

---

**DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE  
DU SCoT DU CHABLAIS et  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU  
BAS CHABLAIS**

---

**SIAC DU CHABLAIS et  
THONON AGGLOMERATION**

Dossier 23107

AOUT 2023

# SOMMAIRE

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Preamble .....   | 4  |
| 1.1.   | Document d’urbanisme en vigueur .....  | 4  |
| 1.1.1. | Le SCoT du Chablais .....  | 4  |
| 1.1.2. | Le PLUi du Bas Chablais .....  | 4  |
| 1.2.   | Objectif de la présente procédure.....   | 4  |
| 1.3.   | La procédure de Déclaration de Projet.....   | 5  |
| 2.     | Le projet de lycée .....   | 6  |
| 2.1.   | Le contexte régional et local.....   | 6  |
| 2.1.1. | Les dynamiques démographiques régionales et locales .....  | 6  |
| 2.1.2. | La situation actuelle en matière d’offre de lycées .....   | 8  |
| 2.1.3. | La stratégie régionale en matière de lycées .....  | 10 |
| 2.2.   | Le projet de lycée à Douvaine .....  | 11 |
| 2.2.1. | Le choix du site .....   | 11 |
| 2.2.2. | Les composantes du projet.....   | 18 |
| 2.2.3. | L’inscription du projet dans une stratégie d’aménagement communale globale : le quartier du Maisse.....      | 25 |
| 3.     | La Mise en compatibilité des documents d’urbanisme .....   | 28 |
| 3.1.   | Le SCoT du Chablais .....  | 28 |
| 3.1.1. | Rapport de présentation .....  | 29 |
| 3.1.2. | Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) et Document d’Aménagement Artisanal et Commerciale (DAAC) ..... | 34 |
| 3.2.   | Le PLUi du Bas Chablais .....  | 38 |
| 3.2.1. | Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....   | 38 |
| 3.2.2. | Zonage .....   | 40 |
| 3.2.3. | Règlement écrit .....  | 43 |
| 3.2.4. | OAP .....  | 52 |
| 4.     | la prise en compte de l’environnement et du paysage .....  | 53 |
| 4.1.   | L’environnement naturel .....  | 53 |
| 4.1.1. | Le contexte hydrographique.....  | 53 |
| 4.1.2. | Le milieu naturel.....   | 54 |
| 4.1.3. | Dynamiques et corridors écologiques .....  | 58 |
| 4.1.4. | Expertise écologique .....   | 60 |
| 4.2.   | Les risques et nuisances .....   | 61 |

|        |                                  |    |
|--------|----------------------------------|----|
| 4.2.1. | Les risques .....                | 61 |
| 4.2.2. | Les nuisances .....              | 61 |
| 4.3.   | Le Paysage et le patrimoine..... | 62 |

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Document d'urbanisme en vigueur

### 1.1.1. Le SCoT du Chablais

Le SCoT du Chablais a été approuvé par délibération du 30 janvier 2020 et il est exécutoire depuis le 26 juillet 2020. Il couvre 62 communes et trois EPCI : Communauté de Communes du Pays d'Evian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), Communauté de Communes du Haut-Chablais (CCHC), Thonon Agglomération.

Il définit un projet à l'échelle de son territoire, à l'horizon d'une vingtaine d'années. Les documents d'urbanisme locaux (PLUi et PLU) doivent être compatibles avec ce dernier.

L'élaboration du PLUi du Bas Chablais s'est inscrit dans cette stratégie, et a été réalisé en compatibilité avec le SCoT du Chablais.

### 1.1.2. Le PLUi du Bas Chablais

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 mineures ont été menées dans le cadre de procédures de modification de droit commun n°1 et de modification simplifiée n°1 approuvées le 20 décembre 2022. Des déclarations de projets ont également été menées pour permettre des projets d'intérêt général : l'une concernant un groupe scolaire à Sciez (approuvée le 27 septembre 2022) et l'autre concernant une salle polyvalente à Excenevex (en cours).

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.

Les études sont en cours, le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 30 Mai 2023.

## 1.2. Objectif de la présente procédure

L'intercommunalité dispose d'un projet d'intérêt général, déjà identifié dans le cadre du SCoT du Chablais et de l'élaboration du PLUi du Bas Chablais : le lycée. Néanmoins, si le projet avait bien été prévu dans le cadre du SCoT, la commune qui devait l'accueillir à l'époque était Bons-en-Chablais. Depuis, le projet a évolué (voir contenu de la notice) et prévoit une localisation sur la commune de Douvaine. Concernant le PLUi, le projet était inscrit dans le PADD à Bons-en-Chablais également, son emplacement réglementaire restait encore à déterminer.

Le projet ne peut se réaliser sur le zonage existant du PLUi, et la localisation identifiée dans le PADD a évolué, c'est pourquoi la Déclaration de Projet entraînant mise en compatibilité du PLUi est requise.

De plus, le projet nécessite également la mise en compatibilité du SCoT du Chablais puisqu'il prévoyait le lycée à Bons-en-Chablais et que le projet nécessite un déplacement de surface commerciale pour la réalisation de la gare routière, non compatible actuellement avec le DAAC.

### 1.3. La procédure de Déclaration de Projet

En application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, « l'Etat et ses établissements publics, **les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ».

La procédure de Déclaration de projet est menée conjointement sur la base du même projet, pour la mise en compatibilité du SCoT du Chablais et du PLUi du Bas Chablais, notamment au titre des articles :

- Concernant le SCoT : L143-40 à L143-43
- Concernant le PLUi : L153-54 à L153-59.

Le Conseil Syndical du SIAC et le Conseil Communautaire de Thonon Agglomération, compétents en matière d'urbanisme pour le SCoT et le PLUi, conduisent conjointement la procédure de Déclaration de Projet pour le lycée à Douvaine, entraînant mise en compatibilité du SCoT du Chablais et du PLUi du Bas Chablais.

Cette présente notice a pour objectif : de présenter le projet d'intérêt général et sa justification, et les évolutions des documents d'urbanisme rendues nécessaires pour le SCoT et le PLUi.

Conformément à la réglementation et à la procédure en vigueur, une réunion d'examen conjoint a été organisée le **XXX**.

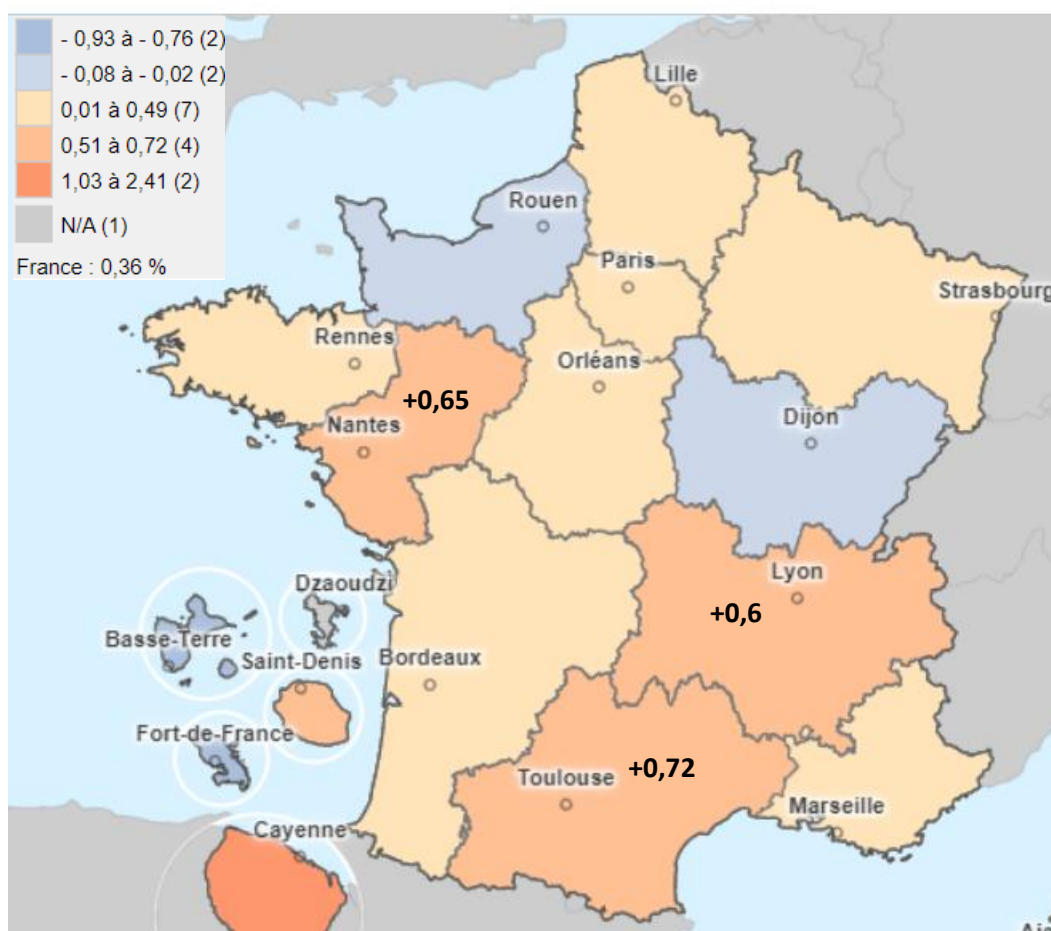
## 2. LE PROJET DE LYCEE

### 2.1. Le contexte régional et local

#### 2.1.1. Les dynamiques démographiques régionales et locales

La région Auvergne-Rhône-Alpes représente la 3<sup>e</sup> région métropolitaine la plus dynamique en enregistrant une croissance annuelle moyenne de 0,60 entre 2013 et 2019.

#### Taux d'évolution annuel de la population (%) 2013-2019 ▼

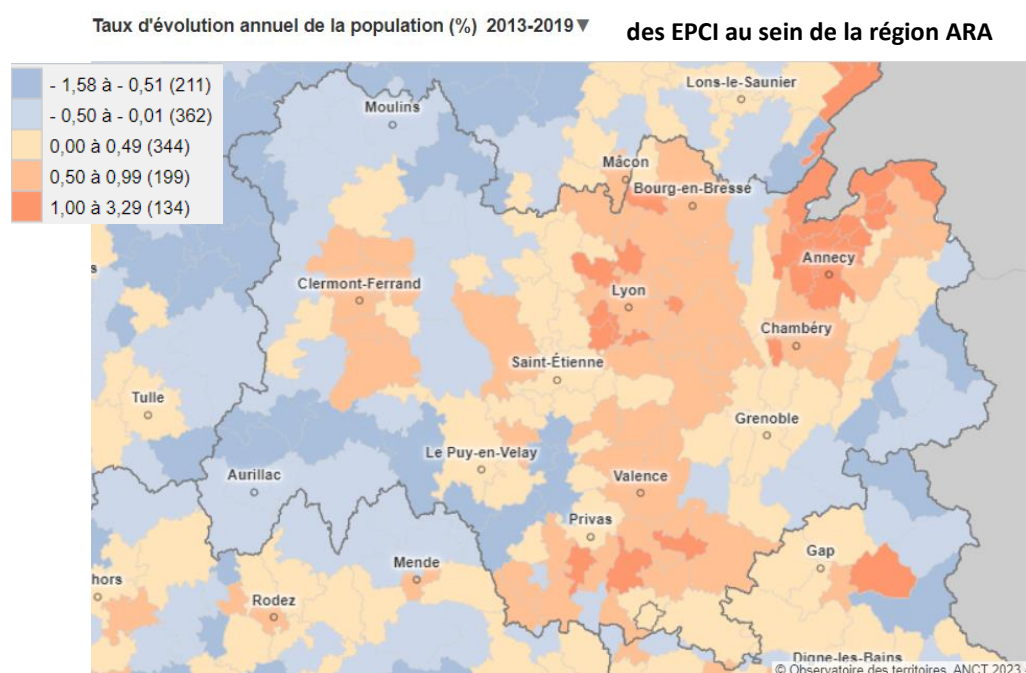


Source : Géoclip

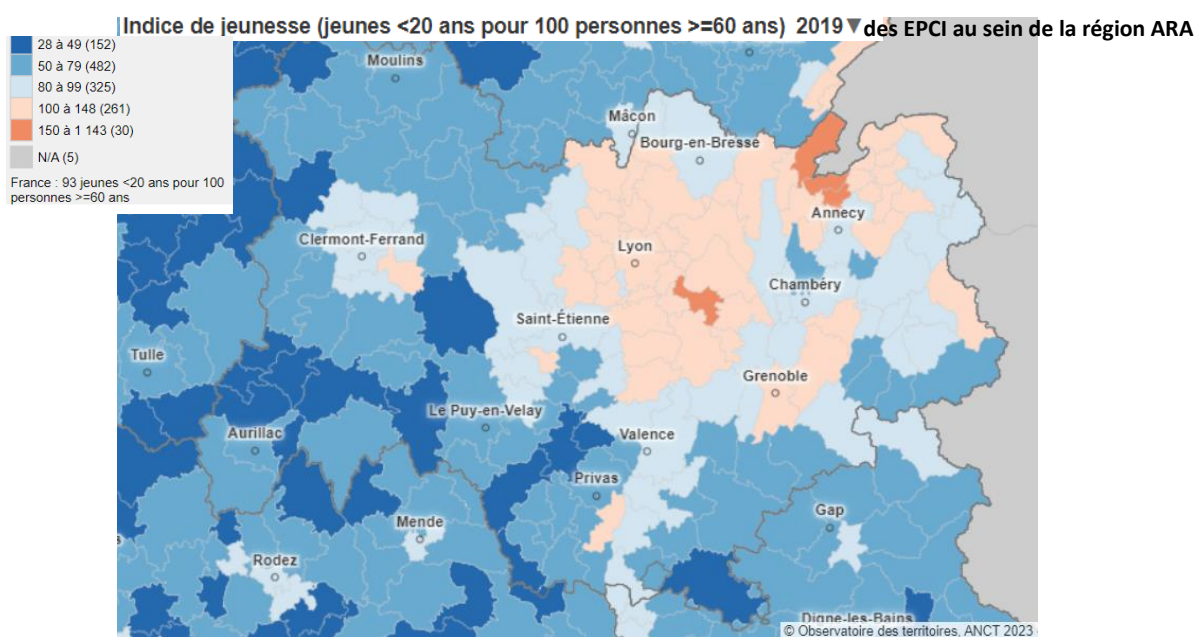
Au sein de la région, c'est le département de Haute-Savoie qui connaît la croissance la plus importante, avec une moyenne annuelle de 1,19% sur cette même période.

La partie nord du département est particulièrement dynamique du fait de son positionnement frontalier avec la Suisse, offrant un marché de l'emploi ouvert aux résidents étrangers depuis le début des années 2000, dont l'attractivité prend de l'ampleur. « En France métropolitaine, en 2018, 424 400 actifs traversent une frontière pour travailler dans l'un des huit pays limitrophes. Parmi eux, 30 % (soit 126 400 personnes) résident en Auvergne-Rhône-Alpes. (...) Avec un marché du travail attractif et des salaires élevés, le canton de Genève, francophone, polarise, (...) et la seule ville de Genève attire 60 % des frontaliers vers la Suisse. (...) Les quatre établissements publics de coopération intercommunale

(EPCI) limitrophes du canton de Genève sont ceux dans lesquels résident le plus de frontaliers. (...). La Communauté d'agglomération (CA) du Pays de Gex arrive en tête, suivie par la CA Annemasse-les Voirons-Agglomération, la Communauté de communes (CC) du Genevois et la CA Thonon Agglomération (avec 34,3 % de ses actifs avec emploi travaillant en Suisse). » *source insee*.



La population de la région Auvergne-Rhône-Alpes connaît globalement un vieillissement de population, avec un indice de jeunesse en baisse entre 2008 et 2019 (en 2008 il y avait 112 personnes de moins de 20 ans, contre 95 en 2019, pour 100 personnes de plus de 60 ans). Si cette tendance s'observe sur la Haute-Savoie, elle est moins marquée, et l'indice de jeunesse, bien qu'en baisse, reste supérieur à 100 (en 2008 il y avait 135 personnes de moins de 20 ans, contre 111 en 2019, pour 100 personnes de plus de 60 ans). Cette dynamique est comparable à l'échelle de Thonon Agglomération avec un indice de jeunesse de 109 en 2019.





Si la part est relativement stable, le nombre de jeunes de 15 à 17 ans augmente donc de façon importante depuis le recensement de 2008, en lien avec les dynamiques de la région et plus particulièrement de la partie frontalière du département de Haute-Savoie. En effet, les jeunes en âge d'être scolarisés, jusqu'au lycée, restent généralement dans l'environnement familial puisque la carte scolaire répartie les effectifs en fonction du lieu de résidence. Entre 2008 et 2019, ils ont augmenté de 19 303 en région ARA soit +7%, dont 2 532 pour le département soit +9%, dont 377 au sein de Thonon Agglomération soit +12,6%. Si cette croissance se poursuit, ils seront autour de 300 000 en Région ARA d'ici 2030, dont 33 500 en Haute-Savoie, dont 3 800 à Thonon Agglomération.

Le département de Haute-Savoie accueillait lors de la dernière rentrée, 55 lycées, privés et publics, de formation générale, technologique et professionnelle.

Plus localement, le bassin de formation du « Chablais », propose 9 établissements : 4 établissements d'enseignement général dont 2 publics, et 5 établissements professionnels dont 2 publics. Parmi eux, 7 établissements se trouvent sur l'intercommunalité de Thonon Agglomération, exclusivement sur la commune de Thonon-les-Bains. Les 2 autres établissements se situent à Evian-les-Bains et à Abondance. En complément et à proximité, se situe le bassin de formation « Genevois Haut-Savoyard » offrant 10 établissements, dont 5 se situent proches de l'intercommunalité (Annemasse, Ville-la-Grand, Viuz-en-Sallaz).





La question de la localisation est actuellement une véritable problématique, avec une polarisation très nette sur Thonon-les-Bains, voire Annemasse. Cela engendre de réelles difficultés en matière de gestion des flux, et des distances temps parfois très longues pour certains lycéens les plus éloignés.

