

**THONON-LES-BAINS : modification n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme et modification du zonage  
d'assainissement de la commune**

Du 14 Février 2019 au 16 Mars 2019

## Observation n°1 (Courrier)

Déposée le 18 Février 2019 à 15:56

Par Anonyme

Observation:

Observations registre 15-02-2019

1 document joint.

---

Permanence du 14/01/19 8h-12h

Mme Moro et Mme Allixot déposent une demande d'adaptation du PLU pour les parcelles 640, 641, 643, 644, 645, 646, aux noms de l'ensemble de ses propriétaires. (voir pièce n°1 et 2 plus annexés

12h - 14/08/19

pièce n°1  
+ le plan  
cadastral.

Thonon, le 14 février 2019

De :

Copropriétaires des Cortillets

Agnès Moro et Philippe Maire / SCI Camille  
Dany Saint-Amand  
Véronique Détraz  
Patricia Mahut  
Gaëlle Tagand-Baud et Patrice Tagand  
Séverine Allirol et Lionel Morosato  
86 avenue de Corzent  
Les Cortillets  
74 200 Thonon-les-Bains

A : Monsieur le Commissaire enquêteur

Enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Thonon-les-Bains  
74 200 Thonon- les-bains

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous sommes tous, auteurs de ce courrier, les nouveaux propriétaires des parcelles 640, 641, 643, 644, 645 et 646 (Ex parcelle 109) à Corzent qui appartient à l'OAP et la zone AUC du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces nouvelles parcelles résultent de la division en lots de la parcelle 109 d'une surface initiale de 1'190 m<sup>2</sup> ; elles sont en fait le prolongement de nos lots respectifs dans la copropriété des Cortillets (voir le plan annexé). A noter que pour nos terrains actuels dans la copropriété des Cortillets, nous avons la jouissance privative et non la pleine propriété.

L'acquisition de ces nouvelles parcelles représente pour nous l'opportunité d'agrandir l'espace « vert » autour de nos villas aux Cortillets, ainsi que la surface utile à l'extérieur pour des annexes, types abris à vélos et abris de jardins.

En revanche, après analyse du PLU, il apparaît que dans l'état actuel de la réglementation, notamment le respect des 4 mètres de recul des limites séparatives pour toute construction, étant données la surface et les dimensions des nouvelles parcelles, entre 140 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, les possibilités de construction, même de simples abris à vélo ou abris de jardin, seraient extrêmement limitées, voire complètement impossibles pour certaines parcelles.

Nous venons par la présente solliciter votre attention en vue d'une adaptation à la marge des dispositions du PLU concernant ces parcelles, afin que, comme dans la plupart des autres zones du PLU, nous soyons en mesure de construire à l'intérieur de la marge de recul des 4 m des limites séparatives des parcelles, dans le cas de constructions dont la hauteur n'excède pas 3.5m.

Ceci nous permettrait en effet de mener à bien nos projets respectifs d'aménagement de nos parcelles. Pour la plupart d'entre nous, il s'agit d'abri à vélos et abris de jardins, et pour certains de piscines et « pool-houses ».

Nous avons exprimé ensemble notre volonté de réaliser des projets harmonieux et de qualité, cohérents non seulement entre eux mais aussi avec les constructions existantes de la copropriété des Cortillets. Dans cet esprit, un « règlement intérieur », annexé officiellement à l'acte d'achat des

P

584

parcelles, a été élaboré entre nous ; il permet de définir quelques règles de base en matière d'aménagement des constructions et des bordures, pour en régler en particulier la hauteur, l'aspect, les matériaux, tout ceci afin de conserver l'harmonie et l'esthétique de l'ensemble.

Je vous d'agrée, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sincères salutations et restons à votre entière disposition si vous avez la moindre question ou interrogation.

Bien cordialement,

SCI Camille  


Danielle SAINT-AMAND  
Dany St Amand

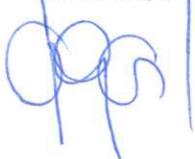


Véronique Détraz

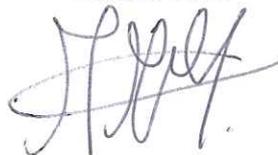


Patricia Mahut  

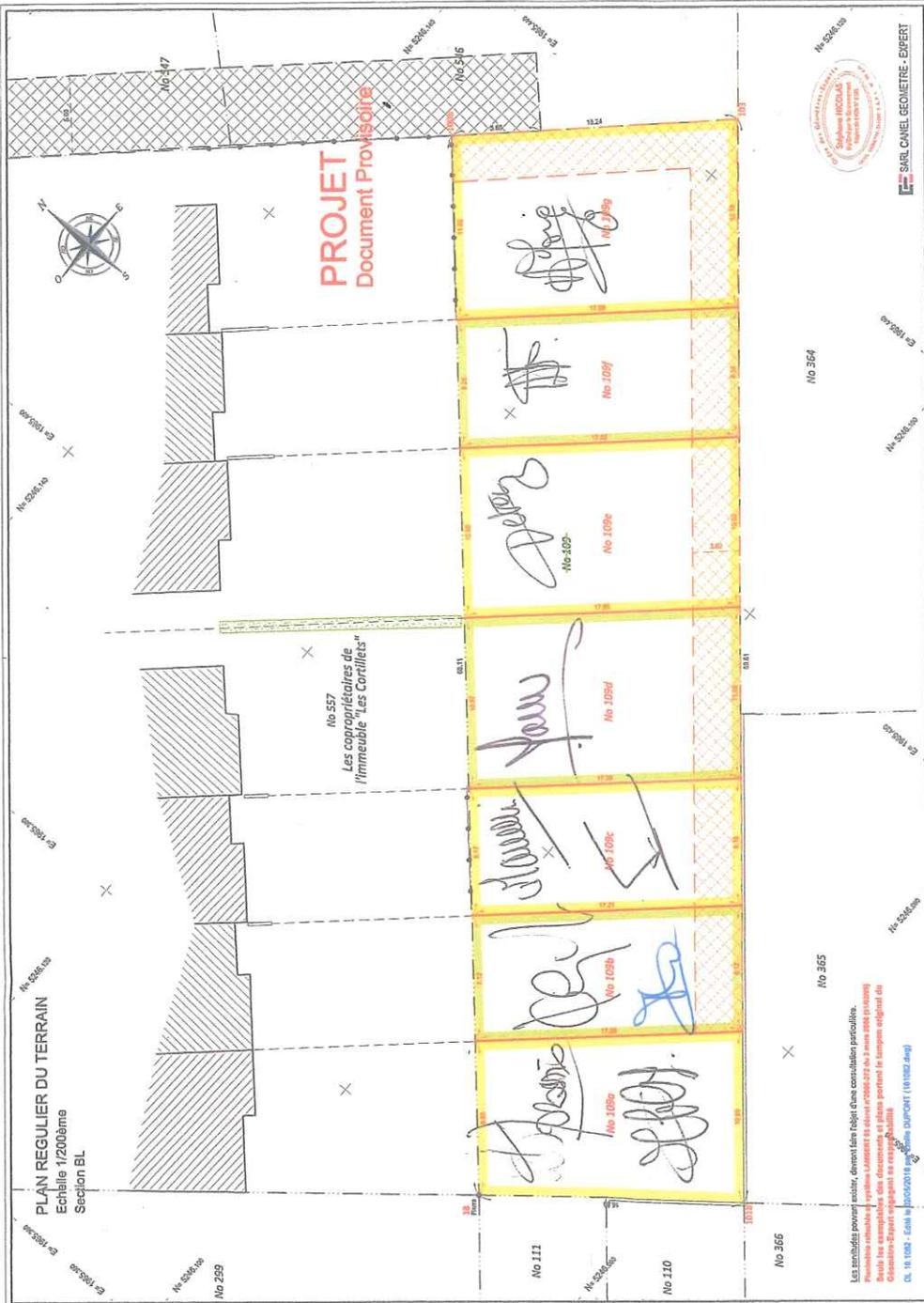

Gaëlle Tagand-Baud  
Patrice Tagand



Séverine Alliol  
Lionel Morosato



C 575



**Stéphane NICOLAS Géomètre-Expert**  
 Agence: Thonon les Bains

Département de la HAUTE-SAOIE  
 Commune de THONON LES BAINS - Lieu-dit " Corzent "

Propriété de Mme Catherine LE JONCOUR

**PLAN FONCIER DE DIVISION**

**LEGENDE**

--- LIMITE DE PROPRIETE  
 --- AFFILIATION OUVRIERE DU PLAN CANTONAL  
 --- No 45  
 --- BONS ENCHARENTS REMISES/LES TROUSERS  
 --- BONS POUSSIEUX  
 --- BONS CANTONNIERS  
 --- BONS DE THONON ET CHAUSSEE

Les limites délimitées conformément au plan ci-dessus sont :  
 Plan de l'arpente dressé par Michel BARNOUD,  
 Géomètre-Expert (P.F. 6 à Thonon les Bains, en  
 date du 15 décembre 2015)  
 Plan de l'arpente dressé par Michel BARNOUD,  
 Géomètre-Expert (P.F. 6 à Thonon les Bains, en  
 date du 15 décembre 2015).

**Service de passage de réseaux en tranchées et accès**  
 ponctuels en surfaces pour platons et véhicules pour  
 entretien et aménagement A.CHEER de date de l'arpente :  
 Service de passage de réseaux en tranchées et accès  
 ponctuels en surfaces pour platons et véhicules pour  
 entretien et aménagement A.CHEER de date de l'arpente :  
 Service de passage de réseaux en tranchées et accès  
 ponctuels en surfaces pour platons et véhicules pour  
 entretien et aménagement A.CHEER de date de l'arpente :

**Etat Parcelaire - Section BL**

N°	Superficie (m²)	Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"		Partis destinés à être rattachés au lot de copropriété n° de la copropriété "Les Corfillets"																																			
		N°	Superficie (m²)	N°	Superficie (m²)																																																
No 109	1100	109a	100	109b	100	109c	100	109d	100	109e	100	109f	100	109g	100	109h	100	109i	100	109j	100	109k	100	109l	100	109m	100	109n	100	109o	100	109p	100	109q	100	109r	100	109s	100	109t	100	109u	100	109v	100	109w	100	109x	100	109y	100	109z	100

Contenance totale : 1100 m²  
 D.A. N° - (Régulation et division)  
 Contenance totale : 1100 m² par Emile DUPONT  
 Mesuré le 02/05/18 par DUPONT

74000 EMMILIE BAINS  
 74001 BONS ENCHARENTS  
 74002 BONS ENCHARENTS  
 74003 SAINT-SCOUR EN FAUCONRY  
 74004 SANCERIS

1 04 02 35 00 77  
 1 04 02 35 00 78  
 1 04 02 35 00 79  
 1 04 02 35 00 80  
 1 04 02 35 00 81

74110 ARDIZIONE  
 74100 JAVOIN  
 74200 FRANOY  
 74200 PREVEYSSA-ROCHE  
 74200 PREVEYSSA-ROCHE

REPRODUCTION INTERDITE

Commune :  
THONON LES BAINS (281)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 8418 V  
Document vérifié et numéroté le 04/10/2018  
A Bureau Antenne de THONON LES BAINS  
Par STOPIN YVES  
GEOMETRE DU CADASTRE  
Signé

Bureau antenne du cadastre de Thonon les bains  
36 rue Vallon  
CS 30527  
74203 THONON CEDEX  
Téléphone : 04.50.28.79.36  
Fax : 0450287953  
bant.thonon-les-bains@dgiip.finances.gouv.fr

# DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)  
a été établi (1) :

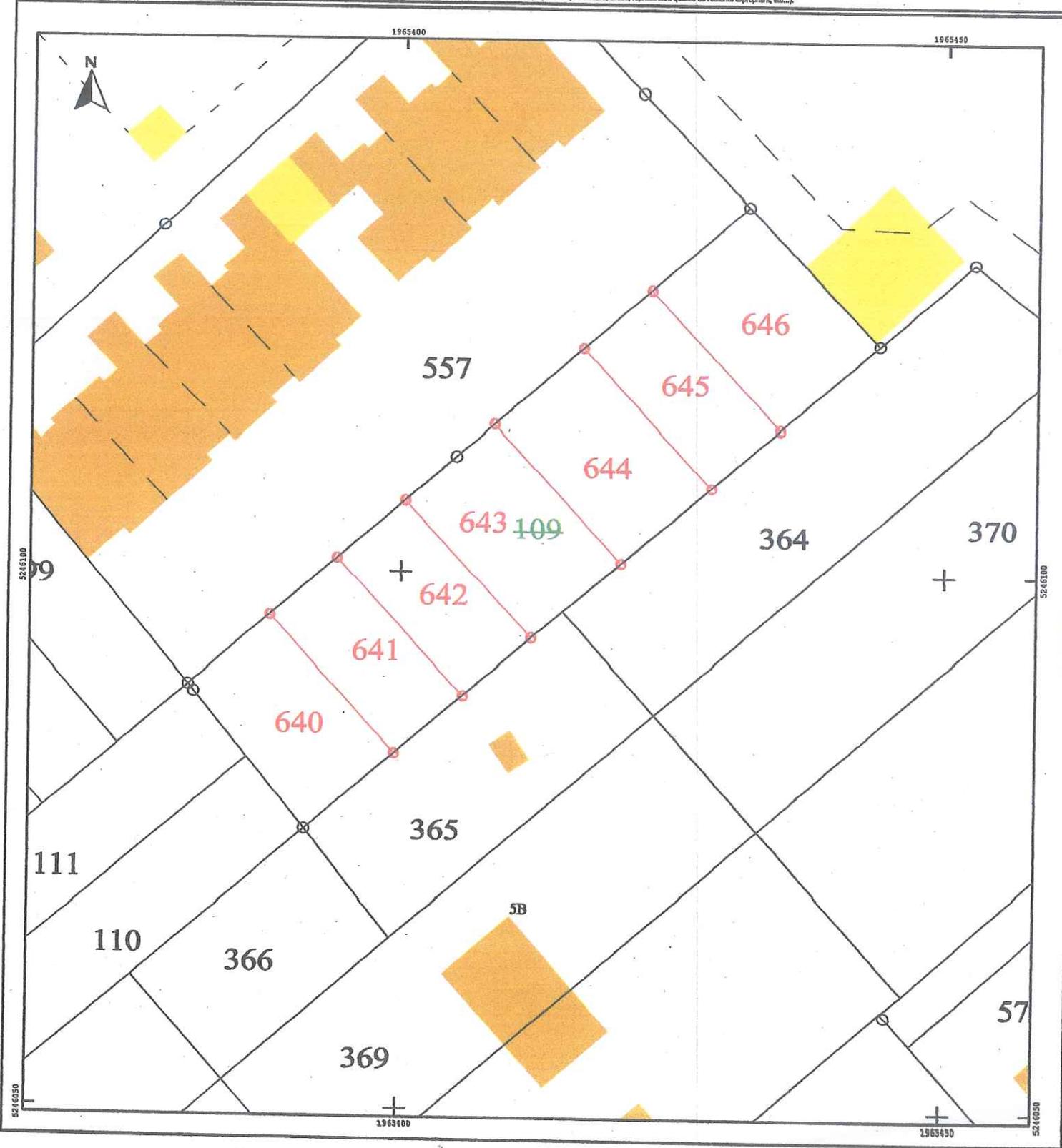
- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
  - B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;
  - C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_.
- Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la présente 8463.

*Modification selon les enonciations d'un acte à publier*

Section : BL  
Feuille(s) : 000 BL 01  
Qualité du plan : Plan régulier avant  
20/03/1980  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 04/10/2018  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par CANEL (2)  
Réf :  
Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité propriétaire, etc...)



## Observation n°2 (Courrier)

Déposée le 04 Mars 2019 à 12:50

Par Anonyme

Observation:

Document "pièces n°1"

1 document joint.

---

pièce n°1 bis  
25/02/19



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## I DISPOSITIONS GENERALES

### OBJET du PRESENT CAHIER DES CHARGES

- Le présent cahier des charges a pour but de fixer les règles de vie et servitudes, imposées réciproquement entre les parcelles BL 640 à 646 sises sur la commune de Thonon-les-Bains.
- Il deviendra opposable via le ou les actes translatifs de propriété de ces 7 parcelles.
- Il devra être rappelé dans tout acte translatif ou locatif concernant ces parcelles.

## II REGLES

### CLOTURES SEPARATIVES ENTRE CHAQUE PROPRIETE signataire du présent cahier des charges

Seules les haies vives seront autorisées et pourront être plantées par le plus diligent sur la limite séparative (axe des troncs). Elles devront respecter une hauteur comprise entre 1.60 et 1.80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures végétalisées (par exemple, grillage ou palissade recouverts de lierre) pourront être installées après accord des 2 propriétaires concernés.

Les clôtures non végétalisées en limite seront interdites ; elles pourront être implantées derrière la haie à condition qu'elle ne soit pas plus haute et sous réserve de respecter les règles d'urbanisme.

Chaque propriétaire devra entretenir la partie de haie située de son côté.

La mise en place des clôtures et haies par rapport aux propriétés non signataires du présent cahier des charges sera régie par le recueil des usages locaux et les codes civil et d'urbanisme.

### SERVITUDES DE PASSAGE

L'entretien des servitudes de passage sera à la charge de chaque propriétaire.

Après accord d'au moins 2/3 des propriétaires (1 voix par parcelle), un portail pourra être installé. Les coûts de réalisation et d'entretien seront à la charge des 7 propriétés, à part égale.

Pour la confection de clé ou badge supplémentaire, elle sera à charge de chaque propriété.

### CONSTRUCTION et OCCUPATION DU SOL

Sans compter sur les règles d'urbanisme, les constructions sur les 7 parcelles ne devront pas dépasser la cote N.G.F. (Nivellement général de la France – IGN 69) de 406.50 m.

Sans compter sur les règles d'urbanisme, toute future construction de plus de 1.00 m de hauteur (cote prise entre le terrain naturel existant avant travaux et la partie émergente de la construction) devra respecter un recul de 5.00 m par rapport à la limite Nord (limite avec la parcelle n°557 – résidence Les Cortillets).

Le stationnement de tout véhicule à moteur, caravane et mobile-home sera strictement interdit.

Handwritten signatures and initials: "L75A", "S", "GVB", "VD", and other illegible marks.



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CANEL Géomètre-Expert  
Stéphane Nicolas  
Géomètre-Expert D.P.L.G.



siège social : 74500 evian-les-bains le majestic 1 avenue de neuvecelle  
T 04 50 75 00 77 F 04 50 75 67 67 M contact@canel-geometre.com

foncier bornage copropriété division en volume topographie urbanisme lotissement partage familial estimation Ingénierie v.r.d relevé d'intérieur scanner3d

DL N°181082

Correspondance: 74200 Thonon-Les-Bains

Commune de Thonon les Bains

Lieu-dit «Corzent»

**Parcelles BL 640 à 646**

**CAHIER DES CHARGES**

Date: Jeudi 20 décembre 2018

*Handwritten signatures and initials: DBA, FS, LN, SA, S, U.D., G, P, W*

74200	thonon-les-bains	2 place des arts	T 04 50 71 27 27	F 04 50 70 22 13	(succ. michel brand)
74490	saint-jeoire en faucigny	le savoy 98 place sommeller	T 04 50 35 82 74	F 04 50 35 88 55	(succ. jean canel)
74110	morzine ( <i>permanence Mardi-Jeudi</i> )	le slalom 69 route de la plagne	T 04 50 79 07 61	F 04 50 76 94 23	(succ. ernest gaydon)

sarl CANEL GEOMETRE-EXPERT capital 32 000 € rcs (thonon tgi) siret 424 768 893 00028 code ape 7112A urssaf 740 167 105 521



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Les piscines, jacuzzi et bassins seront autorisés. Les nuisances sonores engendrées par les installations techniques de ces aménagements ne devront pas dépasser le seuil de 50 dB (mesures prises dans les parcelles voisines)

L'élevage et tout type d'animaux gardé en enclos seront strictement prohibés.

---

**CARACTERE ET DUREE DES REGLES**

---

Les règles et servitudes posées au présent cahier des charges sont de droit privé sauf dispositions d'ordre public.

Elles sont fixées pour une durée illimitée sous réserve de modification ou d'annulation intervenant suite à un accord de 5 propriétaires des 7 parcelles concernées. L'accord devra être recueilli dans une assemblée convoquée, par au moins 2 propriétaires, par lettre recommandée 1 mois minimum avant celle-ci.

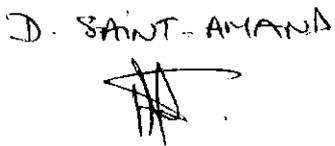
En cas de transgression ou de différend, les tribunaux civils sont compétents pour connaître toute action en découlant quelque soit le statut des parties en cause.

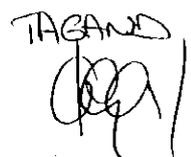
S. ALLIROC  


L. ROSARIO  
 *Stamm*

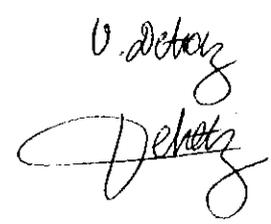
Trilippe Paive  


Tagand-bond  


D. SAINT-AMAND  


Tagand  


P. AULUT  


V. Debez  




## Observation n°3 (Courrier)

Déposée le 04 Mars 2019 à 12:51

Par Anonyme

Observation:

Document Pièce n°3

1 document joint.

---

Pièce n° 3  
15/02/19

CLAUDE MUSSET  
64 Avenue du Général de Gaulle  
74200 Thonon-Les-Bains

MAIRIE DE THONON-LES-BAINS  
1 Place de l'hôtel de ville.  
74200 THONON-LES-BAINS

A l'attention du COMMISSAIRE ENQUETEUR  
M PHILIPPE JACQUEMIN

A Thonon-Les-Bains, le 20 Février 2019

Objet : ENQUETE PUBLIQUE - PROCEDURE MODIFICATION N°: 1 DU PLU ET MODIFICATION  
DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je reviens vers vous concernant la modification n°: 1 du PLU cité en objet.

Je suis propriétaire d'un bien au 64 Avenue du Général de Gaulle à Thonon-Les-Bains et je me permets de réagir à l'enquête publique citée en objet qui a démarré le 14 Février et se termine le 15 Mars.

Je souhaite que l'on supprime l'obligation de commerces sur l'avenue du Général de Gaulle et plus particulièrement les commerces sur ma propriété sis au 64 Avenue du Général de Gaulle.

En effet, Les commerces actuels sont en déshérence, ils sont pour la plupart vides. Ceci étant dit, il y a également une problématique de stationnement aux abords de la parcelle concernant l'exploitation de ces commerces.

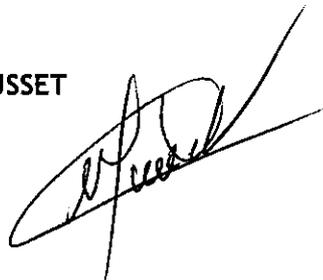
Je pense sincèrement que le fait de continuer à inscrire une servitude de commerce imaginer en 2010 peut devenir problématique sur cette belle avenue en restructuration, dans un nouveau contexte économique.

C'est pour ces raisons que je vous demande de supprimer tous les nouveaux commerces sur ma parcelle numéro BN 424.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées.

M Claude MUSSET



## Observation n°4 (Courrier)

Déposée le 04 Mars 2019 à 12:52

Par Anonyme

Observation:

Document "pièce n°4"

1 document joint.

---

# SYMAGEV

free note  
15/02/19  
Syndicat Mixte d'Accueil  
des Gens du Voyage Sédentarisés  
et non Sédentarisés du Chablais

V/Réf. :

N/réf. : TD/2019/101

Objet : Révision PLU  
Règlementation zone Agv

Mr le Commissaire Enquêteur  
Hôtel de Ville  
BP 5147  
74203 - THONON

Perrignier,  
le 21 février 2019

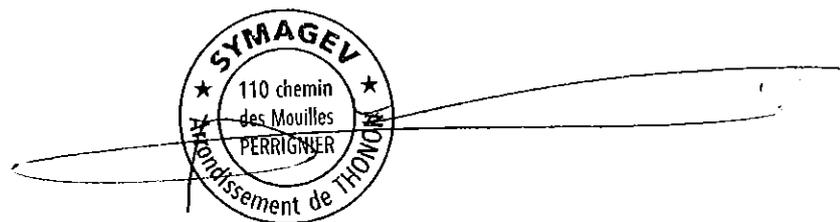
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la procédure de révision simplifiée actuelle du PLU de la commune de Thonon, nous portons à votre connaissance copie d'un courrier adressé au Maire de Thonon, ainsi qu'au Président de Thonon Agglomération et Direction Départementale des Territoires.

