règle pour les stationnements visiteurs est à partir de 4 logements. Pour une cohérence entre ce seuil et le nombre de places demandées, il est revu avec 1 place pour 4 logements au lieu de 5 logements.</p>
<p>Titres 6 et 16 : zones UD UDL 1AUd</p>	132, 358	<p>Logement : 2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de <del>50</del> 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement avec pour exigence maximale 4 places au total (...)</p>	<p>Les exigences en matière de stationnement pour 1 logement sont réétudiées en zones à dominante pavillonnaire, afin de fixer une limite maximale exigible, à 4 places par logement et ne revoyant les tranches de déclenchement. En effet, dans ces zones, de grands logements individuels peuvent voir le jour, et la règle actuelle peut s'avérer incohérente en obligeant de prévoir plus de 4 places par logement (ex, un permis de construire de 280 m<sup>2</sup> exige actuellement la réalisation de 6 places, contre 4 avec la nouvelle règle).</p>

### 3.13. Thème : hauteur en zone UB et 1AUb – cohérence schéma et rédaction

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Volumétrie</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>Titre 4 : zone UB</p>	72-73	<p><u>Les nouvelles constructions :</u> La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres et R+2+combles/attiques ou 10 mètres et R+2 en cas de toiture-terrasse.</p> 	<p>Il existait une erreur de report de hauteur sur le schéma illustratif de la règle de hauteur en zone UB, il est corrigé.</p> <p>La règle ne change pas, la hauteur maximale en cas de toiture-terrasse est bien de 10 m.</p>



<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Volumétrie</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>Titre 14 : zone 1AUb</p>	<p>300</p>	<p><u>Les nouvelles constructions :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 15 mètres et R+3+combles/attiques ou 13 mètres et R+3 en cas de toiture-terrasse.</p> <p>La hauteur maximale est également définie dans les OAP de chaque secteur, elle peut être moins importante que le règlement général de zone.</p> 	<p>Il existait une erreur de report de hauteur sur le schéma illustratif de la règle de hauteur en zone 1AUb, il est corrigé.</p> <p>La règle ne change pas, la hauteur maximale en cas de toiture en faîtage est bien de 15 m.</p>
--	------------	---	---

**3.14. Thème : hauteur en zone UCp – cohérence rédaction toiture-terrasse et toiture à pans**

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE  Volumétrie  Hauteur maximale  Titre 5 : zone UCp	99	<u>Les nouvelles constructions :</u> En zone UCp : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 7 mètres ou 6 mètres en cas de toiture-terrasse.	La rédaction est précisée concernant la hauteur maximale en cas de toiture-terrasse, à 6 m. En effet, cette rédaction est en cohérence avec la rédaction du règlement sur l'ensemble des zones du PLUi, et cela vise à maintenir un même étagement qu'il s'agisse d'une toiture à pans ou d'une toiture-terrasse.

### 3.15. Thème : proportion des attiques

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
<p>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Volumétrie</p> <p>Volume</p> <p>Titres 4-5, 12, 14-15, 21 : zones UB UC UCp UT 1AUb 1AUc 1AUt</p>	75, 100, 261, 301, 326, 447	Les étages en attiques doivent représenter une proportion <del>d'au moins</del> comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.	Il s'agit de mieux encadrer les attiques afin que l'espace libre subsistant sur le plancher inférieur soit « utile » et donc en ajoutant une proportion maximum.

### 3.16. Thème : CES en zone UD – précisions

Disposition concernée	Page du règlement approuvé	Rédaction ancienne et nouvelle	Justifications
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE  Volumétrie  Coefficient d'emprise au sol  Titres 6 : zone UD UDL	125	<p><i>Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération.</i></p> <p><i>En cas d'opération de division <b>postérieure à l'entrée en vigueur du PLUi du Bas Chablais</b> (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.</i></p> <p>Le CES est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de : <math>S \times 0,20</math></li> <li>- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 401 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de : <math>80 + (\text{surface du tènement} - 400) \times 0,15</math></li> <li>- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de : <math>140 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,10</math></li> <li>- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de : <math>210 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05</math></li> </ul>	<p>Afin de clarifier la règle de calcul du CES en zone UD, en cas d'opération de division, il est précisé que cela concerne les actes ayant eu lieu après l'entrée en vigueur du PLUi.</p> <p>Cela ne modifie pas le fond de la règle, mais permet de partir d'un instant précis pour faciliter son application.</p> <p>Les lots issus de divisions antérieures au PLU seront concernés par la règle, lot par lot.</p>

## **II. LA MODIFICATION DE LA COUCHE L151-23 ET L151-19 – ERREUR MATERIELLE**

### **1. Contexte**

Une erreur concernant l'identification des coupures vertes (L151-23) a été constatée sur 2 communes : Ballaison et Douvaine.

Elle a été zonée sur plusieurs secteurs bâtis.

En effet, comme le souligne le rapport de présentation (1.2. Justifications p.277), les coupures vertes concernent « des espaces faiblement ou non urbanisés, à dominante naturelle ou agricole, marquant une rupture dans l'urbanisation, qu'il convient de préserver, elles présentent des enjeux paysagers et/ou écologiques ».

Les secteurs concernés n'entrent pas dans la définition des coupures vertes, puisqu'ils représentent bien des secteurs densément bâtis.