La moitié des lycées de l'intercommunalité présentaient, à la rentrée 2021, des effectifs moyens par classe supérieurs à la moyenne nationale (moyenne nationale de 18,4 pour les formations professionnelles et de 30,2 pour les filières générales et technologiques). Cela met en évidence une situation déjà tendue pour l'accueil des lycéens, et qui devraient s'amplifier dans les prochaines années si l'offre restait celle d'aujourd'hui, en lien avec les dynamiques démographiques projetées (voir précédemment).

| Lycée – rentrée 2021   | Effectif | Nombre de classe | Moyenne par classe | Tension ? (supérieure à la moyenne nationale) |
|--|----------|------------------|--------------------|---|
| Thonon-les-Bains – public La Versoie                           | 1645     | 51               | 32,3               | Oui   |
| Thonon-les-Bains – privé St-Joseph La Salle                    | 633      | 24               | 26,4               | Non   |
| Thonon-les-Bains – public des métiers, polyvalent Savoie Léman | 581      | 25               | 23,2               | Oui   |
| Thonon-les-Bains – privé professionnel Jeanne d'Arc            | 303      | 12               | 25,3               | Oui   |
| Thonon-les-Bains – public professionnel du Chablais            | 286      | 17               | 16,8               | Non   |
| Thonon-les-Bains – privé professionnel Agricole 3 Vallées      | 250      |                  |                    |   |
| Thonon-les-Bains – privé professionnel Jeanne d'Arc            | 202      | 7                | 28,9               | Oui   |
| TOTAL  | 3900     |                  |                    |   |

### 2.1.3. La stratégie régionale en matière de lycées

C'est la Région Auvergne Rhône Alpes qui est compétente en matière de lycée. A ce titre, elle a défini et mis en œuvre, depuis 2016, sa stratégie au sein de plans Marshall pour les lycées 1 (2016-2021) et 2 (2022-2030).

« Avec son Plan Marshall des lycées 2, la Région poursuit ses investissements pour des lycées publics et privés plus modernes et plus écoresponsables.

À l'occasion de l'Assemblée plénière des 15 et 16 décembre 2022, la Région a renouvelé son engagement en faveur des lycées du territoire. En effet, la Région avait investi 1,5 milliard d'euros pour ses lycées, dans le cadre de son Plan Marshall 2016-2021. (...)

Pour la période 2022-2030, ce sont 3,2 milliards d'euros qui vont être débloqués par la Région pour les lycées, publics comme privés.

Ce Plan Marshall 2 permettra de poursuivre les grands axes de la politique régionale en faveur des lycées :

Axe 1 - sobriété énergétique et développement durable

**Axe 2 - ouverture de nouveaux lycées** » *source site internet auvergnerhonealpes.fr*

Pour ce qui est des besoins en établissements nouveaux, la région s'est appuyée sur les dynamiques démographiques « qui indiquent qu'à l'issue d'une période d'augmentation du nombre de jeunes de 15 à 17 ans qui se poursuivra jusqu'en 2025-2026, la région connaîtra ensuite un ralentissement de son dynamisme démographique, **à l'exception de quelques départements (Ain, Rhône, Haute-Savoie), pour lesquels la construction de nouveaux établissements est d'ores et déjà programmée.** » *source : Avis sur le Schéma pluriannuel de stratégie immobilière pour les lycées (2022-2030) CESER.*

« Ce nouveau Plan Marshall prévoit la construction de 5 nouveaux établissements :

- le lycée de Meximieux dans l'Ain (01), qui pourra accueillir 1 167 élèves ;
- le lycée du Pays de Gex dans l'Ain (01), qui pourra accueillir jusqu'à 1 800 élèves ;
- **le lycée de Douvaine en Haute-Savoie (74), qui pourra accueillir jusqu'à 1 700 élèves ;**
- le lycée de Caluire dans le Rhône (69), dont la capacité d'accueil oscillera entre 800 et 1 000 élèves ;
- et le lycée Colonel Arnaud Beltrame à Meyzieu (69), qui accueillera 1 822 élèves dès 2023.

Axe 3 - rénovation et modernisation des lycées

Axe 4 - investissements pour les internats, les demi-pensions, les cuisines, la mise en accessibilité et les logements de fonction

Axe 5 - amélioration des outils de formation

Axe 6 - soutien à l'enseignement privé

Axe 7 - soutien à l'enseignement agricole

Axe 8 - sécurisation dans les lycées » *source site internet auvergnerhonealpes.fr*

## 2.2. Le projet de lycée à Douvaine

### 2.2.1. Le choix du site

Dès 2016, la Région annonçait son souhait d'implanter un nouveau lycée entre Chablais et Genevois. Un appel à projet est alors lancé auprès de l'ancienne Communauté de Communes du Bas Chablais, auquel ont répondu les communes de Anthy-sur-Léman, Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez.

En 2018, la commune choisie par la Région est alors Bons-en-Chablais. Le site choisi était situé en contrebas du collège, secteur de Choulex. Il avait été sélectionné du fait de sa bonne accessibilité (gare avec desserte Léman Express et RD903 à proximité du site), et de sa localisation au sein du Chablais permettant de rééquilibrer l'offre entre Annemasse et Thonon-les-Bains.

Ce choix est inscrit dans la stratégie locale du Chablais au travers du document cadre qu'est le SCoT du Chablais : 11. Conforter et promouvoir les équipements structurants de service public / 11.3. Développer un équipement scolaire structurant extrait du DOO approuvé, p.66 : « Le maillage équilibré du territoire par des équipements scolaires et leurs services associés constitue un enjeu primordial pour le dynamisme du Chablais. Le SCoT inscrit en tant que projet structurant le futur lycée implanté à Bons-en-Chablais qui, par sa localisation à proximité d'infrastructures structurantes, participe également au désenclavement du Chablais. »

Cela a alors été également intégré à la stratégie locale, au travers du PLUi du Bas Chablais, avec un projet de lycée inscrit au PADD.

Toutefois, en janvier 2021, la commune de Bons-en-Chablais a décidé de rejeter le projet de site proposé par la Région, principalement en raison d'inquiétudes liées à la gestion du trafic, aux investissements communaux à fournir et la consommation d'un foncier communal très proche du centre qui pourrait être utilisé pour un autre usage.

A la suite de cette décision, Thonon Agglomération et ses communes ont apporté une réflexion afin de proposer une nouvelle localisation à la Région. Plusieurs sites ont été étudiés. Le choix a été réalisé sur la base d'une analyse comparative des sites, mettant en évidence leurs atouts / contraintes (cette analyse est résumée dans le tableau pages suivantes).

Il est ressorti de cette analyse que le site du Maisse à Douvaine présentait de nombreux atouts :

- Une localisation à l'échelle du Chablais permettant un rééquilibrage au regard de l'offre présente sur Thonon-les-Bains et Annemasse
- Un statut de commune pôle pour Douvaine au sein du SCoT, confirmant la légitimité d'un tel équipement sur la commune
- Une commune desservie à terme par le projet de BHNS
- Un secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine, bien que le projet consommera des surfaces agricoles, avec un foncier déjà fléché pour une urbanisation future dans le document d'urbanisme en vigueur
- Une absence de sensibilité environnementale (mise en évidence jusqu'à présent par les différents inventaires et document d'urbanisme en vigueur)
- Une proximité immédiate avec le pôle d'équipements de la commune et la future piscine intercommunale
- Une proximité avec le centre de la commune et ses commerces et services
- Une proximité avec de grandes zones économiques, intéressantes pour de potentiels partenariats pédagogiques

A l'automne 2021, le conseil municipal de Douvaine acte à l'unanimité la volonté d'accueillir le lycée sur le site du Maisse, et permet de confirmer la stratégie proposée par Thonon Agglomération. Ce site est par la suite proposé à la Région ARA qui s'est prononcée favorablement. La visite du site de Laurent Wauquiez samedi 22 janvier 2022 à Douvaine a officialisé l'emplacement du futur lycée.

Tableau comparatif des sites

| Commune          | Armature au sein du SCoT | Permet un rééquilibrage géographique de l'offre par rapport aux lycées existants | Site (Voir plans de localisation page suivante)                   | Dans ou hors du tissu bâti ? | Distance piéton avec le centre de la commune / le pôle d'équipements                     | Nombre de propriétaires, foncier public / privé ? | Nature du site et zonage PLUi/PLU  | Sensibilités environne-mentales, patrimoniales   | Terres agricoles stratégiques (SCoT) | Accessibilité  | Note |
|------------------|--------------------------|--|---|------------------------------|--|---|--|--|--------------------------------------|--|------|
| Anthy-sur-Léman  | Pôle d'interface urbaine | Non  | 1-Les Esserts   | Hors                         | Centre : >1 km<br>Pôle d'équipements : Contigu au stade et >1,5 km équipements du centre | 25<br>Dont la commune                             | Agricole<br>Zonage UE (Avec ER pour aménagements d'équipements sportifs), Ne, A        | Espace proche du rivage  | Oui en partie                        | RD1005<br>Route des Luissy<br>Projet BHNS                          |      |
|                  | 2                        | 0  |   | 0                            | 2,5  | 2   | 0,5  | 0  | 0                                    | 1  | 8    |
| Bons-en-Chablais | Pôle structurant         | Oui  | 2-Bracots (à l'ouest de la zone d'activités)                      | Hors                         | Centre : >2,5 km<br>Pôle d'équipements : >2,5 km   | 1 Thonon Agglomération                            | Boisé<br>Zonage 1AUx1  | Zone humide protégée contigüe au site<br>Proximité (moins de 200 m) d'une zone Natura 2000 et ZNIEFF type 1  | Non                                  | RD1  |      |
|                  | 3                        | 2  |   | 0                            | 0  | 3   | 1  | 0,5  | 1                                    | 0  | 10,5 |
| Douvaine         | Pôle structurant         | Oui  | 3-Face Carrefour (entrée est sur la RD1005) (Avec 2 variantes)    | Hors                         | Centre : > 1 km<br>Pôle d'équipements : >1 km  | 25<br>Dont 2 publics                              | Agricole<br>Zonage A   | EBF d'accompagnement et EBF strict en bordure est<br>Limite corridor écologique SCoT   | Non                                  | RD1005<br>Projet BHNS  |      |
|                  | 3                        | 2  |   | 0                            | 3  | 2   | 0  | 0,5  | 1                                    | 1  | 12,5 |
| Douvaine         | Pôle structurant         | Oui  | 4-Troches (à l'est du Château, le long RD1206) (Avec 3 variantes) | Hors                         | Centre : <500 m<br>Pôle d'équipements : <500 m   | 1 privé   | Agricole majoritairement et espaces boisés<br>Zonage A, prescription « coupure verte » | Monument historique inscrit : Château de Troches à proximité immédiate ; et classé : Manoir Chapuis à proximité<br>Boisements protégés comme « coupure verte » | Non                                  | RD1206<br>RD1005<br>Allée de Troches<br>Projet BHNS                |      |
|                  | 3                        | 2  |   | 0                            | 4  | 2   | 0  | 0  | 1                                    | 1  | 13   |
| Douvaine         | Pôle structurant         | Oui  | 5-Face Intermarché (entrée sud RD1206)                            | Hors                         | Centre : > 1 km<br>Pôle d'équipements : <1 km  | 26<br>Dont la commune                             | Agricole<br>Zonage A   | EBF à proximité<br>AOP Vin de Savoie   | Oui en partie                        | RD1206<br>Route des Esserts<br>Projet BHNS                         |      |
|                  | 3                        | 2  |   | 0                            | 3,5  | 2   | 0  | 0  | 0,5                                  | 1  | 12   |
| Douvaine         | Pôle structurant         | Oui  | 6-Le Maisse Second rideau RD1206, pôle d'équipements publics      | Dans                         | Centre : < 1 km<br>Pôle d'équipements : <500 m   | 27<br>Dont la commune<br>Dont l'Agglomération     | Agricole en majorité<br>Stationnement Voirie<br>Zonage : 1AUb en majorité, 1AUy1 et UE | /  | Non                                  | RD1206<br>Avenue des Acacias<br>Chemin sous le Bois<br>Projet BHNS |      |
|                  | 3                        | 2  |   | 1                            | 3,5  | 2   | 1,5  | 1  | 1                                    | 1  | 16   |
|                  |                          |  |   |                              |  |   |  |  |                                      |  |      |

Tableau comparatif des sites

| Commune    | Armature au sein du SCoT | Permet un rééquilibrage géographique de l'offre par rapport aux lycées existants | Site (Voir plans de localisation page suivante) | Dans ou hors du tissu bâti ? | Distance piéton avec le centre de la commune / le pôle d'équipements | Nombre de propriétaires, foncier public / privé ? | Nature du site et zonage PLUi/PLU  | Sensibilités environne-mentales, patrimoniales  | Terres agricoles stratégiques (SCoT) | Accessibilité                                    | Note |
|------------|--------------------------|--|---|------------------------------|--|---|--|---|--------------------------------------|--|------|
| Massongy   | Village                  | Oui  | 7-Site des équipements existants                | Hors                         | Centre : < 1 km<br>Pôle d'équipements : <500 m                       | 1 la commune                                      | Agricole en majorité<br>Alignement d'arbres protégés<br>Zonage A                                       | Alignement d'arbres protégés<br>(présence à moins de 250 m à l'est d'une zone humide)   | Oui                                  | RD1005<br>Projet BHNS                            |      |
|            | 1                        | 2  |   | 0                            | 3,5  | 3   | 0  | 0   | 0                                    | 1  | 10,5 |
| Massongy   | Village                  | Oui  | 8-Four Guyon                                    | Hors                         | Centre : > 1 km<br>Pôle d'équipements : >1 km                        | 16 dont la commune                                | Agricole<br>Zonage A   | Présence d'une zone humide de façon contigüe à l'est, et en face de la zone (autre côté RD1005), corridor écologique en limite extérieure est                             | Oui                                  | RD1005<br>Projet BHNS                            |      |
|            | 1                        | 2  |   | 0                            | 3  | 2   | 0  | 0,5   | 0                                    | 1  | 9,5  |
| Sciez      | Pôle structurant         | Oui dans une certaine mesure   | 9-Les Crêts                                     | Hors                         | Centre : < 500 m<br>Pôle d'équipements : contigu                     | 10 dont la commune et le département              | Agricole, centre équestre et boisée<br>(Depuis : construction nouveau groupe scolaire)<br>Zonage Ne Ue | Dans une ZNIEFF type 2<br>Natura 2000 et ZNIEFF T1 sur les pourtours<br>Zone humide en partie ouest de façon contigüe au site EBF d'accompagnement, et strict à proximité | Oui                                  | RD25<br>Route d'Excenevex<br>Projet BHNS         |      |
|            | 3                        | 1  |   | 0                            | 4,5  | 3   | 0,5  | 0,5   | 0                                    | 1  | 13,5 |
| Perrignier | Pôle structurant         | Oui dans une certaine mesure   | 10-Communaux de Brecorens                       | Hors                         | Centre : > 2 km<br>Pôle d'équipements : > 2 km                       | 1 la commune                                      | Agricole<br>Zonage A   | Identification comme plage agraire d'intérêt paysager au PLU<br>Dans une ZNIEFF de type 1 et de type 2  | Oui                                  | RD25<br>Gare (avec Léman Express) à environ 1 km |      |
|            | 3                        | 1  |   | 0                            | 1  | 3   | 0  | 0   | 0                                    | 1  | 9    |



**Lecture des notations :**

|                  | Pôle structurant | Pôle d'interface urbaine | Village |
|------------------|------------------|--------------------------|---------|
| Armature du SCoT | +3               | +2                       | +1      |

|                                       | Oui | Oui dans une certaine mesure | Non |
|---------------------------------------|-----|------------------------------|-----|
| Rééquilibrage géographique de l'offre | +2  | +1                           | 0   |

|                            | Dans | Hors |
|----------------------------|------|------|
| Dans ou hors du tissu bâti | +1   | 0    |

| Distance piéton avec    | 0    | 500 m | 1 km | 1,5 km | 2 km | 2,5 km et + |
|-------------------------|------|-------|------|--------|------|-------------|
| Le centre de la commune | +2,5 | +2    | +1,5 | +1     | +0,5 | 0           |
| Le pôle d'équipements   | +2,5 | +2    | +1,5 | +1     | +0,5 | 0           |

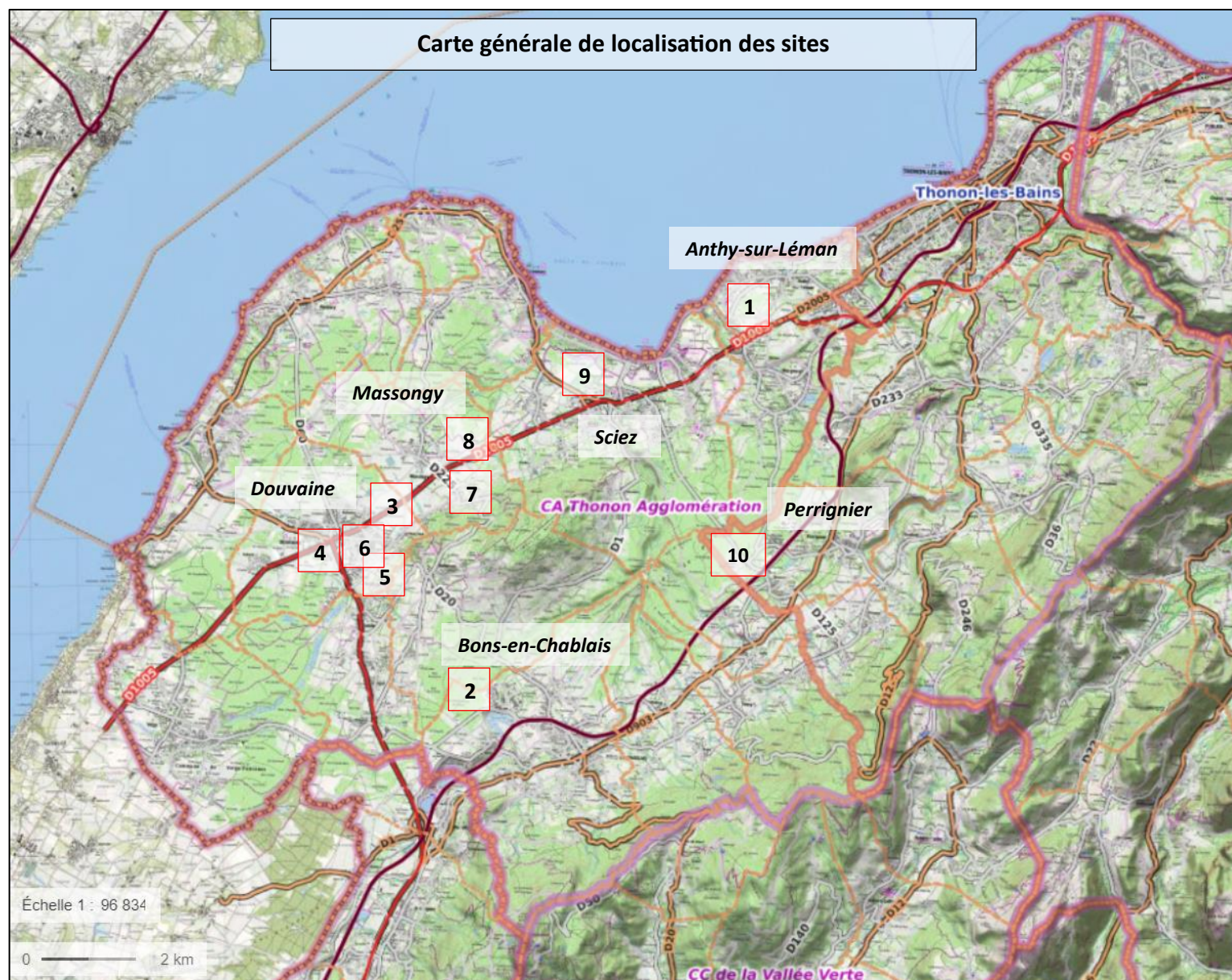
| Foncier                |                   |       |
|------------------------|-------------------|-------|
| Nombre de propriétaire | < 10              | > 10  |
|                        | +2                | +1    |
| Type de propriétaire   | Au moins 1 public | Privé |
|                        | +1                | 0     |

| Nature du site et zonage |                                   |                     |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Type d'occupation        | Occupé par des activités humaines | Agricole ou boisé   |
|                          | +1                                | 0                   |
| Zonage                   | U / AU                            | A ou N, protections |
|                          | +1                                | 0                   |

|   | Non | Non mais à proximité | Oui |
|---|-----|----------------------|-----|
| Sensibilités environnementales ou patrimoniales | +1  | +0,5                 | 0   |