Vous souhaitant bonne réception,

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Directeur  
T.DUVILLARET



110, chemin des Mouilles - ZA La Tuilerie - 74550 PERRIGNIER  
Téléphone : 04 50 94 23 31 - Fax : 04 50 94 58 25 - e-mail : accueil.symagev-74@orange.fr

# SYMAGEV

présenté par  
15/10/2018  
Syndicat Mixte d'Accueil  
des Gens du Voyage Sédentarisés  
et non Sédentarisés du Chablais

V/Réf. :

Mr le Maire  
Hôtel de Ville

N/réf. : TD/2018/439

74200 - THONON

Objet : PLU Thonon  
Réglementation AGV

Perrignier,  
le 12 décembre 2018

A l'attention de Mr JOLY

Monsieur le Maire,

Par la présente, et en fonction de votre proposition de réglementation de la zone Agv, concernant les terrains familiaux privés situés sur votre commune, nous portons à votre connaissance les informations suivantes. Page 30, au sein des articles A9 et N9 relatif à l'emprise au sol, il est précisé qu'elle ne peut excéder 20m<sup>2</sup>. En outre, « l'emprise représentée par le stationnement des résidences mobiles ne doit pas excéder 10% de la surface du terrain ».

Pour information, nous vous rappelons ce qu'est un terrain familial, qu'il soit privé ou appartenant à notre syndicat, et tel que précisé en matière d'emplacements dans le cadre des schémas départementaux de 2003 et 2012. Un terrain familial est doté de 3 emplacements, ce qui équivaut à 6 places. La circulaire de décembre 2003 définit ainsi la surface d'une place, à savoir au minimum 75m<sup>2</sup>, soit 150m<sup>2</sup> par emplacement. En outre, par emplacement, la réglementation autorise un chalet espace de vie de 20m<sup>2</sup> par emplacement, ce qui se traduit par une emprise totale au sol de 60m<sup>2</sup> (20m<sup>2</sup> x 3 emplacements). Or, la réglementation afférente à votre zone Agv vient s'opposer aux normes établies, tant pour la surface de stationnement autorisée que pour les surfaces constructibles autorisées. Ainsi, si votre réglementation reste en l'état, cela équivaudrait à ce que le secteur Ngv du Bois de Thue, ainsi que celui de la route de la Versoie, n'offrent l'équivalent, et respectivement que d'un seul emplacement... en lieu et place des 3 emplacements dédiés par terrain familial et tels que l'ont précisés les deux schémas départementaux.

Dès lors, nous vous demandons de bien vouloir rectifier votre réglementation de zone Agv, afin qu'elles deviennent conformes vis-à-vis des obligations telles qu'édictées dans le cadre du schéma d'accueil. En outre, nous attirons votre attention sur le fait que votre document ne précise pas le troisième terrain familial qui reste à acquérir par le SYMAGEV, pour une superficie de 1 500m<sup>2</sup>, tel que défini dans le schéma de 2012, nonobstant les nouveaux terrains familiaux qui devront être réalisés dans la perspective du schéma de 2019, prévoyant pour Thonon Agglomération la réalisation de 5 nouveaux Terrains Familiaux.

Restant à votre disposition pour toutes demandes de renseignements complémentaires, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

La Présidente  
A. BAUD-ROCHE



Pour la présidente absente  
par délégation le vice président

Copie : Thono Agglo/DDT

S. Bel

110, chemin des Mouilles - ZA La Tuilerie - 74550 PERRIGNIER  
Téléphone : 04 50 94 23 31 - Fax : 04 50 94 58 25 - e-mail : accueil.symagev 74@orange.fr

## Observation n°5 (Courrier)

Déposée le 04 Mars 2019 à 12:52

Par Anonyme

Observation:

Scan du registre papier au 25/02/2019

1 document joint.

---

Permanence du 14/01/19 8h - 12h

Mme Moro et Mme Allixot déposent une demande d'adaptation du PLU pour les parcelles 640, 641, 643, 644, 645, 646, aux noms de l'ensemble de ses propriétaires. (voir pièce n° 1 et 2 plus annexés

12h - 14/08/19

15 FEV. 2019

16 FEV. 2019

18 FEV. 2019

19 FEV. 2019

20 FEV. 2019

21 FEV. 2019

22 FEV. 2019

23 FEV. 2019

25 FEV. 2019

Permanence de 14h à 17h

1) Enregistrement de pièce n° 1 bis associée à  
pièce n° 1 = cahier des charges des parcelles BL 640 à 646  
Pièce déposée au service de l'urbanisme.

2) Enregistrement de pièce n° 2 au nom de la  
Sarl Les Les-deux-du-Chablais. Courrier daté  
du 18/02/19 signé par le Gerant M. Grand Tudy

3/ Enregistrement du courrier de Sr. Claude DUBSET  
Chav General de Gaulle (pièces 3) du 20/02/19 arrivé le 25/02  
recommandé avec AR : JA 123 486 35288

4/ Enregistrement du courrier de SYRAGE V du 21/02/19  
transmettant une demande adressée le 12/2/18  
à la ville de Thouou (pièce 4)

JPh 25/02/19

## Observation n°6 (Courrier)

Déposée le 04 Mars 2019 à 13:37

Par Anonyme

Observation:

Document : Pièce n°2

1 document joint.

---

**SARL Les Résidences du Chablais**  
**Géraud Mudry**  
**5 Avenue du Général de Gaulle**  
**74200 THONON**

*pièces  
enregistrées 25/02/19*

Monsieur Philippe JACQUEMIN  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Mairie de THONON LES BAINS  
1, Place de l'Hôtel de Ville  
74200 THONON-LES-BAINS

Thonon, le 18 Février 2019

Objet : Modification n°1 du PLU et modification du zonage d'assainissement - Observations sur la zone AUv et l'OAP des Grandes Vignes

Références des Parcelles Cadastreales : Section Z numéros 541 et 543 classées en Zone UF du PLU de THONON LES BAINS et section Z numéros 271 et 574 classées en Zone AUv – OAP des Grandes Vignes

Propriétaire des parcelles référencées ci-dessus: SARL LES RESIDENCES DU CHABLAIS, 5 Avenue du Général De Gaulle, 74 200 THONON LES BAINS

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous contacte en ma qualité de cogérant et représentant de la SARL LES RESIDENCES DU CHABLAIS propriétaire des parcelles cadastrées Section Z numéros 541 et 543 en Zone UF du PLU de THONON LES BAINS et des parcelles cadastrales section Z numéros 271 et 574 classées en Zone AUv faisant dans leur ensemble partie de l'OAP des Grandes Vignes concernée par la modification de PLU soumise à enquête publique.

Après relecture et examen attentif des pièces du dossier d'enquête publique, nous aimerions proposer des modifications au règlement de la Zone AUv qui, à notre avis, sont en faveur de la qualité de vie à l'intérieur de la zone AUv et facilitent la réalisation de projets cohérents et qualitatifs dans le périmètre de l'OAP des Grandes Vignes avec un souci premier de l'intégration de cette OAP avec l'environnement proche dans lequel elle est se situe.

*GM*

Nous souhaiterions par conséquent consigner les observations suivantes :

- Article AU3 : le projet de règlement de zone soumis à enquête publique mentionne les caractéristiques précises de voie nouvelle principale à créer à l'intérieur de la zone selon lesquelles la largeur totale de la voie doit être de 7mètres dont un trottoir unilatéral de 1,50m mètres de largeur, une chaussée de 5 mètres de largeur et un accotement de 0,50 mètres de largeur. Le principe selon lequel plus une chaussée est large plus la vitesse de circulation des véhicules est élevée risque fortement, si la largeur de la chaussée est maintenant à 5 mètres avec 0,5 mètres d'accotement additionnel, d'engendrer des vitesses importantes des véhicules circulant à l'intérieur de la zone des Grandes Vignes. Ce principe de gabarit détaillé à 7 mètres va selon nous, à l'encontre de l'esprit de la zone selon lequel les cheminements plus doux et les vitesses modérées des véhicules doivent être privilégiés par souci de qualité de vie à l'intérieur de la zone qui sera constituée d'espaces verts conséquents. **Il convient, selon nous, de modifier cette notion d'emprise de la voie nouvelle en continuité avec l'accès existant depuis l'Avenue de Ripaille (parcelles Z541 et Z543) qui est d'un gabarit total de 6 mètres plutôt qu'un gabarit détaillé.**
- Article AU 13 : La rédaction actuelle de l'article soumis à enquête publique encadre les espaces libres et espaces verts de la manière suivante :« Les espaces libres doivent occuper au minimum 50% de la superficie du terrain et les espaces verts doivent occuper au minimum 40% de la superficie du terrain. Chaque ensemble (tel que défini à l'article AU2) devra disposer d'un espace libre collectif d'un seul tenant représentant 60% des espaces libres de l'ensemble. ». Les notions d'Espaces Libres et Espaces Verts sont primordiales pour réglementer la qualité de vie à l'intérieur de la zone et renforcer un esprit d'urbanisation verte voulu dans l'OAP des Grandes Vignes. La notion d'espace libre collectif d'un seul tenant représentant 60% des espaces libres (qui eux-mêmes représentent 50% de la superficie des tenements fonciers), soit à minima 30% de la superficie du terrain objet d'une opération immobilière, semble excessivement contraignante dans une zone où la voie de desserte doit être naturellement placée de manière centrale afin de desservir l'ensemble des parcelles. Cette voie de desserte coupe donc naturellement par le milieu la continuité entre les espaces verts communs créant des sous-ensembles organisés autour d'espaces verts communs qui ne sont plus « par définition » d'un seul tenant. De plus, réglementer une dimension d'espaces libres collectifs d'un seul tenant aura pour seul effet la réduction des jardins privatifs encadrant ces espaces verts collectifs et ce au détriment de la qualité de vie dans les logements concernés et dans les résidences. **Il convient donc, afin d'éviter cela, de supprimer la notion d'espace d'un seul tenant pour simplement la remplacer par la notion d'espace libre collectif représentant 60% des espaces libres.**
- Document concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Grandes Vignes :
  - o Accès à la zone : le document mentionne que l'accès principal au secteur sera situé en limite des parcelles cadastrées section Z 474 et 475, ce qui semble contenir une erreur au vu de l'examen du plan cadastral. Le texte semble vouloir faire référence aux limites des parcelles section Z #474 et #477. **Il convient donc selon nous de rectifier cette erreur et de remplacer la référence à la parcelle Z475 par la parcelle Z 477 et d'apporter en précision que l'accès principal à la zone se fera sur les parcelles cadastrées Z541 et Z543 (accès existant à l'Avenue de Ripaille).**
  - o Aire de stockage des ordures ménagères : le document mentionne, tout comme le règlement de zone à l'article AU13 que les aires de collecte des ordures ménagères devront être intégrées à une construction potentiellement couverte, ce qui empêche

l'utilisation de conteneurs enterrés (type MOLOKS) pour la collecte des ordures ménagères. **Il convient, selon nous, d'encourager les dispositifs de collecte collectifs type MOLOKS en modifiant le règlement de zone et en précisant que ce type d'aire de collecte ne devra pas être couvert.**

- Masse boisée repérée au schéma d'aménagement de l'OAP située entre les parcelles cadastrées section Z numéro 272 et section Z numéro 271 : le schéma de principe du développement de l'urbanisation et de traitement paysager de l'OAP considère cette masse boisée comme « à conserver ou à restituer en lien avec une espace vert collectif » mais il ne s'agit pas dans les faits « d'une masse boisée existante » mais d'une simple haie de Thuyas qui n'a pas été taillée ce qui n'a pas, selon nous, la même valeur environnementale. Cette haie de Thuyas à plutôt simple vocation à séparer les parcelles Z 272 et Z 271 et il devrait donc appartenir aux propriétaires de ces deux parcelles de définir si cette haie doit être conservée, taillée ou supprimée pour la remplacer par une barrière végétale plus appropriée ou un principe de haie bocagère comme sur le reste de la zone centrale à l'OAP. **Il convient donc, selon nous, de supprimer du schéma d'aménagement la masse boisée située entre les parcelles cadastrées section Z numéro 272 et section Z numéro 271.**

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements et en vous remerciant par avance pour la considération apportée à nos observations, je vous prie de croire, cher Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations,



Géraud Mudry

Gérant de la SARL Les Résidences du Chablais

**LES RESIDENCES DU CHABLAIS**

SARL au capital de 7 500 €

5 Av du Général De Gaulle

74 200 THONON LES BAINS

Tel: 04 60 71 18 62 RCS THONON LES BAINS 500 105 730

TVA Intracommunautaire FR 90 500 105 739 00014

## Observation n°7 (Courrier)

Déposée le 04 Mars 2019 à 14:45

Par Anonyme

Observation:

Document : Pièce n°6

1 document joint.

---

**De :** Association Crête [<mailto:adpqcrete@gmail.com>]

**Envoyé :** samedi 2 mars 2019 18:25

**À :** Mairie de Thonon-les-Bains

**Objet :** enquête publique Modification n°1 du PLU et modification du zonage d'assainissement

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le document joint nous vous remercions de prendre connaissance de nos observations relatives aux propositions de modification n°1 du P.L.U. de THONON AGGLO ainsi que de nos remarques concernant plus précisément O.A.P. Pôle Gare impactant fortement le quartier de Crête dont l'Association de Défense de la Place et du Quartier de Crête s'est fait le porte parole .  
Cordiales salutations. Bernard PELLE pour le comité de l'ADPQCrête

A propos de la modification n°1 du P.L.U. THONON AGGLOMERATION , précisément au sujet O.A.P. pôle gare, **l'Association de Défense de la Place et du Quartier de Crête** émet une réserve et des satisfactions sur la modification proposée du règlement.

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

Page 40

Concernant le projet du pôle gare, l'avancement des études sur la passerelle permet d'ajuster l'OAP sur ce secteur. Ainsi, le principe de **connexion de la passerelle au chemin de Ronde et la place de Crête par une requalification en faveur des modes doux est précisé**, il correspond aux aménagements envisagés au débouché sud de la passerelle. De la même manière, il convient de prolonger les liaisons cyclables à créer.

Par ailleurs, la notion de construction en gradin dans les délaissés ferroviaires **est supprimée tout en maintenant la contrainte de préservation des vues qui peuvent l'être par d'autres dispositifs d'organisation urbaine et architecturale.** En effet, il semble opportun, à ce stade des études, de ne pas créer de contrainte particulière qui empêcherait de voir aboutir un projet architectural intéressant.

Page 43

#### Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions DANS LE QUARTIER DE LA GARE

Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier, la hauteur des constructions sera dégressive vers l'est et vers l'ouest.

#### Suppression de la disposition

Page 13

**Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité (axe 3 p22) :** - Mettre en valeur les perspectives paysagères identifiées, repérer les coupures d'urbanisation et les points de vue les plus intéressants sur le paysage, préserver les ensembles naturels.

*Nous, ADPQCrête, nous constatons une opposition entre les deux pages précédentes donc nous proposons de maintenir cette disposition page 43. En effet le principe de hauteurs de constructions dégressives permettait de respecter la topographie du lieu, notamment le dénivelé de la butte de Crête et de préserver les vues vers le Nord d'EST en OUEST, cette modification permettrait des hauteurs de constructions tel que l'immeuble RENAISSANCE, masquant depuis la place de Crête les vues sur le jura et la Dôle, sans respect des perspectives et vues paysagères sur le centre-ville et le grand paysage préconisé dans le PLU.*

#### 2.3. Verdissement et nature en ville

Page 18

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

Page 21

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

*Nous, ADPQCrête, nous apprécions cette modification positive en vue de la construction du futur parking sous-parvis du Pôle Gare*

*Avec nos remerciements pour l'attention portée à nos observations.*

## Observation n°8

Déposée le 07 Mars 2019 à 15:25

Par MERSCH FRANCOISE

Observation:

Bonjour,

j'ai bien compris qu'il était nécessaire de densifier l'urbanisme à Thonon. Par contre, je suis atterrée par le manque de cohésion architecturale. Les multiples constructions d'immeubles dans la ville n'ont aucune harmonie, chacun y va de son propre style au détriment d'un patrimoine qui, petit à petit, disparaît. Thonon avait pourtant un potentiel énorme. L'anarchie architecturale donne lieu à une pollution visuelle épouvantable. Je pense notamment à la construction de cet immeuble en bas du chemin de Ronde (près de la voie ferrée) ou encore à celles avenue Jules Ferry...ces constructions sont juste scandaleuses. Aucune considération pour les maisons individuelles qui les jouttes n'a été prise, les immeubles sont écrasants, les uns sur les autres, pas d'espaces verts, bref que du béton. Je suis originaire de cette ville et j'assiste, impuissante, à la mort de tout son charme. C'est désolant.

---

## Observation n°9

Déposée le 10 Mars 2019 à 00:09

Par Anonyme

### Observation:

Je pense que l'obligation de commerce en rez de chaussée est inutile à certains endroits de l'avenue du général de Gaulle. Surtout au vu de la problématique de stationnement

---

## Observation n°10 (Courrier)

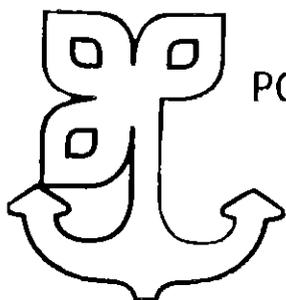
Déposée le 11 Mars 2019 à 14:58

Par Pièce n°7

Observation:

1 document joint.

---



PORT RIPAILLE  
CITE LACUSTRE

Port Ripaille, mercredi 6 mars 2019

RT 6103/19  
pièce n° 7.1

Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
1 place de l'hôtel de ville  
74200 Thonon les Bains

**Objet : Révision PLU**

Monsieur,

Tout d'abord, merci de nous recevoir en vos locaux concernant la révision du PLU.

L'Union de Port Ripaille représente les copropriétaires auprès des autorités administratives et à en charge notamment d'établir le règlement d'architecture en corrélation avec le futur PLU de Thonon.

Les demandes de travaux passent obligatoirement par l'Union pour validation dans le respect du règlement d'architecture et pour ensuite être déposés auprès des services de l'urbanisme de la Mairie concernée comme le stipule l'accord passé depuis longue date.

Suite à cette révision, quelques petites erreurs apparaissent et nous vous demandons d'en tenir compte et dans la mesure du possible de les modifier.

L'Union de Port Ripaille étant le représentant de cette copropriété, désirant d'avancer dans cette modification mineure de la Révision PLU, nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte nos demandes.

Dans l'attente d'une réponse favorable, Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos cordiales salutations.

Pierre GNUVA

Président de l'Union

Christophe DEBILLE

Directeur de l'Union

## Observation n°11 (Courrier)

Déposée le 11 Mars 2019 à 14:59

Par Pièce n°8

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

PhT 6/03/19  
p. 12 n° 7.2

Mairie de Thonon-les-Bains  
Monsieur le Commissaire Enquêteur  
M. Philippe Jacquemin  
1 place de l'hôtel de ville  
74200 Thonon Les bains

M. BEIN ARNAUD  
Représentant au CDU de la Commission Architecture  
Port Ripaille  
74200 Thonon les Bains

Samedi le 02 Mars 2019

**Objet :** Modification numéro 1 du PLU, parti pour la marina de Port Ripaille.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous venons vers vous à la suite de la publication de la modification du PLU n°1 de la Ville de Thonon.

Tout d'abord nous nous permettons de vous transmettre un petit historique de la marina de Port Ripaille.

Port Ripaille est une cité lacustre construite dans les années 1970 dans un superbe domaine forestier, adjacent à la réserve naturelle de la Dranse.

Elle fait environ 33 hectares dont 10 hectares de plan d'eau et 900 mètres de littoral. La construction s'est faite avec les matériaux et les réglementations en vigueur à l'époque.

C'est un site exceptionnel et reconnu, dans lequel est implanté 550 logements dont une centaine de logements habités à l'année.

En tant que représentant d'un Groupe Architecture de Port-Ripaille, nous nous permettons de vous écrire pour vous soumettre nos projets d'améliorations pour ce site.

Nous avons travaillé depuis 2016, sur un nouveau règlement d'architecture qui nous permettrait de répondre à l'ensemble des demandes des copropriétaires, afin améliorer leurs habitations dans le respect du cahier des charges propre à la ville de Thonon les Bains, Thonon Agglomération et à l'environnement de Port-Ripaille.

La précédente validation du règlement d'architecture était datée de 2008 et du PLU de 2013.

Nous avons donc travaillé sur un règlement que nous avons transmis à la ville de Thonon et surtout au Service Urbanisme de la Ville de Thonon les Bains, avec lequel nous avons mis au point le règlement d'architecture de Port Ripaille, dont vous avez reçu une copie.

Ce règlement reflète le bâti existant et les demandes d'améliorations mineures des copropriétaires.

Par la même, nous en profitons pour remercier les services de la Ville de Thonon pour ce travail ainsi que la collaboration mise en place avec eux, dans le but d'améliorer notre habitat.

Nous avons pu constater certaines erreurs de rédaction dans les projets des différents règlements pouvant avoir des conséquences importantes concernant nos habitations.

Nous vous proposons de vous soumettre nos doléances dans le fichier ci-joint, et surtout nous comptons sur vous pour défendre nos positions auprès de la Ville de Thonon et de Thonon Agglomération.

Les copropriétaires de Port Ripaille sont conscients de la chance de pouvoir résider dans ce cadre idyllique, mais ils demandent aux différents services concernés, d'être à leurs écoute afin d'améliorer leurs habitations pouvant concilier le facteur environnemental, matériel et nouvelles techniques disponibles à l'heure actuelle.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire concernant ce projet, et vous prions de croire, Monsieur, en nos meilleurs sentiments.

M. Arnaud BEIN

Représentant le groupe Architecture du CDU

## Observation n°12 (Courrier)

Déposée le 11 Mars 2019 à 14:59

Par Pièce n°9

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

PROPOSITIONS ET DOLEANCES  
A L'ENQUETE PUBLIC DU  
14/02/2019 DE PORT RIPAILLE.



POUR LA VILLE DE THONON  
POUR THONON AGGLOMERATION  
POUR M. LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
M. PHILIPPE JACQUEMIN



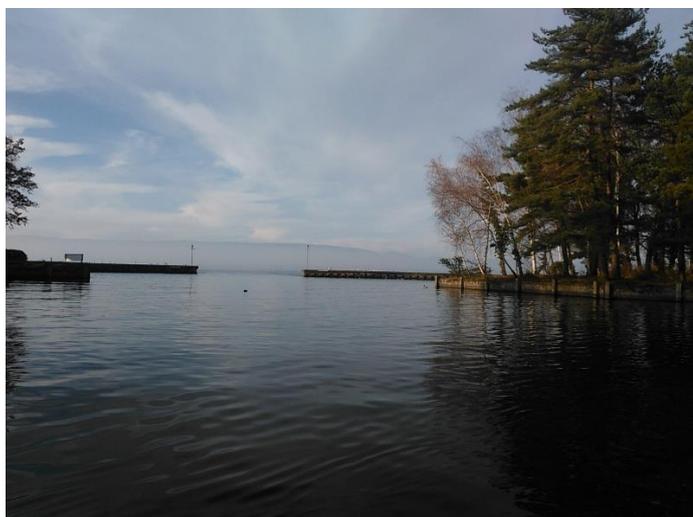
• PRESENTATION DE PORT RIPAILLE :

Port Ripaille est un cite remarquable, classé boisé dans lequel est implanté 550 logements.

Dans ces logements vivent plus d'une centaine de personnes à l'année et le nombre de personnes ne fait qu'augmenter d'année en année.

Ils sont conscients de la chance qu'ils ont d'y habiter.

Leur but n'est pas de détériorer cet environnement, mais plutôt de l'embellir et de s'y épanouir.



## REMERCIEMENTS

À la suite de notre collaboration positive avec le service Urbanisme de la ville de Thonon, nous tenons à les remercier pour la prise en compte de plusieurs de nos doléances.

Concernant notre projet de règlement d'architecture, celui-ci est bien intégré dans la modification du PLU n°1 pour l'amélioration technique et environnementale de nos habitations (l'isolation par l'extérieur, une pièce supplémentaire au rez de chaussée des maisons).

**Malheureusement la disposition ainsi que la particularité de certaines maisons, ne permettent pas à un plus grand nombre de profiter de ces améliorations.**

C'est pourquoi, nous demandons que ce projet soit révisé et nous proposons par cette présentation des modifications en espérant qu'elles soient prises en compte.

Pour la prise en compte des futures améliorations nous offrons aussi notre aide, car nous connaissons les difficultés rencontrées pour la création ou mise à jour de tels documents.

## SOURCES DES DIFFÉRENTS DOCUMENTS :

1/ **REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ**  
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE  
<https://www.registre-dematerialise.fr/>

### RÈGLEMENT MODIFICATION N°1 PLU THONON-LES-BAINS

Liens : <https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/download/23285>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP ..... 77

2/ **THONON**  
**agglomération**  
<https://www.thononagglo.fr/>

### PRESCRIPTION PATRIMOINE BATI

[https://www.thononagglo.fr/cms\\_viewFile.php?idtf=1422&path=Prescription-patrimoine-bati\\_Modif-1-TLB.pdf](https://www.thononagglo.fr/cms_viewFile.php?idtf=1422&path=Prescription-patrimoine-bati_Modif-1-TLB.pdf)

## ANNEXE DU RÈGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE

**Port Ripaille ..... p.33**

Nous avons pu constater plusieurs erreurs dans l'élaboration des différents textes des règlements qui peuvent entraîner de graves conséquences.

Nous nous permettons de les signaler !