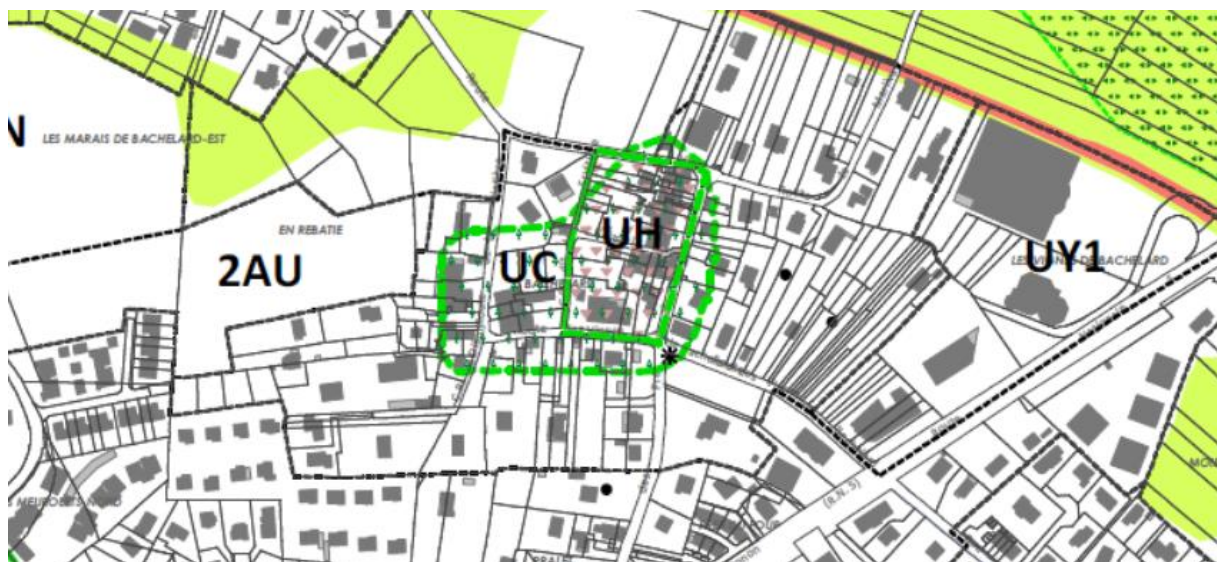
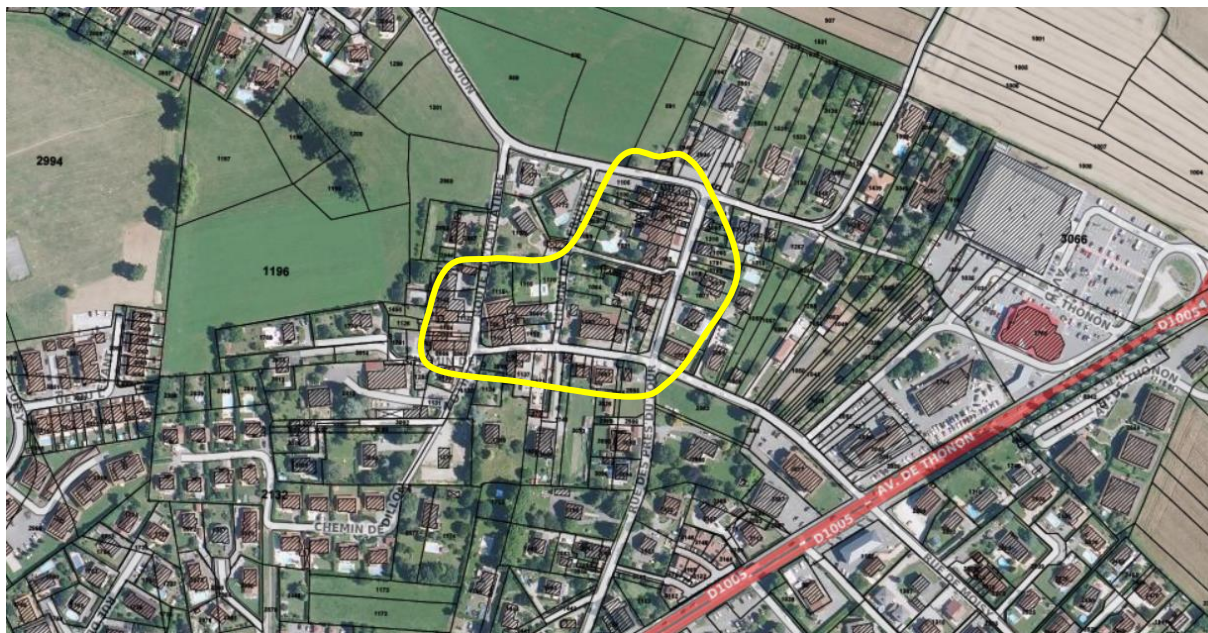
Il s'agit d'une erreur de report infographique dans la caractérisation de la protection. En effet, ces secteurs sont des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial, qui sont ou devraient être concernés par une servitude au titre de l'article L151-19. Ils l'étaient d'ailleurs dans le document d'urbanisme précédent, et l'objectif était bien de maintenir cette protection.



Douvaine – Secteur de Bâchelard :

La trame coupure verte a été appliquée sur le hameau de Bâchelard. La photographie aérienne permet de faire ressortir que cela concerne le bâti ancien historique. Se superpose la trame de patrimoine sur une partie, sur le périmètre de la zone UH.

La trame coupure verte sera supprimée, et la trame patrimoniale sera étendue pour couvrir l'ensemble du hameau, tel que le périmètre de la coupure verte.