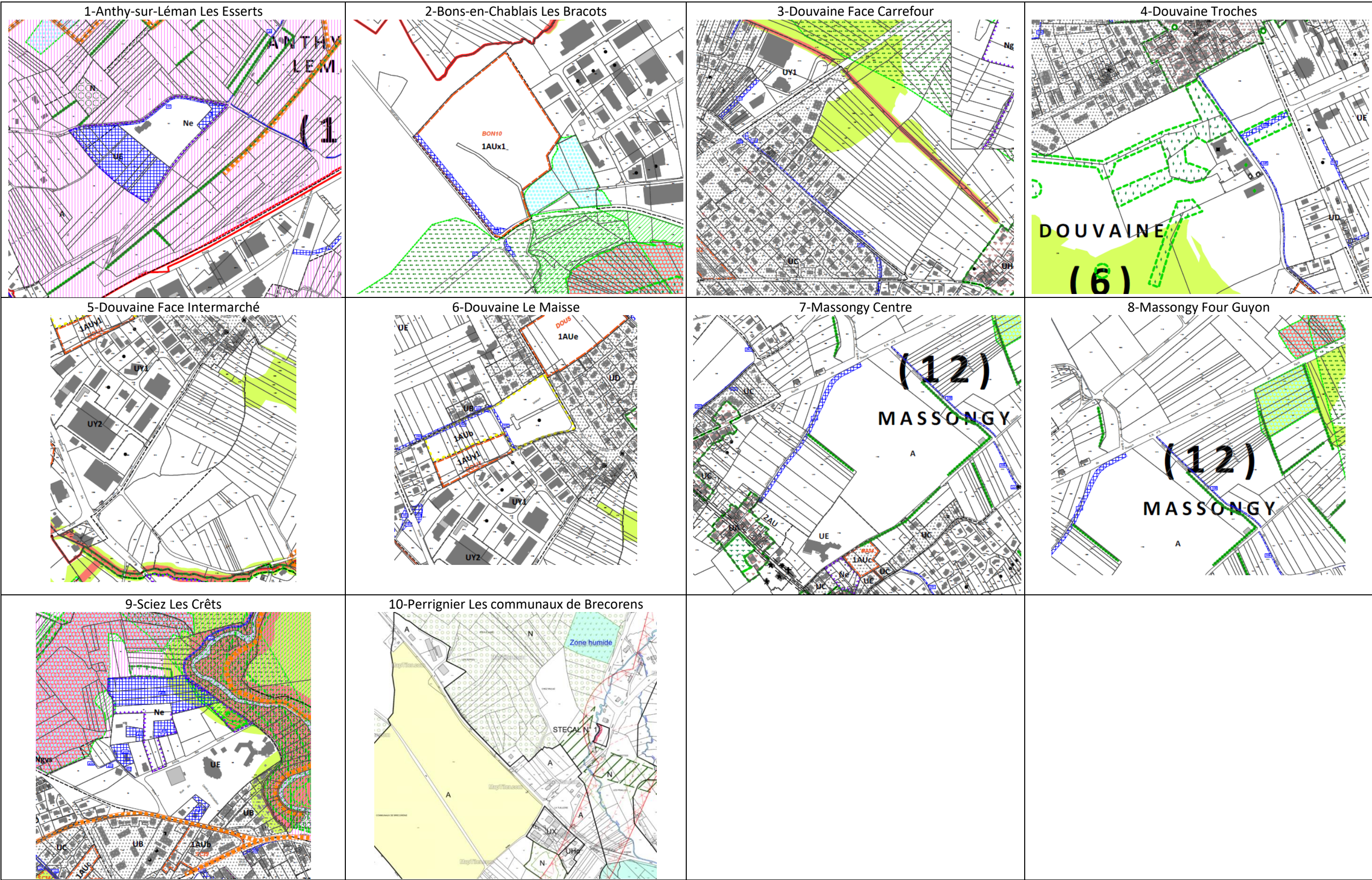
|                                       | Non | Oui |
|---------------------------------------|-----|-----|
| Terres agricoles stratégiques au SCoT | +1  | 0   |

| Accessibilité        | Oui | Non |
|----------------------|-----|-----|
| Présence axe TC fort | +1  | 0   |





Extraits cartographiques des zonages en vigueur, faisant apparaître les prescriptions





### 2.2.2. Les composantes du projet

Le lycée sera un établissement polyvalent, il proposera une offre en enseignement général, technologique et professionnel, et permettra l'accueil d'environ 1700 élèves (1260 en général et technologique, 415 en filière professionnelle), de la seconde au BTS. Les filières technologiques et professionnelles seront notamment tournées vers les sciences et technologies de l'industrie et du développement durable, la coiffure, l'esthétique, la cosmétique, la parfumerie et la maintenance.

Les effectifs encadrant, administratifs, professeurs, techniciens, sont estimés autour de 200 personnes.

Le lycée comprendra la partie externat et ses locaux annexes, les ateliers, ainsi qu'un internat.

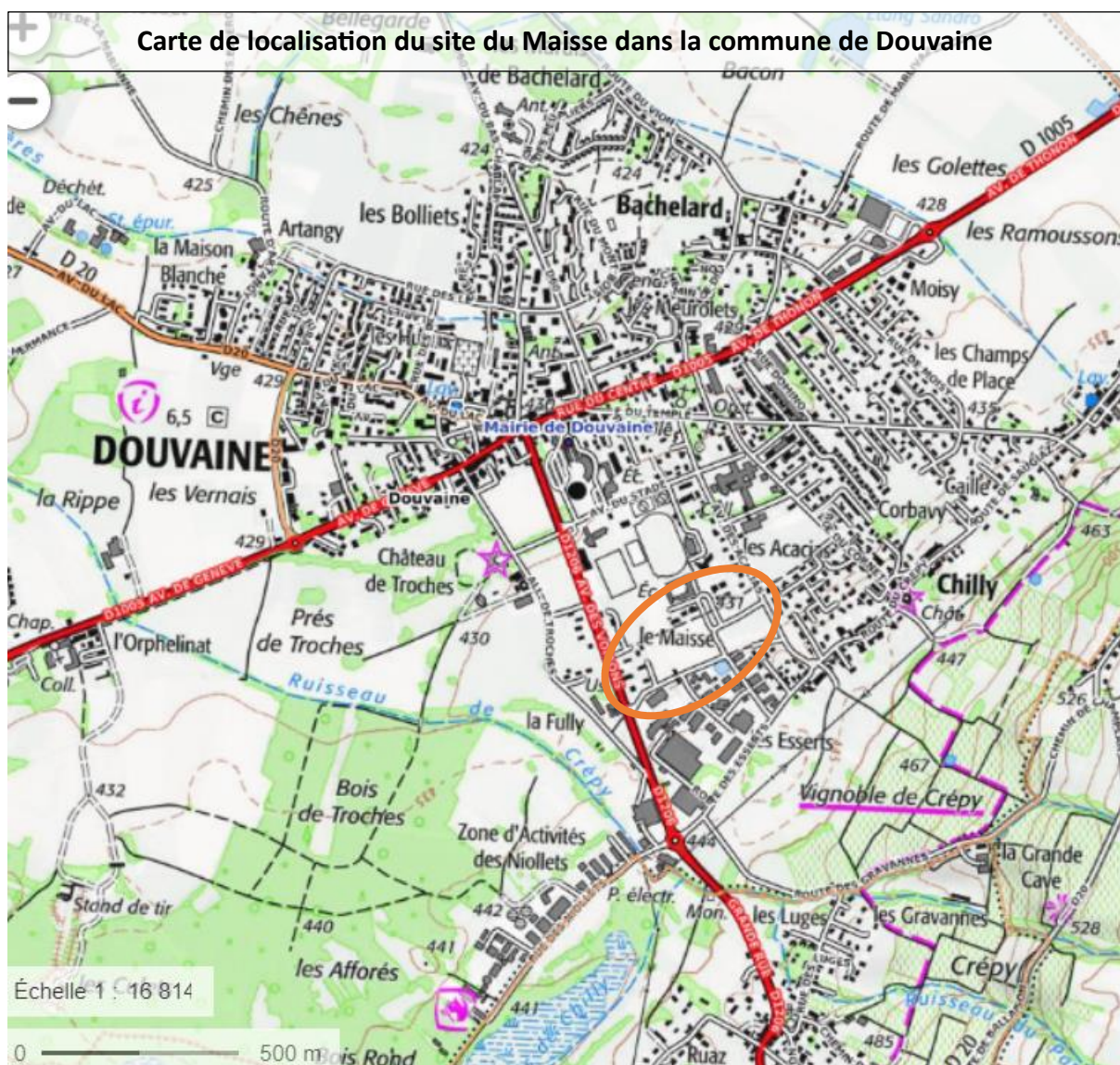
Le projet se chiffrera aux alentours de 85 à 90 millions d'euros, « projet le plus ambitieux de la Région ARA » (moyenne habituelle entre 35 à 50 millions d'euros). « On veut en faire un équipement de très grande qualité, (...) avec les meilleures technologies en terme d'environnement » (Laurent Wauquier, lors de sa visite du site le 22 janvier 2022).

Le démarrage des travaux est espéré pour 2026 et la livraison sera échelonnée de 2028 à 2030. L'enseignement général ouvrira dans un premier temps, avec un objectif pour 2028, puis ce seront les sections professionnelles à partir de 2030.

La structure globale devrait proposer aux alentours de 25 000 m<sup>2</sup> de locaux, répartie du rez-de-chaussée à plus deux niveaux maximum.

Les projets de piscine et de gymnase à proximité viendront en complément et seront aux services des élèves du lycée notamment. Les liens modes doux sécurisés entre ces structures seront aménagés et sont indispensables au bon fonctionnement de ce quartier en mutation. La réussite et la bonne intégration du projet tient également à une fluidité dans les nouvelles circulations induites par ce nouvel établissement. Aussi, le plan de circulation est réinterrogé, des espaces de stationnements et une gare routière sont prévus.

(voir partie suivante)



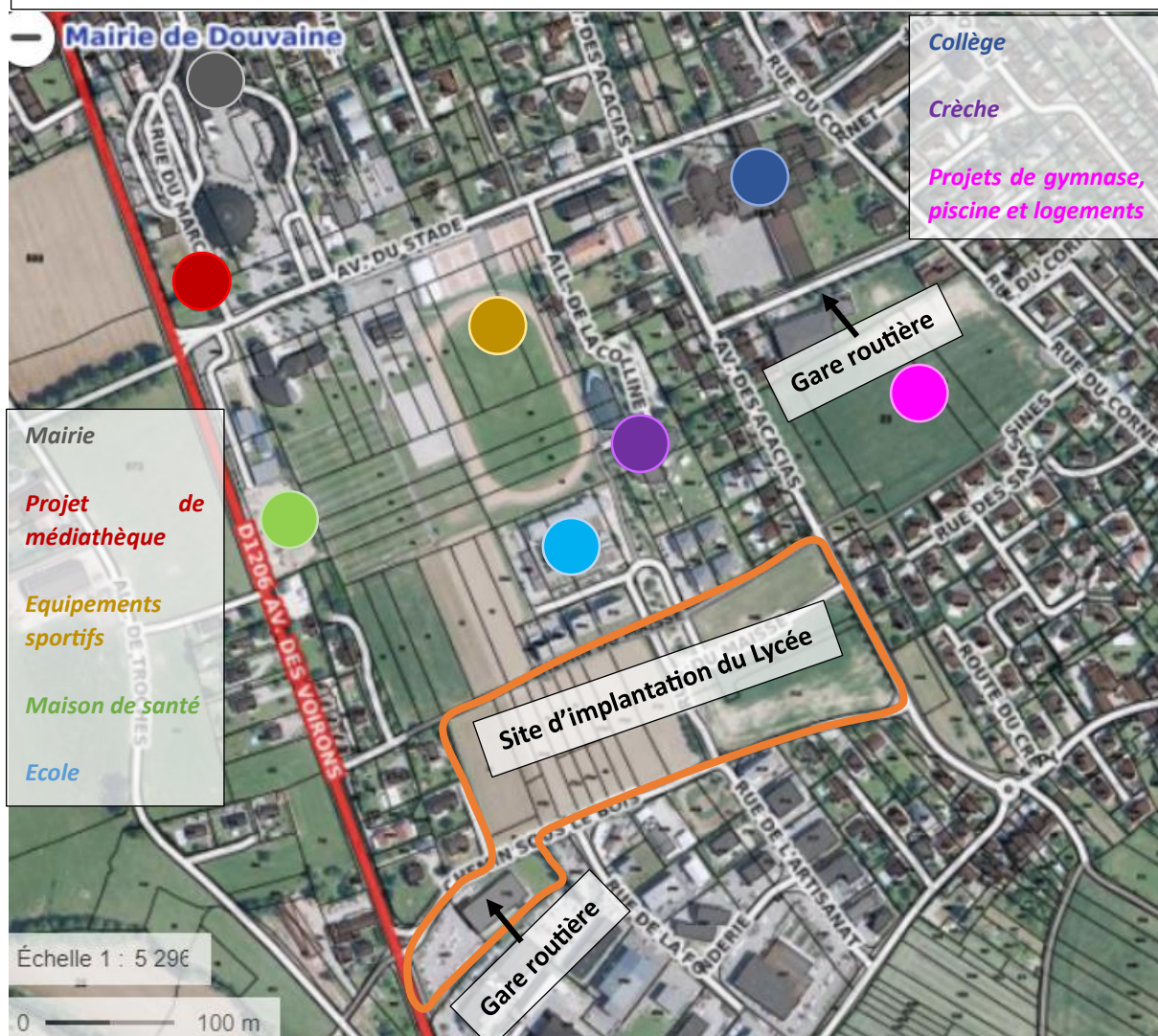
Le site du Maisse se situe en continuité sud du centre-bourg historique. Il est localisé au centre de l'enveloppe urbaine, et compose actuellement le pôle d'équipements de la commune en accueillant : crèche, école, collège, équipements sportifs, maison de santé, mairie. Il est au cœur du développement futur de la commune avec l'accueil du futur lycée en partie sud, de la piscine et du gymnase, mais aussi d'opérations de logements denses, et des réflexions de réaménagement global des espaces publics, des liaisons douces et des circulations.

Le projet se situe en entrée de ville sud, après la zone des Esserts, dont l'accès principal se situe par la RD1206 puis par le chemin sous le Bois.

Il est délimité au nord par du bâti résidentiel (petits collectifs et intermédiaires) et des espaces agricoles insérés dans la zone d'équipements, à l'est par l'avenue des Acacias bordée par des logements résidentiels pavillonnaires, au sud par des bâtiments d'activités (artisanats et commerces) et de façon mineure par de l'habitat pavillonnaire, et à l'ouest par de l'habitat résidentiel peu dense et par la RD1006 pour la partie future gare routière.



# Carte zoomée sur le site du Maisse, équipements existants et futurs





## Les accès et les circulations

Actuellement, le site est accessible de plusieurs façons :

- Principalement par la RD1206 puis par le chemin Sous le bois
- Par le sud, par le giratoire, l'avenue des Esserts puis l'avenue des Acacias
- Par l'est, par la RD1005, rue de l'Oratoire, rue du Temple puis l'avenue des Acacias

L'aménagement du site nécessitera une continuité du chemin Sous le bois qui est actuellement discontinu en partie est de la rue de l'Artisanat.

En matière de desserte en transport en commun / piétons, 3 arrivées principales sont prévues :

- Par le BHNS qui disposera d'arrêt sur la RD1005, avec liaisons modes doux en passant par le pôle d'équipements publics (mairie puis plaine sportive),
- Par les bus côté nord et est, qui déposeront les élèves sur la future gare routière qui sera mutualisée entre le collège et le lycée (site du gymnase actuel), puis arrivée par l'avenue des Acacias disposant de trottoirs sécurisés,
- Par les bus côté sud, de façon continue au site du futur lycée, qui déposeront les élèves sur la future gare routière qui est projetée sur le tènement de la surface commerciale (LIDL) existante.

La desserte en bus représente un enjeu fort lorsque l'on sait que le transport en commun est le premier mode utilisé par la tranche des 15-18 ans pour se rendre sur leur lieu d'étude (enquête mobilité des personnes INSEE, 2019) (34,5 %, puis 33,8 % en voiture). Les liaisons douces sont également essentielles puisqu'elles vont permettre d'une part les liens entre les points de transport en commun et le lycée, et d'autre part parce que la marche représente aussi le 3<sup>e</sup> mode de transport utilisé par les lycéens (24,5% en 2019, INSEE) entre leur domicile et l'établissement scolaire.

La commune s'est engagée dans une étude de circulations dont le but est d'élaborer un programme d'actions pour améliorer les conditions de déplacements, de circulation et de stationnement tous modes. Le projet de lycée entre dans la stratégie et la modélisation des futures circulations à venir.