## 1/ Erreurs sur concernant la zone UP page 77

### Page 82 :

« MENUISERIES, OCCULTATIONS, STORES Constructions existantes Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules Les nouvelles menuiseries seront de préférence en bois ou **en métal peint** (ou matériau similaire d'aspect) et seront de teinte brun-foncé (couleur palissandre, noyer, chêne foncé, chêne rustique). »

Il n'a jamais été admis de mettre des occultations en métal mais plutôt en aluminium ou matériau similaire.

### Page 83 :

« TOITURES Constructions existantes Dans l'ensemble de la zone, les terrasses en toiture et les surélévations des constructions sont interdites hormis les cas de lucarnes autorisées. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans couverts de bardeaux bitumineux canadiens de teinte brun foncé ou de tuiles en acier de type plates et de teinte marron **ou de tavaillons de bois**, avec des pentes de 20 °. »

Il n'a jamais été admis de mettre des tavaillons de bois sur les toitures de Port Ripaille, il faudrait modifier l'erreur pour garder une harmonisation des toitures.

Mais nous demandons aussi la correction du texte sur l'utilisation des tuiles type polytuile en :

**« L'utilisation des tuiles types polytuile est autorisée dans le cas où la commercialisation du bardeau canadien devrait s'arrêter et sa pose n'est possible que pour un ensemble de toit »**

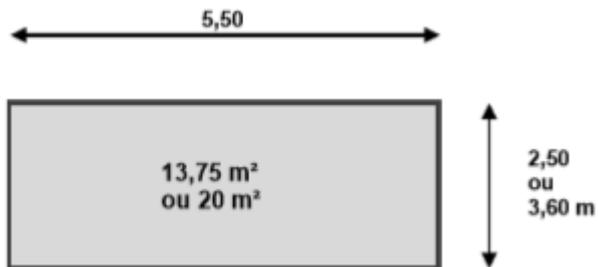
« Les lucarnes seront de type « chien assis ». Elles sont autorisées dans la limite d'un chien assis par pan de toiture d'une construction, placé au centre du plan de toiture à partir de la panne faîtière. Les dimensions du chien assis seront de 3 m en largeur et de 1,70 m en profondeur. La baie sera composée de quatre vantaux vitrés ouvrant à la française **sans volet roulant ni coffre apparent**. La couverture des chiens assis sera de même matériau et teinte que le reste de la toiture, joues pleines. Pour permettre un plus grand confort, il pourra être autorisé une surélévation modérée de la noue entre les deux chiens assis. »

Sur les chiens-assis, il est actuellement autorisé la mise en place d'un volet roulant, nous pensons donc que ceci est une erreur de frappe.

Nous proposons la phrase : « **avec volet roulant sans coffre apparent** »

Si tel n'est pas le cas, merci de prendre en compte notre demande de modification.

Page 54 :



Questions :

Pour le calcul du volume de la pièce il faudrait mettre les **19.8m2** sur le dessin et non les 20m2.

Comment faudra-t-il faire sa demande de construction, demande de permis de construire ou une DP suffira alors ?

Page 55 :

Côté rue, à la place d'une véranda, il sera possible d'ajouter en volume avec ou sans création de balcon à l'étage, d'une profondeur maximale de 1,25 m avec une baie sur toute linéaire de façade, à 4 vantaux et allège. Cette extension ne pourra en aucun cas se retourner en pignon. Sans balcon, la toiture de cette extension sera entièrement vitrée et reprendra le découpage à 4 vantaux de la baie existante avant transformation

On peut voir plusieurs erreurs de frappe « à la place d'une véranda » « avec une baie toute linéaire »

Page 79 du règlement PLU et page 36 des annexes :

« PERCEMENTS : Les obturations, totales ou partielles de baies, sont interdites, sauf si elles permettent de restituer aux baies les dimensions d'origine. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presqu'île Le Pré aux Saules : En pignon : De nouveaux percements pourront être autorisés au rez-de-chaussée, sur les constructions disposant de pignons et sur ces façades uniquement. Ceux-ci auront pour dimensions : - 1,40 m de hauteur x 1,70 m de largeur, à trois vantaux vitrés ; - 2,10 m x 0,90 m de largeur maxi, à un vantail ; - 2,10 m x 1,70 m de largeur, à trois vantaux vitrés. A l'étage, de nouveaux percements pourront être autorisés, de dimensions 0,40 m de hauteur par 1,00 m de largeur. Ces baies pourront être équipées d'un système d'occultation uniquement **en bois**, double lambris, de teinte brun foncé, dito existant. »



Sur les pignons, de nouveaux percements, avec menuiserie de teinte brun foncé, pourront être autorisés :

Au rez-de-chaussée, ils auront pour dimensions :

- 1,40 m de hauteur x 1,70 m de largeur,
- ou 2,10 m x 1,70 m de largeur, à 3 vantaux vitrés

A l'étage un ou plusieurs nouveaux percements pourront être autorisés, de dimensions :

- 0,40 m x 1,00 m

Cette baie pourra être équipée d'un système d'occultation en bois, double lambris, de teinte brun foncé, dito existant

• PROPOSITIONS :

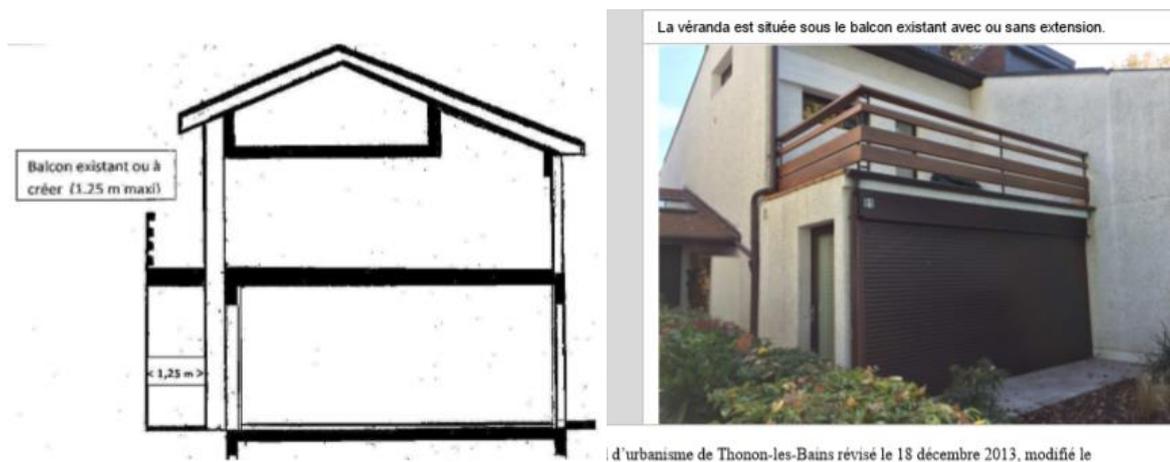
\* Nous proposons de rajouter : « ***Ou matériau similaire*** ».

\* Il faudrait autoriser les matériaux similaires au bois, en sachant que les codes couleurs seront respectés.

## Page 80 du règlement PLU et page 37 des annexes :

« VERANDA Pour l'habitat individuel, la fermeture des balcons situés en étage est interdite. ☒ Façade côté rue : Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules et des immeubles collectifs : Une véranda d'une profondeur maximale de 1,25 m pourra être autorisée. Elle sera équipée :

- soit d'une baie à 4 vantaux vitrés, sur toute la largeur de la façade - soit de deux parties maçonnées, aux extrémités, d'une largeur comprise entre 0,90 m et 0,95 m et d'une baie toute hauteur, à 3 vantaux coulissants ou à 4 vantaux ouvrants à la française. Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé. La couverture de la véranda sera constituée : - soit par l'existence ou la création d'un balcon simple, d'une profondeur de 1,25 m, qui en assurera l'étanchéité ; - soit par une toiture à un pan qui ne pourra s'élever plus haut que la dalle du premier étage, avec une couverture entièrement vitrée, opaque de préférence, qui reprendra le découpage des baies en façade (3 ou 4 parties) ou entièrement revêtue du même matériaux et teinte que le toit de l'habitation. A la place d'une véranda, il sera possible de créer un volume avec ou sans création de balcon à l'étage, d'une profondeur maximale de 1,25 m, avec une baie sur tout le linéaire de façade, à quatre vantaux et allège. Cette extension ne pourra en aucun cas se retourner en pignon. Sans balcon existant ni création d'un balcon, la toiture de cette extension sera entièrement vitrée et reprendra le découpage à 4 vantaux de la baie en façade. Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules : - dans la zone A, il est interdit de fermer l'espace sous encorbellement ou de créer une véranda en façade »



Véranda de 2.50m prise page 39 du règlement des annexes.

### • PROPOSITIONS :

#### Questions :

entre 0,90 m et 0,95 m :

- \* Peut-on modifier les dimensions pour permettre l'intégration d'un WC dans cette véranda ?
- \* Surtout pour les maisons qui sont positionnées au milieu d'un ensemble de trois maisons.

ouvrants à la française

- \* Pour garder une harmonisation, ouvrants coulissants et une question pratique / technique ?

\*maximale de 1,25 m,

- \* Demande faite dans notre projet de règlement d'architecture d'augmenter cette dimension à maximum 2.50m.
- \* Laisser les côtes flexibles entre min /max en fonction des surfaces de terrains/ parcelles.

- POUR PLUSIEURS RAISONS:

- \* Permettre la création d'une toilette (WC) pour les personnes handicapées et vieillissantes.
- \* Ne change en rien la vision et l'aspect de la maison.
- \* Augmenter la surface d'habitation pour les maisons positionnées au milieu d'un ensemble de trois maisons n'ayant pas de possibilités de constructions d'annexes, ainsi que celle n'ayant pas de surface suffisante pour la construction d'annexes (coté canal).
- \* Harmonisation des constructions.
- \* Laisser les côtes flexibles entre min /max en fonction des surfaces de terrains/parcelles.
- \* Augmentation charge fiscale.

## Page 81 du règlement PLU et page 37 des annexes :

### CONSTRUCTIONS ANNEXES

Pour l'habitat individuel, les annexes sont limitées en nombre à :

- 1 local de rangement indépendant de l'habitation de type 1
- 1 local placé en pignon
- 1 annexe pour le stationnement des véhicules.

## PROPOSITIONS :

### - 1 local de rangement indépendant de l'habitation de type 1

- \* Rajouter un local de rangement pour pouvoir y intégrer, un abri de jardin indépendant et un abris bois.
- \* Pour les plus grandes parcelles disposant suffisamment de surface. (Maison isolée, jardin)
- \* Laisser les côtes flexibles entre min /max en fonction des surfaces de terrains/ parcelles.

#### 4.7 Abris de Jardin indépendants :

Il est autorisé, pour améliorer l'espace de rangement et le stockage, de créer un abri de jardin.

**En aucun cas, l'abri de jardin ne pourra être habitable !**

**Pour garder une harmonisation sur les canaux, son installation est interdite côté canal !**

Il est donc autorisé côté route et jardin.

Il faudra ajuster le placement de cet abri en limite de parcelle ou accolé à la maison.

La construction sera faite avec les matériaux utilisés sur Port-Ripaille via le chapitre 3.1 de ce règlement.

Schémas en annexe.

#### **Dimensions autorisées maximales à réajuster en fonction des parcelles :**

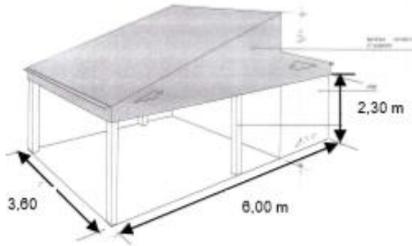
- ✓ Largeur : 3.00m.
- ✓ Longueur : 6.00m.



Extrait :

CONSTRUCTIONS ANNEXES

« Les constructions de type 2, destinées au stationnement comprendront ou non une construction de type 1 destinée au rangement. Elles seront constituées de parties maçonnées enduites et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les toitures respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,60 m en largeur, **6,00 m en longueur**, local de rangement inclus, avec une hauteur maximale de 2,30 m à l'égout du toit. »



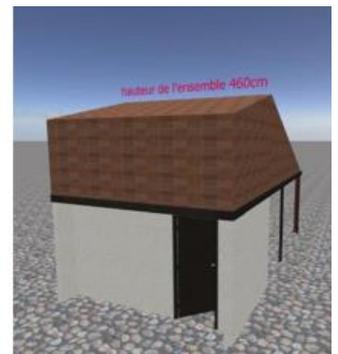
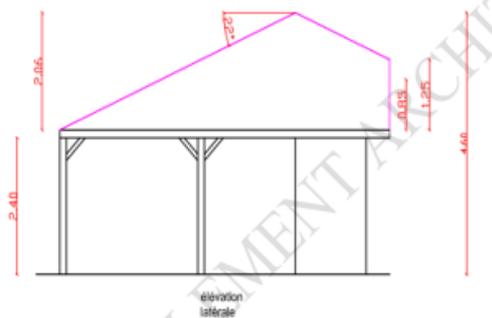
Au choix : avec ou sans local indépendant  
3,60 m x 6,00 m local rangement inclus,  
2,30 m à l'égout du toit le plus bas ; 21,6 m<sup>2</sup>

PROPOSITIONS :

Questions :

**6,00 m en longueur,**

- \* Augmenter la longueur à 7m pour inclure le local de rangement à 1.5 / 2 m de largeur.
- \* Ne pas prendre l'abri bois comme local de rangement car les côtes admises au PLU ne correspondent pas à ce type d'utilisation.
- \* Inclure la modification du toit (permettre un meilleur accès sous toiture).
- \* Laisser les côtes flexibles entre min /max en fonction des surfaces de terrains/parcelles.



Extrait :

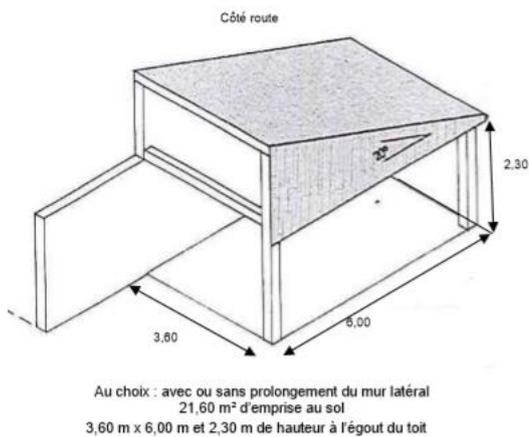
Questions :

Au choix : avec ou sans local indépendant  
3,60 m x 6,00 m local rangement inclus,  
2,30 m à l'égout du toit le plus bas ; 21,6 m<sup>2</sup>

- \* Comment seront gérés les demandes de constructions pour donner suite au 21.6m<sup>2</sup> de surface utilisée ?

CONSTRUCTIONS ANNEXES

« Les constructions de type 3 destinées au stationnement pourront être édifiées en limite de voie pour les constructions en bande ou accolées en pignon pour les maisons individuelles isolées. Elles seront constituées de parties maçonnées enduites et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les toitures respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,60 m en largeur, 6,00 m en longueur et 2,30 m de hauteur à l'égout du toit. »



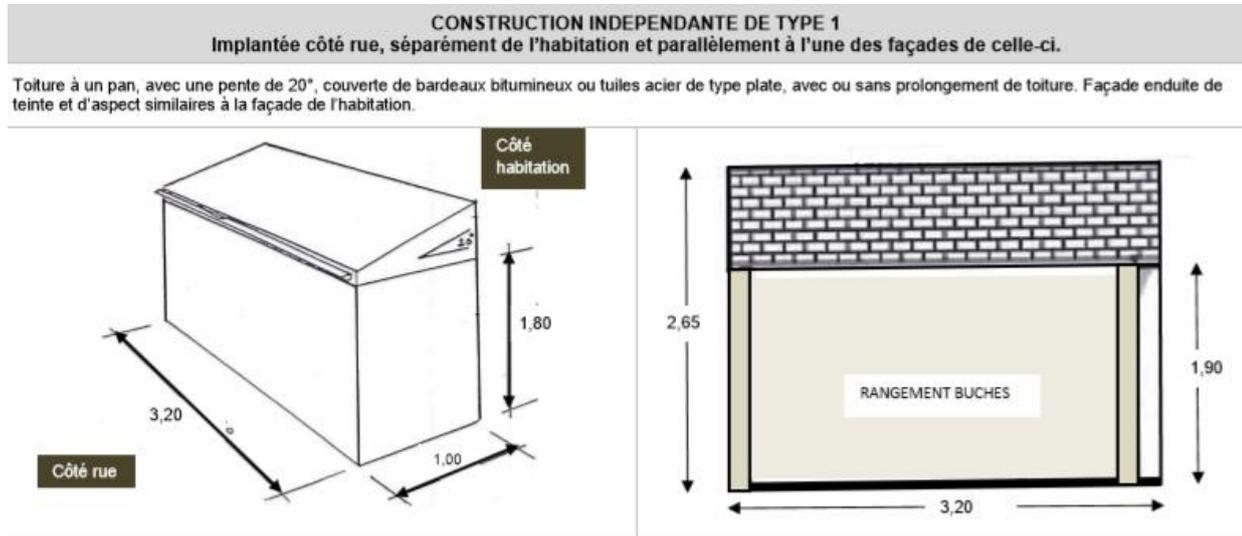
PROPOSITIONS :

Parties maçonnées enduites

- \* Suppression de ce carport, car les murs de séparations de lots en parties maçonnées sont interdits.
- \* Propositions de séparation par du grillage végétalisés.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

« Les constructions de type 1 destinées au rangement seront recouvertes d'une toiture à 1 pan avec une pente de 20° et couvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Elles seront constituées de parties maçonnées enduites. Ces constructions seront implantées, côté rue, séparément de l'unité d'habitation et parallèlement à l'une des façades de celle-ci **ou incluses à une annexe de type 2 destinée au stationnement.** Lorsque le local de rangement est incorporé à l'abri voiture (type 2), il ne sera pas admis de local de rangement de type 1 supplémentaire. »



PROPOSITIONS :

**Ou incluses à une annexe de type 2 destinée au stationnement.**

- \* Ne pas inclure l'abri-bois dans la construction du carport de type 2, il faut le différencier de cette construction.
- \* Augmentation de la largeur à 2m ou 2.5 m comme demandé, il faut pouvoir rentrer des vélos, des affaires de jardins, etc..
- \* Toutes les maisons n'ont pas la surface de terrain disponible pour créer une autre annexe.
- \* Possibilités d'avoir 2 locaux de rangements pour ceux qui ont de la surface. (Abris de jardin /abris bois).
- \* Laisser les côtes flexibles entre min /max en fonction des surfaces de terrains/parcelles.

**4.8 Abris bois et petit local de dégagement :**

Il est autorisé la construction d'un abris bois ou d'un petit local de dégagement suivant les plans en annexe.  
La construction sera faite avec les matériaux utilisés sur Port-Ripaille.

**Dimensions maximales autorisées :**

- ✓ Largeur : 2.50 m.
- ✓ Longueur : 4.00 m.
- ✓ Hauteur : 3.00 m.

**RAPPEL : Dimensions maximales autorisées à réajuster en fonction des parcelles.**



Extrait :

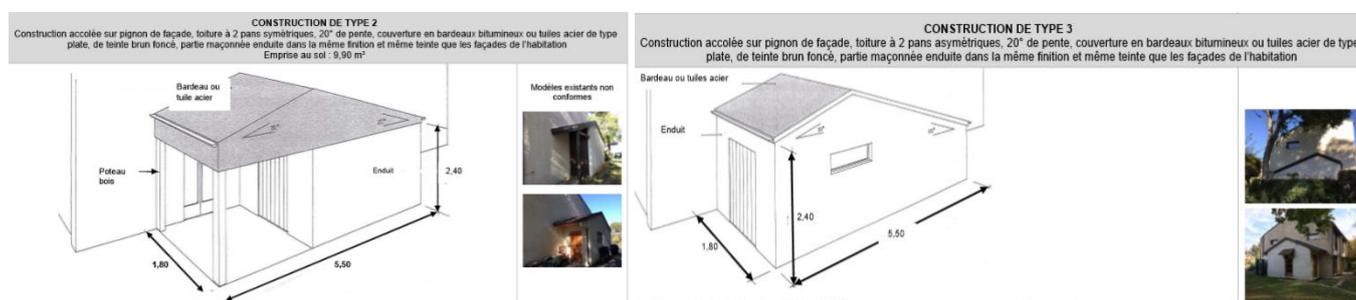
**Il ne sera pas admis de local de rangement de type 1 supplémentaire**

- \* Ne pas inclure l'abri-bois dans la construction du carport de type 2, il faut le différencier de cette construction.
- \* Rajouter un local de rangement pour pouvoir y intégrer, un abri de jardin indépendant et un abris bois.

**CONSTRUCTIONS ANNEXES**

« Les constructions de type 2 destinées au rangement seront constituées de parties maçonnées enduites et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les toitures auront des pans de toiture symétriques qui respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Ces constructions seront implantées accolées au pignon. Les dimensions maximales de ces annexes seront de 1,80 m en largeur et 5,50 m en longueur avec une hauteur maximale de 2,40 m à l'égout du toit. »

« Les constructions de type 3 destinées au rangement seront constituées de parties maçonnées enduites dans la même finition et même teinte que les façades de l'habitation. Les toitures auront des pans asymétriques qui respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Ces constructions seront implantées accolées au pignon. Les dimensions maximales de ces annexes seront de 1,80 m en largeur et 5,50 m en longueur avec une hauteur maximale de 2,40 m à l'égout du toit. »



**PROPOSITIONS :**

De 1,80 m en largeur

- \* Augmenter la largeur avec une côte max de 2m, ou laisser une côte flexible en fonction du terrain disponible sans dépasser les 20m2.
- \* Laisser les côtes flexibles entre min /max en fonction des surfaces de terrains/parcelles.

**4.9 Réduits adossés au pignon :**

Il est autorisé la construction d'un réduit sur le mur pignon de la maison.  
 Ce réduit permettra un aménagement intérieur de toilette.  
 Dans le respect des matériaux utilisés sur Port-Ripaille et présentés dans ce règlement.  
**Dimensions maximales autorisées à réajuster en fonction de la parcelle et dont la largeur est autorisée jusqu'à 1 m de la limite de propriété sans dépasser les 20 m2 autorisé.**

Construction suivant les plans en annexe de ce règlement :



Extrait :

## Page 82 du règlement PLU :

### MATERIAUX

« L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (**parpaings, briques creuses, agglomérés**, etc.) est interdit. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis pour que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines. Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux. »

### PROPOSITIONS :

#### **Parpaings, briques creuses, agglomérés**

\* Utilisation de l'ossature bois pour les constructions annexes.

#### 3.1.6 – Ossature bois :

La construction ossature bois est plus légère que le béton, moins coûteuse et bien plus isolante et résistante. C'est pour ces avantages de mise en œuvre que l'ossature bois est autorisée avec une finition en crépi sur l'extérieure afin de préserver l'aspect et l'harmonisation des constructions de Port-Ripaille.

Extrait :

## Page 82 du règlement PLU :

### MENUISERIES, OCCULTATIONS, STORES

« Constructions existantes Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules Les nouvelles menuiseries seront de préférence en bois **ou en métal** peint (ou matériau similaire d'aspect) et seront de teinte brun-foncé (couleur palissandre, noyer, chêne foncé, chêne rustique) »

### PROPOSITIONS :

**Ou en métal**

\* « **Ou matériau similaire d'aspect.** »

## Page 83 du règlement PLU :

### TOITURES

« Constructions existantes Dans l'ensemble de la zone, les terrasses en toiture et les surélévations des constructions sont interdites hormis les cas de lucarnes autorisées. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans couverts de bardeaux bitumineux canadiens de teinte brun foncé ou de tuiles en acier de type plates et de teinte marron **ou de tavaillons de bois**, avec des pentes de 20 °. Les châssis de toit situés sur un même pan de toiture seront alignés sur une même ligne horizontale. Ils seront interdits sur les constructions annexes. »

### PROPOSITIONS :

**Ou de tavaillons de bois,**

\* Il n'est jamais admis de mettre des tavaillons de bois sur les toitures de Port-Ripaille.

\* Mais nous demandons aussi la correction du texte sur l'utilisation des tuiles type polytuile en :

« **L'utilisation des tuiles types polytuile est autorisée dans le cas où la commercialisation du bardeau canadien devrait s'arrêter ou disparaître et sa pose n'est possible que pour un ensemble de toit** »

TOITURES

« Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presqu'île Le Pré aux Saules : Les lucarnes seront de type « chien assis ». Elles sont autorisées dans la limite d'un chien assis par pan de toiture d'une construction, placé au centre du plan de toiture à partir de la panne faîtière. Les dimensions du chien assis seront de 3 m en largeur et de 1,70 m en profondeur. La baie sera composée de quatre vantaux vitrés ouvrant à la française sans volet roulant ni coffre apparent. La couverture des chiens assis sera de même matériau et teinte que le reste de la toiture, joues pleines. Pour permettre un plus grand confort, il pourra être autorisé une surélévation modérée de la noue entre les deux chiens assis. Les châssis de toit sont interdits sur les toitures des constructions annexes. Les châssis de toit sont limités en nombre à 2 par pan de toiture et placés au plus près de la panne faîtière. La superficie du châssis de toit ne pourra excéder 1,00 m<sup>2</sup>. Sur un pan de toiture comportant un chien assis, l'installation d'un châssis de toit est interdite. »

PROPOSITIONS :

de quatre vantaux vitrés ouvrant à la française

- \* Pour éviter des accidents à l'intérieur des chien-assis, il faudrait plutôt une ouverture coulissante.
- \* Pour l'aspect technique et pratique de l'ouverture, certaine tape dans les murs.
- \* Pour un gain de place.