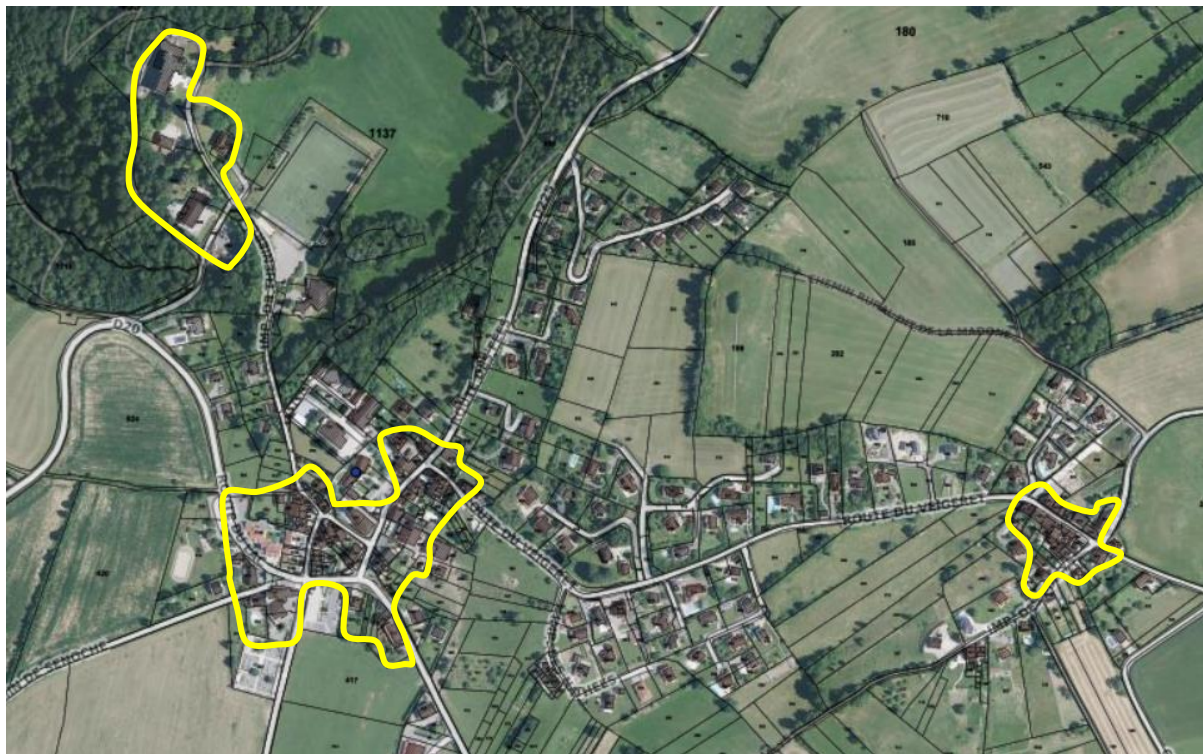


## Ballaison – Château, Chef-lieu, Le Veigeret

La trame coupure verte a été mise en œuvre sur le secteur du Château de Ballaison. Elle sera remplacée par la trame patrimoniale qui correspond à la préservation de ce site d'intérêt bâti et paysager.

Le centre-bourg est concerné, sur son noyau bâti, par la trame coupure verte et la trame patrimoniale. Elles ne se superposent pas exactement. L'objectif sera de supprimer cette trame inadaptée au contexte et de maintenir et étendre la trame patrimoniale.

Le noyau central historique de Veigeret est concerné par la trame coupure verte et la trame patrimoniale. Seule cette dernière sera conservée, et légèrement étendue sur le même périmètre que la trame coupure verte.

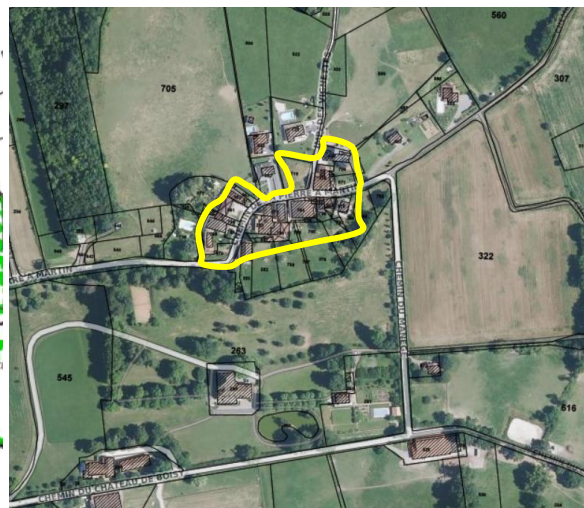






Ballaisson – Boisy

Le hameau de Boisy est concerné par les deux trames, coupure verte et patrimoine. La modification vise à supprimer la trame coupure verte inadaptée au contexte et à maintenir et étendre la trame patrimoine.





## Ballaison – Les Crapons

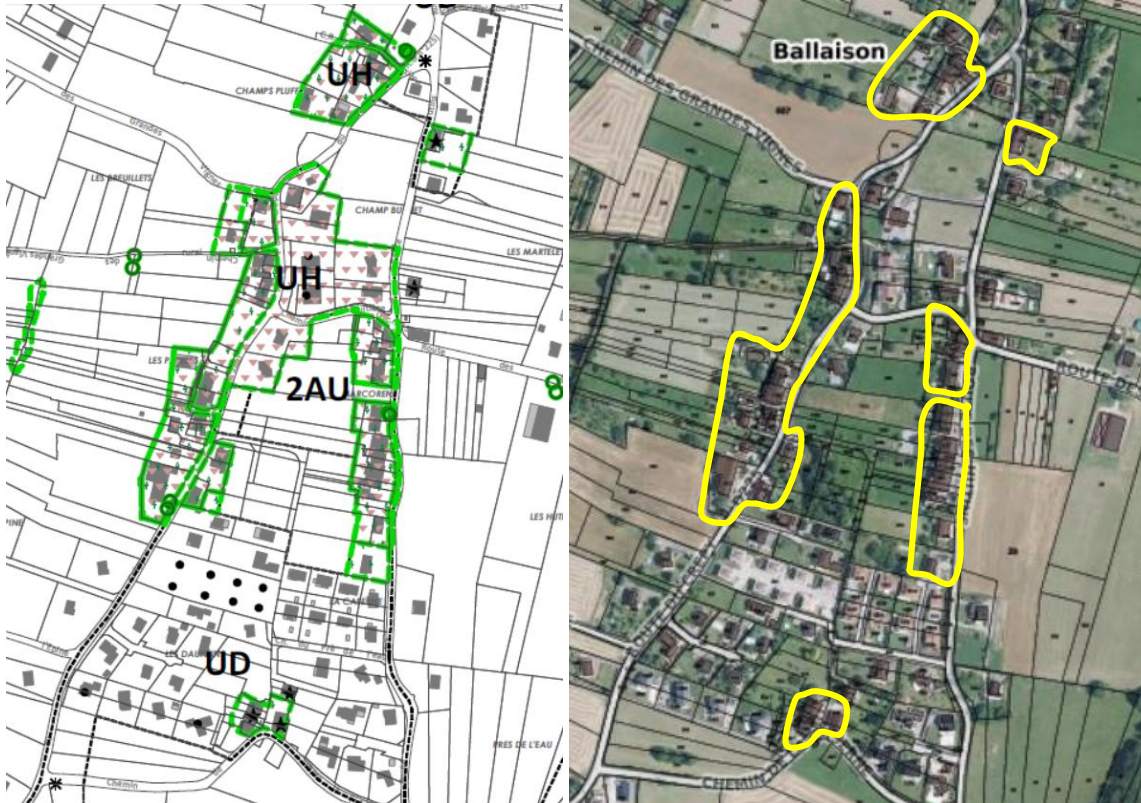
Les noyaux bâtis historiques et denses des Crapons sont concernés par des trames de protections patrimoniales, et en partie en superposition par des trames coupures vertes.