Les principales conclusions de cette étude sont :

- Un territoire dynamique et stratégique
- Des mutations urbaines à anticiper
- Des flux motorisés massifs dans un contexte urbain à pacifier
- Une politique de stationnement à mieux encadrer pour accompagner l'évolution du territoire
- Des actions transversales pour favoriser la pluralité des usages de mobilité

De ces grands constats sont ressortis les orientations suivantes, par thématique :

- La circulation : Reprendre le plan de circulation et hiérarchiser la réglementation de voirie afin de contenir le trafic de transit sur les voiries principales
- Le stationnement : Redéfinir la réglementation et l'offre de stationnement au regard des usages et dans un contexte d'abondance afin de confier à chaque espace dédié une vocation urbaine adaptée
- Les modes actifs : Assurer une continuité piétons/cycle au sein du territoire communal en adaptant les aménagements à l'environnement urbain et en s'appuyant sur le maillage viaire de proximité

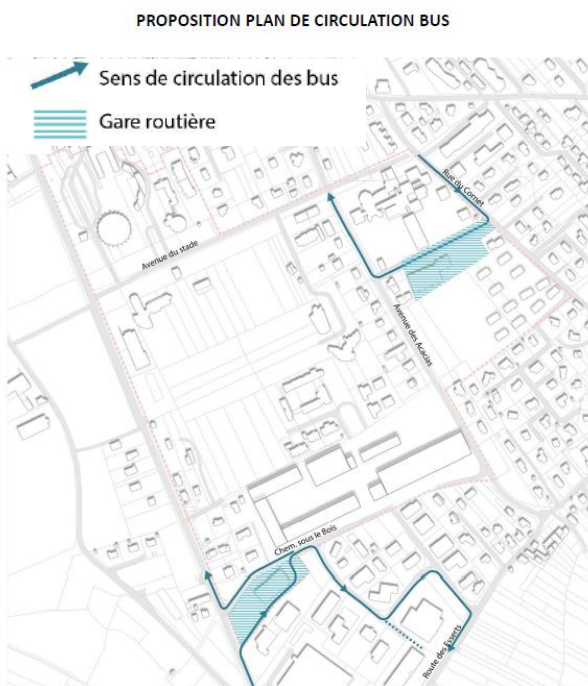
- L'offre TC : Anticiper l'ouverture programmée du futur Lycée en stabilisant les contours fonctionnels des gares routières et en l'intégrant dans son environnement « déplacements »

Le plan d'actions est en cours de finalisation et vise à préciser les actions concrètes à entreprendre dans chaque thématique.

Notons plus particulièrement, en lien et autour du lycée :

- Une zone 30 sur le centre, comprenant le secteur du Maisse,
- Un réaménagement du carrefour RD1206 et chemin Sous le bois, avec un bouclage du chemin Sous le bois,
- L'aménagement de la gare routière sud, avec la gestion du flux autocars (insertion et retour) : celle-ci est projetée sur le site de la surface commerciale existante (enseigne LIDL), et pour cette raison celle-ci aura la possibilité de se relocaliser sur un tènement à proximité (site de l'ancienne scierie, Champs Brun),
- L'aménagement de la gare routière nord, qui se réalisera sur le site du gymnase actuel, qui se délocalisera sur le tènement juste plus au sud, cette gare routière sera mutualisée pour le collège et le lycée,
- Une voie partagée pour l'avenue du Stade, seule voie routière est-ouest à traverser le secteur d'équipements publics,
- Des voies vertes, donc exclusivement dédiées aux modes doux, au cœur du secteur du Maisse et en liaisons avec l'extérieur, en évitant les voiries les plus circulées par les véhicules motorisés (RD1005 et RD1206), des liens évidents et sécurisés entre les différents équipements publics existants et à venir,
- Des possibilités de stationnements vélos sécurisés, arceaux et abris,
- La gestion du dépose-minute pour les véhicules-légers autour du lycée.

## Plans des circulations – secteur du Maisse



## PLAN MOBILITES DOUCES



### L'insertion urbaine et paysagère

Comme souligné par Monsieur le Président de Région lors de sa visite sur site en janvier 2022, le projet vise à être particulièrement vertueux en matière environnementale. Il s'agira de bâtiments à énergie positive. Il prendra également en compte l'environnement naturel existant, présentant néanmoins peu d'enjeux s'agissant principalement de terres agricoles.

L'implantation du lycée prendra en compte l'environnement bâti alentour afin de limiter les nuisances pour le tissu résidentiel situé à proximité.

Il constituera, à terme, par son emprise et sa localisation, un bâtiment « totem » d'entrée de ville pour la commune de Douvaine. Sa qualité architecturale devra ainsi être particulièrement soignée et s'inscrire dans les codes locaux.

Ses liens avec la plaine sportive située au nord, et les futurs équipements à l'est, devront être particulièrement rendus évidents, sécurisés et agréables pour les lycéens.

### La desserte en réseaux

Les réseaux actuels desservent la zone via la voie traversante nord/sud qui sera à terme supprimée (partie de la rue du Maisse). Lors de leur déplacement, des renforcements sont déjà prévus afin qu'ils soient dimensionnés pour répondre aux besoins de l'établissements : assainissement, eau potable, électricité et numérique.

### Adduction en eau potable : à compléter SDAEP ?

Le schéma directeur d'adduction en eau potable est en cours de réalisation. Les études sont réalisées en tenant compte des évolutions démographiques envisagées ainsi que des grands projets comprenant le lycée. Il permettra notamment de définir la sécurisation de l'alimentation en eau potable par le maillage de réseaux et les interconnexions avec d'autres collectivités en cas de secours et de définir la réalisation des travaux liés à la protection de la ressource.

### Assainissement des eaux pluviales et eaux usées : à compléter?

Le secteur est desservi en assainissement collectif des eaux usées, raccordé à la STEP de Douvaine. Cette STEP intercommunale dessert les communes de Ballaison, Bons-en-Chablais, Chens-sur-Léman, Douvaine, Excenevex, Loisin, Messery, Nernier, Veigy-Foncenex, Yvoire, Massongy et Sciez (2/3 de la commune), et dispose d'une capacité nominale de 45000 EH.

Bien que la charge entrante n'ait pas, pour l'heure, atteint sa capacité maximale (autour de 30 000 EH en 2019), des études sont en cours afin de réaliser un diagnostic au vu des évolutions sur le territoire, et tiendra donc compte du projet de lycée.

La gestion des eaux pluviales est une gestion globale qui recherche avant tout la préservation des milieux aquatiques dans leur état naturel, la préservation voire la restauration des champs d'expansion des crues, la favorisation des écoulements à ciel ouverts (fossés, thalwegs), de bonnes pratiques agricoles (préserver les haies, sens des labours, type de culture en fonction de la topographie, ...). A l'échelle de tout projet il s'agit de limiter et de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration.

Sur le site en question, notons la présence d'un exutoire rue du Maisse. La réglementation en cours (annexes sanitaires du PLUi du Bas Chablais) indique que le pétitionnaire devra compenser l'imperméabilisation par l'aménagement de dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des EP vers l'exutoire.

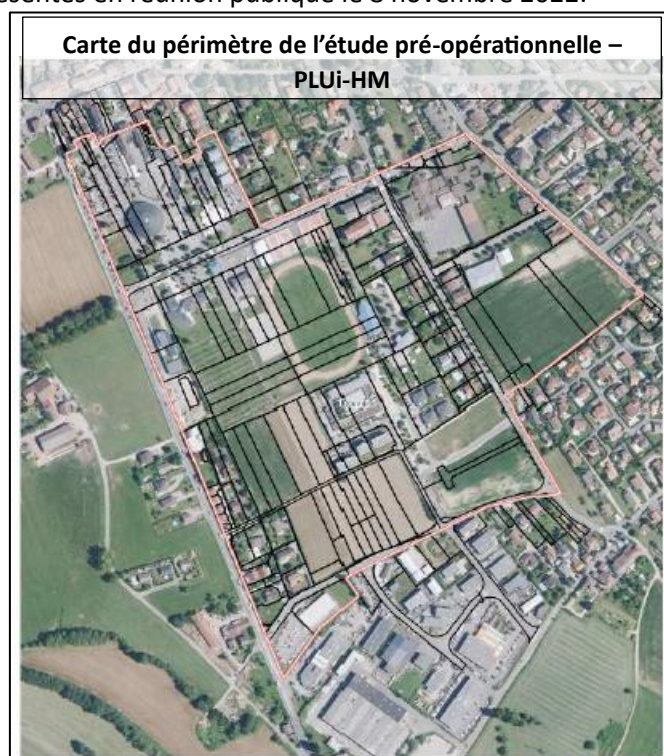


### 2.2.3. L'inscription du projet dans une stratégie d'aménagement communale globale : le quartier du Maisse

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi HM de Thonon Agglomération, dont les études ont démarré au printemps 2022, des réflexions ciblées d'urbanisme pré-opérationnel et de programmation ont été lancées sur certains secteurs stratégiques de l'agglomération. Le secteur du Maisse sur la commune de Douvaine en fait partie, notamment au regard de l'arrivée du lycée.

Cette étude de programmation a pour objectif d'aider les collectivités, commune et agglomération, à se projeter sur un moyen-long terme afin de définir, structurer et organiser les différentes fonctions urbaines et paysagères existantes et futures sur ce secteur, et aider au bon déroulement des opérations nécessaires.

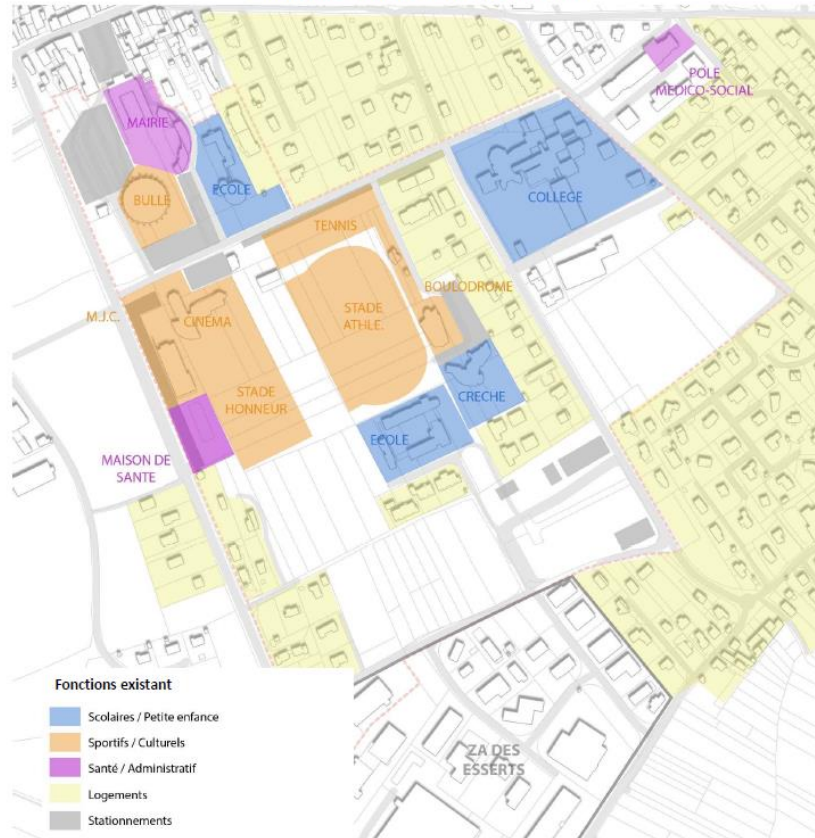
C'est dans une réflexion d'ensemble du secteur du Maisse que s'inscrit le projet de lycée. Cette étude présente un périmètre élargi (environ 27 ha), autour du centre névralgique de la commune : centre historique et équipements publics existants et à venir. Elle a été menée dès l'automne 2022, avec des premiers éléments présentés en réunion publique le 8 novembre 2022.



Un premier diagnostic de la situation des usages actuels est résumé sur la carte suivante :

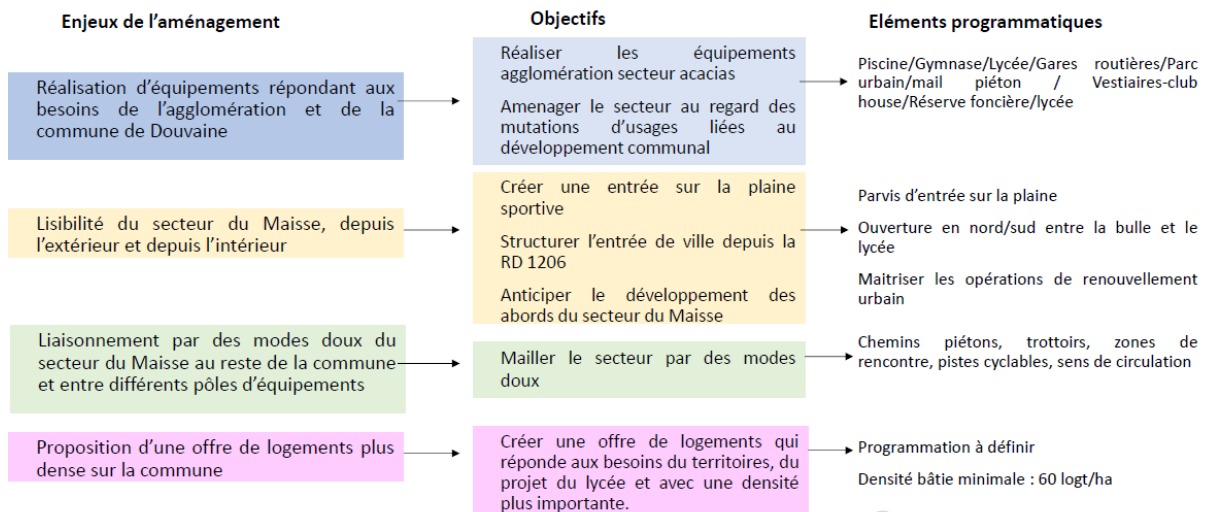
**Constat :**

- Poches de stationnement importantes
- Offre d'équipement sportifs et culturels conséquents
- Manque de lisibilité
- Manque de connexions modes doux
- Foncier sous exploité
- Renouvellement du tissu pavillonnaire sur les abords



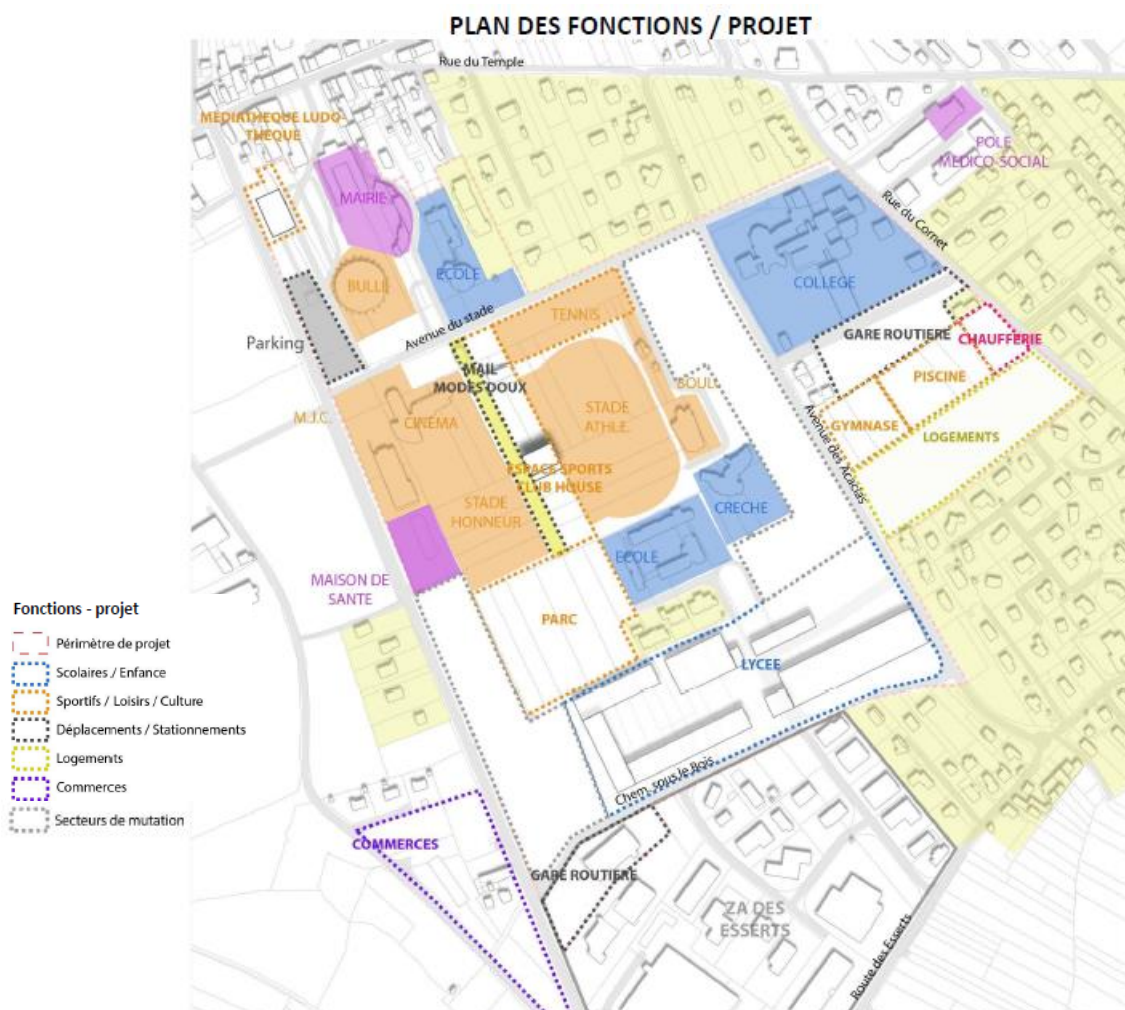
L'étude fait ressortir les enjeux, les objectifs et éléments programmatiques suivant :

**Les enjeux et éléments programmatiques de l'aménagement du secteur du Maisse**



Plusieurs éléments programmatiques sont projetés en tenant compte du projet de piscine intercommunale, du nouveau gymnase, du lycée et de la gare routière associée (objets de la présente demande), un parc urbain, des vestiaires avec salle et club house, un espace dédié à une activité complémentaire à définir (tire à l'arc, entraînement...), logement de fonction, des logements et une réserve foncière pour des logements, un emplacement pour une chaufferie collective, des connexions douces en site propre et partagées.





Le lycée, avec une emprise d'environ 4 ha, se situe sur un emplacement stratégique, il occupe toute la partie Sud du secteur du Maisse, et fera, à terme, le lien entre la plaine sportive, la zone d'activités, la future gare routière et des zones de logements.

La fréquentation par 1700 élèves nécessite de réfléchir aux accès et au plan de circulation sur l'ensemble du secteur du Maisse. Le lycée doit pouvoir être accessible par différents véhicules (VL ou PL), être liaisonné par des modes doux avec le centre de Douvaine, le futur parc urbain au nord du Lycée et le secteur des acacias destiné à accueillir la piscine, le gymnase et de nouveaux logements. Afin de limiter les flux et effets de shunts autour du lycée, la commune réfléchit avec l'agglomération à un nouveau plan de circulation et de mobilités douces. De plus, le projet de lycée, par son gabarit, amène à se questionner sur le devenir du secteur de maisons individuelles à l'ouest du lycée, une mutation est à envisager.

## 3. LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

### 3.1. Le SCoT du Chablais

Comme indiqué en préambule de la présente procédure, le projet de lycée ayant évolué depuis l'approbation du SCoT du Chablais, il est nécessaire de mettre en compatibilité ce dernier afin de rendre le projet d'intérêt général possible.