Questions :

sans volet roulant ni coffre apparent.

- \* Il a toujours été admis les volets roulants sur les ouvrants des chien-assis avec coffret incrusté, est-ce une erreur de frappe ?
- \* Sans volet roulant c'est illogique pour une pièce de nuit.
- \* Il faudrait garder « **volet roulant autorisé sans coffre apparent** ».

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures des constructions annexes

- \* Pour augmenter la luminosité des annexes et des bâtiments nous demandons de pouvoir poser un châssis par pan de toit sur les annexes.
- \* Châssis de toit équipé de volets roulants, occultant et isolant.

4.12.1 Les fenêtres de toit type Velux :

Les fenêtres de toits sont autorisées dans la toiture de l'habitation principale à raison d'une à deux fenêtres par pan de toiture et par pièce.

Les fenêtres de toits sont autorisées dans la toiture de l'habitation principale type immeuble, à raison d'une fenêtre par pan de toiture et par pièce de l'habitation.

Les fenêtres de toits sont autorisées dans la toiture des constructions annexes (comme l'annexe type cuisine ou chambre) à l'habitation principale à raison d'une à deux fenêtres par pan de toiture. En cas de double toiture, les velux sur le toit du bas ne sont pas autorisés.

Il est conseillé que les fenêtres soient équipées d'un volet roulant.

Ce volet roulant devra respecter le code couleur de ce présent règlement du chapitre 3.1.4.

**RAPPEL : Les dimensions autorisées des velux sont à réajuster en fonction des projets.**

Extrait : /

CLOTURES

« Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Les dispositifs type panneaux occultants, claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits. En limite du canal, toute clôture grillagée sera doublée d'une haie variée et aura une hauteur maximale de 1,00 m, portail compris. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules : Côté rue ou en limite séparative : Les clôtures érigées seront uniquement constituées d'un grillage souple torsadé de couleur verte ou grise, auront une hauteur maximale de 1,20 m et seront doublées d'une haie. Les portails coulissants pour véhicules sont interdits, à l'exception des lots de maisons individuelles. Pour ces maisons individuelles, côté rue, un seul portillon piéton et un portail à deux vantaux pourront être admis, à condition qu'ils soient réalisés en palines verticales en bois ou matériau similaire d'aspect de teinte brun foncé et d'une hauteur maximale de 1,20 m. Les maisons en bande et les immeubles ne pourront recevoir qu'un portillon piéton fait de lattis bois vertical, de barreaudage de section carrée ou de fer plat, de teinte verte, brune ou grise. »



PROPOSITIONS :

Les dispositifs type panneaux occultants, claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits

\* Pour les séparations mitoyennes de terrasse, peut-on envisager de mettre un dispositif grillage végétalisé avec du lierre persistant (ou autre persistant), d'une hauteur de 1.80m au raz des pignons de maison sur une longueur de 4.00m pour côté rue et jardin et 2m pour côté lac, pour permettre une intimité des personnes entre les maisons voisines.

De continuer la séparation mitoyenne par une haie végétalisée du même type mais sur une hauteur max de 1.50m.

\* Sinon demande est faite de revoir la position de la Mairie sur l'utilisation des claustras en alu et bois, mais que nous pourrions végétaliser !!



### 7.3 Brises vues :

Pour des raisons d'intimité et pour la sécurité des uns et des autres, il est autorisé de créer une séparation à partir du mur de pignon.

Cette séparation pourra se faire soit en mur maçonné crépi, soit en séparation type claustra aluminium, soit en séparation bois (type jalousie), mais dans le respect des teintes de Port-Ripaille. En termes de vue lac, les murs maçonnés sont à proscrire côté lac, mais il est de mise de respecter une hauteur respectable des brises vues, pour permettre à chacun de profiter de son panorama.

Extrait :

**Côté rue ou en limite séparative : Les clôtures érigées seront uniquement constituées d'un grillage souple torsadé de couleur verte ou grise, auront une hauteur maximale de 1,20 m et seront doublées d'une haie.**

- \* Demande est faite de modifier la hauteur à 1.50m pour le côté rue et/ou en limite séparative hors côté lac.
- \* Demande est faite de laisser pour le côté lac à 1.20 m max pour permettre de garder une vue imprenable.
- \* Demande est faite de pouvoir utiliser des grillages rigides pour végétaliser l'ensemble des séparations, ainsi que du bois et des matériaux similaires.
- \* L'utilisation d'un portail rigide est plus robuste donc à une durée de vie plus longue que du grillage souple.

### 7.2 Clôtures :

Les clôtures massives, en planches, (style Pré aux Saules), sont interdites.

En revanche, des clôtures en bois ajourées, respectant les nuances de teintes et d'une hauteur maximale de 1,2 mètre sont autorisées.

Pour des raisons inhérentes à la protection des enfants et pour éviter les promenades des chiens, il est autorisé des grillages plastifiés de teinte vert foncé, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre à 1,5 mètre pour assurer le supportage de la végétation.

Dans ce grillage, il pourra s'incorporer de la végétation (lierre, arbuste, tuya) pour former une haie.

Extrait :

**Fait de lattis bois vertical**



\* Demande est faite de pouvoir utiliser du bois mais aussi des matériaux similaires, ainsi que du grillage rigide mais végétalisé !!

## Page 84 du règlement PLU et page 58 des annexes :

Article UP 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

« Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise. Les espaces libres seront traités en espaces verts, à l'exception de la surface de dallage perméable nécessaire au stationnement d'un véhicule par unité d'habitation. Côté canal, les terrasses seront constituées de matériaux perméables. Les enrobés et le béton sont interdits. Les limites séparatives de lots seront marquées côté rue par des haies dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m, à l'exception des habitations situées en zone A du Pré aux Saules où la fermeture en limite séparative est interdite. La largeur de haie sera comprise entre 1,00 m et 1,50 mètre. Les dispositifs type claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits. »

## PROPOSITIONS :

Les dispositifs type claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits.

\* Même demande que sur le chapitre « CLOTURES »

Pour les séparations mitoyennes de terrasse, peut-on envisager de mettre un dispositif grillage végétalisé avec du lierre persistant, d'une hauteur de 1.80m au raz des pignons de maison sur une longueur de 4.00m, pour permettre une intimité des personnes entre les maisons voisines.

De continuer la séparation mitoyenne par une haie végétalisée du même type mais sur une hauteur max de 1.50m.

## 1/Terrasse en lamelle composite et bois :

### Questions :

\* Pour garder une bonne infiltration des eaux pluviales dans les terrains, est-il envisageable de pouvoir utiliser ces matériaux pour les constructions des terrasses ?

#### 7.7.2 Terrasse en lamelle composite/bois :

Pour les cheminements dans les jardins, il est possible de créer un chemin avec des lames composites plus résistantes dans le temps, ainsi que les terrasses.

**RAPPEL : Les surfaces et dimensions autorisées des terrasses sont à réajuster en fonction des projets.**

Extrait :

## 2/Construction d'une deuxième sortie de cheminée :

### Questions :

\* Pour pouvoir créer une deuxième sortie de cheminée en logette crépi blanc et garder une harmonisation de l'ensemble ?

#### 9.5 Hauteur maximale des conduits de cheminées et poêles :

Afin de se conformer aux normes DTU 2006, art. 24.2, et pour préserver l'unité architecturale de Port Ripaille en la matière « la sortie des cheminées ne dépassera pas la hauteur minimale exigée par la loi, soit 40 cm au-dessus du faitage de la toiture ou du faitage de la construction chien assis ».

Afin de pouvoir créer une nouvelle sortie de cheminée pour les vérandas ou séjour, il est autorisé de créer un nouveau conduit respectant les nouvelles normes DTU, mais ce conduit sera obligatoirement isolé, sécurisé, crépis pour respecter l'aspect de la façade et l'harmonisation de Port-Ripaille.



Extrait :

## 3/Pergola type bioclimatique :

#### 7.5 Pergola de jardin « Type Bioclimatique » :

La pergola de jardin est autorisée côté jardin ou côté route des maisons. Pour une raison de visibilité et permettre à chacun de profiter de son panorama, elle est interdite côté lac. La pergola est une structure en bois ou en aluminium de RAL définie par ce présent règlement. Elle permet aux copropriétaires de s'abriter des rayons du soleil et des intempéries, elle permet de créer un espace de vie supplémentaire. Elle peut être complétée par des stores à lamelles, des stores orientables sur le côté et sur le toit de la pergola.

#### Dimensions maximales autorisées :

- ✓ Largeur : 2.50 m.
- ✓ Longueur : 4.00 m.
- ✓ Hauteur : 2.40 m.



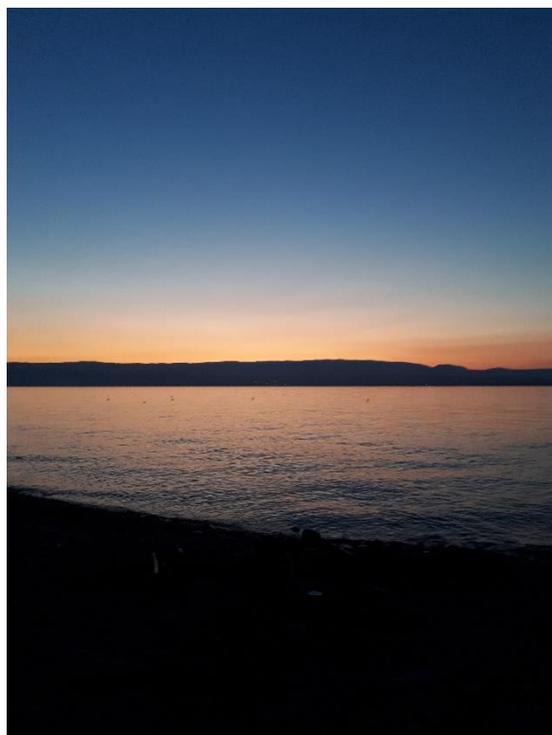
Extrait :

Dimensions maximales autorisées à réajuster en fonction de la parcelle.

\* La pergola bioclimatique est une pergola à lames orientables qui permet de moduler l'ensoleillement au fil de la journée et d'offrir une ventilation naturelle de la terrasse, elle protège aussi des intempéries.

## REMERCIEMENTS/CONCLUSIONS:

- *Merci de nous avoir écouté.*
- *Nous espérons une prise en compte de nos demandes.*
- *Nous pensons qu'un règlement est présent pour encadrer/gérer.*
- *Nous pensons ainsi garder un cadre de vie exceptionnel.*
- *Nous pensons à un partenariat gagnant-gagnant avec la Ville de Thonon et Thonon Agglomération.*
- *Nous restons à la disposition de la mairie pour toutes aides éventuelles demandées, pour avoir une harmonisation des règlements d'architecture de la ville de THONON et de Port Ripaille*
- *Nous pensons garantir la pérennisation de Port Ripaille dans l'esprit commun.*
- *Nous pensons améliorer notre cadre de vie, nous épanouir chez nous !*



## Observation n°13 (Courrier)

Déposée le 11 Mars 2019 à 14:59

Par Pièce n°10

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

Thonon, 6 mars 2019

Plu 6/03/19  
pièce 7.4 f

Quelques remarques préliminaires\* de la copropriété  
du Pré aux Sables, Port Ripaille.

\* en absence d'une consultation explicite du Conseil Syndical  
et des copropriétaires - pour une première réponse 'd'urgence'.

**ANNEXE DU REGLEMENT  
DOCUMENT GRAPHIQUE**

Commentaires soumis  
à Chr. Debrille, directeur  
Union de Port Ripaille  
(15<sup>30h</sup>)

M. Debrille Pds 12/13

Stéphanie Hanssens Pds 9

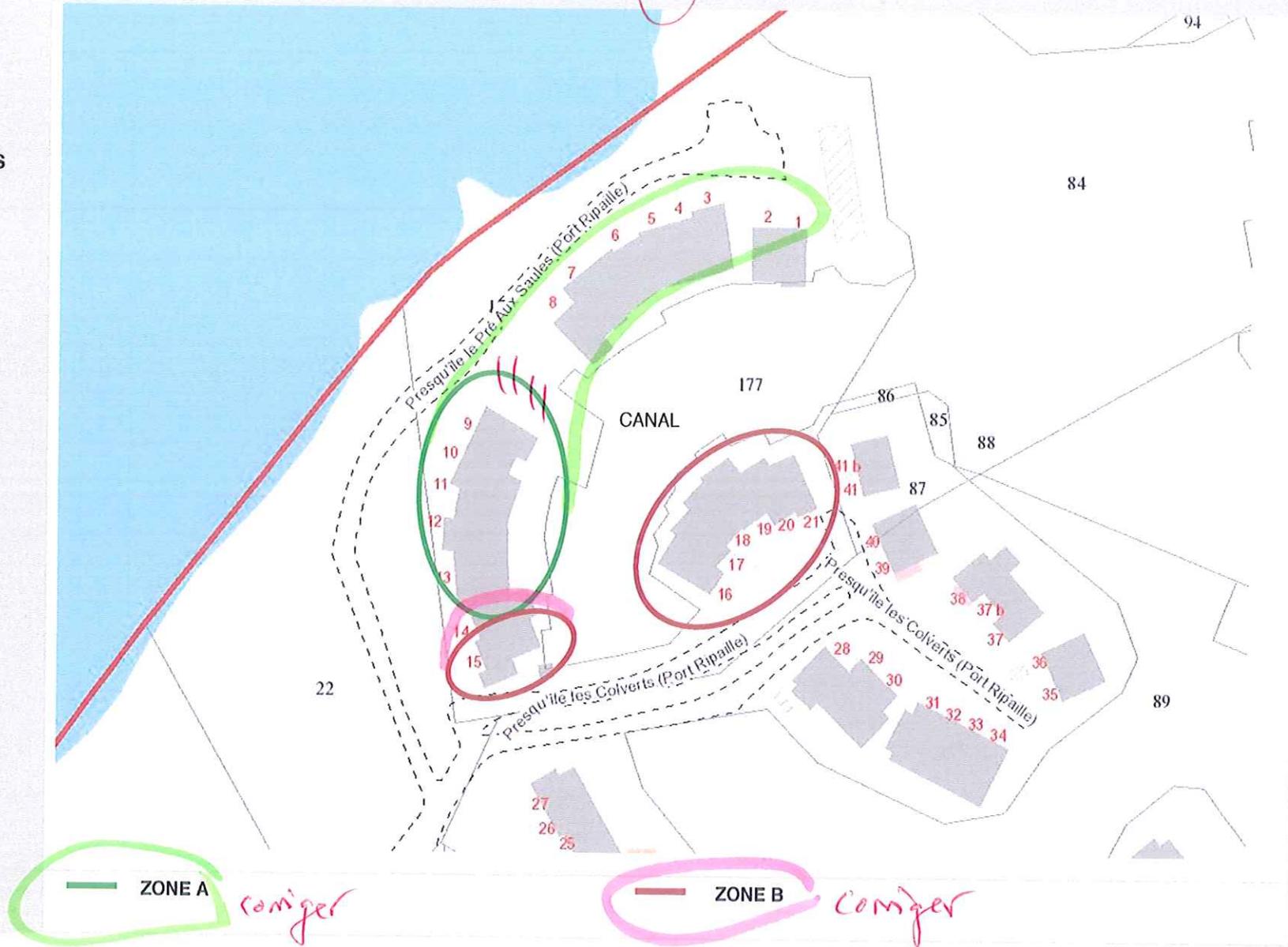
## Table des matières

<b>Centre ancien.....</b>	<b>p.3</b>
<b>Hameau de Rives .....</b>	<b>p.20</b>
<b>Hameau de Vongy.....</b>	<b>p.23</b>
<b>Quartier de la Rénovation .....</b>	<b>p.26</b>
<b>Port Ripaille .....</b>	<b>p.33</b>
<b>Secteur des Charmilles .....</b>	<b>p.74</b>
<b>Secteur de la Cité fleurie .....</b>	<b>p.78</b>
<b>Secteur des Trolliettes.....</b>	<b>p.81</b>
<b>Édifices ponctuels .....</b>	<b>p.83</b>

# PLAN DE SITUATION LE PRE AUX SAULES

? ou DES ?

PRESQU'ILE  
LE PRE AUX SAULES  
DETAIL



## VÉRANDAS – EXTENSION DE L'HABITATION

Aucune extension prolongeant le volume existant des constructions ne sera autorisé, seules les extensions de l'habitation situées à l'intérieur du volume bâti seront autorisées, par la fermeture de la terrasse couverte.

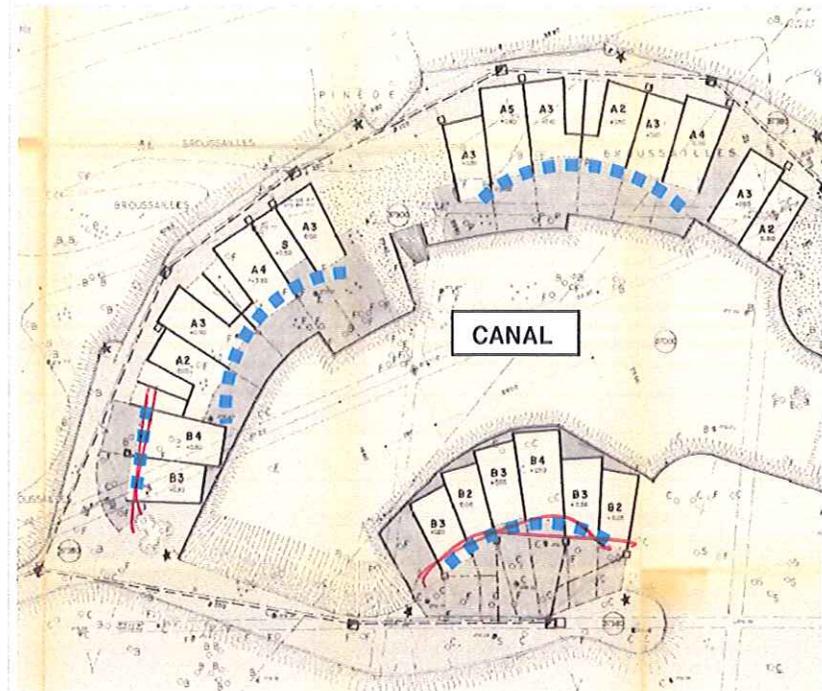
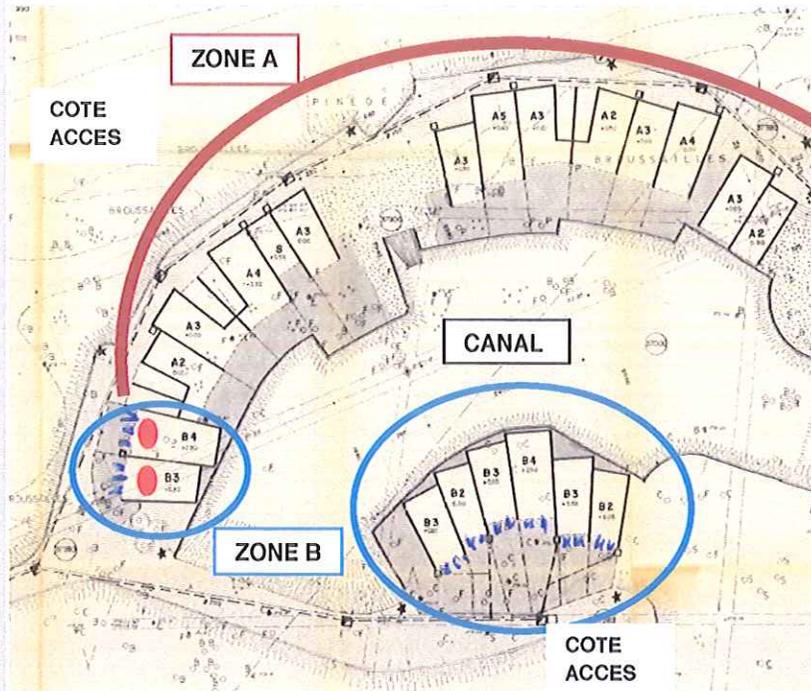
### COTE « ACCES »

Pour les constructions édifiées dans la zone A, la création de véranda en façade est interdite ~~sauf pour les 2 lots qui disposent d'une emprise privative (●)~~.

Pour les constructions édifiées dans la zone B, il pourra être autorisé la construction de véranda en fermeture de la terrasse couverte existante

### COTE « CANAL »

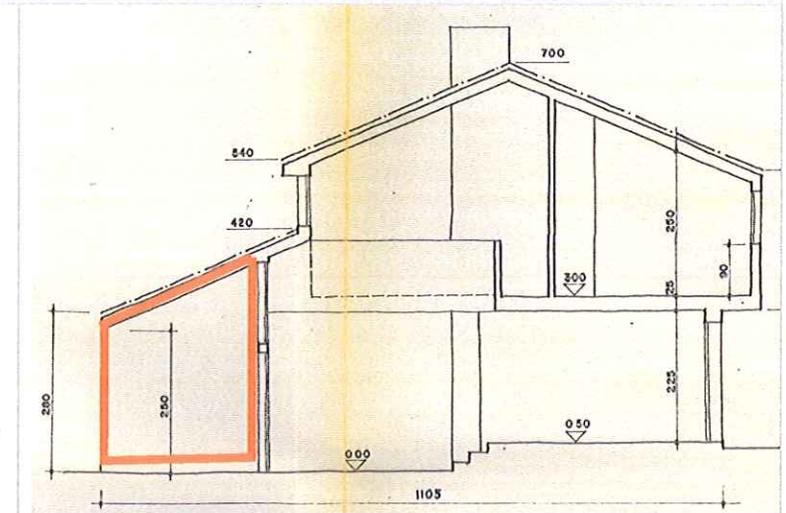
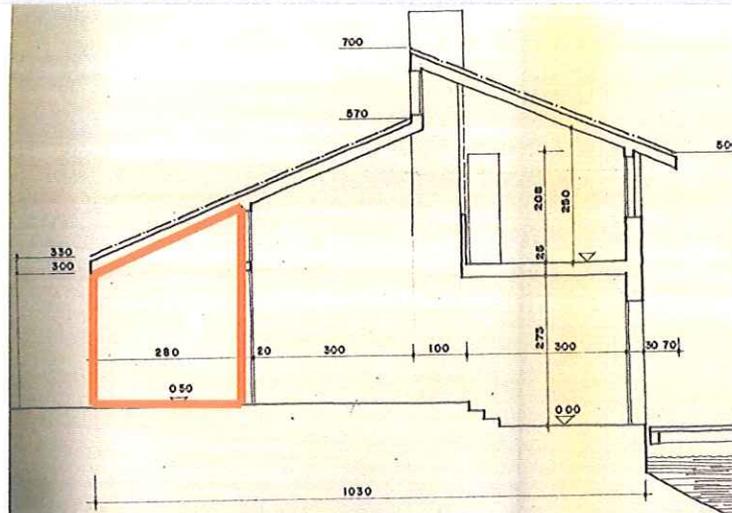
Pour les constructions édifiées dans la zone A, il pourra être autorisé l'édification d'une véranda d'une profondeur maximale correspondant à la terrasse couverte d'origine.



Façade pouvant recevoir une véranda en fermeture de la terrasse couverte existante.  
Façades ne pouvant accueillir de vérandas à l'exception des deux lots en extrémité disposant d'une emprise privatisée

POSSIBILITE DE  
CREATION DE VERANDA  
POUR LES  
CONSTRUCTIONS

VERANDA



Possibilité de fermeture de la terrasse couverte existante sans prolongement de la toiture existante

La baie existante sera déplacée à l'aplomb du débord de toit. En cas de remplacement de la baie, les caractéristiques de la baie existante devront être reprises (découpage des ouvrants en 4 vantaux et imposte vitrée en partie supérieure, matériau, teinte...)