Seule la trame patrimoniale est à maintenir, en l'état ou à étendre sur le même périmètre que celui des trames coupures vertes erronées.



## Ballaison – Secteur de Marcorens

Les bâtis denses et anciens de Marcorens ont été identifiés en partie en trame patrimoniale et/ou en trame coupure verte. C'est bien seulement la trame patrimoniale qui est à maintenir au vu des caractéristiques bâtis de ces secteurs.





## 2. Effets sur les pièces du PLUi

Les périmètres déjà identifiés au titre du L151-19 en sus du L151-23, se voient supprimer le périmètre L151-23.

Les périmètres qui ne sont concernés que par la servitude L151-23, se voient basculer en L151-19.

Il s'agit bien de maintenir la protection, mais bien au titre des éléments patrimoniaux « bâtis » relevant du L151-19, et non pas du L151-23, cela afin d'adapter la protection au contexte patrimoine bâti de ces secteurs représentant des noyaux historiques.

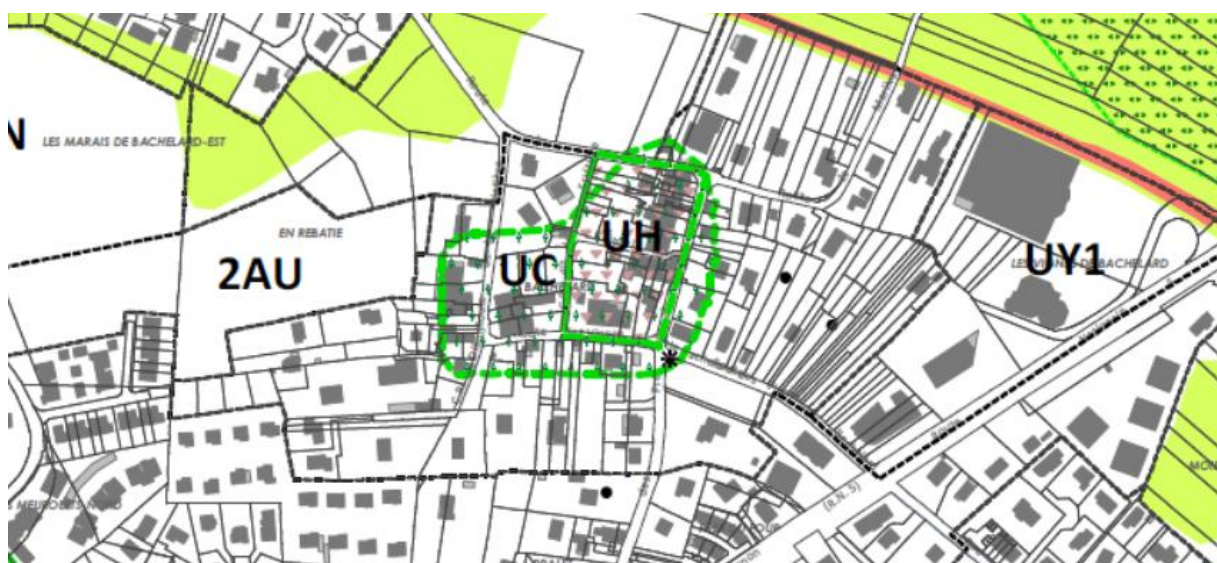
### Extraits cartographiques



*Coupures vertes au titre de l'article L151-23 du CU*

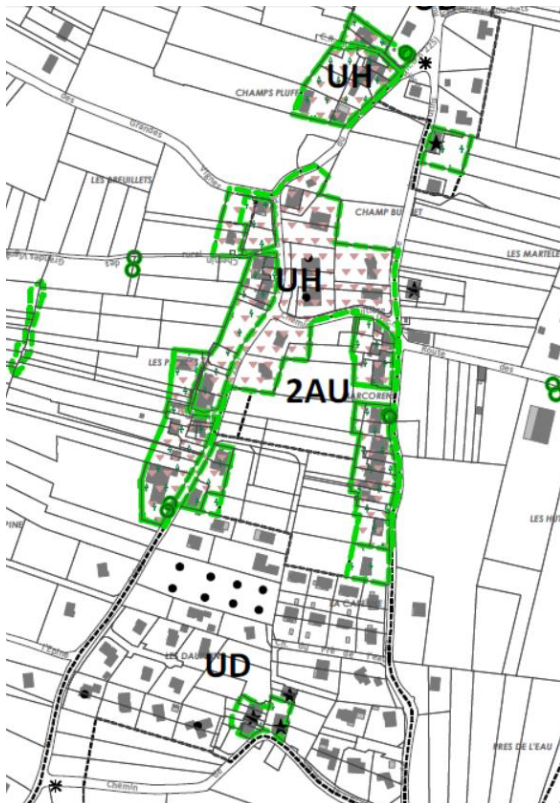


*Secteur bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU*





Cette carte illustre le zonage d'usage des sols pour la commune de Chapon-Vieille. Elle délimite plusieurs zones : les zones d'habitat individuel (UH) sont marquées en vert clair ; les zones d'habitat collectif (UC) sont indiquées par des rectangles roses ; les zones d'usage diversifié (UD) sont représentées par des rectangles gris ; et les zones à vocation agricole ou forestière (ZAF) sont hachurées en diagonale verte. Des points noirs sur la carte désignent des lieux-dits tels que La Plante, La Charadville, Creux du Bouillon, Les Préts, Les Anoules, Pôges, Les Rovers, Les Lanchés, et Champs Derrière.





### III. L'INTEGRATION DU FUSEAU DE LA 2X2 VOIES

Le décret en Conseil d'État déclarant d'utilité publique les travaux de création d'une liaison autoroutière à 2 x 2 voies entre Machilly et Thonon-les-Bains a été signé le 24 décembre 2019 par le premier ministre et publié le 27 décembre 2019 au Journal Officiel.

Le décret déclarant d'utilité publique les travaux de la liaison autoroutière emporte mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Machilly, Bons-en-Chablais, Ballaison, Brenthonne, Fessy, Lully, Perrignier, Allinges, Margencel et Thonon-les-Bains, par conséquent le PLUi Bas Chablais pour les communes concernées.