En effet, le SCoT du Chablais, indiquait le projet de lycée sur la commune de Bons-en-Chablais, puisqu'à l'époque, la Région avait sélectionné ce site. Toutefois, depuis, ce site a été remis en cause par la commune, et un autre site a alors été choisi, celui de Douvaine.

De plus, le projet de lycée nécessite, pour la réalisation d'une de ses gares routières, la relocalisation d'une surface commerciale alimentaire, à proximité de l'existant. Cela n'était pas prévu au SCoT, qui limitait les commerces aux achats occasionnels lourds et dont le périmètre d'implantation est plus limité que les besoins identifiés.

C'est donc pour ces deux sujets que le SCoT du Chablais doit être mise en compatibilité avec de permettre la bonne réalisation du projet d'intérêt général du lycée.


Les évolutions à apportées sont détaillées par pièce du SCoT.

### 3.1.1. Rapport de présentation


| Chapitre du document   | Page du document en vigueur | Rédaction du document en vigueur  | Nouvelle rédaction  | Justification  |
|--|-----------------------------|---|---|--|
| <b>PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL DU CHABLAIS</b>   |                             |   |   |  |
| <b>2. Dynamique démographique et équipements</b>   |                             |   |   |  |
| <b>2.4. Services et équipements</b><br><b>2.4.4. Les grands équipements à venir sur le territoire</b>  | p.69-70                     | « Plusieurs projets d'équipements sont en réflexion sur le territoire (liste non exhaustive) : »<br>(...)<br>« - Projet de lycée général et technologique sur la commune de Bons-en-Chablais et qui vient conforter son armature territoriale définie dans le SCoT. Pour rappel, la commune de Bons-en-Chablais est considérée comme pôle structurant. »  | « - Projet de lycée général et technologique sur la commune de <del>Bons-en-Chablais</del> Douvaine et qui vient conforter son armature territoriale définie dans le SCoT. Pour rappel, la commune de <del>Bons-en-Chablais</del> Douvaine est considérée comme pôle structurant. »   | La localisation est mise à jour, pour situer le lycée à Douvaine, en accord avec l'évolution du projet.  |
| <b>PARTIE II : JUSTIFICATION DES CHOIX</b>   |                             |   |   |  |
| <b>3. Limitation de la consommation foncière</b><br><b>3.5. Définition du besoin en surfaces pour le développement touristique et les équipements structurants</b> | p.320                       | « Une enveloppe foncière destinée au développement de grands projets touristiques et aux équipements est définie, et répartie par EPCI. »<br>(...)<br>« En parallèle, plusieurs projets structurants recensés bénéficient d'une estimation de surface, et peuvent être intégrés aux enveloppes foncières inscrites dans le SCoT et répondre ainsi aux objectifs de baisse de la consommation foncière inscrite dans le SCoT. Ces enveloppes, à l'instar du foncier résidentiel et | « En parallèle, plusieurs projets structurants recensés bénéficient d'une estimation de surface, et peuvent être intégrés aux enveloppes foncières inscrites dans le SCoT et répondre ainsi aux objectifs de baisse de la consommation foncière inscrite dans le SCoT. Ces enveloppes, à l'instar du foncier résidentiel et économique, ne constituent pas un objectif de consommation mais un repère pour le suivi de la mise en œuvre : | La localisation est mise à jour, pour situer le lycée à Douvaine, en accord avec l'évolution du projet.<br>Le SCoT prévoyait une enveloppe foncière assez large (environ 10 ha), pour le tènement du lycée à Bons-en-Chablais, le projet n'étant, à l'époque, qu'au stade de la réflexion. Il faut savoir que le tènement du futur lycée à Douvaine, disposera d'une |

| Chapitre du document                      | Page du document en vigueur | Rédaction du document en vigueur   | Nouvelle rédaction  | Justification   |
|---|-----------------------------|--|---|---|
|   |                             | économique, ne constituent pas un objectif de consommation mais un repère pour le suivi de la mise en œuvre :<br>- Le lycée du Bas-Chablais prévu à Bons-en-Chablais ;<br>- Le projet de THNS et ses aménagements. »   | - Le lycée du Bas-Chablais prévu à <del>Bons-en-Chablais</del> Douvaine ;<br>- Le projet de THNS et ses aménagements. »   | emprise foncière d'environ 4,1 ha, à cela s'ajoute le tènement de la gare routière mais ne constituant pas de la consommation foncière, s'agissant de renouvellement urbain.  |
| <b>11. Aménagement commercial et DAAC</b> | p.366                       | « Concernant les pôles structurants de l'armature sur Thonon Agglo il s'agira de rendre possible le confortement des centralités dans leurs fonctions et le développement d'une offre de quartier (commerces de proximité voire petite supérette dans les quartiers définis par les PLU). Un plafonnement des surfaces à 2 750 m <sup>2</sup> SDV est également convenu sur les pôles structurants au sens de l'armature urbaine (Douvaine, Sciez-sur-Léman, Veigy-Foncenex, Bons-en-Chablais) dans une logique de maintien des surfaces les plus importantes et de concentration du potentiel de développement sur Bons-en-Chablais notamment et dans une moindre mesure Allinges (autour de l'existant à Noyer). Le cas particulier de la requalification d'une friche industrielle sur la Zone des Esserts-Niollets à Douvaine a nécessité une réflexion particulière pour aboutir à une proposition de déplafonnement des surfaces possibles | <b>En complément :</b><br><b>En lien avec le projet d'intérêt général du lycée, une exception sera rendue possible pour permettre la relocalisation de la surface commerciale (enseigne LIDL) existante sur le secteur.</b> | Les justifications sont complétées pour expliquer l'exception à la règle générale du DAAC, pour permettre uniquement la relocalisation de la surface commerciale existante alimentaire, permettant de libérer un foncier stratégique pour la réalisation du projet d'intérêt général du lycée et plus précisément la gare routière. |

| Chapitre du document  | Page du document en vigueur                                     | Rédaction du document en vigueur  | Nouvelle rédaction   | Justification   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
|---|---|---|--|---|---|--|-------------|--------------|---|---|--|---|-----|--|--|---|--|-------------|--------------|---|-----|---|
|   |   | dans le cas de requalification d'une friche existante. »  |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| PARTIE III : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT SUR L'ENVIRONNEMENT  |   |   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| 1.Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du Scot sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables sur l'environnement |   |   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| 1.9. Equipements structurants portés par le SCoT  | p.427-428   | <div>« Le SCoT inscrit 12 projets structurants au DOO. Ils sont listés au tableau suivant, avec les éléments clés sur leur statut et avancement au regard de la procédure d'évaluation environnementale du projet et leur niveau de définition au stade de l'arrêt du présent SCoT. »</div> <table><tr><th>Équipements et infrastructures structurants inscrits au SCoT</th><th>Position dans l'armature écologique du DOO</th><th>Localisation connue<br/><br/>(Éléments de projet disponibles)</th></tr><tr><td>12- Projet de création d'un lycée à Bons-en-Chablais</td><td>Hors classe</td><td>OUI<br/>(NON)</td></tr><tr><td>Projet soumis à évaluation environnementale au titre du code de l'Environnement</td><td>Mesures ERC portées par l'autorisation administrative existante</td><td></td></tr><tr><td>NON<br/>(En l'état des connaissances sur le dimensionnement du projet et du tènement concerné)</td><td>NON</td><td></td></tr></table> | Équipements et infrastructures structurants inscrits au SCoT                                   | Position dans l'armature écologique du DOO  | Localisation connue<br><br>(Éléments de projet disponibles) | 12- Projet de création d'un lycée à Bons-en-Chablais | Hors classe | OUI<br>(NON) | Projet soumis à évaluation environnementale au titre du code de l'Environnement | Mesures ERC portées par l'autorisation administrative existante |  | NON<br>(En l'état des connaissances sur le dimensionnement du projet et du tènement concerné) | NON |  | <table><tr><td>12- Projet de création d'un lycée à Bons-en-Chablais Douvaine</td><td></td></tr><tr><td>Hors classe</td><td>OUI<br/>(OUI)</td></tr><tr><td>NON<br/>(En l'état des connaissances sur le dimensionnement du projet et du tènement concerné)</td><td>NON</td></tr></table> | 12- Projet de création d'un lycée à Bons-en-Chablais Douvaine |  | Hors classe | OUI<br>(OUI) | NON<br>(En l'état des connaissances sur le dimensionnement du projet et du tènement concerné) | NON | <div>Le tableau est mis à jour afin d'intégrer la nouvelle localisation du projet sur la commune de Douvaine, secteur du Maisse.</div> <div>Il est précisé :</div> <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'il ne fait pas partie d'un espace de l'armature écologique du SCoT,</li><li>- que de premiers éléments de projets sont connus,</li><li>- que le projet n'est pas soumis d'office à évaluation environnementale au titre du code de l'Environnement</li><li>- que l'autorité administrative existante n'a pour le moment pas mené de mesures ERC</li></ul> |
| Équipements et infrastructures structurants inscrits au SCoT  | Position dans l'armature écologique du DOO                      | Localisation connue<br><br>(Éléments de projet disponibles)   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| 12- Projet de création d'un lycée à Bons-en-Chablais  | Hors classe   | OUI<br>(NON)  |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| Projet soumis à évaluation environnementale au titre du code de l'Environnement   | Mesures ERC portées par l'autorisation administrative existante |   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| NON<br>(En l'état des connaissances sur le dimensionnement du projet et du tènement concerné)   | NON   |   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| 12- Projet de création d'un lycée à Bons-en-Chablais Douvaine   |   |   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| Hors classe   | OUI<br>(OUI)  |   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| NON<br>(En l'état des connaissances sur le dimensionnement du projet et du tènement concerné)   | NON   |   |  |   |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |
| 1.9.10. Projet de création d'un lycée à Bons-en-Chablais  | p.452   | « Un emplacement est retenu pour la réalisation de ce lycée, proche du centre bourg au Sud de la voie ferrée, s'implantant  | L'emplacement retenu est celui du Maisse à Douvaine. Il est localisé en continuité sud du pôle | Le site d'implantation du lycée fait l'objet d'inventaire faune-flore 4 saisons, au regard d'un |   |  |             |              |   |   |  |   |     |  |  |   |  |             |              |   |     |   |

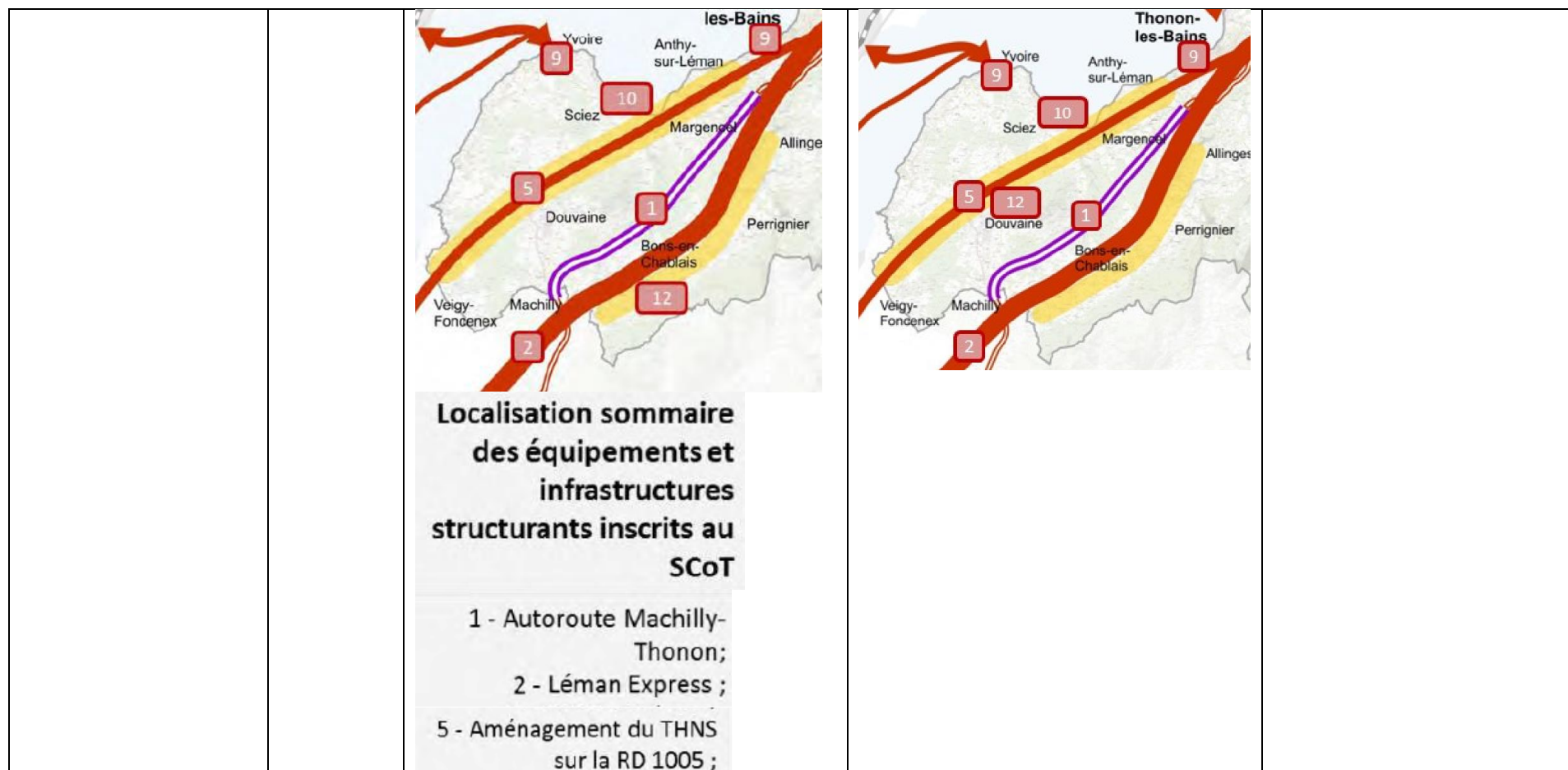
| Chapitre du document   | Page du document en vigueur | Rédaction du document en vigueur   | Nouvelle rédaction   | Justification   |
|--|-----------------------------|--|--|---|
| <b>1.9.10.1. Justification du projet au regard des enjeux environnementaux relevés à l'échelle du SCoT</b> |                             | <p>sur un tènement agricole, en dehors de l'armature écologique inscrite au SCoT et non repéré comme espace agricole stratégique. Le site présente une proximité avec la gare ce qui inscrit le projet en cohérence avec la stratégie multimodale, en continuité directe avec le tissu urbain. De plus, il ne présente pas de risque d'impact environnemental particulier. »</p> <p><i>Carte 5 Localisation pour l'implantation du Lycée de Bons-en-Chablais</i></p>  | <p>d'équipements publics existant, en continuité nord de la zone économique et commerciale des Esserts, et à 600 m au sud du centre-bourg, au sein de l'enveloppe urbaine. Le site présente une proximité avec un futur arrêt du BHNS prévu sur la commune.</p> <p>Ce projet situé au cœur des espaces urbanisés de la commune viendra conforter le centre-ville de Douvaine et son pôle d'équipements. Il participera à sa restructuration et à son réaménagement global (liens avec les autres équipements publics existants et à venir, les espaces publics, les modes doux, ...).</p> <p>Les terrains sont actuellement majoritairement agricoles, puis en partie occupés par des stationnements, et par la surface commerciale et ses parkings.</p> <p>Le tènement se situe en dehors de l'armature écologique inscrite au SCoT et ne constitue pas un espace agricole stratégique identifié au SCoT.</p> <p>Le site ne présente pas d'enjeu notable au regard de ses impacts potentiels sur l'environnement. Une</p> | <p>cas par cas « projet » afin d'identifier si une étude d'impact sera nécessaire. Ces inventaires ont démarré depuis mars 2023. La zone est essentiellement composée de terrain agricole (culture) sans boisement. Les inventaires doivent encore être réalisés à l'automne 2023 puis hiver 2024 pour être complets.</p> <p>Globalement, à l'heure actuelle et en attendant les autres prospections, aucun enjeu notable n'a pour l'instant été observé, si ce n'est la présence d'une petite zone humide le long du fossé entre la culture et le chemin sous le Bois.</p> |



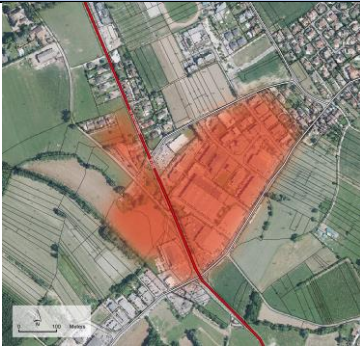


| Chapitre du document | Page du document en vigueur | Rédaction du document en vigueur | Nouvelle rédaction  | Justification |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|---------------|
|                      |                             |                                  | <p>petite zone humide a toutefois été identifiée le long du fossé au niveau du chemin sous le Bois, en partie sud-est du tènement. Le projet devra en tenir compte.</p>  |               |