ZONE A  
COTE ACCES

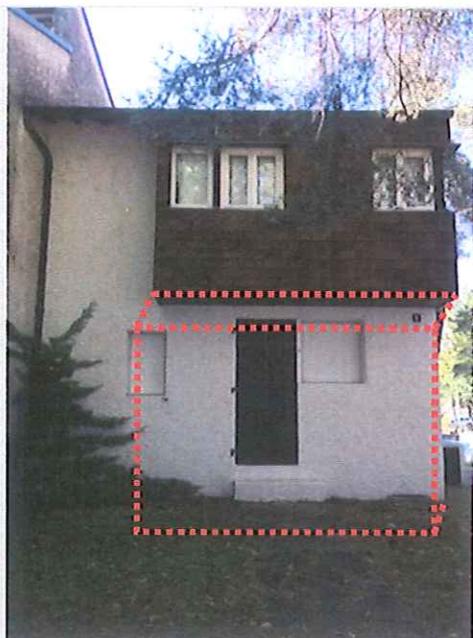


En zone A, côté accès la création de véranda est interdite



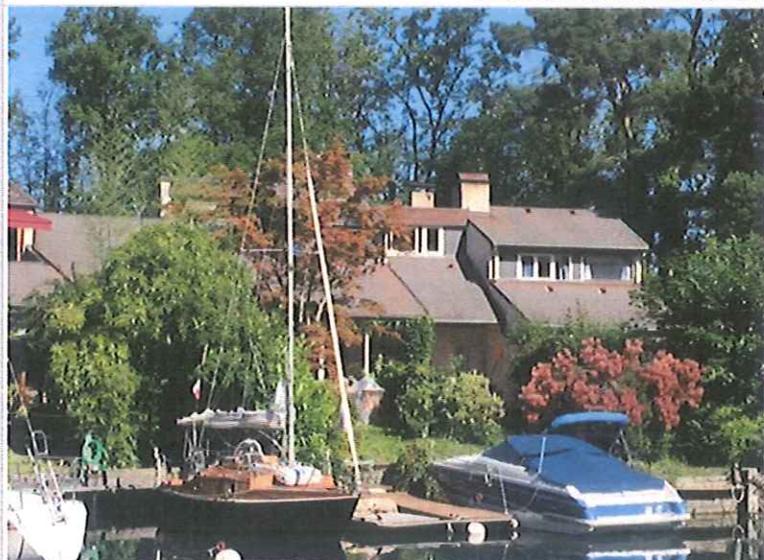
La création de véranda sous les parties en encorbellement est interdite

*\* à faire la même information ?*



La création de véranda sous les parties en encorbellement est interdite

ZONE A  
COTE CANAL



En zone A, côté canal, la création de véranda en fermeture de la terrasse couverte existante est autorisée. La fermeture sera constituée d'une baie à 4 ou 5 vantaux (en fonction du linéaire de façade) vitrée sur toute la hauteur

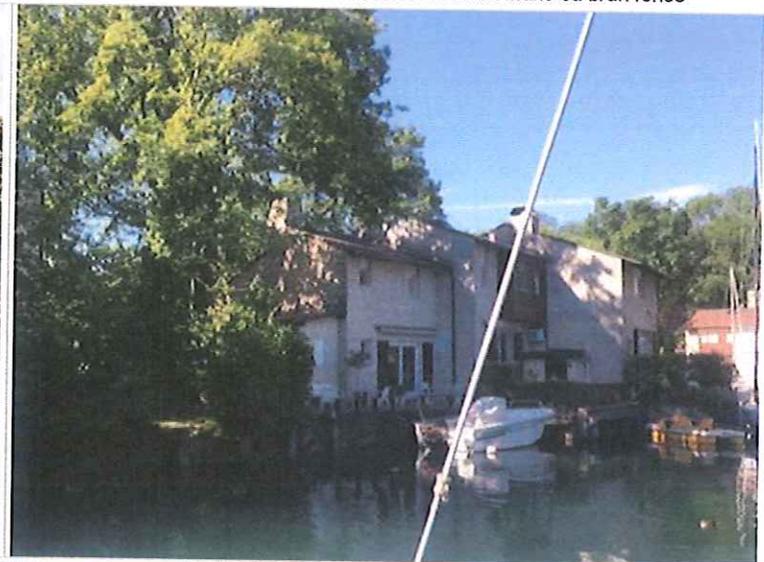
LE PRE AUX SAULES ZONE B

ZONE B  
COTE ACCES



En zone B, côté canal, la création de véranda en fermeture de la terrasse couverte existante est autorisée. La fermeture sera constituée d'une baie à 4 ou 5 vantaux (en fonction du linéaire de façade) vitrée sur toute la hauteur. Aucun débord ou prolongement de toiture ne sera autorisé. Cadre menuiseries : blanc ou brun foncé

ZONE B COTE CANAL

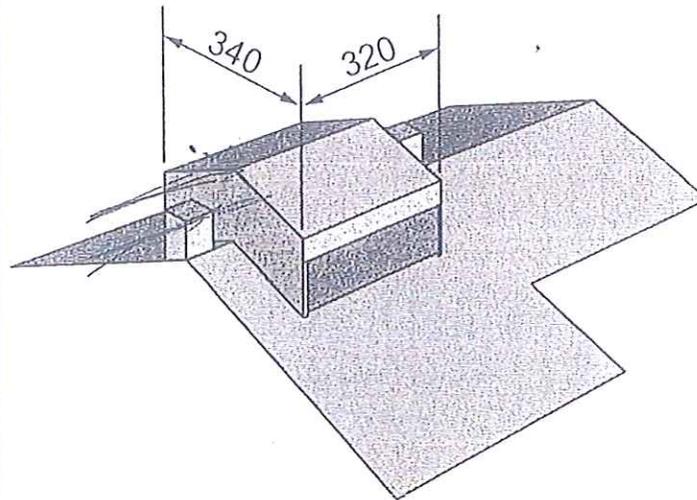


Il est interdit de créer des constructions en extension de l'habitation.

**TOITURE**

Les toitures seront à 2 pans couverts de bardeaux bitumineux ou de tuiles en acier de type plates, de teinte brun foncé, avec des pentes de 20°. Sont admis au maximum : 2 châssis de toit par pan de toiture lorsque la toiture ne dispose pas de lucarne ou une lucarne et un châssis de toit par pan de toiture dans le cas de toiture ne disposant pas de lucarne. Châssis : 1 m<sup>2</sup> maxi. Les châssis de toit placés sur un même pan de toiture seront alignés sur une même ligne horizontale.

**LUCARNES  
CHIEN ASSIS**



Modèle « double toiture » autorisé pour les toitures du Pré aux Saules

Une toiture disposant d'une lucarne pourra accueillir un châssis de toit de 1m<sup>2</sup> maxi



Modèle de lucarne ne correspondant pas au modèle « double toiture » du Pré aux Saules  
La création de larges ouvertures vitrées dans la toiture est **interdite**

Surélévation des « garages » et création de baies toute hauteur et terrasses : **Interdit**

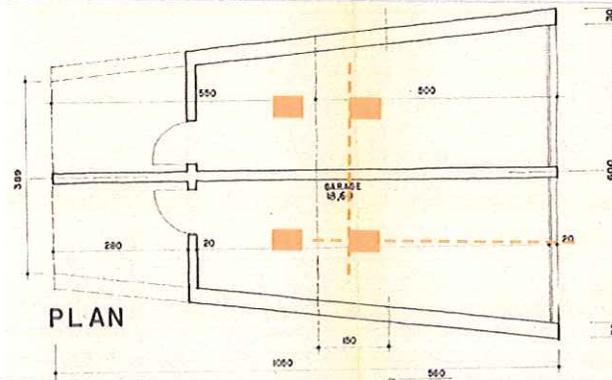
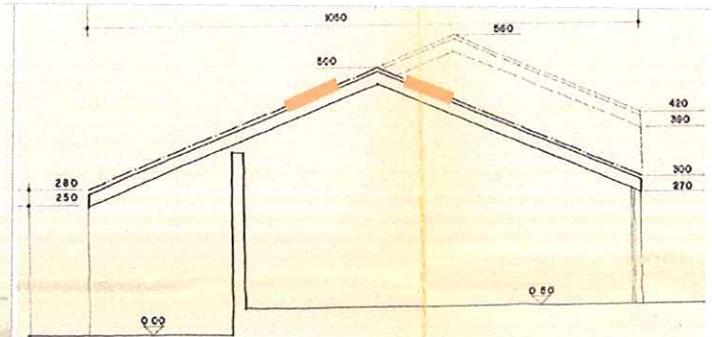
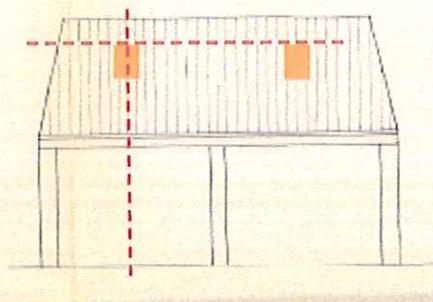
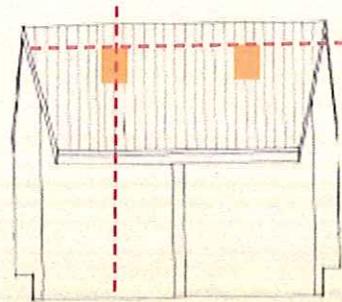
*Permis déjà accepté par la mairie (lucarne similaire construction originale P.S N°7)*

*Permis déjà accepté il y a 18 ans lors rénovation*

*? pas indiqué sur la photo; dimensions?*



Seul 1 châssis de toit sera placé dans l'axe de la baie du garage, en partie haute



En cas de transformation du garage en habitation, il sera admis la création de 2 velux au maximum par garage, placés en partie haute, alignés et limité à 1 par pan de toiture et par garage.

La modification ou la surélévation des toitures des garages est interdite.

FACADES

PERCEMENTS

LE PRE AUX SAULES



Référence des tailles des percements pouvant être reproduits en façade pignon, au rez-de-chaussée : 0,80 m x 0,90 m ou 0,90 m x 2,10 m



Référence des tailles des percements pour création de nouveaux percements à l'étage en façade pignon



Modèle d'origine : une baie à 1 vantail et deux baies à deux vantaux



Menuiseries remplacées par un modèle à un vantail



Les occultations sont peintes en brun foncé, pas en blanc

Le remplacement des menuiseries sur des baies de petite taille pourra s'effectuer par un modèle à un vantail ou à 2 vantaux

Réf p 68.

**MENUISERIES DES BAIES  
PRE AUX SAULES**



Les maisons appartenant à la Presqu'île du Pré aux Saules ont des menuiseries de teinte blanche.

**OCCULTATION**



Volets bois à double lambris sur écharpe en Z de teinte brun foncé et volets repliables en tableaux de teinte blanche.  
Les volets bois des portes d'entrée seront conservés, même dans le cas d'ajout d'un volet roulant sans coffre apparent.



La teinte blanche des volets en bois n'est pas autorisée.



Volets repliables en tableaux de teinte blanche.  
Ces volets d'origine pourront être remplacés par des volets roulants, en alu, de teinte blanche, avec coffret d'enroulement à l'intérieur du bâti

\* 2 fois même info/photo ?

*existant : partie commune*

**COTE ACCES**

**ZONE A**

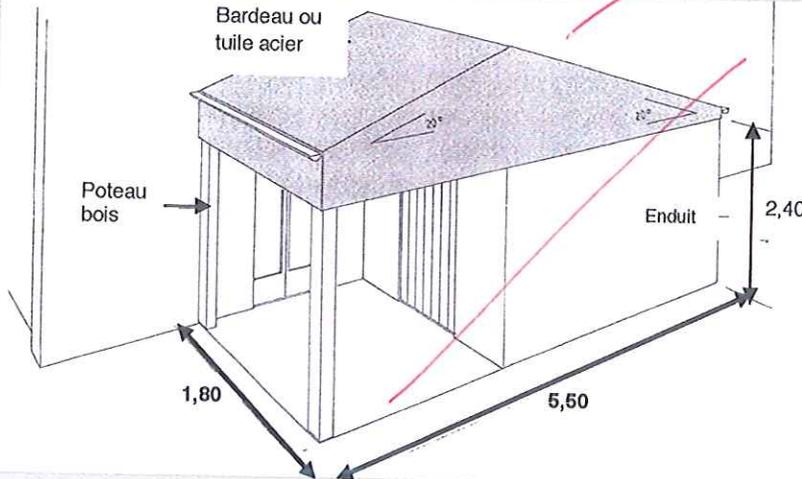
*ne s'applique pas du tout dans la zone A !*

**CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Toute construction implantée devant les constructions principales est interdite.  
En pignon de la construction principale, UNE seule annexe de rangement de types 2 ou 3 pourra être accolée en pignon, tout en observant un recul de 1 mètre par rapport au plan de la façade de l'habitation principale.

**CONSTRUCTION DE TYPE 2**

Construction accolée sur pignon de façade, toiture à 2 pans symétriques, 20° de pente, couverture en bardeaux bitumineux ou tuiles acier de type plate, de teinte brun foncé, partie maçonnée enduite dans la même finition et même teinte que les façades de l'habitation  
Emprise au sol : 9,90 m<sup>2</sup>

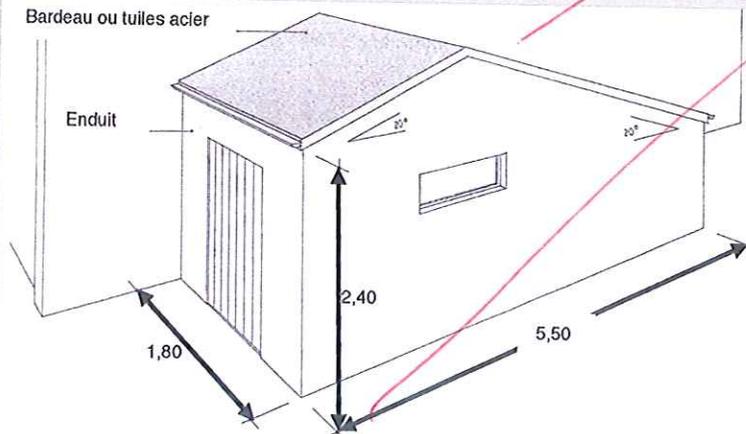


Modèles existants non conformes



**CONSTRUCTION DE TYPE 3**

Construction accolée sur pignon de façade, toiture à 2 pans asymétriques, 20° de pente, couverture en bardeaux bitumineux ou tuiles acier de type plate, de teinte brun foncé, partie maçonnée enduite dans la même finition et même teinte que les façades de l'habitation



*zone B : pas de stationnement des véhicules planifié / possible  
 côté rue ; stationnements prévus le long route  
 d'accès côté ouest*

**COTE ACCES**

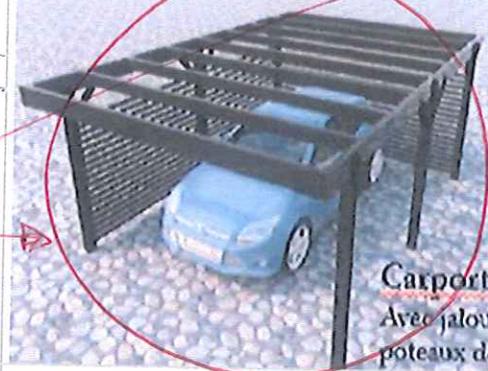
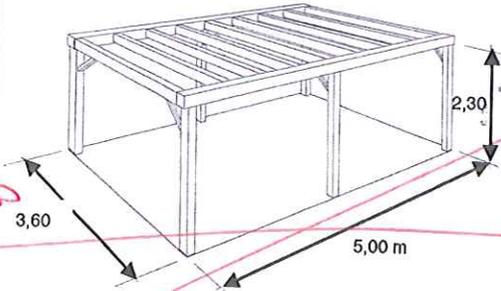
**ZONE B**

**Stationnement**

En zone B, pour le stationnement des véhicules, seule l'annexe de **type 1** sera autorisée. Les dimensions de cette annexe s'adapteront à la configuration de chaque lot sans toutefois dépasser les dimensions maximales.

Pour les annexes de rangement, 1 seule annexe est autorisée par habitation, à l'exception de celles disposant de pignons.  
 Pour les habitations ne disposant pas de pignon, seule l'annexe de type 1 est autorisée.

*Possibilités de  
 créer sur les  
 places privées  
 individuelles !!  
 voir plan annexe N°1.*



*Pas possible  
 pour les  
 pres aux saules  
 cotés*

Au choix avec ou sans couverture  
 Couverture en cuivre - 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
 3,60 m x 5,00 m x 2,30 m hauteur

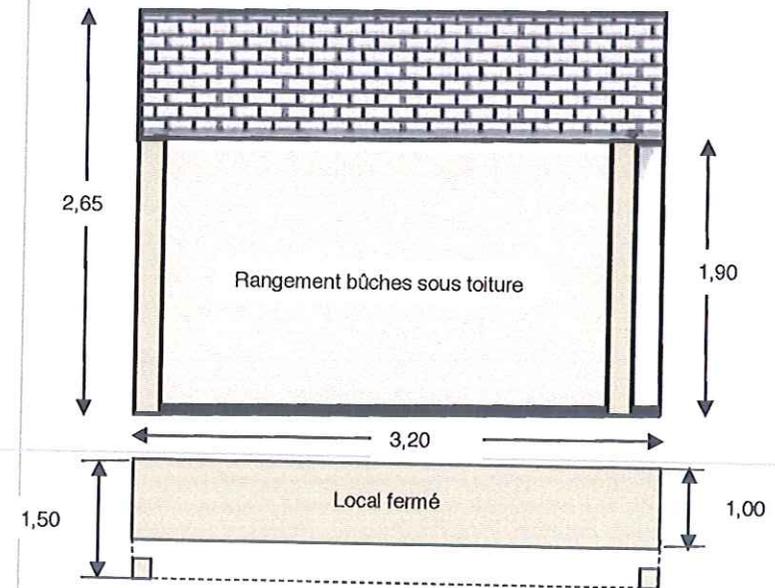
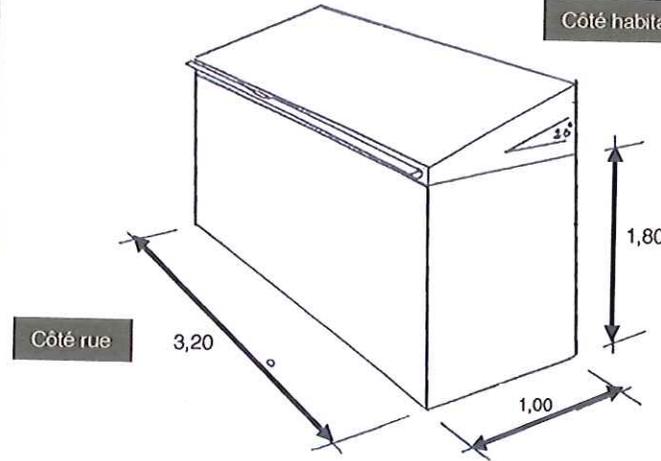
Modèle pouvant être fermé sur deux côtés au maximum avec des jalousies de teinte brun foncé

Couvert de panneaux photovoltaïques ou d'une feuille de cuivre

**Rangement**

*Zone B*

Toiture à un pan, avec une pente de 20°, couverte de bardeaux bitumineux ou tuiles acier de type plate, avec ou sans prolongement de toiture. Façade enduite de teinte et d'aspect similaires à la façade de l'habitation.

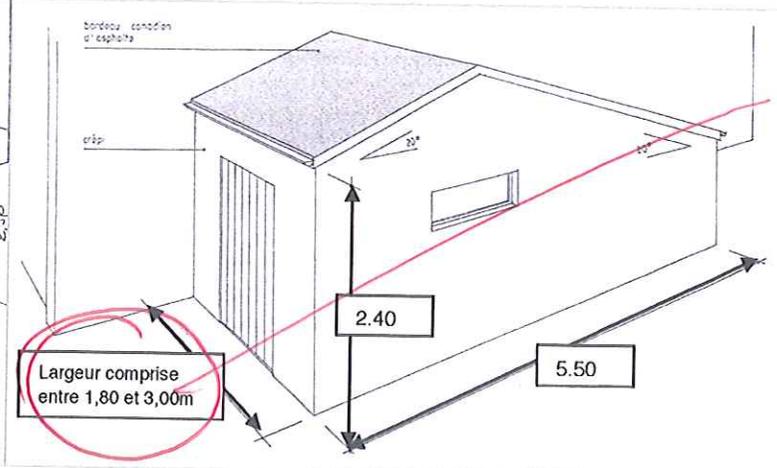
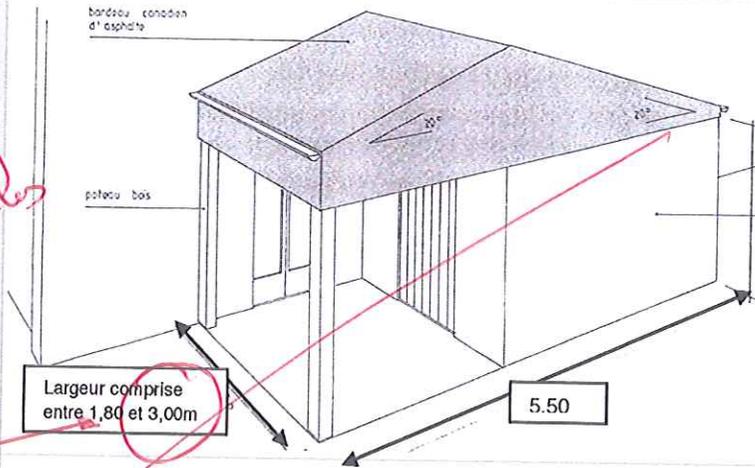


Pour les habitations disposant de pignon, elles pourront recevoir une annexe de type 2 ou de type 3

COTE ACCES  
ZONE B

ANNEXE DE TYPE 2

ANNEXE DE TYPE 3



*No sert à rien  
ou Pre aux Saubs*

*Erreur*

Ces annexes seront réalisées en maçonnerie traditionnelle ou en ossature bois. Les façades seront traitées de parties enduites de mêmes caractéristiques que la construction principale, ou en bardage bois posé dans le sens vertical, de teinte brun foncé. Les toitures auront une pente de 20°, seront à 2 pans couverts de bardeaux bitumineux ou de tuiles acier de teinte brun foncé.

Les menuiseries seront de teinte blanches pour les constructions annexes dont les façades sont enduites et de teinte brun foncé pour celles revêtues de bois.

COTE CANAL

~~ZONE A~~

ZONE B

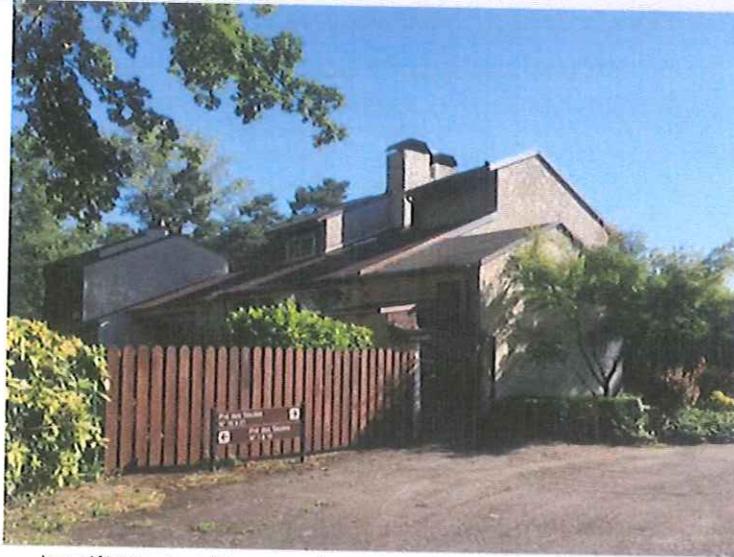
Toute construction annexe est interdite sauf pour les constructions disposant de façade pignon.

*← toutes façades pignons  
donne sur partie  
commune → donc  
non constructible a priori !  
\**

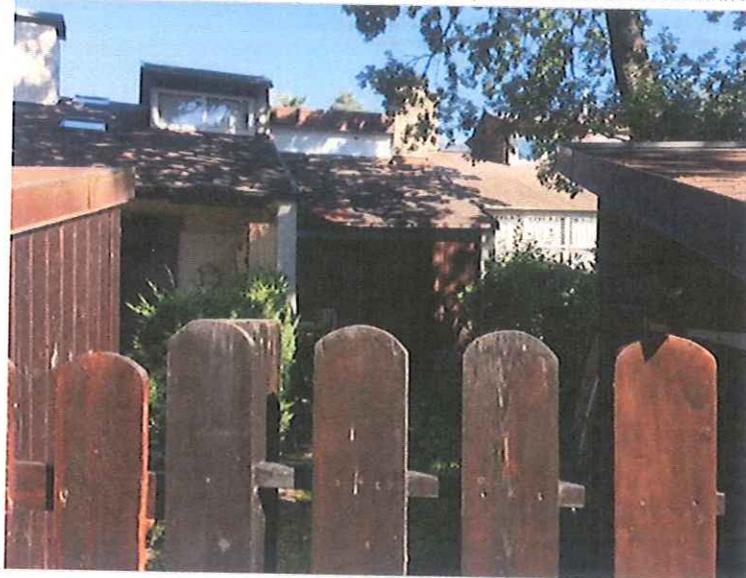
*\* exceptions : zone B 16  
(zone B 21 : déjà  
construit)*

CLOTURES

PRESQU'ILE LE PRE AUX SAULES



Les clôtures et portillons seront constitués de palines verticales de teinte brun foncé, arrondies en partie supérieure et auront une hauteur maximale de 1,60 m



Portail à palines bois posées dans le sens vertical. Les palines seront arrondies en partie supérieure

*photo Colvot*

*cette zone de stationnement appartient à la zone A+B (+ forêt)*

COTE RUE  
ZONE A



La perception d'un espace ouvert devra être maintenue. Il ne pourra être créé d'espaces entièrement clos, constitués par l'installation d'une clôture ou par la plantation d'une haie.