C'est en lien avec ce projet et le décret, que le fuseau de la 2X2 voies sera inscrit au plan de zonage du PLUi, et plus précisément « la bande d'enquête de la liaison autoroutière entre Machilly et Thonon-les-Bains ». Bien que le PLUi ait bien pris en compte ce projet, c'est l'affichage du fuseau qu'il est nécessaire de compléter pour être en parfaite cohérence, ainsi que le règlement écrit.

Le règlement sera précisé, afin de permettre ce projet, sans ambiguïté, bien qu'il ne soit pas en contradiction dans sa rédaction approuvée.

Pour rappel sur le projet, extrait du décret :

L'opération sera réalisée en conformité avec les prescriptions de l'instruction sur les conditions techniques d'aménagement des autoroutes de liaison (ICTAAL). La catégorie L2 a été retenue, avec une vitesse maximale autorisée de 110 km/h, pour des raisons de cohérence avec les sections adjacentes (vitesse maximale autorisée de 110 km/h sur la section en service Chasseurs-Machilly et de 90 km/h sur le contournement de Thonon-les-Bains) et de sécurité routière.

L'aménagement comporte trois dispositifs d'échanges :

- l'échangeur de Machilly, à l'extrémité ouest de l'aménagement, assurant les échanges avec la RD 1206 nord, en direction de Douvaine ;
- l'échangeur d'Anthy-sur-Léman, au droit du raccordement sur le contournement de Thonon-les-Bains, à l'extrémité est de l'aménagement ;
- le diffuseur de Perrignier avec la RD 135, au droit de la zone industrielle des Grandes Teppes,

L'opération comprend une barrière de péage pleine voie associée au diffuseur de Perrignier et des gares complémentaires sur les bretelles du diffuseur orientées vers et depuis Machilly.

L'implantation d'un centre d'entretien et d'intervention est prévue, afin de permettre au futur concessionnaire de disposer d'un centre à proximité du tronçon exploité. Celui-ci permettra d'assurer l'entretien, l'exploitation et la viabilité hivernale de l'autoroute. Une localisation du centre au niveau de Perrignier est envisagée, en raison de son emplacement central.

Sous réserve de sa déclaration d'utilité publique, la mise en service de la liaison est envisagée fin 2024.

Le projet vise à améliorer à la fois la desserte du Chablais, mais également la qualité de vie des usagers et des riverains des principaux axes de circulation actuels. Plus précisément, les objectifs de la liaison autoroutière entre Machilly et Thonon-les-Bains sont les suivants :

- au niveau régional :  
desservir et irriguer le territoire situé au sud de Thonon-les-Bains, depuis l'agglomération d'Annemasse-Genève et l'autoroute A 40 ;  
améliorer les échanges entre les différents pôles d'attraction de la région que sont les agglomérations thononaise et annemassienne, en diminuant et fiabilisant les temps de parcours et en améliorant la sécurité des usagers.
- au niveau local :  
améliorer la qualité de vie dans le Chablais en offrant une infrastructure qui déchargera les routes départementales des trafics de transit et d'échange.

Le projet de liaison Machilly - Thonon-les-Bains constitue le maillon principal du volet routier, et plus généralement la priorité, d'une stratégie multimodale de mobilité pour l'ensemble du territoire du Chablais. Cette stratégie, adoptée le 3 mai 2018 à l'unanimité par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, aspire au désenclavement du Chablais grâce au développement de l'offre de mobilité dans une approche multimodale. L'un de ses objectifs est notamment de diminuer de 8 % la part modale de la voiture individuelle. Elle inclut en particulier la réalisation de la ligne ferroviaire Léman-Express, qui relie Annemasse à Genève.

Ainsi, la réalisation de cette liaison routière facilitera la mobilité dans le Chablais et offrira à ce territoire une accessibilité de meilleur niveau répondant aux besoins de l'économie locale et de la population. Elle permettra notamment une réduction des temps de parcours (de l'ordre de 15 minutes sur la totalité du trajet allant de Thonon-les-Bains vers Annemasse à l'heure de pointe du matin), ainsi que leur fiabilisation et une amélioration du confort de circulation des usagers. Cette meilleure desserte du territoire favorisera également son développement économique en général et touristique en particulier.

Des effets positifs sont par ailleurs attendus sur la sécurité routière par la réalisation de cette section à 2 x 2 voies à chaussées séparées et échangeurs dénivelés, et également grâce à la suppression de deux passages à niveau sur la commune de Perrignier, déclarée d'utilité publique par arrêté du préfet de Haute-Savoie du 12 juillet 2019, qui doit accompagner la réalisation de la nouvelle liaison routière. La sécurité des usagers dits « fragiles » (piétons, vélo, cyclomoteurs, tracteurs ...) sera également améliorée, car les modes doux seront non plus sur le réseau principal, mais sur le réseau secondaire, qui verra les trafics qu'il supporte diminuer, les traverses d'agglomérations devant de plus être réaménagées par le Conseil départemental de Haute-Savoie ou les communes concernées parallèlement à la réalisation de la liaison autoroutière.

Les études de trafic montrent qu'à l'horizon 2024, le trafic sur l'autoroute sera de 12 500 véhicules par jour entre Machilly et Perrignier et de 19 500 véhicules par jour entre Perrignier et Thonon-les-Bains, dont 5,4 % de poids lourds. Ainsi, les réseaux départemental et viaire existants, qui ne seront plus affectés par une part importante du trafic qu'ils supportent actuellement (la RD 903 connaîtra ainsi une diminution de son trafic de l'ordre de 45 % aux heures de pointe à l'horizon de la mise en service

de la liaison autoroutière), présenteront moins de risques pour les populations riveraines et celles qui les empruntent pour des déplacements locaux et connaîtront également une réduction de leurs temps de parcours. Par ailleurs, l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores d'origine routière sera réduite par ce report d'une partie des trafics depuis des zones urbanisées vers des secteurs à faible densité de population. Des mesures de protection et d'insertion sont également prévues lorsque le projet passera à proximité des bâtis (protection contre le bruit, aménagement paysager...).