### 3.1.2. Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et Document d'Aménagement Artisanal et Commerciale (DAAC)

| Chapitre du document  | Page du document en vigueur | Rédaction du document en vigueur   | Nouvelle rédaction  | Justification  |
|---|-----------------------------|--|---|--|
| <b>11. CONFORTER ET PROMOUVOIR LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE SERVICE PUBLIC</b> |                             |  |   |  |
| <b>11.3. Développer un équipement scolaire structurant</b>                        | p.66-67                     | « Le maillage équilibré du territoire par des équipements scolaires et leurs services associés constitue un enjeu primordial pour le dynamisme du Chablais. Le SCoT inscrit en tant que projet structurant le futur lycée implanté à Bons-en-Chablais qui, par sa localisation à proximité d'infrastructures structurantes, participe également au désenclavement du Chablais. P128. Le futur lycée développe un programme d'accessibilité tous modes et des liens fonctionnels forts avec le centre-bourg. La complémentarité des services et des équipements doit être recherchée notamment en cohérence avec la réduction des besoins en déplacement. »<br>Extrait cartographique : | « Le maillage équilibré du territoire par des équipements scolaires et leurs services associés constitue un enjeu primordial pour le dynamisme du Chablais. Le SCoT inscrit en tant que projet structurant le futur lycée implanté à <del>Bons-en-Chablais</del> Douvaine qui, par sa localisation <del>à proximité d'infrastructures structurantes, participe également au désenclavement du Chablais.</del> participe au rééquilibrage géographique des équipements scolaires supérieurs à l'échelle du Chablais et favorise l'utilisation des transports en commun structurants (projet de BHNS sur la commune)» | La localisation est mise à jour, pour situer le lycée à Douvaine, en accord avec l'évolution du projet. Cette localisation permet un rééquilibrage géographique de l'offre à l'échelle de Thonon Agglomération et plus largement du Chablais, avec une offre majoritairement concentrée sur Thonon-les-Bains. La rédaction rappelle et met en évidence le fait que la commune de Douvaine sera desservie par le projet de BHNS, offre en transport en commun qui viendra en complément des cars scolaires. |



|  |       |  |  |  |
|--|-------|--|--|--|
|  |       | <p>9 – Projets de modernisation des infrastructures portuaires contribuant au développement de l'offre de service en matière de mobilité lacustre (Yvoire, Thonon, Lugrin)</p> <p>10 – Projet de restructuration d'un équipement portuaire (Exçenevex)</p> <p>12 – Projet de création d'un lycée</p>                                     |  |  |
| <b>DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)</b>   |       |  |  |  |
| <p><b>4. Localisation des centralités et secteurs d'implantation périphérique et orientations spécifiques par secteur</b></p> <p><b>4.2 Localisations préférentielles situées sur Thonon Agglomération</b></p> <p><b>Fiche 24 : Douvaine – Pôle économique</b></p> | p.102 | <p><b>Localisation de la zone commerciale périphérique :</b></p>  <p> Secteur d'implantation périphérique</p> <p>« Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :</p> |  <p>« Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau d'armature : pôle structurant ;</li> <li>- Localisation de périphérie de niveau 2 ;</li> <li>- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds (3 000 m<sup>2</sup> max) et exceptionnels (1 000 m<sup>2</sup> max) ;</li> </ul> | <p>La rédaction des dispositions du DOO et du DAAC relatives au pôle économique de Douvaine est mise à jour afin de permettre la relocalisation de la surface commerciale (LIDL), sur le tènement « Champs Brun ».</p> <p>En effet, actuellement, la règle en vigueur ne permet pas de surface commerciale à vocation alimentaire. La ligne de conduite reste la même, en ne souhaitant pas de nouvelle surface commerciale, toutefois, il s'agit de préciser que la relocalisation du supermarché existant est autorisée.</p> |

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau d'armature : pôle structurant ;</li> <li>- Localisation de périphérie de niveau 2 ;</li> <li>- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds (3 000 m<sup>2</sup> max) et exceptionnels (1 000 m<sup>2</sup> max) ;</li> <li>- Développement possible d'activités de moins de 500 m<sup>2</sup>, de commerces hebdomadaires et occasionnels légers uniquement sur la friche « Rencast » ;</li> <li>- Commerces &gt; 500 m<sup>2</sup> de surface de vente. »</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement possible d'activités de moins de 500 m<sup>2</sup>, de commerces hebdomadaires et occasionnels légers uniquement sur la friche « Rencast » ;</li> <li>- Possibilité d'une surface commerciale &gt; 500 m<sup>2</sup> de surface de vente à vocation alimentaire, fréquence d'achat régulière et hebdomadaire, uniquement sur le tènement de l'ancienne scierie et des parcelles au nord de celle-ci, secteur « Champs Bruns » et pour permettre la relocalisation de la surface commerciale LIDL existante qui sera remplacée par un équipement public d'intérêt général (gare routière du lycée)</li> <li>- Commerces &gt; 500 m<sup>2</sup> de surface de vente. »</li> </ul> | <p>La cartographie est mise à jour. Elle réduit la tâche rouge « secteur d'implantation périphérique », sur le tènement de la future gare (site d'implantation du LIDL actuel), afin d'acter sa vocation d'équipement d'intérêt général, et en étendant légèrement la tâche rouge, afin d'englober la totalité du tènement de relocalisation de la surface commerciale (LIDL).</p> |
|--|--|---|--|--|

## 3.2. Le PLUi du Bas Chablais

Tout comme le SCoT, le PLUi du Bas Chablais a été approuvé en 2020, et à l'époque de ses études, le projet de lycée était bien prévu mais sur la commune de Bons-en-Chablais.

Pour cette raison, le PLUi doit évoluer afin de permettre l'implantations du lycée sur le site du Maisse à Douvaine. Pour cela, il s'agit de mettre à jour le PADD sur la localisation du lycée, et de faire évoluer le zonage sur le secteur du Maisse. Notons que ce dernier est un secteur inséré dans l'enveloppe urbaine et dispose, pour l'heure, d'un zonage constructible (U et AU). Toutefois, la vocation n'est pas celle d'un équipement public tel que le lycée. C'est pourquoi, le zonage est revu, y compris les prescriptions, ainsi que le règlement écrit.

### 3.2.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du PLUi du Bas Chablais, a été débattu, une première fois en décembre 2016. Cette première version a permis de définir les grands axes et objectifs de la stratégie définie à l'échelle de l'ex-CCBC, afin de donner un cadre pour la suite du déroulement des études PLUi. Le PADD a été affiné lors de la suite des études, et a fait l'objet de deux débats complémentaires, en juillet 2018 et avril 2019. Le second débat a notamment eu pour objet de préciser les projets d'équipements structurants d'agglomération : la piscine et le lycée.

La version finale indique que :

Dans la **PARTIE 2 : CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE MEILLEURE COHESION SOCIALE, Objectif n°16 : Anticiper la création des équipements structurants dans les pôles principaux. P.16**

« Permettre l'implantation d'équipements publics structurants notamment scolaires et de loisirs. Les équipements structurants en projet sont : un nouveau Lycée à Bons-en-Chablais, une piscine dont le lieu exact reste à définir, la restructuration du port d'Excenevex. »

La Déclaration de projet vise à mettre à jour la localisation de l'établissement, sans pour autant remettre en cause le projet ou porter atteinte à l'économie générale du PADD.

La version modifiée sera la suivante :

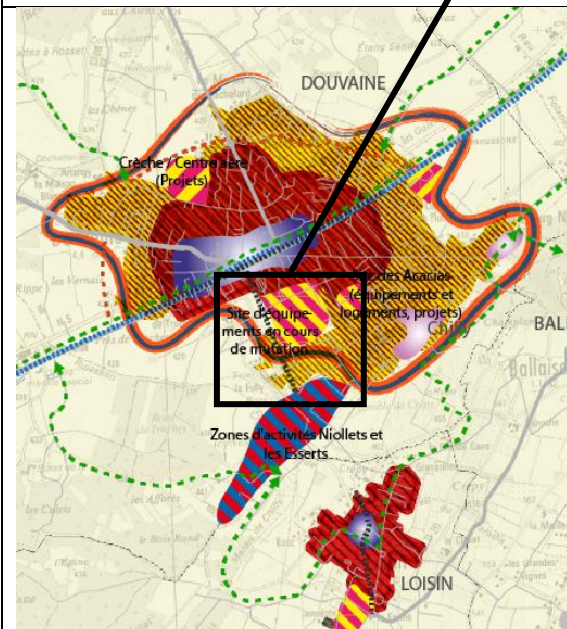
« Permettre l'implantation d'équipements publics structurants notamment scolaires et de loisirs. Les équipements structurants en projet sont : un nouveau Lycée à **Bons-en-Chablais Douvaine**, une piscine dont le lieu exact reste à définir, la restructuration du port d'Excenevex. »

La carte 1 « Organiser le développement » (p.32-33-34) sera également mise à jour, puisqu'elle faisait référence au projet de lycée sur la commune de Bons-en-Chablais. Le projet sera ré-inscrit sur la commune de Douvaine, secteur du Maisse.

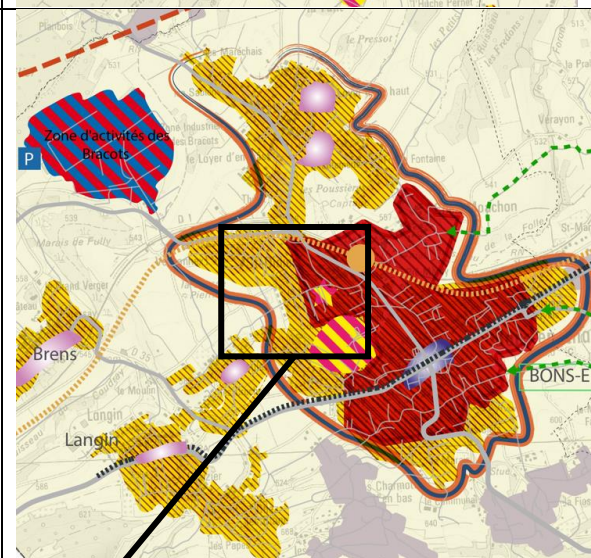
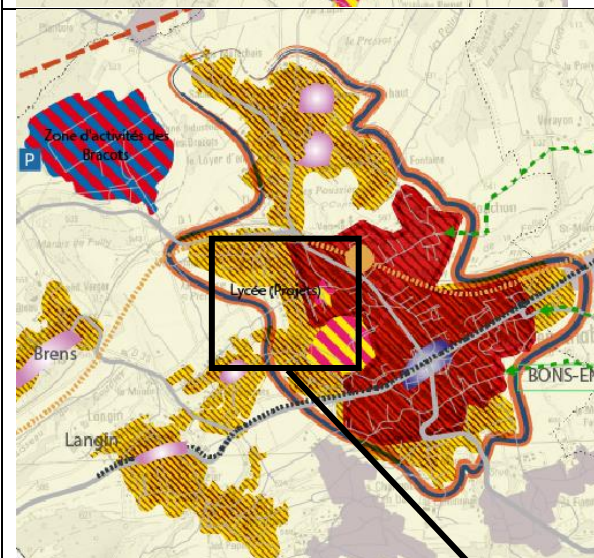
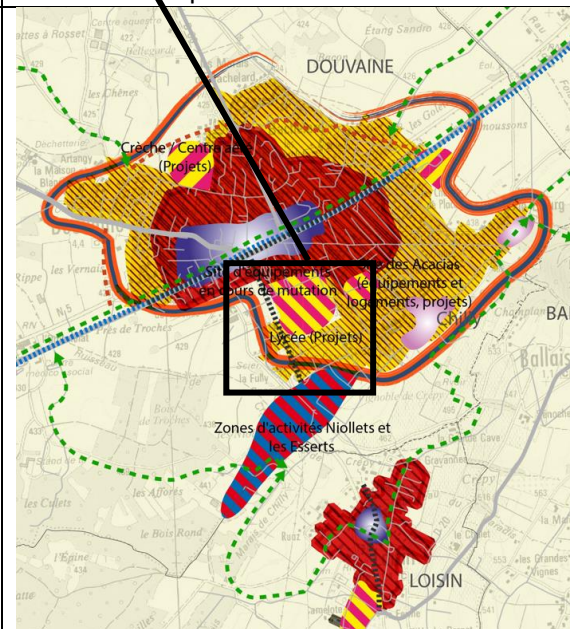


Ajout du Lycée dans les projets  
Adaptation du contour de la « polarité principale »

Extrait Carte Avant



Extrait Carte Après



Suppression du Lycée dans les projets

### 3.2.2. Zonage

Le tènement du projet de lycée, sera zoné :

- En zone UEI, « zone urbaine dédiée au lycée » => zone spécifiquement créée pour le projet de lycée à Douvaine,
- En zone UE telle qu'elle existe au PLUi en vigueur pour le tènement de la gare routière, « Zone urbaine dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ».

De ce fait, les parcelles suivantes sont intégrées

- en zone UEI (environ 4,1 ha) :
  - o B1969, B1973, B2720, B2719, B29, B32, B33 ; actuellement classées en zone 1AUb
  - o B2724, B2726, B2728, B2730, B1611, B36, B39 ; actuellement classées en partie en 1AUb et en partie en 1AUy1
  - o B38, B2722, B2734, B2732, B30, B2735 ; actuellement classées en 1AUy1
- en zone UE (environ 0,6 ha) :
  - o B1902, B2017, B2736 ; auparavant classées en zone UY1

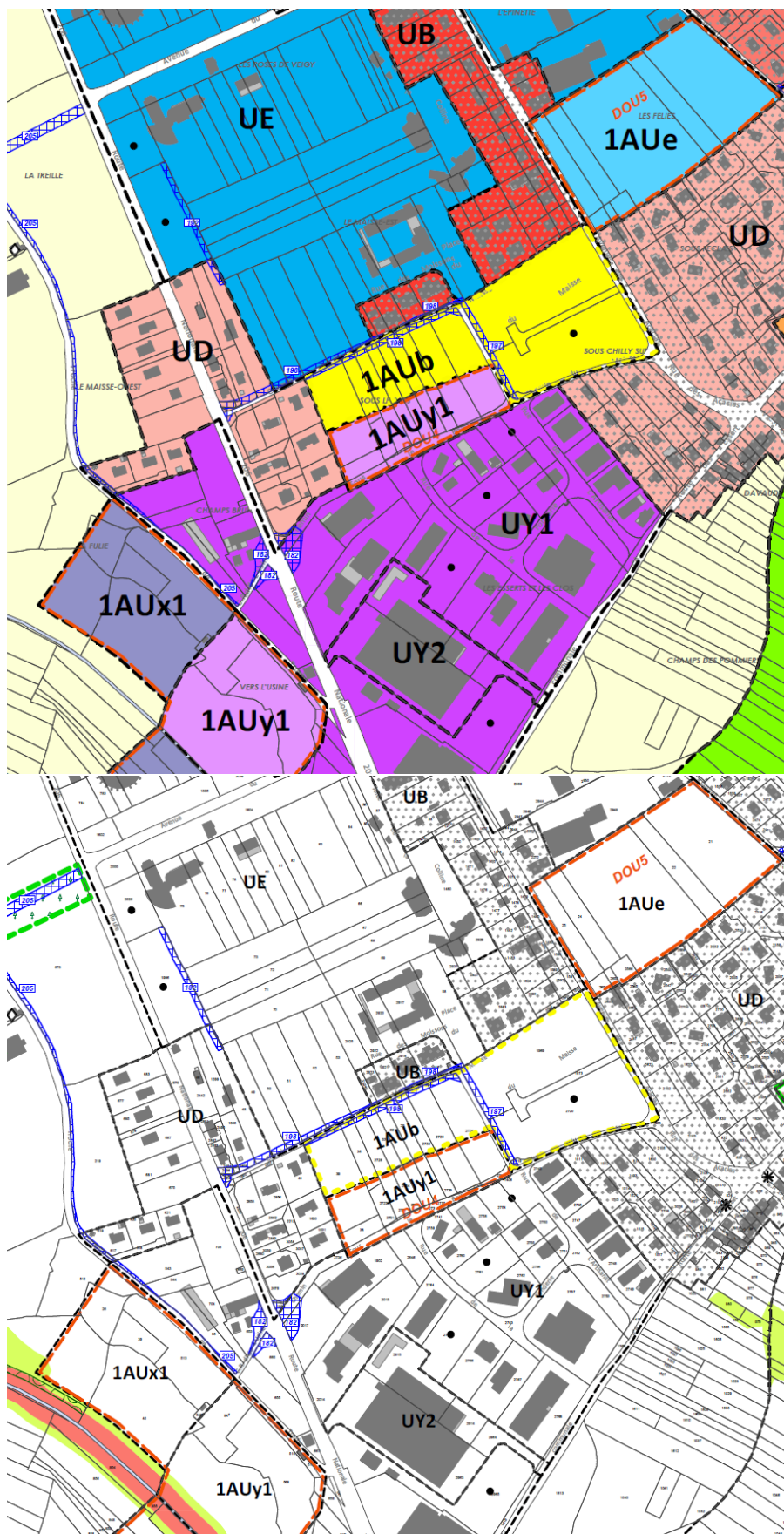
*La relocalisation de la grande surface commerciale (enseigne LIDL), pour libérer le futur emplacement de la gare routière (parcelles B1902, B2017, B2736), sur le tènement parcelles C n°705, 543, 544, 30p, 704p, 653p et 669, ne nécessite pas d'évolution de zonage, la zone UY1 permettant cette implantation. Elle nécessite toutefois une mise en compatibilité du DAAC (voir partie précédente dédiée au SCoT).*

De plus, les prescriptions suivantes sont supprimées, n'étant plus d'actualité :

- Le périmètre de gel, inscrit sur la zone 1AUb,
- Les emplacements réservés 197 et 198, dont les objets sont la création de voiries :
  - o L'ER 197 coupe le tènement de façon nord sud, à l'emplacement des bâtiments du futur lycée,
  - o L'emplacement de l'ER 198 sera aménagé en liaison douce (voir partie sur la présentation du projet et du quartier du Maisse).
- Le périmètre de l'OAP DOU4 concernant la zone 1AUy1.



Extraits cartographiques Avant procédure



## Extrait cartographique Après procédure

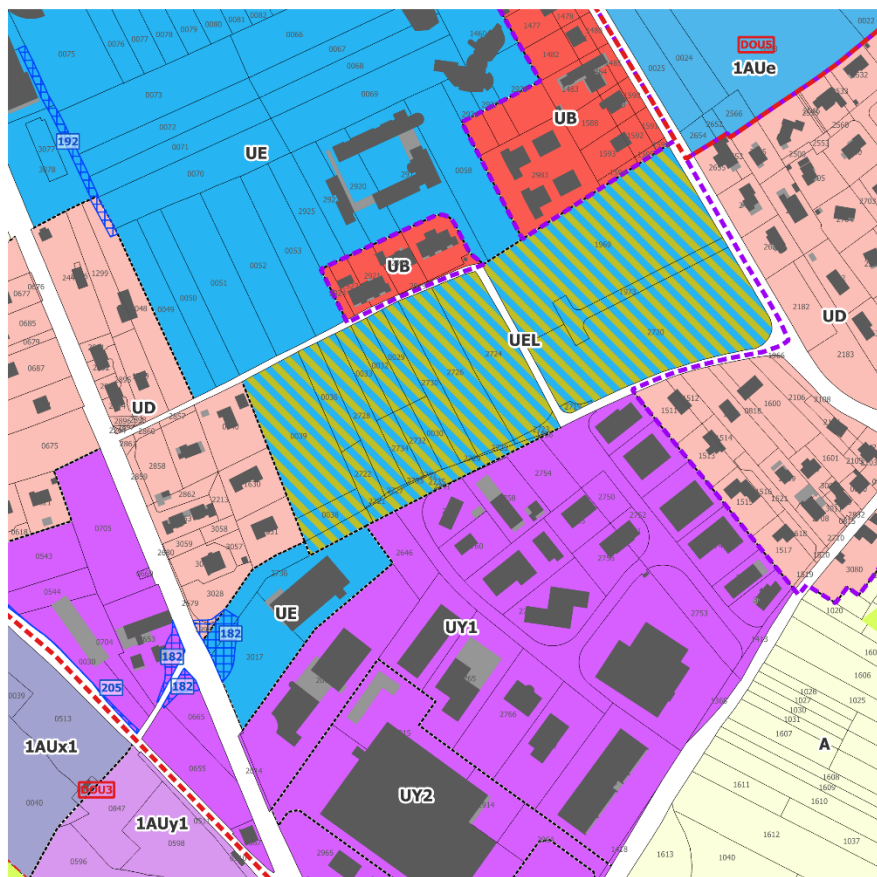
Contours de zonage

### ZONAGE

- 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 de types artisanales et industrielles - Zones d'activités prioritaires
- 1AUy1 - zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux activités économiques de types commerciales
- A - Zone agricole dédiée aux activités agricoles
- Ap - Zone agricole présentant des enjeux paysagers
- UB - Zone urbaine à dominante habitat - Espace de développement des pôles avec mixité des fonctions et devant présenter une certaine densité
- UD - Zone urbaine à dominante habitat - Espace résidentiel peu dense
- UE - Zone urbaine dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- UY1 - zone urbaine dédiée aux activités économiques de types commerciales
- UY2 - zone urbaine dédiée aux activités économiques de types commerciales - surfaces commerciales plafonnées
- UEL - Zone urbaine dédiée au lycée

### PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé
- Secteur à programme de logements mixité sociale
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- EBF accompagnement au titre de l'article L151-23 du CU



### 3.2.3. Règlement écrit

Un règlement spécifique pour la zone UEI sera créé s'agissant d'une nouvelle zone créée spécifiquement pour le projet de lycée. La gare routière sera soumise au règlement UE en vigueur.