Zone de stationnement côté forêt

En zone A, les surfaces de circulation devront être traitées avec des dispositifs alvéolaires de dalles de gazon

COTE RUE  
DANS L'ENSEMBLE DE LA  
ZONE



Les surfaces de stationnement seront traitées avec des dispositifs alvéolaires de dalles de gazon pour conserver le caractère naturel des lieux

*info identique ??*

## Observation n°14 (Courrier)

Déposée le 11 Mars 2019 à 15:00  
Par Registre papier au 06/03/2019

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

3/ Enregistrement du courrier de St. Claude du SET  
 Chau General de Gaulle (pièces 3) du 20/02/19 arrivé le 25/02  
 recommandé avec AR : JA 123 486 35288

4/ Enregistrement du courrier de SYRAGE V du 21/02/19  
 transmettant une demande adressée le 12/12/18  
 à la ville de Thouou (pièce 104)

JH 25/02/19

26 FEV. 2019

27 FEV. 2019

28 FEV. 2019

01 MARS 2019

02 MARS 2019

04 MARS 2019

05 MARS 2019

06 MARS 2019 *Permanence de 16h30 - 19h30.*

① M. M. Guiffri. Dantard souhaite demander un changement de classement des parcelles 410-100-409-104-105 en zone U (Auz Thésules). En effet, toutes les parcelles aux alentours sont urbaines, alors que celles-ci sont en zone N. Elles étaient en zone U il y a encore quelques années.

② Monsieur Arnaud Bein Thierry le core représentant du Conseil de l'Union de Port Ripaille qui ont été élu par leurs respectives par la commission Architecture, Monsieur Deballe Christophe (Directeur de l'Union de Port Ripaille) ont déposé ce jour : un courrier de l'Union de Port Ripaille, un courrier

de Monsieur Beim (Représentant du CNU Architecture), un dossier de proposition de doléance suite au travail effectué par la commission architecture et un dossier de correction pour le Pré des Saules. Décision en Assemblée Générale de l'Union de donner pavon à l'Union pour la révision du règlement d'Architecture de Port Ripaille et donc aussi le PLU.

6/03/19

6.03.2019

CHRISTOPHE DEBILLE

BEN ARMAND

Thierry LE CORRE

pièces déposés

correspond de l'Union n° 1

du représentant commission architecture 7.2

propositions de doléances n° 7.3,

propositions de corrections et ajouts pour Pré des Saules 7.4

③ Visite de Mme Marie Cecile Lemaître 18 Chemin de la Dubay Bregaud qui va adresser un courriel en vue de faire modifier le périmètre de l'AOP des Grandes Vignes qui coupe sa propriété.

18h30

07 MARS 2019

## Observation n°15

Déposée le 14 Mars 2019 à 16:20

Par Girard-Clerc Marie-France

Observation:

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir prendre en considération les observations suivantes :

- Puisqu'il faut un parking pourquoi ne pas le creuser sous la Place de Crête et faire de cette place un espace de verdure.
- Ne pas construire d'immeubles le long de la voie ferrée, il y a déjà trop de bâtiments sans élégance qui défigurent notre ville et nous écrasent.
- Ne pas mettre de commerces qui seront trop excentrés par rapport au centre ville ou déjà les petits commerces ferment
- Ne pas mettre de feux au rond point de la Place de Crête.
- Faire un parking pour les autocars à la place de l'ex-caserne des pompiers.
- Refaire de la Place des Arts une place où il fait bon se balader, se rencontrer et se reposer sans respirer les gaz d'échappement des autocars.
- Faire un passage sous la voie ferrée Bd Georges Andrier pour désengorger la circulation.

Merci, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre en considération mes remarques, et je vous prie d'agréer, mes respectueuses salutations.

---

# Observation n°16

Déposée le 15 Mars 2019 à 13:53

Par Charmot Elisabeth

74200 Thonon

Observation:

Monsieur le Commissaire

Nous avons bien noté que la modification du PLU de Thonon ne pouvait en aucun cas changer les constructibilités ou les zonages tels qu'indiqués dans le « Plan Graphique ».

Nous souhaitons, d'ailleurs qu'aucune zone N ou A supplémentaire ne soit livrée à la constructibilité car la ville a besoin d'espaces de respiration et qu'elles ont déjà bien suffisamment disparu comme cela.

Cependant, même si cette modification a été essentiellement prescrite pour pouvoir aménager le quartier gare, elle peut faire l'objet de commentaires et de correctifs rentrant dans le cadre des « modifications ».

Ainsi, nous souhaitons que nos commentaires soient intégrés à la modification du PLU.

Nous donnons d'ailleurs un avis réservé mais qui pourrait être positif à condition que nos demandes soient prises en comptes.

Les cônes de vue :

Il manque la protection des vues depuis la place de Crête, à la fois au sud côté montagne où le bâti ne doit pas être autorisé à N+1 pour pouvoir voir les Hermones depuis tous les points de la Place d'où on voit encore la montagne, et préserver aussi les vues au nord sur le Jura.

Lorsqu'on descend de l'avenue de l'Ermitage, au sud de l'embranchement du chemin du Vuard Marchat, il y a une très belle vue sur le lac et la ville qui doit vraiment être protégée.

Les arbres remarquables

Il n'y a pas eu de concertation de la commission environnement de Thonon, qui regroupe des élus et des fonctionnaires spécialisés, pour dresser la liste des arbres remarquables et nous le déplorons fortement.

Il faut ajouter à cette liste :

- Des buis très âgés : Il est fait mention des buis situés sous le château de Sonnaz mais il faudrait ajouter ceux qui sont au-dessous du Belvédère.

- L'orme des chemins des Bosnis est assez remarquable.

- les tilleuls survivants de l'école des Arts, domaine public, plantés lors de la construction de l'école dès 1885. Leur intérêt historique est majeur, ils ont vu défiler des générations de jeunes Thononais.

Devant la même école, place Jean Monnet, il reste des platanes sûrement tout aussi âgés.

Les arbres situés devant la gare doivent aussi être maintenus et valorisés, notamment en créant un petit espace de bosquets autour.

Le quartier gare doit garder son identité même avec les différentes modifications dues à l'arrivée du Léman Express et à l'OAP. Ils sont remarquables non pas pour leur rareté mais pour maintenir l'identité du quartier.

Les cèdres situés entre la gare et le France, au-dessus du monument aux Morts, marquent une époque et leur hauteur sert de repère.

Le marronnier situé contre la passerelle actuelle, qui doit être maintenue, est également un arbre remarquable dans la mesure où les marronniers sont habituellement suffisamment haut pour qu'on ne puisse pas voir leurs fleurs de près. Cet arbre offre donc cette possibilité très inhabituelle et doit donc être protégé pour cette particularité.

Le classement des arbres remarquables doit s'accompagner d'un texte engageant la commune à replanter là où des arbres (remarquables ou non) ont été coupés, par exemple sur le square Jean Monnet ou dans l'av de l'Ermitage devant le lycée des Trois-Vallées.

Le document « prescription du patrimoine bâti » :

Les prescriptions en matière d'esthétique sont très importantes pour Port Ripaille alors que ce quartier est excentré et ne constitue pas une vitrine pour les personnes qui arrivent dans Thonon : il aurait été plus judicieux de choisir d'harmoniser des quartiers par lesquels arrivent les touristes, comme l'av de la Dranse ou l'av Jules Ferry.

Av de la Dranse, il existe encore quelques petites maisons dont il aurait fallu reproduire le style architectural « maison de village », ainsi que la végétation par exemple en imposant les mêmes toitures ou les mêmes types d'ouverture aux constructions individuelles mais aussi aux nouveaux immeubles.

Page 42 de « Prescription patrimoine » : Port Ripaille : Sont interdits les auvents qui dépassent la largeur de la baie : cette contrainte

n'est pas opportune puisque si l'auvent ne dépasse pas les largeurs il protège moins.

Dans les prescriptions sur le quartier de la Rénovation, nous demandons à ce que la végétalisation des murs en pignons soit autorisée : page 27 remplacer : « Toute occupation sur les pignons est interdite (enseigne, distribution réseaux...) » par : « Les occupations sur les pignons de type enseigne, distribution réseaux... sont interdites mais la végétalisation par plantes grimpantes de type lierre ou vigne vierge est autorisée, ainsi que la pose de conducteurs ou de supports discrets pour leur maintien. » Cet ajout nous semble important parce que c'est un + esthétique et que la végétation est une climatisation naturelle pour les habitations, et permet aussi de lutter contre les îlots de chaleur. Ne pas le mentionner est contraire aux dispositions des Grenelles pour la lutte contre le réchauffement climatique.

Dans la liste des bâtiments privés bénéficiant d'une protection, page 83 à 87, il manque au moins deux bâtiments qui mériteraient d'y figurer : la maison de Monsieur Denais avenue d'Evian, bâtisse de Thonon datant de l'époque Sarde typique de cette période, mais la modification du PLU arrive bien sûr après l'autorisation de démolition... et l'église des Capucins qui n'appartient plus au diocèse, et qu'il est encore plus urgent d'inscrire pour en assurer la protection. La modification de PLU peut-être l'occasion d'initier cela.

Les différentes églises de Thonon hors celles déjà classées à l'inventaire, devraient également figurer sur cette liste de protection. Ces églises moins connues sont un patrimoine commun auquel des architectes et artistes Thononais ont travaillé et chacune d'elle marque une époque et un style.

Les écoles de Arts et Jules Ferry font également partie d'un patrimoine commun à préserver.

Nous sommes surpris de ne pas trouver le Collège JJ Rousseau dans la liste des bâtiments classés à l'inventaire.

Dans le document « règlement »,

- il n'y a rien sur l'éclairage. Ainsi de nombreux parkings privés ou entrées de bâtiments restent éclairés toute la nuit. Ce devrait être interdit ou au moins déconseillé si cette prescription n'est pas encore rendue possible par les textes de loi. Des détecteurs de présence ou des interrupteurs peuvent être installés. L'objectif est à la fois de protéger la nuit et le ciel nocturne, mais aussi d'éviter des frais d'électricités aux copropriétaires ou aux locataires.

De même la ville doit poursuivre sa démarche d'extinction des lampadaires à certaines heures de la nuit.

- une présence végétale à développer : Dans le règlement, il est prévu de demander de laisser un espace pour planter une haie entre les parking et la voirie communale, ce qui est une bonne chose, mais il faudrait aussi imposer des haies avec plusieurs essences et non pas des haies uniformes.

Il serait aussi intéressant pour lutter contre les îlots de chaleur et permettre aux piétons de marcher agréablement, d'autoriser les plantations d'arbres de grande envergure en limite de propriété côté voie lorsqu'il existe un trottoir. De nombreux trottoirs ne sont pas assez larges pour qu'on y plante des arbres, et les terrains privés pourraient assurer ce rôle, sans qu'il ne leur soit imposé.

Les gardes corps tout en béton devraient être interdits dans toute la ville car ils donnent un aspect massif et lourd aux constructions. S'il est vrai que la Haute-Savoie manque de granulat et de carrière, les PLU devraient en tenir compte en demandant à en diminuer l'utilisation là où c'est possible.

Les OAP :

Pour le sujet de l'OAP gare, on note, page 18 : « Revaloriser les secteurs ayant une position vitrine en entrée de ville par le rail : opérer un renouvellement urbain sur les secteurs offrant une visibilité directe depuis le faisceau ferré en gare et depuis le programme à dominante économique. » Or ce sont les arbres qui donnent aux voyageurs une sensation agréable, donc il faut rajouter « un renouvellement urbain avec une forte présence végétale ».

Nous demandons de supprimer la mention : « et d'encadrer la place de Crête. » La place de Crête doit au contraire rester un espace ouvert, avec des vues sur les montagnes : Hermones et autres au sud et Jura au nord.

Nous tenons à ce que les bâtiments qui seraient construits au bord de la voie ferrée soient plus bas d'au moins un mètre que le chemin de Ronde, et que leur nombre d'étages aille de façon décroissante entre la future passerelle et la sortie actuelle du parking. Cette ouverture est l'esprit même du quartier et la place de Crête ne doit pas devenir un espace fermé, ce serait un non-sens à la fois esthétique et patrimonial.

Un espace suffisant doit également être conservé pour pouvoir un jour faire passer la circulation du chemin de Ronde à cet endroit et ce jusqu'au carrefour avec l'avenue des Vallées, ce qui serait cohérent.

Bien sûr, tous les arbres doivent être conservés et un espace végétal important, avec des arbres d'essences diverses et plantés de façon assez denses, masquant les parkings et les bureaux depuis la voie ferrée, pour donner une image de nature urbaine apaisante aux personnes qui arrivent en train, et ainsi éviter l'aspect quartier Part-Dieu à Lyon, ou quartier de la Gare à Annemasse.

OAP Grandes Vignes : Nous regrettons qu'il n'y ait pas une importante zone destinée à un maraichage pour l'approvisionnement local alors qu'il s'agit de terrains qui ont déjà été utilisés pour le maraichage. Il faudra à minima exiger une végétalisation des bâtiments en façade pour une belle harmonie avec l'environnement, et des panneaux solaires pour le chauffage de l'eau sanitaire et des panneaux photovoltaïques sur tous les bâtiments.

Le contrôle :

Les employés municipaux contrôlent les constructions des particuliers, redemandent régulièrement des documents de modifications de façade pour des questions de finitions, mais rien n'est fait pour contrôler en temps réel la hauteur ou la distance par rapport à la rue ou à la parcelle voisine d'un immeuble. Les permis ne devraient être octroyés qu'à condition que les distances et hauteurs puissent être contrôlées au jour le jour, avant que les travaux ne soient trop engagés pour que les riverains ne puissent plus rien faire. Les obligations à arborer ou végétaliser doivent être respectées dès lors qu'elles sont sur les permis de construire. Là aussi, il doit y avoir un meilleur respect et un véritable contrôle, car, actuellement, toutes les obligations à planter ou replanter des arbres ne sont pas respectées, loin s'en faut.

Je vous remercie de donner un avis en conséquence.

Elisabeth Charmot

Conseillère Municipale

- Pour le groupe Thonon Ecologie

- Déléguée par l'association ACPAT

1 document joint.

---



## Observation n°17

Déposée le 15 Mars 2019 à 16:50  
Par PELLOUX FABRICE  
2 CHEMIN DU MARTINET  
74200 THONON-LES-BAINS

Observation:

Monsieur le Commissaire,

Veillez trouver ci-joint nos commentaires, merci d'en tenir compte lors de la révision du PLU.

Bien cordialement,

F.PELLOUX/C.GALLAY

1 document joint.

---

## ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLU SUR LES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

**OBJET :** Thononais et propriétaires riverains du quartier de la gare nous souhaitons vous faire part de nos remarques sur la révision du PLU et le réaménagement du quartier de la gare et de sa continuité entre la voie ferrée, l'avenue de la libération (secteur ancienne caserne des pompiers et services municipaux).

Plusieurs points inscrits dans le document [ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - MODIF 1 PLU THONON-LES-BAINS](#) nous conduisent à faire les remarques suivantes :

1. **Il est inscrit dans le document :** « Affirmer la délimitation des îlots au nord afin de marquer l'appartenance au centre-ville et, à l'inverse, permettre une discontinuité du bâti de part et d'autre de la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores pour les occupants, de préserver les vues et de marquer la transition avec la respiration que constitue la place de Crête. »

**Selon nous :** Cette transition doit être également marquée tout au long de l'avenue de la libération afin de préserver les vues d'une part vers le lac depuis les habitations et d'autre part depuis le centre-ville et la voie ferrée, vers le Sud de la ville, le Sacré Cœur, le Clocher de la chapelle des Capucins et les montagnes notamment depuis la rue des italiens, l'avenue de la Versoie et la sortie du Parc Thermal (voir photos plus loin). Le bâti existant respecte ce critère de dégressivité étagée en descendant vers le pont du chemin de fer. Ceci devrait être maintenu en ne dépassant pas les hauteurs actuelles.



Extrait du PLU Zone UB : « DANS LE QUARTIER DE LA GARE : Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, tel que défini dans 2l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier, la hauteur des constructions sera dégressive vers l'est et vers l'ouest. Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

**2. Il est inscrit dans le document :** « Constituer un front bâti en périphérie du quartier afin de renforcer le caractère urbain des axes et d'encadrer la place de Crête. »

**Selon nous :** Conserver les bâtiments des services municipaux situés Avenue de la Libération ou a minima conserver leurs hauteurs actuelles est un impératif afin de ne pas créer de barrière entre les habitations existantes et le centre ville et ainsi conserver des vues dégagées et agréables à vivre, sans rendre la ville étouffante pour les habitants.



Vue depuis l'entrée de la ville vers la gare en voiture et par la voie ferrée où les hauteurs du bâti actuel respectent la perspective et les vues sans emprisonner les immeubles situés à l'arrière le long de l'avenue de la Libération et Chemin du Martinet offrant ainsi une vue montante et descendante dégagée.



Vue depuis la sortie du Parc des Thermes sur le Centre ville n'étant pas répertoriée dans les documents en tant que vue remarquable et qui sans aucun doute à regarder la photo ci-dessous devrait l'être.



Il est important de conserver la perspective et la profondeur de la vue sur le bâti ancien existant en direction des Hermones avec la vue sur le Clocher de la Chapelle des Capucins de l'avenue des Allinges. (voir Cônes de vue ci-dessous)

De même depuis la Rue des Italiens, avec le projet du Quartier Dessaix qui va obstruer une bonne partie de cette vue sur la montagne des Hermones, il nous semble pertinent de garder une perspective ouverte a minima en continuité de l'axe de la rue des Italiens en limitant la hauteur des constructions à la celle du bâti existant (ancienne caserne).



**3. Il est inscrit dans le document :** « Revaloriser les secteurs ayant une position vitrine en entrée de ville par le rail: opérer un renouvellement urbain sur les secteurs offrant une visibilité directe depuis le faisceau ferré en gare et depuis le programme à dominante économique. »

**Selon nous :** Cette fenêtre de vue, depuis la voie et le Boulevard du Pré Cergues, sur le Sacré Cœur, la chaine des Hermones et l'ancien Lavoir de la place de la libération est à conserver également.





Faciliter la mise en valeur du patrimoine situé dans le quartier de la gare. Vue sur le lavoir depuis la voie ferrée et la rue.



Lavoir Place de la libération et Chapelle des Capucins à l'arrière plan.

Les cones de vue existants sont en bleu, les cones supplémentaires évoqués plus haut sur les photos et à prendre en compte sont marqués en vert.  
(remarque : Ces vues sont notées de la ville vers les montagnes mais sont également intéressantes dans le sens Montagne vers Lac).

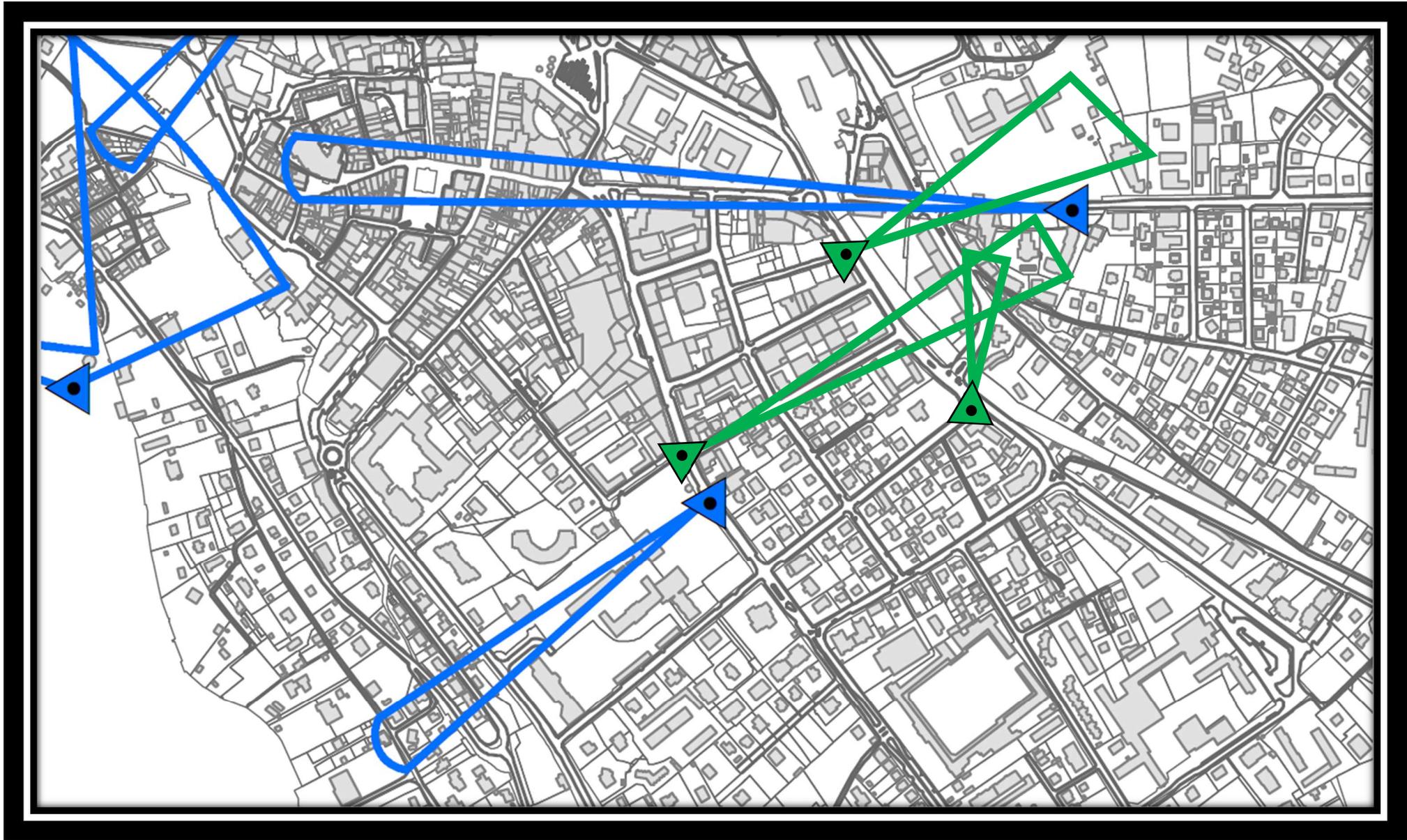
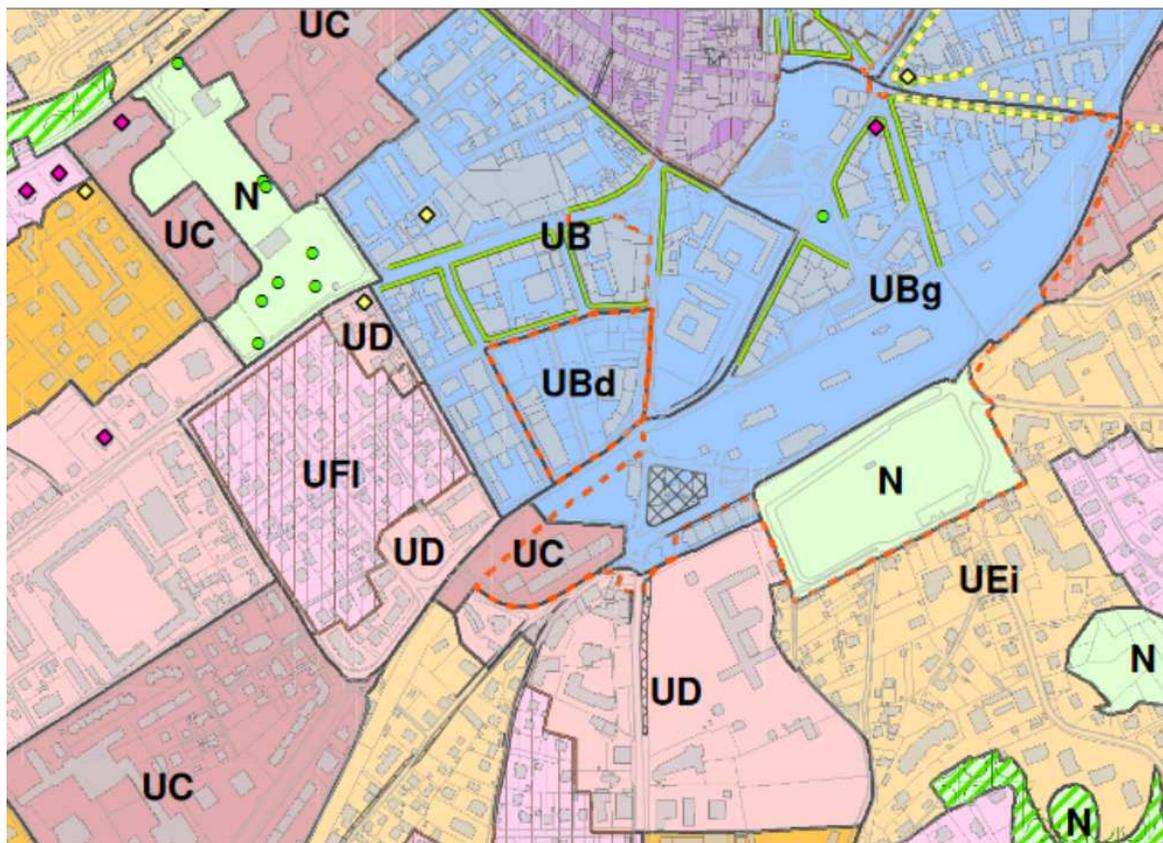