En dépit d'impacts négatifs résultant de la réalisation d'infrastructures nouvelles, les impacts des travaux à réaliser sur l'environnement n'apparaissent pas excessifs au regard de l'intérêt qu'ils représentent. La démarche « Éviter - Réduire - Compenser » qui a été mise en œuvre dans le cadre de la conception de l'aménagement et sera appliquée lors de sa réalisation, permet de répondre aux enjeux environnementaux du projet.

Au regard des objectifs énoncés ci-dessus et de la maîtrise des effets négatifs du projet sur l'environnement, cette liaison revêt un caractère d'utilité publique indéniable.

Suites apportées au projet à l'issue de l'enquête :

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été menée du 4 juin au 13 juillet 2018, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Elle a porté sur l'utilité publique du projet d'aménagement lui-même, sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ainsi que sur le classement de la liaison nouvellement créée dans la catégorie des autoroutes.

Au terme de l'enquête, la commission d'enquête a émis, dans ses conclusions en date du 27 septembre 2018, un avis favorable sans réserve au projet de liaison autoroutière concédée entre Machilly et Thonon-les-Bains, assorti de trente-cinq recommandations. Le maître d'ouvrage du projet s'est attaché à apporter des réponses concrètes et argumentées à chacune de ces recommandations.

La commission d'enquête a également émis un avis favorable au classement de la liaison dans la catégorie des autoroutes, sous réserve des modifications qui pourraient intervenir dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, sans toutefois modifier ses caractéristiques techniques exigées pour son classement dans la catégorie des autoroutes.

Enfin, la commission a émis un avis favorable à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, cet avis étant assorti d'une réserve portant sur un complément de rédaction autorisant explicitement le projet de liaison autoroutière concédée aux articles A2 et N2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Thonon-les-Bains.



## 1. Les modifications apportées au plan zonage :

Est ajoutée au plan de zonage, une trame représentant l'emprise de la bande d'enquête relative à l'opération de liaison autoroutière concédée entre Machilly et Thonon-les-Bains, au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme permettant de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer (...) ».

Elle concerne 8 communes du territoire du PLUi :

- *Anthy-sur-Léman*
- *Ballaison*
- *Bons-en-Chablais*
- *Brenthonne*
- *Fessy*
- *Loisin*
- *Lully*
- *Margencel*

Elle se superpose aux zonages suivantes :

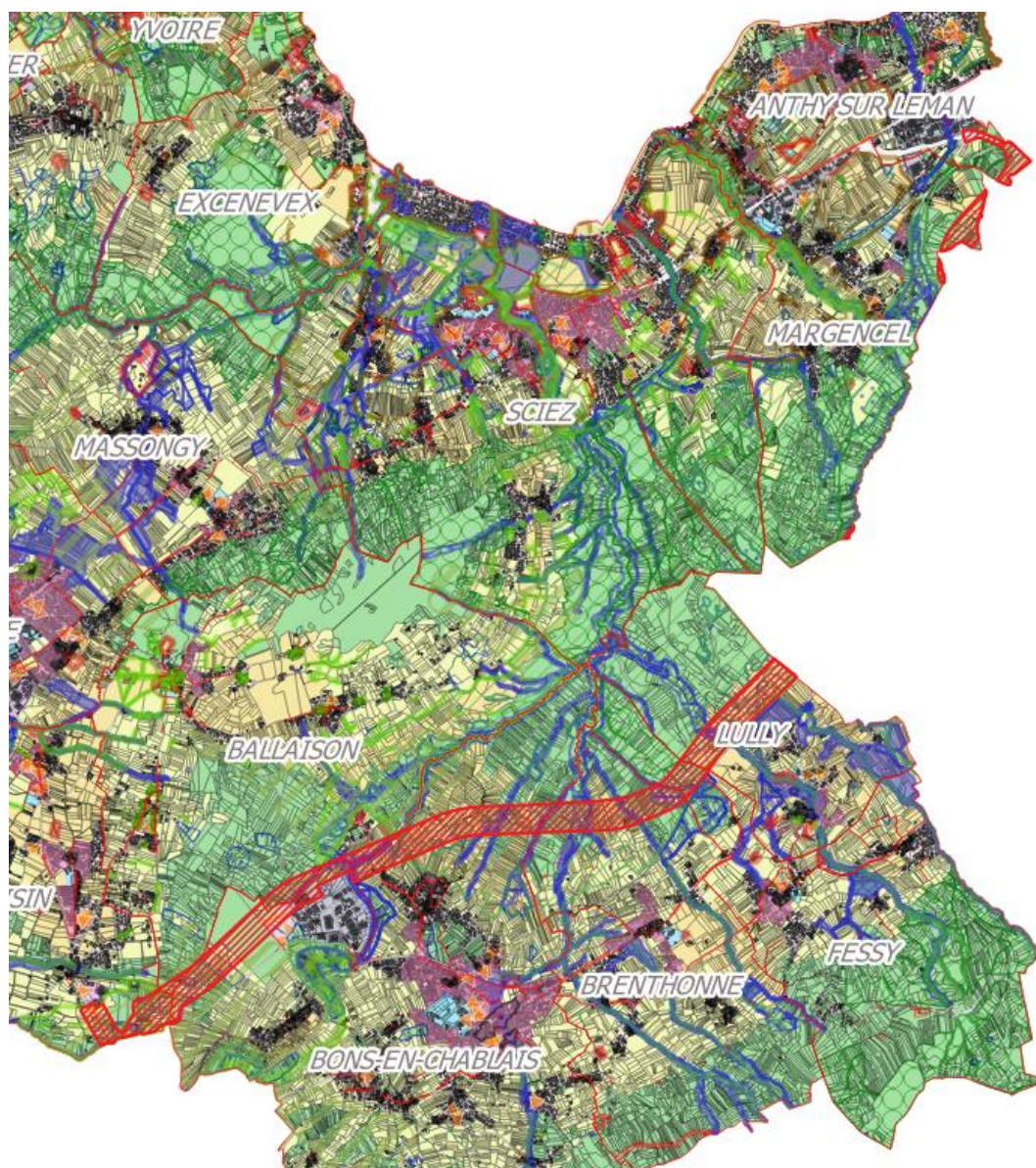
- *A*
- *Ap*
- *N*
- *1AUx1*
- *UD*
- *UF*
- *UX1*
- *UY1*