Il se basera très largement sur le règlement UE existant, en assouplissant les possibilités d'implantations des bâtiments.

Tout comme le règlement de la zone UE, le règlement de la zone UEI vise à permettre un projet d'intérêt général, maîtrisé par la collectivité, en l'occurrence le lycée sous la maîtrise d'ouvrage de la Région. De ce fait, et à un stade précoce des réflexions, le règlement envisagé est assez souple et dispose de principes relativement consensuels afin de ne pas faire obstacle au projet à venir.




#### Règlement UEI :


















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

#### UEI.I.1. Destination des constructions et usage des sols


|   |   |
|---|---|
| Destination <b>autorisée</b>  |   |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. |  |
| Destination <b>interdite</b>  |  |

#### UEI.I.1.a. Les nouvelles constructions :









| Destination   | Sous destination | UEI   |
|---|------------------|---|
|  |                  |   |
|   | Logement         | Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée |
|   | Hébergement      |   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail  |    |
|   | Restauration   |    |
|   | Commerce de gros   |    |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |    |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |    |
|   | Cinéma   |    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |    |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |   |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |
|   | Salles d'art et de spectacles  |  |
|   | Équipements sportifs   |  |
|   | Autres équipements recevant du public  |  |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |  |
|   | Exploitation forestière  |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie  |  |
|   | Entrepôt   |  |
|   | Bureau   |  |



|  |                                   |  |
|--|-----------------------------------|--|
|  | Centre de congrès et d'exposition |  |
|--|-----------------------------------|--|

### UEI.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

|  | UEI  |
|--|--|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone   |    |
| les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés  |    |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage  |    |
| Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables |    |
| Les parcs d'attraction   |    |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  |   |
| Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement   | <br>Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les ICPE soumise à autorisation  |    |

## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **UEI.II.1. Implantation des constructions**

#### **UEI.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

Non concernée

#### **UEI.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non concernée

#### **UEI.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non concernée

### **UEI.II.2.Volumétrie**

Les constructions autorisées, de par leur destination, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des hauteurs spécifiques et adaptées, qui devront prévoir une bonne insertion dans l'environnement.

#### **UEI.II.2.a. Hauteur minimale**

Non concernée

#### **UEI.II.2.b. Hauteur maximale**

Non concernée

#### **UEI.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol**

Non concernée

#### **UEI.II.2.d. Volume**

Non concernée

### **UEI.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale**

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

#### **UEI.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel**

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

#### **UEI.II.3.b. Aspect des toitures**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.  
*Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».*

**UEI.II.3.c. Aspect des façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

**UEI.II.3.d. Eléments techniques**

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Les cuves de récupération des eaux de pluie**

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

**Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)**

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**UEI.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

**UEI.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions****UEI.II.4.a. Coefficient d'espaces verts**

Non concernée

**UEI.II.4.b. Aménagement extérieur**

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

**UEI.II.4.c. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

**UEI.II.4.d. Essences végétales**

*Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».*

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

**UEI.II.5. Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**UEI.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles****Généralités**

La place standard des véhicules motorisés individuels doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien.

### Règles applicables par destination et sous destination

| Destination  | Sous destination   | UEI  |
|--|--|--|
| Habitation   | Logement   | 1 place par local de surveillance  |
| Commerce et activités de service                       | Cinéma   | Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                  |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |  |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |
|  | Salles d'art et de spectacles  |  |
|  | Équipements sportifs   |  |
|  | Autres équipements recevant du public  |  |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire | Centre de congrès et d'exposition  | Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                  |

### UEI.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **UEI.III.1. Caractéristiques des voies de circulation**

#### **UEI.III.1.a. Dispositions concernant les accès**

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.  
La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

#### **UEI.III.1.b. Dispositions concernant la voirie**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

#### **UEI.III.1.c. Chemins et sentiers**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

### **UEI.III.2. Réseaux**

#### **UEI.III.2.a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **UEI.III.2.b. Assainissement des eaux usées**

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.



**UEI.III.2.c. Gestion des eaux pluviales**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

**UEI.III.2.d. Réseaux câblés**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

**UEI.III.2.e. Déchets**

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

### 3.2.4. OAP

La zone 1AUy1 est concernée par des OAP, « OAP DOU4 », p.130.

Cette dernière précise la vocation de la zone, en lien avec le règlement : « Zone commerciale périphérique ; Orientation principale : implantations commerciales et de services, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, types d'achats pour l'occasionnel lourd et léger ».

Cette OAP sera supprimée puisque ce tènement fera partie de la zone UEI dédiée au projet de lycée.

## 4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

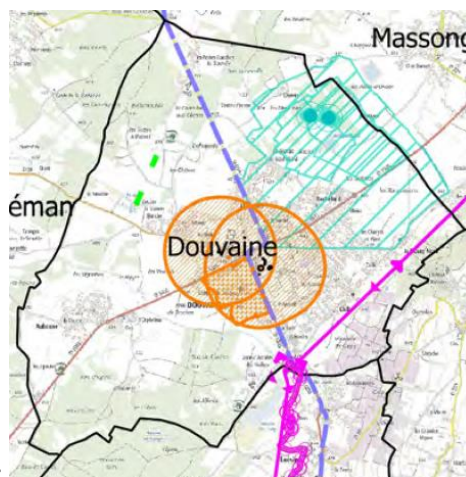
### 4.1. L'environnement naturel

#### 4.1.1. Le contexte hydrographique

La zone de projet n'est pas concernée par un cours d'eau, ni en son périmètre ni en bordure. Le cours d'eau le plus proche est le ruisseau de Crépy, situé plus au sud-est, à plus de 200 m de la gare routière et plus de 300 m de la zone d'implantation du lycée.



La zone de projet n'est pas concernée par un périmètre de captage d'eau potable protégé. Les captages se situent au nord-est de la commune, à plus de 2 km de la zone de projet.



Extrait plan SUP :

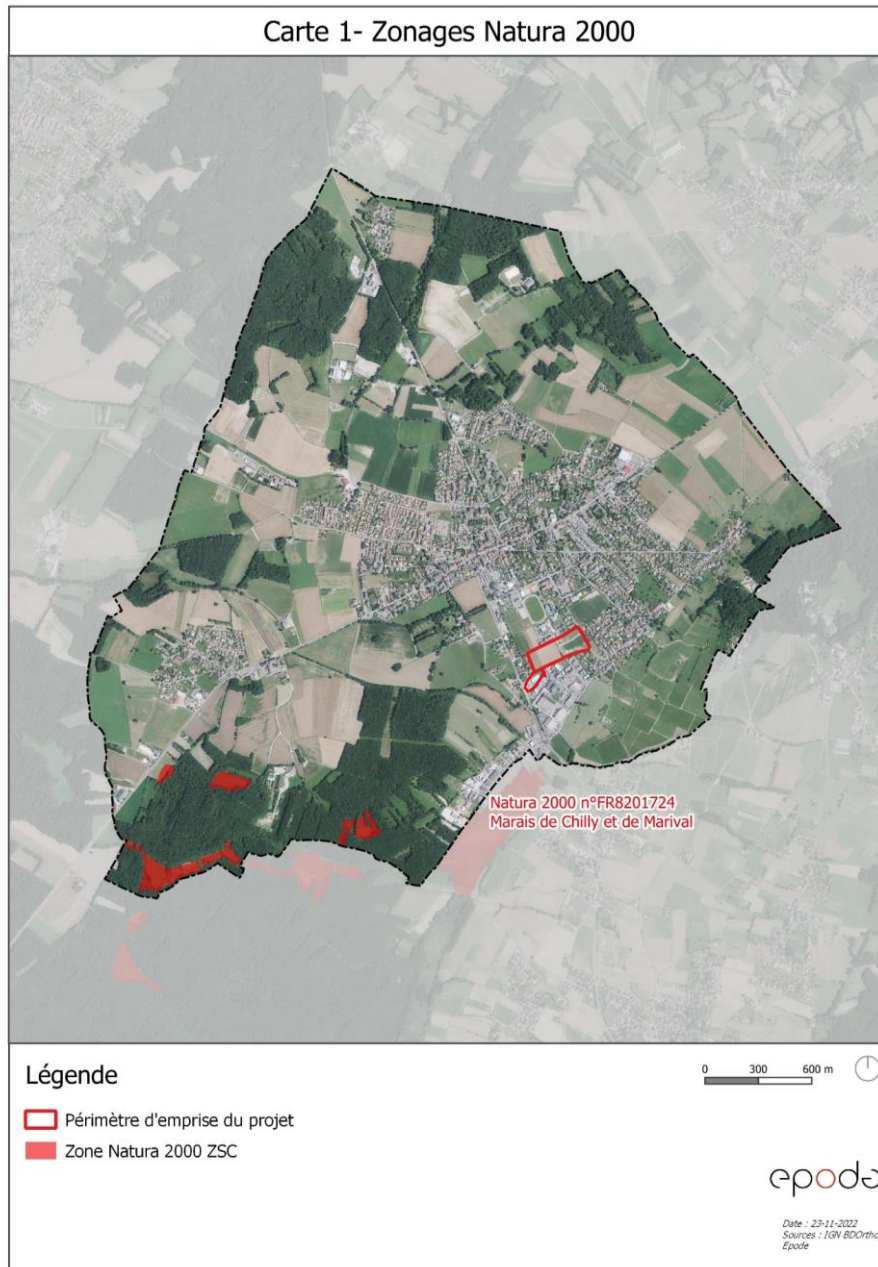
#### 4.1.2. Le milieu naturel

##### Les zones de protections réglementaires liées au Réseau Natura 2000

Les Zones Natura 2000 sont des sites retenus par le préfet de département ou en proposition, dans le cadre des Directive européenne dite « Habitat » et « Oiseaux ».

La zone de projet n'est pas localisée dans un site Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche (530 m) du projet est celui du « Marais de Chilly et de Marival » (FR8201724 – ZSC).



##### Réserve Naturelle

La zone de projet n'est pas localisée dans une réserve naturelle.



La zone de projet n'est pas localisée dans un APPB. Le plus proche se trouve à environ 4km du projet. Il s'agit du marais de Fully.

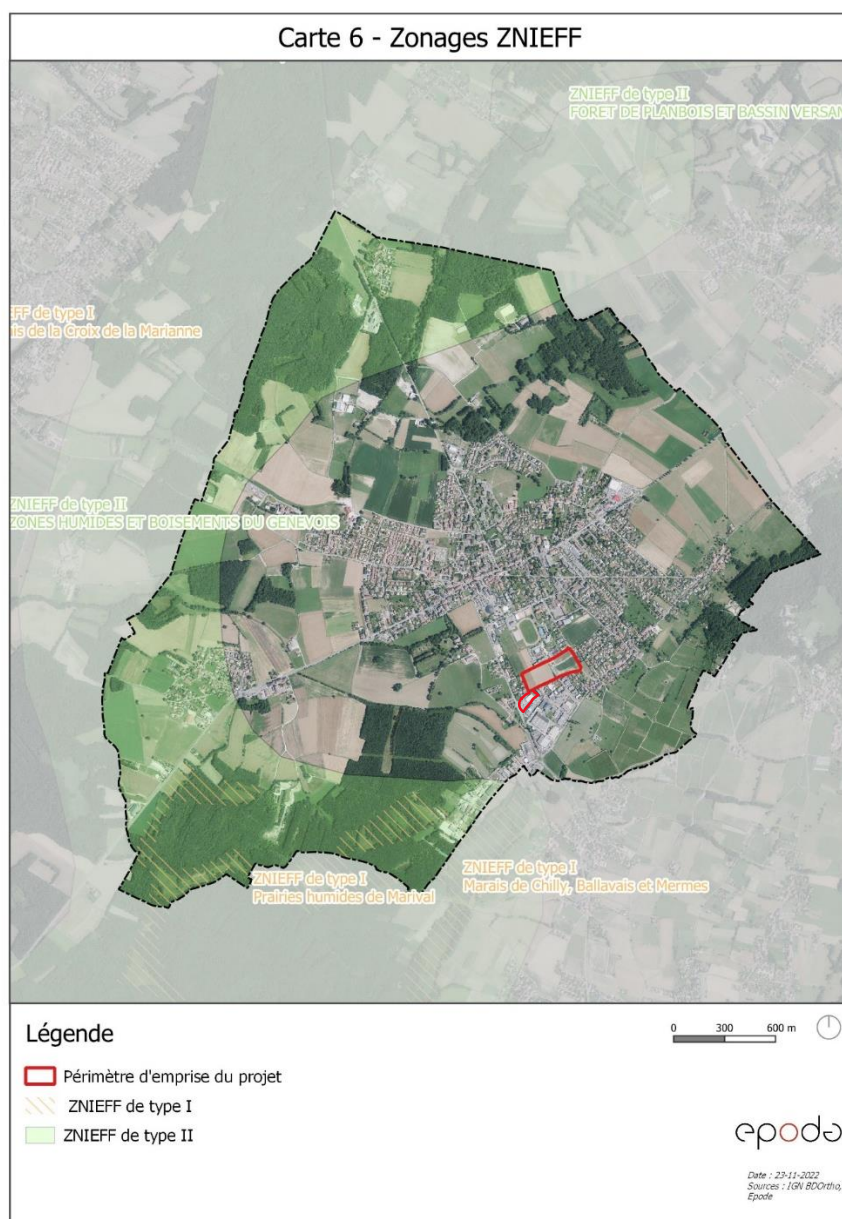
## Parc naturel

La zone de projet n'est pas localisée dans un Parc Naturel National ni dans un Parc Naturel Régional.

## Les zones naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Le site de projet n'est pas concerné par des ZNIEFF de type I et II.

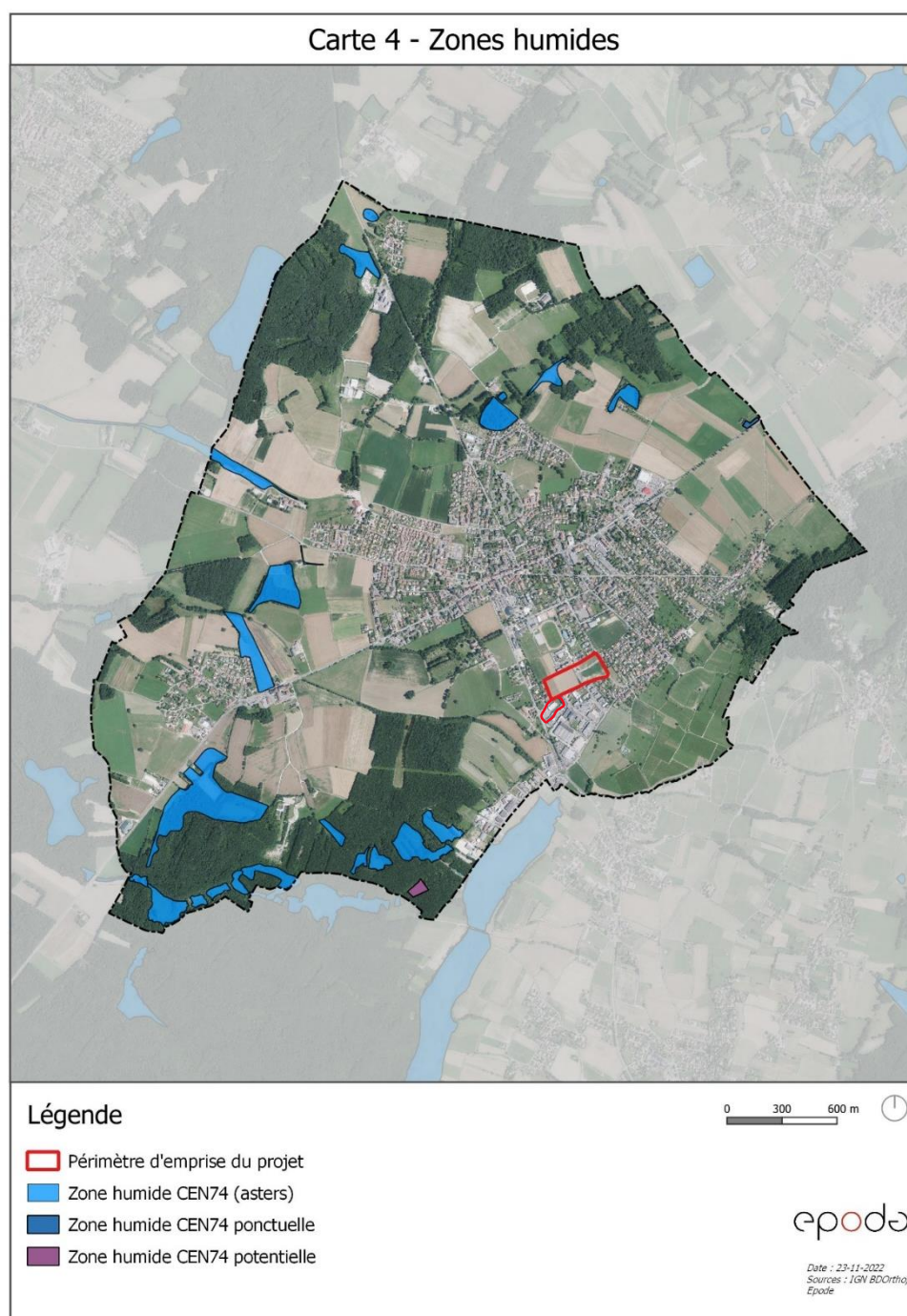
La ZNIEFF la plus proche (ZNIEFF de type I : zones humides et boisements du genevois) se situe à 600m de la zone d'étude.