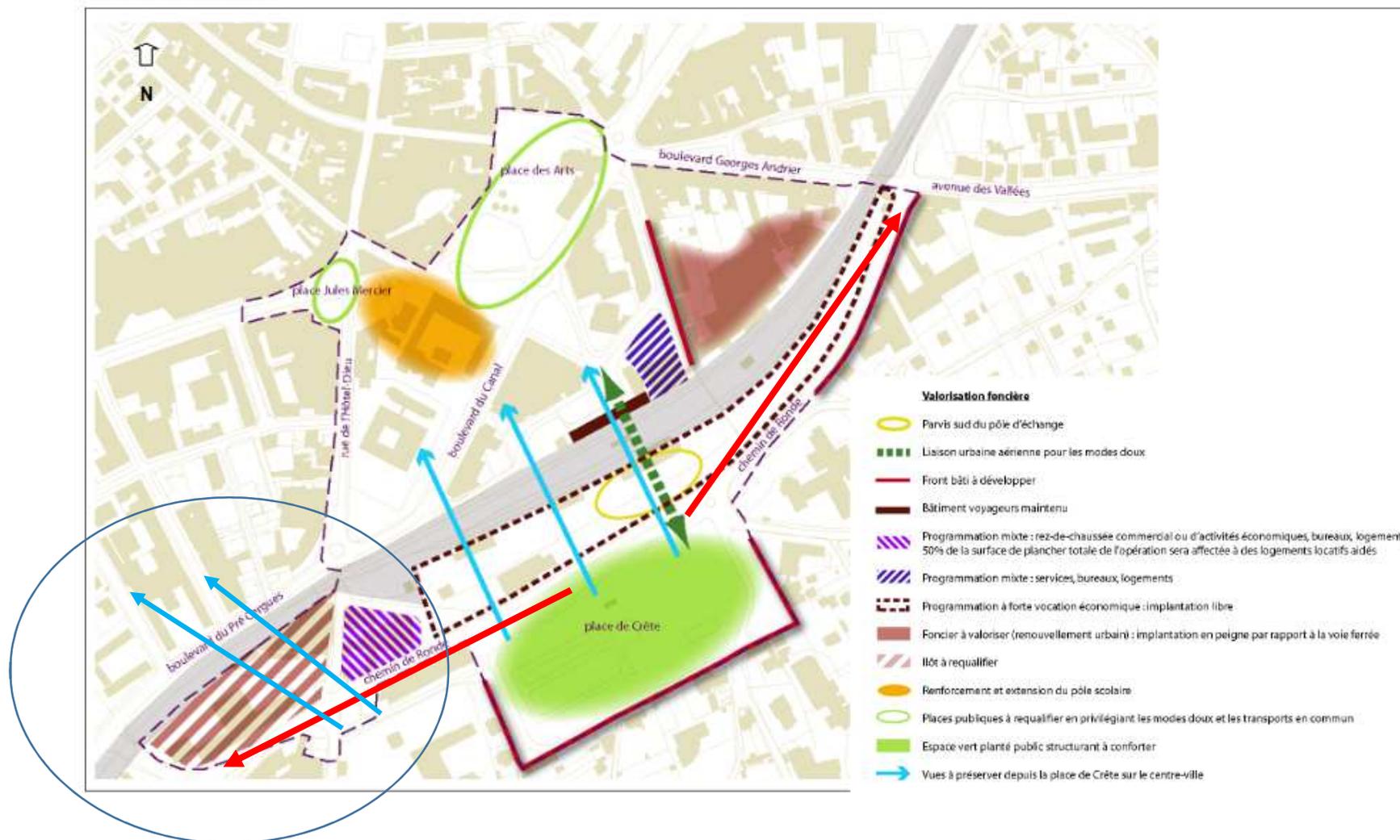


Photo Place de la libération située en contrebas de la place de Crête mais toujours en hauteur par rapport au centre-ville. Le relief intéressant de la Place de Crête a été « écrasé » et mis à plat par le nouveau programme à gauche sur la photo. La vue et la lumière des habitations en contrefort de la Place de Crête ont été obstruées.



Quid du passage de la zone UC de l'ancienne caserne vers une zone UBg où les hauteurs autorisées passe de 21m à 24m voire 31m sous certaines conditions, jusqu'à 3 fois la hauteur du bâti existant (services municipaux) ?

## Valorisation foncière



La hauteur dégressive des constructions le long du Chemin de Ronde vers l'Est et vers l'Ouest inscrite au PLU en Zone UBg sera à respecter (Flèches rouges ajoutées sur le plan).



Vue de la descente piétonne de la Place de Crête.

En vert la hauteur actuelle d'environ 11m, en Rouge la hauteur maximum autorisée dans la zone actuelle (UC) de 21 m qui aurait déjà pour effet de créer un véritable rempart vu de l'Avenue des Allinges et de la descente piétonne depuis la place de Crête.

Alors qu'en sera-t-il en zone UBg avec ses 24 m de hauteur autorisée si la dégressivité vers l'ouest n'était pas respectée comme sur le bâti existant ?



## Observation n°18

Déposée le 15 Mars 2019 à 16:51

Par Anonyme

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

7  
14 MARS 2019

15 MARS 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

- A l'occasion de la modification du PLU 2013 l'urbanisation de la zone des "Grandes Vignes" est à nouveau posée.
- Cette zone est située dans le périmètre de protection du château de Ripaille.
- D'une part, on interdit dans ce même périmètre toute installation agricole, d'autre part, on pourrait y construire des immeubles.
- Tout et son contraire.
- Un permis de construire a été déposé le 28/02/19 en mairie. (PC 74281 19 20010) pour 102 logements.
- Cette demande de permis n'impacte qu'une partie de la zone à savoir les parcelles 226, 227, 2271, 2541, 2543, 2546, 2544.
- Cette zone ne peut accepter que du pavillonnaire individuel.
- Dans cet optique point n'est besoin d'envisager l'élargissement du chemin de la Mulaz-Bregand.
- Le dit chemin faisant le bonheur des cyclistes, des familles avec poussette, des piétons seuls ou accompagnés de leur animal favori, les joggers.
- Je vous remercie de l'attention que vous apporterez à mes remarques.

Thonon le 15 Mars 2019

A. M. Degroot.  
24 chemin de la Mulaz-Bregand  
74200 - THONON. la. Bains

8  
M<sup>2</sup> le Commissaire Enquêteur.

A la lecture du PLU modifié, on peut lire à la page 14, sur le thème "des terres agricoles"

--- Menacées par la pression foncière, appréhendées par des projets immobiliers, les exploitations agricoles disparaissent. L'agriculture valorisant le cadre de vie est à sauver à tout prix ---

-- L'enjeu est donc de préserver à long terme le potentiel agricole; pour cela limiter l'étalement urbain et ne densifier que les espaces déjà urbanisés.

Les projets immobiliers sur les terres agricoles doivent donc être annulés car le besoin de logements n'est pas si crucial que veulent nous faire croire nos élus locaux. Il faut stopper "le bétonnage" de notre ville et laisser à Genève le soin de loger ses ressortissants.

Le secteur des "Grandes Vignes", dans la zone de protection de Ripaille est à maintenir en zone agricole pour apporter une réponse aux demandes de jardins familiaux et au souci des Thononnais d'accéder à une alimentation locale et saine. Ces jardins sont des lieux de rencontre, d'échanges donc de sociabilité, de détente, d'équilibre physique et psychologique; ils apportent surtout un



Chonou le 15 mars 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Les projets immobiliers trop denses, avec des bâtiments trop haut, aux espaces verts restreints, déjà réalisés, en cours ou à construire sont en totale opposition avec les propos répétés à toutes les pages du PLU: qualité de vie, maîtrise du foncier, préservation des terres agricoles.....  
Il est temps de mettre fin à des telles incohérences. et de garder le maximum de nos espaces naturels.

11 signataires

Feilley  
Me Bouquier  
Pierre Vacornet  
Cécile Vacornet  
Mme CHARAI  
Nico Boff  
Aménagement Zélagas  
D<sup>r</sup> Bernier  
Diez Monique  
FRENCH  
FRENCH

## Observation n°19

Déposée le 15 Mars 2019 à 17:19  
Par PIROT Gérard

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

Monsieur Pirot Gérard  
2 bis avenue du Léman  
74200 Thonon les bains

le 12 mars 2019

Objet : registre de concertation

Cadastre : section E N°61 zone U-E-I

A qui de droit

Nous sommes passés en mairie pour consulter la révision du P-L-U, nous sommes en zone UEI au 2 bis avenue du Léman. Nous avons acheté cette maison à Monsieur B en juin 2007 qui a construit cette maison sur le terrain de sa propre villa pour diviser ensuite celui-ci et clôturer sa propriété à deux mètres de notre du rez- de- chaussée de notre maison et un mètre du balcon du premier étage.

« EN SECTEUR UEI Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, leur hauteur sera limitée à 3,50 m ». Cet alinéa nous pose problème si dans le futur une nouvelle construction devait remplacer la maison de monsieur B.

En effet toute notre façade RDC avec fenêtres serait face à un mur et de plus nous perdriions la vue partielle sur le lac (une des raisons qui a motivé notre achat)

« Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient. Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage). »

Nous souhaitons que notre requête soit prise en compte pour une modification de cet alinéa, à savoir : quel-que-soit la limite de propriété aucune construction dans cette zone ne pourrait se faire à moins de six mètres d'une construction existante.

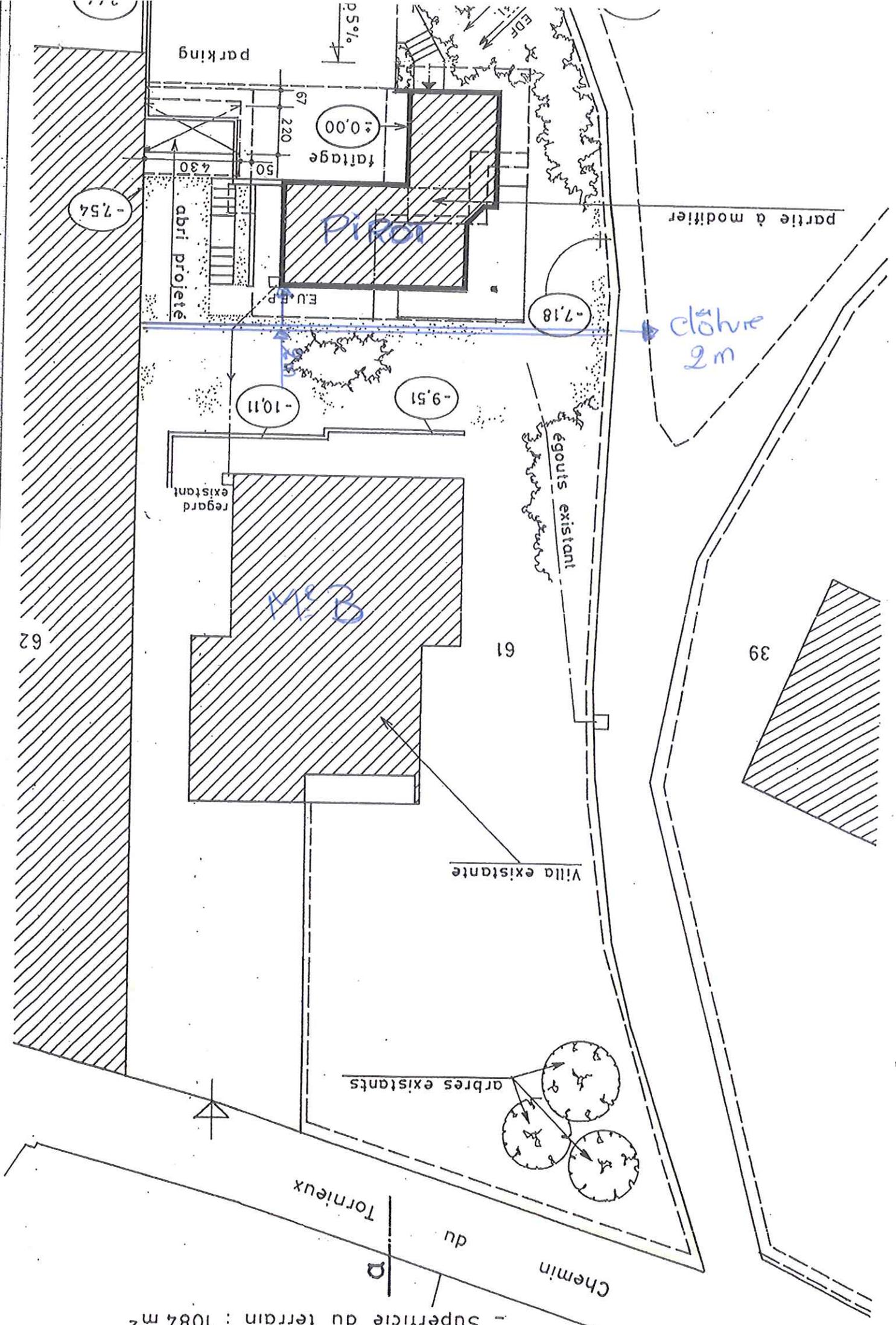
Nous vous remercions de votre compréhension.

Cordialement.

Madame et Monsieur PIROT Gérard



- Superficie du terrain : 1084 m<sup>2</sup>



62

61

39

parking

P 5%

±0.00  
fatage

abri projeté

-7.54

partie à modifier

cloche  
2m

-7.18

-10.11

-9.51

regard existant

égouts existant

M<sup>2</sup>B

Villa existante

arbres existants

Tornieux

du

Chemin

## Observation n°20

Déposée le 15 Mars 2019 à 17:59

Par France Nature Environnement 74

84 Route du Viéran PAE de Pré Mairy - PRINGY

74370 Annecy

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

Thonon-les-Bains, le 15 mars 2019

## **Contribution de FNE74 à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Thonon**

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

France Nature Environnement Haute-Savoie ( ex FRAPNA74 ) a pris connaissance avec intérêt de tous les éléments constitutifs du projet de révision du PLU de Thonon soumis à enquête publique.

Le volet «aménagement du quartier de la gare» a retenu plus particulièrement son attention, celui-ci nécessitant d'être regardé dans la perspective de la mise en œuvre du schéma multimodal des déplacements en Chablais, en étroite relation avec l'arrivée du CEVA, du BHNS ( Bus à Haut Niveau de Service ), de l'éventuelle remise en service de la liaison ferroviaire Evian-St-Gingolph ( dite du Tonkin ) et, s'il se réalisait, du projet autoroutier Machilly/Thonon.

La position de principe de FNE Haute-Savoie est clairement de lutter contre l'étalement urbain et de freiner fortement le mouvement d'artificialisation des terres. Pour ce faire, il convient de mobiliser au mieux les potentialités au sein des enveloppes urbaines en développant des opérations d'aménagement denses répondant à de vraies logiques d'urbanisme. Notre préférence va assurément à l'exploitation chaque fois que cela est possible de grands tènements qui permettent de prendre en compte les questions de desserte par les transports en commun, d'équipements collectifs, d'implantation de commerces de proximité et des services nécessaires à la vie quotidienne et au bien-être des habitants (petites unités de soins, aide à la personne, loisirs, etc) et de traiter la thématique de la nature en ville qui apparaît comme l'indispensable contrepartie de la densification de l'habitat.

Cependant, la lecture attentive des documents d'urbanisme qui nous ont été transmis par Thonon Agglomération en date du 7 novembre 2018, dans le cadre de l'achèvement de la procédure de modification du plan local d'urbanisme de la ville de Thonon, nous laisse entrevoir un aménagement futur irrationnel du quartier de la gare de Thonon, espace particulièrement stratégique pour une mise en œuvre vertueuse et efficace du plan multimodal des déplacements à l'horizon 2035, tel qu'il est défini dans le projet de révision du SCoT.

## **1- Sur l'occupation des sols :**

L'urbanisation planifiée sur les délaissés ferroviaires au sud de la gare de Thonon, depuis le passage à niveau de l'avenue des Vallées jusqu'à l'emplacement de l'ancienne caserne des pompiers au droit du passage inférieur de la voie ferrée («programmation à dominante économique»), empêchera toute utilisation de ces espaces à des fins de réalisation d'une future gare routière, d'une aire d'arrivée du THNS Genève-Thonon, des bus urbains et scolaires, des lignes BUT et LISHA,

de parkings à vélos conséquents et d'un départ de voies cyclables. Si ce projet devait se réaliser, il compromettrait définitivement la possibilité d'un transfert de l'actuelle gare routière de la place des Arts vers cette réserve foncière qui aurait dû être dédiée à la réalisation du principal centre de communication multimodal du Chablais, indispensable à toute sa population.

Il constituerait en outre un obstacle très important à l'élaboration d'un nouveau plan de circulation de la ville de Thonon, d'autant plus que le projet d'aménagement du quartier Dessaix tout proche générera de nouveaux enjeux de mobilité.

## **2- Sur le volet habitat et activité économique du projet :**

En plus de la création de logements, l'argument qui consiste à affirmer la nécessité de prévoir des activités commerciales ou tertiaires sur ces délaissés ferroviaires ne nous semble pas justifié.

En effet, la bande étroite qui les constitue n'offre pas à nos yeux un tènement suffisamment homogène et spacieux pour la réalisation d'une entité urbanistique cohérente en terme d'habitat, d'activité commerciale, d'espaces verts et de libre circulation. La ville de Thonon étant traversée par les voies sur toute sa longueur, d'ouest en est, le développement des activités commerciales et tertiaires s'est toujours opéré, historiquement et de manière logique, sur la façade nord de cette ligne ferroviaire. De plus, l'adossement de cet espace en contrebas de la Place de Crête, le trafic intense issu par cette entrée de la ville, ne favoriseraient pas une occupation sereine de ces espaces urbanisés, enserrés entre deux axes de circulation très fréquentés :

- dans le sens nord/sud, l'Avenue des Allinges qui draine toute la circulation issue de la RD903 et une partie du contournement sud de la ville ;

- dans le sens est/ouest, le Chemin de Ronde et l'avenue de la Libération qui drainent le trafic issu de l'Avenue des Vallées et de l'Avenue du Clos Banderet.

Enfin, le trafic supplémentaire produit par la présence du parking de 500 places prévu sous la nouvelle passerelle de la gare, avec ses entrées et sorties au rond-point du Chemin de Ronde, aura pour conséquence de provoquer une saturation rapide de ces axes de déplacements.

### 3 – Sur la prise en compte des exigences paysagères

Le SIAC a conduit des travaux très importants qui ont abouti à la charte paysagère et architecturale approuvée début 2013 à l'unanimité. Le projet d'aménagement de la gare de Thonon ne nous semble pas de nature à conforter ce volet paysager, en ceci que l'urbanisme envisagé et le parking sur plusieurs niveaux constitueront un obstacle visuel majeur à la vue sur la ville, telle que le public peut actuellement en bénéficier depuis la place de Crête et tout le long du Chemin de Ronde.

Nous nous interrogeons tout particulièrement sur le sens à donner à la suppression envisagée dans le cadre de la modification de la prescription figurant dans le règlement actuel du PLU (Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions) : *« Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier, la hauteur des constructions sera dégressive vers l'est et vers l'ouest. »*. Cette disposition réglementaire nous paraissait tout à fait adaptée à la topographie du lieu et indispensable à la préservation des perspectives et vues paysagères sur le Centre-Ville et le grand paysage mentionné dans le PLU.

#### En conclusion :

Dans un souci de cohérence avec les principes posés dans le cadre de la révision du SCoT, nous demandons instamment la reconsidération du projet d'urbanisation des délaissés ferroviaires de la gare de Thonon, élément majeur du futur PLU de la ville de Thonon, qui nous paraît inadapté à l'utilité publique, à court, moyen et long terme, et émettons dans l'attente un avis défavorable à ce projet de révision du PLU.

**Jean-François Arragain**

Référent des dossiers d'aménagement et d'urbanisme 74



**Jean-Pierre Jacquier**

Vice-Président-référent pour le Chablais.





## **France Nature Environnement Haute-Savoie**

Fédération départementale des associations de protection de la nature et de l'environnement

84 route du Viéran - PAE de Pré-Mairy - Pringy - 74370 ANNECY - 09 72 52 33 68 - haute-savoie@fne-aura.org

**[www.fne-aura.org/haute-savoie](http://www.fne-aura.org/haute-savoie)**



## **France Nature Environnement Haute-Savoie**

Fédération départementale des associations de protection de la nature et de l'environnement

84 route du Viéran - PAE de Pré-Mairy - Pringy - 74370 ANNECY - 09 72 52 33 68 - haute-savoie@fne-aura.org

**[www.fne-aura.org/haute-savoie](http://www.fne-aura.org/haute-savoie)**

# Observation n°21

Déposée le 15 Mars 2019 à 22:56

Par Anonyme

Observation:

Document en pièce jointe

1 document joint.

---

Marie-Cécile Lemaitre  
18 chemin de la Mulaz Brégand  
74200 Thonon-les-Bains

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Révision du PLU n°1 Thonon-les-Bains-Secteur des Grandes Vignes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je fais référence au secteur des Grandes Vignes.

Tout d'abord, entre dans cette zone la section cadastrale Z 545 dont je suis propriétaire et sur laquelle s'étend le système de géothermie alimentant le système de chauffage de la maison située sur la section Z 22. De ce fait, il serait nécessaire de retirer cette section du secteur des Grandes Vignes.

Par ailleurs, je réagis à la révision du PLU sur ce même secteur :

- Cette zone est pour une grande partie dans le secteur du Château de Ripaille, inscrit aux Monuments Historiques. Certes, même si cette inscription n'oblige pas à un périmètre de protection stricte, il serait judicieux de garder des alentours verdoyants pour l'attrait touristique.

- La zone des Grandes Vignes est majoritairement entourée de constructions de faible hauteur (R+1) avec des espaces verts si l'on considère la carte p.7 du document « Orientation d'Aménagement et de Programmation ». Les R+3 et R+4 sont largement minoritaires. Il est assez incompréhensible que la révision autorise à cet endroit des R+3. D'autant qu'il est fait mention de « limiter des vis-à-vis et les masques des bâtiments les uns sur les autres » (p. 12 du document « Orientation d'Aménagement et de Programmation »). Cela est incompatible.

Par ailleurs, il est question dans le paragraphe intitulé « Préservations des vues sur le grand paysage » de la notice de présentation (p. 10) que « La préservation des vues sur les grands paysages est un objectif inscrit dans le PLU opposable. Le dispositif existant est difficile à appliquer. Une règle plus précise permettrait d'assurer une préservation plus stricte des vues identifiées. ». Voilà qui semble fort peu cohérent avec des constructions à R+3 dans un secteur proche du Château de Ripaille.

- Concernant les voies d'accès, il est noté dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (p.8) comme voies structurantes et équipées : l'avenue de Ripaille et des Ducs de Savoie. Concernant l'avenue des Ducs de Savoie, seul un trottoir d'un côté qui

est étroit de surcroît ne permettant pas par endroit le passage d'une poussette ou d'un fauteuil en direction du centre-ville. Par ailleurs, avec 60 à 80 logements à l'hectare, le trafic engendré va augmenter magistralement le problème de circulation déjà constaté à l'heure actuelle dans le hameau de Concise.

Sur le schéma de principe des accès est notée une sortie secondaire chemin de la Mulaz Brégrand : chemin qui est étroit et sans trottoir. Or c'est un endroit parcouru quotidiennement par un grand nombre de piétons. Y augmenter la circulation est suicidaire.

- Concernant l'aspect paysager, il est fait mention dans la notice p. 13 de « La nature est constituée par les grands espaces naturels mais aussi plus humblement par la nature en ville. Celle-ci participe, à son échelle, à la biodiversité de la commune. Plus concrètement, elle constitue notre quotidien et concourt à la qualité de notre cadre de vie. Il importe donc de maintenir un verdissement gradué des différents secteurs de la commune. ». Le schéma de traitement paysager n'est pas cohérent avec le schéma de principe des accès : les voies d'accès coupent tour à tour la frange boisée, l'espace vert collectif, la masse boisée à conserver, la haie bocagère... Les espaces verts ne poussent pas sur du bitume.

En conclusion, l'espace urbain thononais est en pleine mutation, à tel point qu'il devient difficile de trouver des espaces verts, des parcs où les enfants peuvent se dégourdir en toute liberté hors du béton et du bitume. Il est partout question de retour à la nature, de préserver l'environnement, de sensibiliser les générations futures, de consommer local... Ne serait-il pas plus judicieux d'élaborer un projet plus proche de la nature (du type maraîchage de proximité, comme l'était les Jardins de Concise auparavant, ou un espace nature pédagogique, ...). Thonon doit-elle forcément devenir la zone dortoir du Grand Genève, ville qui pour sa part garde bien ses espaces verts et ses maraîchers de proximité...

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ces remarques, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.