Extrait cartographique



Bande d'enquête 2x2 voies

au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme





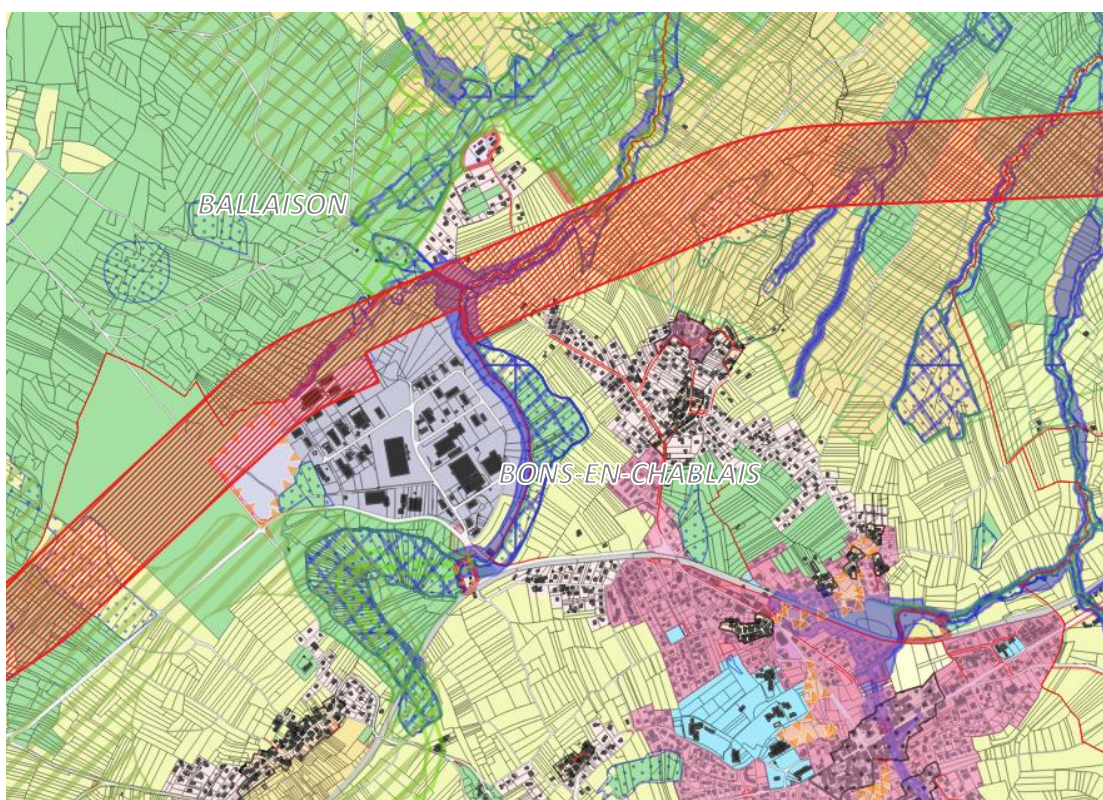
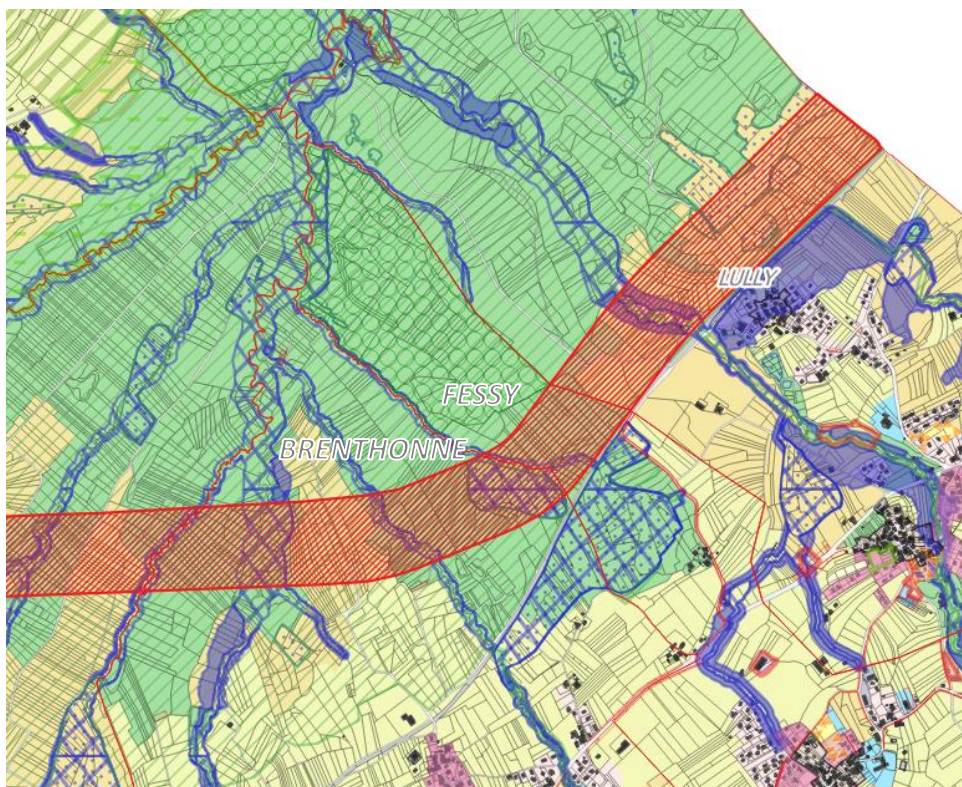