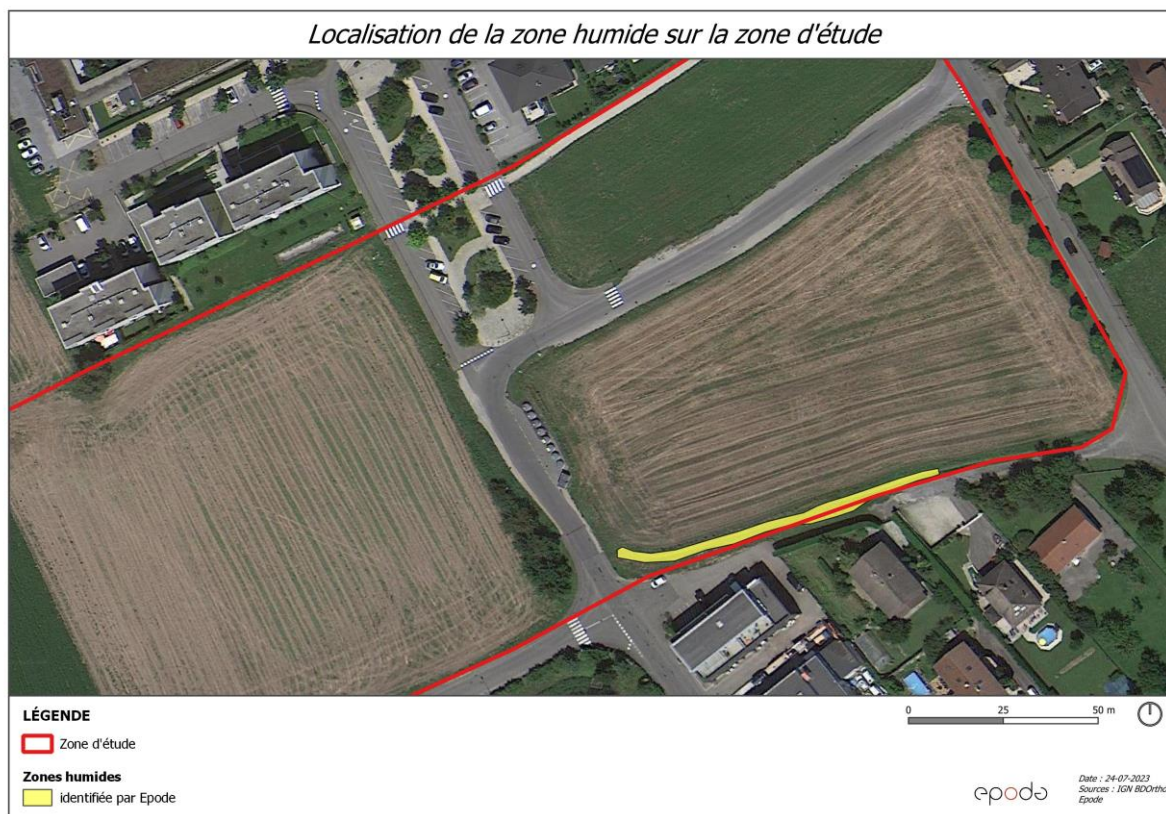


## Les zones humides

La zone de projet n'est pas située dans une zone humide répertoriée par le CEN74. La zone humide la plus proche se situe à 550m au sud du projet.



Les études d'inventaire saisonniers en cours sur la zone ont fait apparaître au travers de plusieurs sondages (en pro-parte), la présence d'un sol brun, non caractéristique des zones humides. Toutefois, une zone humide (selon le critère végétation) au niveau d'un fossé, composée d'espèces majoritairement hygrophiles (Laîche des renards, Massette à larges feuilles, Jonc courbé, Jonc articulé, ...) a été identifiée.



### 4.1.3. Dynamiques et corridors écologiques

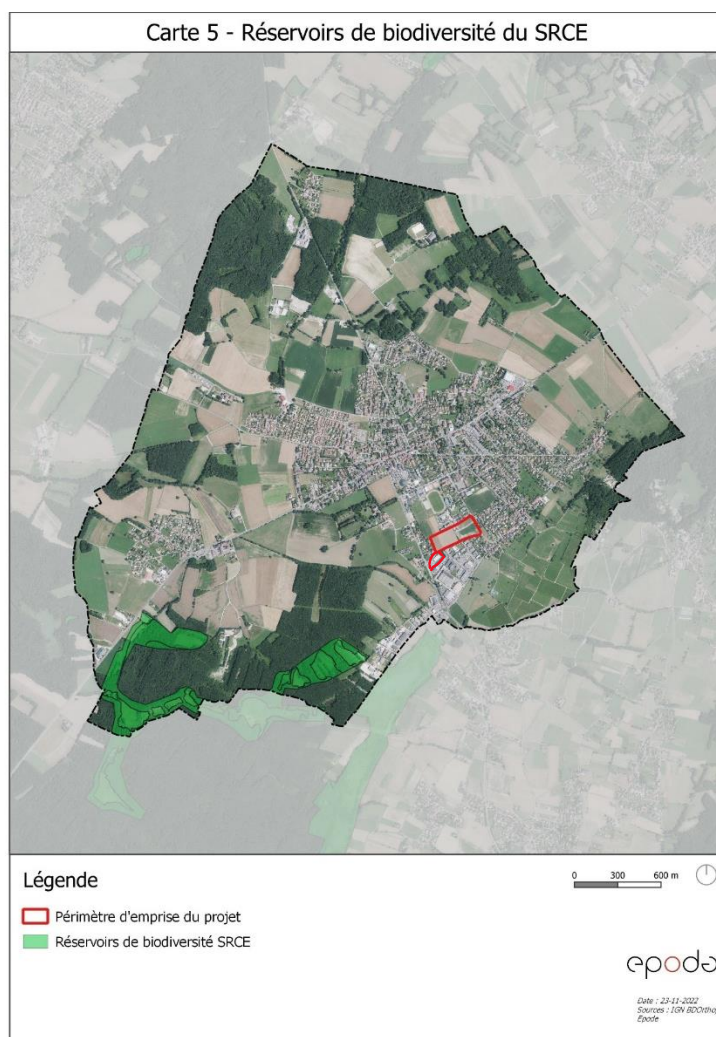
Source : Schéma d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes est adopté par délibération du Conseil régional du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral du 16/07/2014. Depuis le 10 avril 2020, les SRCE ont été remplacés par le schéma d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes. Il constitue depuis cette date le document cadre à l'échelle régionale de définition et de mise en œuvre de la trame verte et bleue.

Le SRADDET définit notamment :

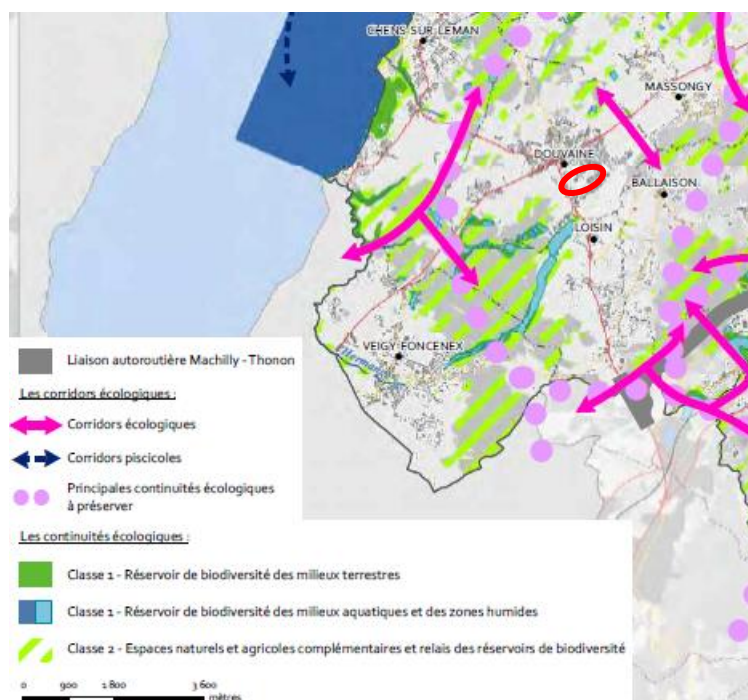
- **Les réservoirs de biodiversité** : Ils correspondent aux espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.
- **Les corridors écologiques d'importance régionale** : Ils assurent les connexions entre réservoirs de biodiversité et/ou espaces perméables, en offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les données connues sur le secteur d'étude issues du SRADDET sont indiqués sur la carte ci-dessous. D'après le SRADDET, aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique n'est localisé dans la zone de projet. Cependant, il existe un réservoir de biodiversité situé à 550m au sud de la zone d'étude.





Le secteur se situe en dehors de l'armature écologique définie par le SCoT du Chablais.





#### 4.1.4. Expertise écologique

Des inventaires 4 saisons sont en cours sur la zone d'étude, en lien avec les études environnementales nécessaires dans le cadre du projet de lycée (cas par cas spécifique projet). Ces inventaires ont démarré en mars 2023, et doivent être poursuivis à l'automne 2023 et à l'hiver 2024 pour être complets, et sont réalisés selon des prospections faune et flore.

La zone est essentiellement composée de terrain agricole (culture) sans boisement.

Concernant la flore et les habitats : aucun enjeu notable est identifié, avec la présence d'espèces communes, et aucune espèces patrimoniales ou protégées. Les milieux sont composés essentiellement de cultures (maïs, haricots, orge) et d'une prairie mésophile. À noter la présence d'une espèce invasive : le Robinier faux-acacia (faible enjeu de vigilance).

Comme indiqué précédemment, des sondages ont été réalisés sur la zone d'étude en pro-parte et font ressortir la présence d'un sol brun, non caractéristique des zones humides. La présence d'une petite zone humide (selon le critère végétation) au niveau d'un fossé a néanmoins été rencontrée, composée d'espèces majoritairement hygrophiles (Laîche des renards, Massette à larges feuilles, Jonc courbé, Jonc articulé, ...).

Concernant la faune : ont été identifiées différentes espèces :

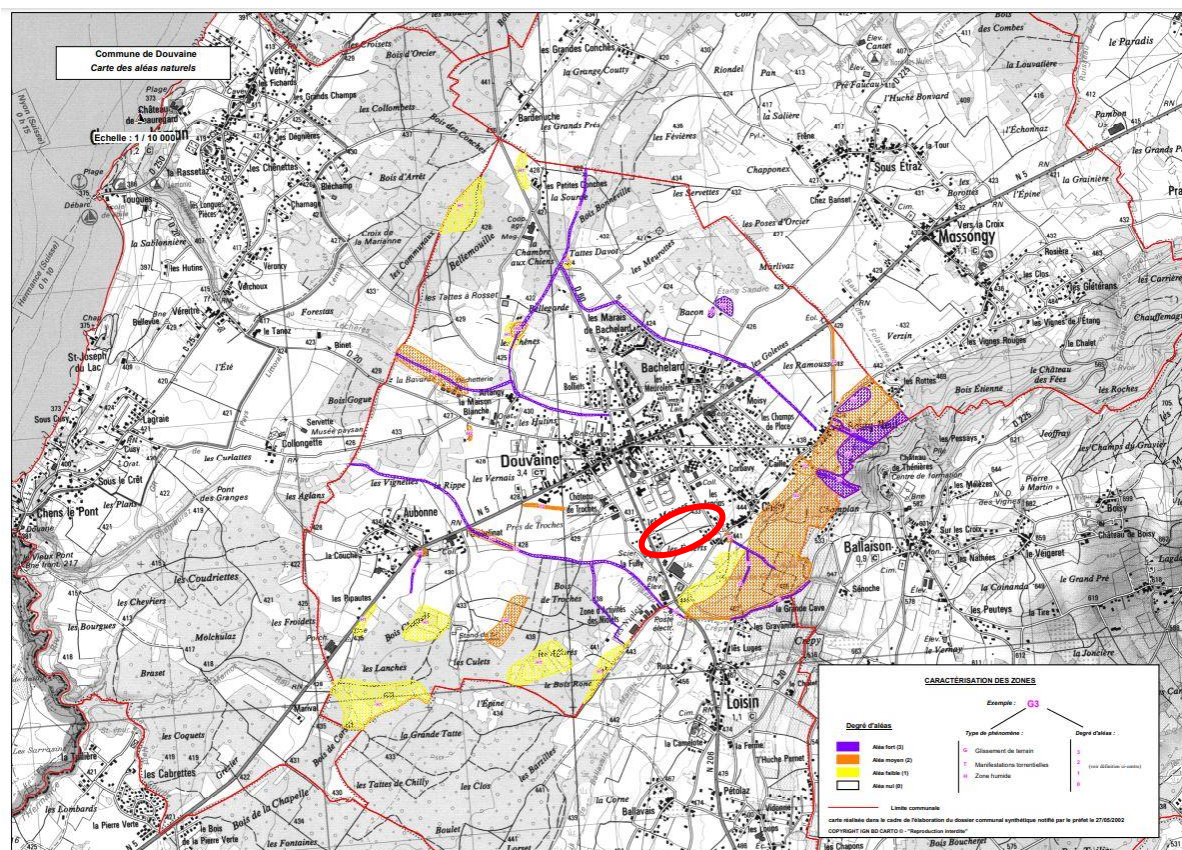
- Mammifères (hors chiroptères) : Hérisson d'Europe, espèce protégée (enjeu modéré)
- Chiroptères : présence d'espèces protégées, mais avec une faible activité donc pas d'enjeu notable. Une faible diversité a été observée, puisque les écoutes actives ont permis d'identifier une seule espèce avec certitude (la Pipistrelle commune) et quelques contacts appartenant au groupe Pipistrelle de Kuhl/Pipistrelle de Nathusius ont également été détectés.
- Insectes : pas d'enjeu notable.
- Reptiles : Lézard des murailles, espèce protégée, mais sans enjeu notable.
- Amphibiens : Individus appartenant au groupe des Grenouilles vertes, mais qui ne possèdent pas d'enjeu notable
- Avifaune :
  - o Cortège d'espèces de milieux semi-ouverts : Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse (enjeu modéré)
  - o Cortège d'espèces de milieux bâtis : Hirondelle rustique (enjeu fort), Martinet noir (enjeu modéré)
  - o Le Milan noir qui possède un enjeu patrimonial modéré a également été observé en vol local (enjeu faible)

Globalement, à l'heure actuelle et en attendant les autres prospections, aucun enjeu notable n'a pour l'instant été observé, si ce n'est la présence de la petite zone humide le long du fossé entre la culture et le chemin sous le Bois.

## 4.2. Les risques et nuisances

### 4.2.1. Les risques

La zone de projet n'est pas concernée par un aléa naturel identifié sur la commune.



### 4.2.2. Les nuisances

La RD1206 située plus à l'ouest du projet est classée en catégorie 3, la zone affectée par le bruit concerne 100 m de part et d'autre de l'ouvrage. Le site projet se situe en limite extérieure de ce fuseau pour la partie bâtie, la gare routière se situera à l'intérieur de ce périmètre.



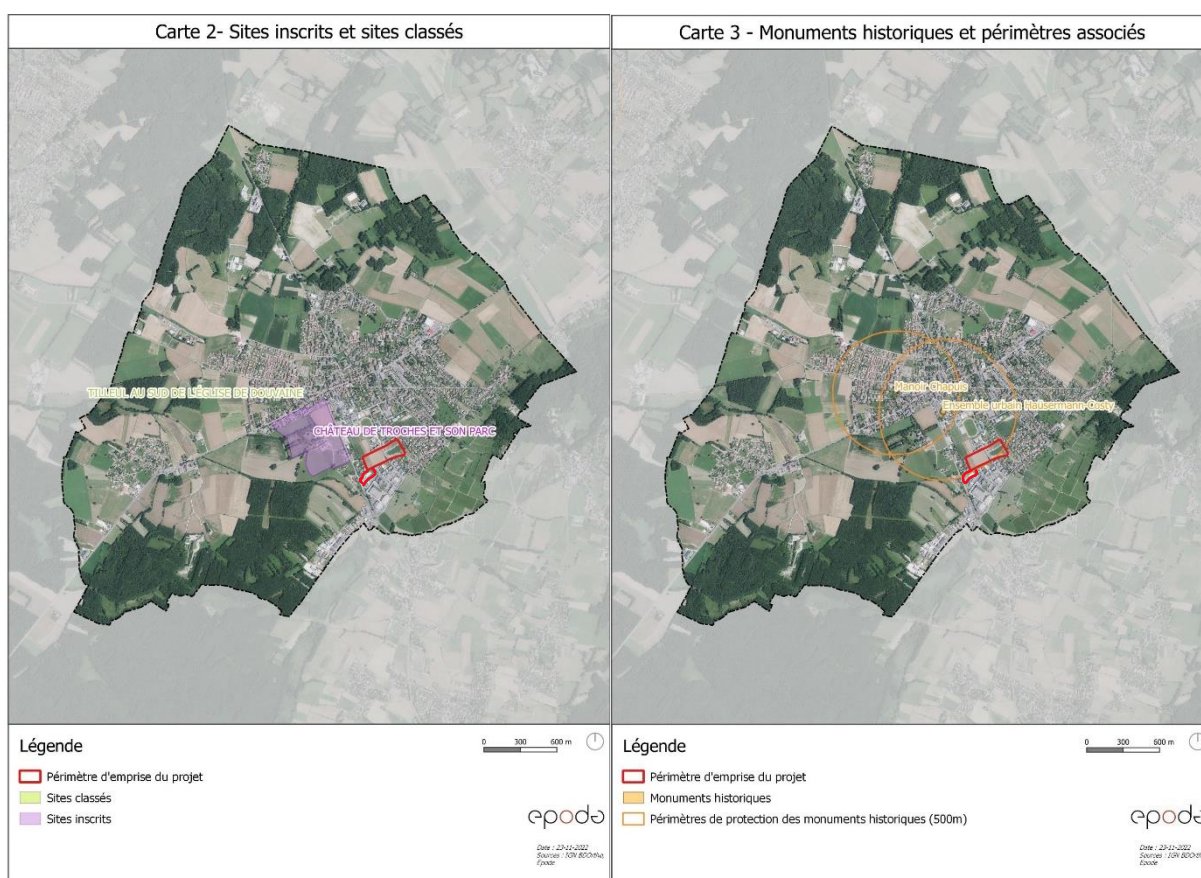


### 4.3. Le Paysage et le patrimoine

La zone de projet se situe à proximité de :

- un site classé : le Tilleul au sud de l'église de Douvaine (1 km au nord de la zone d'étude, pas d'enjeu)
- un site inscrit : Château de troches et son parc (300 m à l'ouest)

La zone de projet est située dans les abords (500m) des monuments historiques. Il s'agit de l'ensemble urbain Häusermann-Costy. Le périmètre délimité de ses abords est en cours de modification, et devrait exclure le site du lycée.



La zone d'étude est couverte par une zone de présomption archéologique.