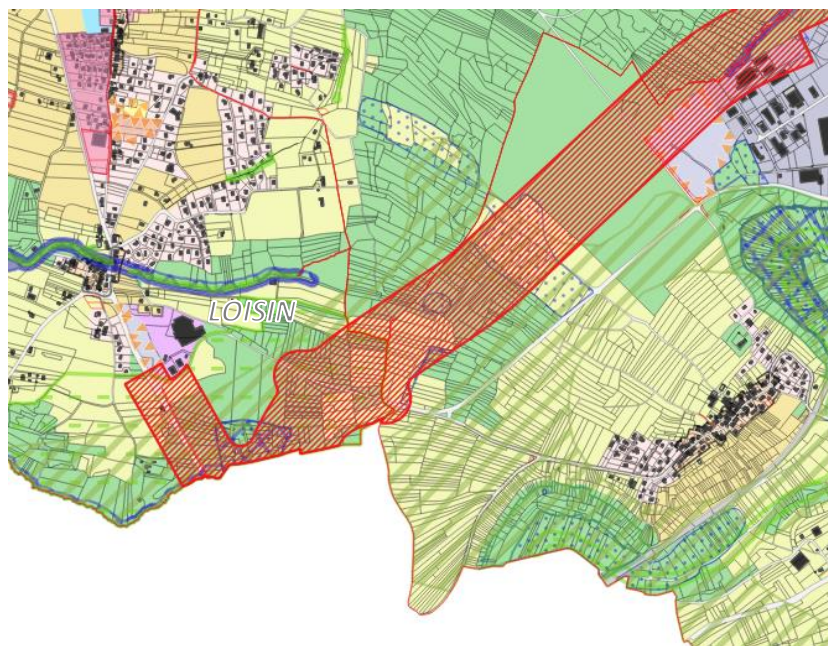
Zoom par commune











## Légende

-  Coupure d'urbanisation littoral (L151-22)
-  Eléments de continuité écologique - Corridors écologiques
-  Eléments de continuité écologique - Cours d'eau et zones humides
-  Eléments de continuité écologique - Pelouses sèches
-  Eléments de continuité écologique - Réservoirs de biodiversité
-  Eléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
-  Espace boisé classé
-  Espace de bon fonctionnement des cours d'eau - Accompagnement
-  Espace de bon fonctionnement des cours d'eau - Strict
-  OAP comprenant des dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal
-  OAP relatives à l'habitat
-  OAP relatives à la réhabilitation, la restructuration, la mise en valeur ou l'aménagement
-  Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
-  Secteur à programme de logements mixité sociale
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
-  Emplacement réservé
-  UA : Dominante habitat - centre-bourg historique avec mixité des fonctions et présentant une certaine densité
-  UB : Dominante habitat - Espace de développement des pôles avec mixité des fonctions et devant présenter une certaine densité
-  UC : Dominante habitat - Espace de développement des communes périurbaines et des villages, et accompagnement des pôles avec mixité des fonctions
-  UCp : Zone urbaine à dominante habitat - Espace de développement des communes périurbaines et des villages, et accompagnement des pôles avec mixité des fonctions
-  UD : Dominante habitat - Espace résidentiel peu dense
-  UDL : Zone urbaine à dominante habitat - Espace résidentiel peu dense en zone littoral
-  UH : Dominante habitat - Cœur de hameau dense et historique
-  UP : Dominante habitat à valeur patrimoniale forte
-  UE : Dédicée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif
-  UX1 : Dédicée aux activités économiques de types artisanales et industrielles - Zones d'activités prioritaires
-  UX2 : Dédicée aux activités économiques de types artisanales et industrielles - Zones d'activités de proximité
-  UY1 : Dédicée aux activités économiques de types commerciales - Zones commerciales périphériques
-  UY2 : Dédicée aux activités économiques de types commerciales - Zones commerciales de proximité
-  UT : Dédicée au tourisme et aux loisirs
-  UTL : Zone urbaine dédiée au tourisme et aux loisirs, en zone littorale et lac
-  UF : Dédicée aux infrastructures et équipements ferroviaires
-  1AUb : Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des pôles
-  1AUv : Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages
-  1AUd : Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace résidentiel peu dense
-  1AUh : Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - en hameau historique
-  2AU : Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUi nécessaire)
-  1AUe : Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif
-  1AUx1 : Zone à urbaniser opérationnelle, à court terme dédiée aux activités économiques
-  1AUx2 : Zone à urbaniser opérationnelle, à moyen terme dédiée aux activités économiques
-  1AUy1 : Zone à urbaniser opérationnelle, à court terme dédiée aux activités commerciales
-  1AUt : Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux activités touristiques et de loisirs
-  A : Dédicée aux activités agricoles
-  Ap : Présentant des enjeux paysagers
-  Ace1 : Dédicée aux activités équestres - évolution de sites existants
-  Ace2 : Dédicée aux activités équestres - création de nouvelles activités
-  Ax1 : Activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants
-  Ax2 : Activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - création de nouvelles activités
-  Ae : Dédicée aux installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif
-  Ad : Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes
-  N : Naturelle et forestière à protéger
-  Nc : Dédicée à l'accueil de campings
-  Ncp : Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings présentant des enjeux paysagers liés au lac
-  Ne : Dédicée à l'accueil d'installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif
-  NeL : Dédicée à l'accueil d'installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif en zone littorale
-  Ngv : Dédicée à l'accueil des gens du voyage
-  NL : Dédicée à la préservation du littoral
-  NLj : Zone naturelle de jardin en zone littorale
-  Nt : Dédicée au tourisme et aux loisirs

## **2. Les modifications apportées au règlement écrit :**

En cohérence avec l'emprise de la bande d'enquête ajoutée au plan de zonage, le règlement est complété à son TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME :

### **ARTICLE 7 : SERVITUDES DE VOIES ET CHEMINEMENTS (L151-38)**

(...)

Dans la bande d'enquête relative à l'opération de liaison autoroutière entre Machilly et Thonon-les-Bains, sont autorisés les travaux, équipements et ouvrages nécessaires à la réalisation de ce projet, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.



## **IV. LA MISE A JOUR ET LES COMPLEMENTS AUX ANNEXES**

~~La modification simplifiée vise à compléter et mettre à jour les annexes au PLUi.~~

~~Il s'agit de :~~

- ~~- L'intégration de l'arrêté relatif aux nuisances sonores de la RD1005 sur la commune de Veigy-Foncenex~~
- ~~- La mise à jour de la carte des aléas~~
- ~~- La mise à jour de la carte des servitudes d'utilité publique~~
- ~~- L'intégration du décret ministériel pour la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) quant à la création d'une liaison 2X2 voies entre Machilly et Thonon-les-Bains~~
- ~~- La mise à jour des délibérations relatives aux taxes d'aménagement des communes~~
- ~~- L'intégration des arrêtés de présomption de prescriptions archéologiques~~