## Observation n°22

Déposée le 16 Mars 2019 à 00:20

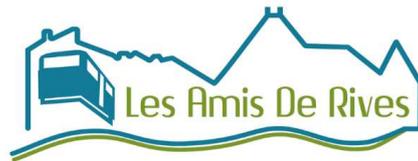
Par LES AMIS DE RIVES Association

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---



LES AMIS DE RIVES  
7 rue du Funiculaire  
74200 Thonon les Bains  
[lesamisderives@gmail.com](mailto:lesamisderives@gmail.com)

Thonon, le 15 mars 2019

Objet : Contribution à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Thonon

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant qu'association attachée au cadre de vie et à la préservation du patrimoine architecturale de notre ville de Thonon, nous nous félicitons, après consultation du projet de modification du PLU de Thonon :

- Du renforcement nécessaire des protections environnementales et de l'introduction d'objectifs de verdissement à l'échelle de toute la ville de Thonon, et notamment de son centre-ville, et ce même si l'une des menaces que cette mesure est censée combattre, le développement d'ilôt de chaleur urbain, n'est cité à aucun endroit dans le projet,
- Du renforcement de la protection de notre patrimoine bâti avec l'intégration, dans le règlement du PLU, du cahier de recommandations issu de l'enquête terrain réalisée lors de la révision du PLU de décembre 2013, intégration qui confère dès lors à ce cahier une valeur prescriptive. Nous approuvons toutefois l'introduction d'une tolérance pour la réalisation en zone UA de travaux d'isolation par l'extérieur afin de répondre aux enjeux du réchauffement climatique, tout en regrettant que l'épaisseur maximale de ces isolations ne soit pas chiffrée,
- Du fait que les rez de chaussée en zone UA devront faire dorénavant l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

Nous restons toutefois vigilants :

- quant au maintien du jardin situé sous le château de Sonnaz, structuré de manière symétrique, et qui fait le lien entre la ville haute et le port de Rives, dans le contexte

de l'OAP sur le secteur de Rives qui inclut à cet endroit un projet de construction de parking souterrain.

- quant à la préservation des zones naturelles humides à l'arrière de l'ancien hôtel Belle Rive, quai de Rives.

De même, si nous saluons le maintien de la protection de plusieurs jardins à Rives, caractéristiques de l'histoire de ce village, il nous semblerait opportun d'étendre cette protection à certains jardins actuels oubliés lors de la dernière révision, en cohérence avec les nouveaux objectifs de la ville en matière de verdissement. Ceci serait de nature à éviter une densification supplémentaire d'un habitat déjà très compact.

Nous regrettons en revanche dans ce projet de modification du PLU, qu'en dehors de la zone UA, les nouvelles constructions n'aient toujours aucune obligation à respecter la typologie architecturale de la zone.

Si nous approuvons l'obligation nouvelle de végétaliser toutes les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou toutes les toitures plates visibles depuis la place de Crête, nous aurions souhaité qu'une définition stricte de cette technique, avec un cahier des charges, soit intégrée dans le règlement afin que cette obligation soit bien respectée.

La protection des arbres remarquables répertoriés sur le domaine public est selon nous insuffisante. On ne compte plus les arbres qui, malades, ne sont pas remplacés après leur abattage, dans le secteur de Rives comme ailleurs sur la commune de Thonon.

Sur le plan des déplacements quotidiens entre le centre-ville et le port de Rives, nous regrettons aussi l'absence de projet quant à l'aménagement d'une piste cyclable. De nombreux cyclistes et autres utilisateurs d'engins à roulettes devraient donc continuer à emprunter les voies actuelles, plus directes, mais à contre-sens, pour se rendre au port de Rives depuis la ville haute, avec tous les dangers que cela représente.

En vous remerciant, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre en considération nos remarques, nous vous prions d'agréer, nos respectueuses salutations.

Pascale CASBI, Présidente

## Observation n°23

Déposée le 16 Mars 2019 à 02:38

Par Anonyme

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

Olivier ANTOINE  
Membre de la *Société de protection des paysages et de l'esthétique de la France*  
Membre de l'association *Paysages de France*  
Membre de la *France Nature Environnement Haute-Savoie (ex-FRAPNA)*  
20 avenue des Romains  
74200 Thonon-les-Bains

Thonon, le 16 mars 2019

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous adresse mes demandes dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU de Thonon-les-Bains

Les prescriptions du SCoT du Chablais reprises dans le PLU de la ville entraîne la densification intense de Thonon-les-Bains et les conséquences délétères qui lui sont liées.

### **Îlots de Chaleur Urbain**

Dans un contexte de réchauffement climatique, il est à craindre que les îlots de forte densité (immeubles hauts et proches sur des surfaces très minéralisées) soient les futurs îlots de chaleur urbains de la ville. Je demande que cette problématique soit prise en compte pour éviter la trop forte concentration de ces nouveaux bâtiments, notamment en zone UB, et ainsi que la ville demeure vivable.

Le PLU et sa modification affirment qu'il faut rechercher l'alignement du front bâti. Ce parti pris urbanistique peut éventuellement s'entendre quoique cela peut également créer un effet visuel de type «fond de vallée» qui rend le paysage urbain oppressant et donc désagréable car « encaissé ». De plus, il est nécessaire de se questionner sur le couplage de la densification de la ville avec des immeubles plus nombreux, plus hauts et plus resserrés et de l'alignement des fronts bâtis. Cela peut être à l'origine d'un effet thermique de type « fond de vallée », c'est-à-dire un effet d'accumulation de la chaleur qui crée inmanquablement des îlots de chaleur urbains invivables. Je demande que le risque de création d'un îlot de chaleur urbain soit systématiquement étudié à chaque nouvelle construction d'habitat collectif. Et dans le cas où le risque de création d'un tel type d'îlot est avéré, qu'il y ait obligation de mettre en place des solutions pour l'éviter comme déroger à la règle de l'alignement du front bâti et limiter la hauteur des constructions à un niveau très inférieur à la hauteur maximale de la zone concernée.

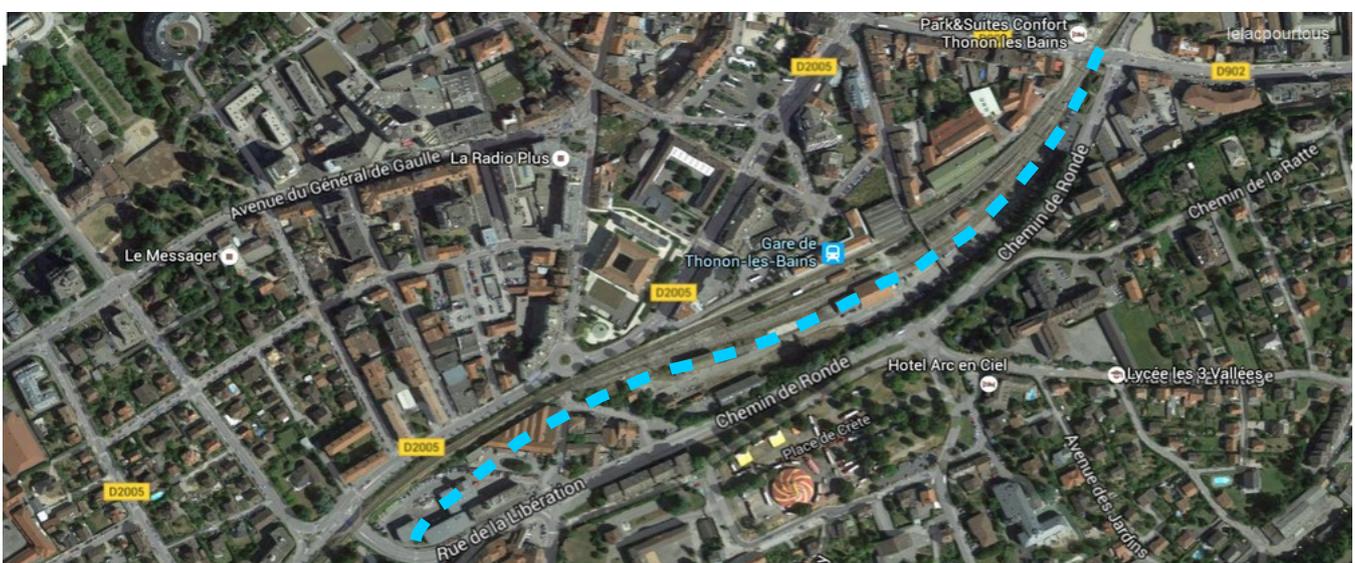
## Transports et OAP « Quartier de la gare »

La densification génère un supplément de trafic interne à la ville et les voies de circulation sont souvent saturées de voitures particulièrement au centre-ville, dans le secteur de la place des Arts, où se situe la gare routière (bus urbains et cars interurbains), non loin de la gare SNCF.

Dans ce contexte, le déplacement de cette gare routière sur la vaste étendue des délaissés de la SNCF, au sud de la gare SNCF, limiterait la venue de bus et de cars au centre-ville et fluidifierait la circulation du secteur notamment au niveau du passage à niveaux de l'avenue des Vallées, très souvent fermés et véritable fracture géographique entre Thonon-est et Thonon-ouest. De plus cela permettrait de faire venir aisément le futur bus à Très Haut Niveau de Services et ainsi de concevoir un pôle de transport multimodal véritablement complet.

L'OAP « Quartier de la gare » a contrario propose notamment au sud de la gare un parking à plusieurs niveaux, son toit servant d'accès aux véhicules venant du sommet du chemin de ronde et de la place de Crête. Ce parking doit occuper toute la largeur des délaissés SNCF entre la voie ferrée et le talus sous le chemin de Ronde. Cette OAP est donc de nature à complètement hypothéquer la possibilité de créer ici un pôle de transport multimodal complet et efficient puisque aucun bus ou car ne pourra circuler le long de la voie ferrée entre l'avenue des Vallées et l'ancienne caserne des pompiers.

D'autre part, cela signifie aussi que la piste cyclable et piétonne en site propre qui pourrait trouver naturellement sa place à l'horizontal au sud de la voie ferrée, permettant de rejoindre le passage sous la voie ferrée depuis le passage à niveaux de l'avenue des Vallées, et ainsi de limiter l'effet de fracture géographique est-ouest liée à la voie ferrée, ne pourra plus jamais être réalisée. Cette piste est placée approximativement en bleu ci-dessous.



**Photographie n°1**

Non seulement cette OAP est de nature à freiner voire geler le développement des transports en commun mais également les modes de déplacement doux. Le fait de projeter un parking pour voitures jouxtant la gare, en plein centre-ville, semble d'ailleurs totalement anachronique par rapport à ce qui se fait ailleurs, dans d'autres villes et d'autres pays, où l'on empêche volontairement les voitures de venir au centre-ville pour limiter les nuisances notamment la pollution aux particules fines et au oxydes d'azote. Je demande donc que ce projet de parking soit abandonné et qu'un emplacement réservé soit prévu pour une piste cyclable et piétonne en site propre au sud le long de la voie ferrée pour éviter que les cyclistes ne soient obligés de monter par le chemin de ronde jusqu'à la place de Crête ou de faire un détour par le centre-ville.

Par ailleurs, la construction de bâtiments à usage mixtes est projetée sur les délaissés SNCF de par et d'autres du projet de parking. Dans cette modification du PLU, il est prévu de modifier la réglementation de cette OAP « Quartier de la gare » en faisant disparaître l'obligation suivante : *Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier, la hauteur des constructions sera dégressive vers l'est et vers l'ouest.*

Je demande que cette obligation soit non seulement maintenue mais qu'elle soit complétée en obligeant les futurs bâtiments à ne pas dépasser en hauteur, l'altitude du chemin de Ronde.

En effet, il est important de noter que le chemin de Ronde offre tout le long de son linéaire un parcours paysager de qualité qui permet de profiter des seules vues ouvertes sur le centre-ville. Il n'est pas sérieux d'envisager de cloisonner le côté nord du Chemin de ronde au détriment de la qualité des vues paysagères de cette voie.



Si cette réglementation n'était pas renforcée, la hauteur des bâtiments longeant le chemin de Ronde serait identique à celle de l'immeuble en construction au bout du chemin de Ronde (voir ci-dessous) induisant la perte de la quasi totalité des vues sur la ville ainsi qu'un effet visuel délétère de « fond de vallée ».



### **Modes de déplacement doux**

Concernant le développement nécessaire des modes de déplacement doux, je demande que la réglementation évolue et impose un parking à vélo au pied de chaque nouvel immeuble construit. Le stationnement aisé des vélos en surface à proximité des logements est de nature à être un levier positif sur le nombre d'usagers dans la commune.

De façon subsidiaire, il est nécessaire de réglementer les parkings « deux-roues » sur la voie publique pour éviter que les deux roues-motorisés empêchent le stationnement des vélos et que cela soit un frein à l'usage de ce mode de déplacement doux.



## **Protection des vues paysagères**

L'identité de Thonon-les-Bains se fonde en grande partie sur le patrimoine inestimable que constitue le paysage du Léman, de la Dent d'Oche, des Cornettes de Bise et de leurs vues.

Malheureusement, force est de constater que ces vues depuis les voies de circulation et l'espace public disparaissent ou se dégradent au fil du temps en raison de la hauteur des nouvelles constructions, des clôtures et des portails mais également du verdissement non maîtrisé.

Les vues relictuelles continuent de faire le patrimoine et l'identité de notre commune mais le risque est grand de les voir disparaître peu à peu.

Je demande donc que la hauteur maximale des clôtures soit abaissée de 1,80 mètre à 1,50 mètre lorsque une clôture risque de dégrader la vue sur la montagne ou le lac depuis une voie de circulation ou depuis l'espace public.

Je demande également que des obligations de maîtrise de la végétation soient édictées autant pour les propriétaires privées que publics. Le but de cette demande est d'arrêter la lente disparition de la vue sur le Château de Ripaille depuis le Belvédère voire de réhabiliter totalement cette vue emblématique de notre ville.



1908



1950



2017

## **Biodiversité et passages pour la petite faune**

Je demande que la réglementation sur les clôtures et les portails soit complétée. En effet, il est indispensable de se préoccuper des passages faunistiques sur le territoire de la commune afin de maintenir la biodiversité existante voire de la réhabiliter. Dans ce but, il est nécessaire d'imposer:

- la hauteur devant être laissée libre entre le sol et la partie basse des portails pour permettre le passage de la faune entre la voie de circulation les propriétés publiques ou privées,
- le nombre de passages devant être créés pour une certaine longueur de linéaire de clôtures entre la voie de circulation et les propriétés publiques ou privées et également entre les propriétés publiques et/ou privées.

En raison des arguments évoqués ci-dessus, je vous prie d'émettre un avis défavorable pour la modification n°1 du PLU de Thonon-les-Bains .

Je vous remercie de l'attention que vous accorderez à ma contribution et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes meilleures salutations.

Olivier ANTOINE

## Observation n°24

Déposée le 16 Mars 2019 à 08:43

Par INTER QUARTIER COLLECTIF

74200 THONON LES BAINS

### Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe. Certaines observations de cette lettre ouverte peuvent être prises en considération dans la modification du PLU de Thonon les Bains. Elles émanent d'associations de quartiers et d'individuels.

1 document joint.

---

# Rencontres inter-quartiers – Urbanisme à Thonon-les-Bains

## Lettre ouverte à nos Élus

Thonon, le 14 mars 2019

### ■ **L'origine de notre collectif et de notre démarche**

Les différentes associations de quartier de Thonon se rencontrent depuis une année et la teneur des échanges entre nous a conduit à créer un collectif inter-quartiers afin de coordonner l'expression des problématiques débattues.

Ce collectif a relevé des préoccupations communes, des observations et des analyses, concernant l'évolution de l'urbanisation de chacun de ces quartiers et de l'ensemble du territoire de notre ville.

Un premier constat s'est imposé à tous :

*« La multiplication rapide et souvent d'opportunité des projets immobiliers sur l'ensemble de la ville est ressentie par nos membres comme une absence de cohérence urbanistique et de projet à long terme pour Thonon. Pourtant le PLU de Thonon au travers de son projet de territoire (PADD) semble vouloir dire le contraire, cependant le cadre de référence du développement de la commune ne paraît pas toujours suivi, et les membres de nos associations sont inquiets pour Thonon et redoutent les conséquences d'une densification mal maîtrisée sur la qualité du cadre de vie de la ville et sur la qualité de vie de ses habitants. »*

### ■ **Présentation des associations de quartier de Thonon**

#### **Association de Vongy**

L'association de Vongy et Saint-Disdille a environ 4 ans. Elle a été créée pour dénoncer les nuisances sonores et visuelles. Elle a mis en place certaines animations et fêtes de quartier. Les préoccupations urbaines ont été ravivées lorsqu'il y a eu le feu à Vongy en mai 2011, et qu'un projet de construction sur l'îlot avenue d'Évian face à l'Église Notre-Dame-du-Léman a émergé.

Les habitants estiment ne pas être assez écoutés et trouvent des incohérences dans le plan de circulation, et un manque de visibilité sur le devenir du hameau, sans concertation depuis plus de 7 ans.

#### **Association de Crête**

L'association de Crête a été créée en 1987 suite aux rumeurs et aux craintes de voir construire des bâtiments sur la place de Crête. Elle a stagné plusieurs années et a été réactivée depuis environ 6 ans. L'association n'est pas contestataire, elle surveille et fait remonter ce qui ne va pas, notamment au niveau de la voirie. Ses membres émettent une certaine crainte au sujet du rond-point situé place de Crête, en haut du chemin de Ronde, lequel devrait être transformé en carrefour avec feux tricolores.

#### **Association de Concise**

L'association Concise Notre Village a été créée en 1996 suite à deux projets immobiliers non loin de la chapelle. Elle surveille régulièrement tous les projets de développement de l'urbanisme à Concise, participe aux réflexions sur la circulation avec la mairie, défend le patrimoine (notamment la chapelle et la place de la Fontaine). Elle propose également des animations dans le quartier, permettant la rencontre des habitants et une meilleure intégration des nouveaux venus.

## **Association de Rives**

L'association de Rives a une vingtaine d'années, elle a été en sommeil plusieurs années et a redémarré il y a trois ans, lorsque le projet du Bellerive a refait surface. Le problème de la circulation, comme celui du stationnement, sont importants à Rives. L'association reste vigilante concernant les questions environnementales. Elle s'attache à informer les services de la ville des problèmes du quartier. Il y a également un volet patrimoine et animation.

Au niveau urbanistique : le hameau de Rives est protégé par le château de Rives, mais est-ce suffisant ! Le projet de parking souterrain et sa sortie posent questions.

## ■ **Notre démarche**

Notre collectif inter-quartiers souhaite simplement alerter, compte tenu de tous les enjeux auxquels nous, citoyens et habitants, sommes confrontés déjà aujourd'hui et encore plus demain : enjeux climatiques (îlots de chaleur), sanitaires (pollution), énergétiques (coût), démographiques (vieillesse de la population), de la mobilité (coût, pollution)...

Notre démarche vise à souligner la nécessité de penser différemment le développement de notre ville au regard de sa densification attendue et déjà engagée, et d'être force de propositions dans le cadre d'une éventuelle (probablement nécessaire) révision du PLU en vigueur, et nous sommes tous d'accord de penser que :

***« Si un meilleur usage de l'espace habité est nécessaire au regard des enjeux sociétaux, économiques et environnementaux de demain, cette densification doit préserver un cadre de vie agréable et cohérent pour les habitants, être une opportunité pour réfléchir et construire la ville autrement et ensemble ! »***

Conscients de la complexité du sujet pour la municipalité, qui doit satisfaire des objectifs ambitieux en termes de construction de nouveaux logements fixés par le SCOT du Chablais à l'horizon 2030, il n'en demeure pas moins que cette densification pourrait être mieux réfléchi et accompagnée, et non pas être subie au gré des opportunités des mutations foncières générées par les règles incitatives à la densification du PLU en vigueur.

Notre collectif, rejoint par d'autres Thononais, souhaite établir un dialogue avec la future municipalité afin que la traduction de ces objectifs de croissance soit mieux encadrée et partagée.

Certes, nombre d'actions ont déjà été réalisées par la ville pour améliorer le cadre de vie, mais l'essentiel ne nous semble pas avoir été mis en œuvre dans le PLU en vigueur pour accompagner, structurer et planifier cette croissance, générant une densification spontanée mal comprise avec parfois des incidences notables et irréversibles sur le patrimoine immobilier des habitants.

Nous sommes préoccupés pour le devenir de notre ville à laquelle nous sommes tous attachés, et nos constats de citoyens responsables sont là pour interpeller.

Notre souhait : ***« Garder une ville agréable et attractive. »***

## ■ Observations et analyse concernant le développement de la ville

### 1/ Au niveau du développement démographique

- **Autrefois** : Une augmentation lente et régulière de la population thononaise.
- **Aujourd'hui** : Une augmentation rapide et importante avec des incidences sur la qualité de vie de l'ensemble des habitants et un coût en matière d'équipements et de services.

### 2/ Au niveau du développement urbanistique

- **Autrefois** : Une expansion équilibrée de la ville (création de logements sociaux, nouveaux quartiers aérés, constructions scolaires, sportives...). La ville change peu à peu et s'agrandit, une grande place est faite à la verdure et à l'espace entre les immeubles. Les infrastructures accompagnent cette expansion.
- **Phase intermédiaire** : Dans les années 70, on assiste à une « extension contrôlée de la ville », avec la Rénovation urbaine du centre-ville. « La qualité de la vie apparaît comme une priorité ». Non seulement on construit mais aussi, « on aménage, on restaure, on réhabilite. On parle alors d'équilibre urbanistique, de conservation, de mise en valeur du tissu urbain et de son environnement... La qualité du cadre de vie s'impose petit à petit en milieu urbain comme un enjeu d'importance dans la politique d'aménagement du territoire. » (extrait du Plan paysage de Thonon)
- **Aujourd'hui** : Une extension immobilière dans toute la ville de Thonon. La densité est maximale dans le centre-ville, très importante le long des principaux axes d'accès à ce dernier, et elle le devient pratiquement dans tous les quartiers, avec le constat d'une augmentation de la circulation automobile et son inadaptation au plan de circulation actuel.

### 3/ Au niveau du cadre législatif en matière d'aménagement du territoire

Ce cadre a fortement évolué depuis vingt ans, suite au constat d'un développement rapide et mal maîtrisé du territoire français, générant dysfonctionnements et inégalités. Il met en avant la nécessité dorénavant d'un développement plus « durable » et plus « soutenable » de notre territoire, faisant de la prise en compte de l'environnement dans l'ensemble de ses composantes, une priorité nationale qui doit être mise en œuvre au travers des documents de planification et d'urbanisme que sont les SCot et les PLU. Il fait également une part importante à la mixité sociale dans les projets de constructions.

#### • Constat :

Le PADD du PLU de Thonon semble vouloir intégrer ces nouvelles exigences en matière d'aménagement du territoire, mais la traduction concrète de ses objectifs au travers des dispositions réglementaires du PLU ne nous semble pas à la hauteur. Elle ne traduit pas suffisamment la volonté exprimée d'un développement cohérent et maîtrisé de la ville, laissant la part belle à un « libre urbanisme d'opportunités ».

#### Quelques exemples pour illustrer nos propos :

##### **Immeubles vers Jules Ferry** (av Jules Ferry/Chemin Vieux)

Forte densification, promiscuité, expression architecturale prégnante qui interroge dans le paysage urbain, absence d'espaces de respiration, implantation discutable au droit du carrefour. Quelle visibilité de l'urbanisation à termes pour le Chemin Vieux ?

### **Immeuble avenue de la Libération/Chemin de Ronde**

71 logements/enfermement de la maison proche/pas de soleil ni de lumière.

Opération liée apparemment au programme du Pôle gare, non expliquée aux riverains, qui pose la question : quelle visibilité à terme pour ce quartier ?

### **Jardins de Ripaille, avenue de Ripaille**

Forte densité horizontale qui questionne sur la promiscuité des espaces de vie et leur vécu. Au regard du manque d'espace, il est primordial que ce mode d'habitat soit bien pensé afin qu'il soit une véritable alternative attractive à la maison individuelle.

### **De nombreux projets sont en cours ou à venir tant au centre-ville que dans les quartiers :**

Opération à la place de la SAT : que vont devenir les habitations limitrophes à cette opération, leur valorisation sera-t-elle encore possible à l'avenir ?

D'autres opérations simultanées le long de diverses avenues (avenue d'Evian, du Général de Gaulle, du Général Leclerc...), mais aussi dans divers quartiers de Thonon, nous semblent très inquiétantes pour l'équilibre du fonctionnement et de l'évolution du cadre de vie de la ville.

#### **• Ressentis**

Nous sommes très inquiets par cette densification, rapide, excessive et d'opportunité dont nous avons du mal à saisir le sens et la finalité. Nous observons que :

- les espaces en mutation, ou libres, sont construits le plus souvent avec la densité maximale offerte par le PLU, alors que la règle ne constitue qu'un cadre et que chaque projet doit avant tout justifier de sa bonne insertion dans son environnement,
- les projets qui émergent ont peu d'espaces de respiration, d'espaces verts publics ou de jeux. Ils sont souvent peu soucieux du voisinage (vis-à-vis, promiscuité, enfermement...), générant une dévalorisation évidente des biens à leurs abords,
- ces projets interrogent sur la place des enfants, des piétons, des cyclistes comme sur celle des nouvelles mobilités,
- les vues sur les paysages sont souvent impactées (vue sur le lac et la montagne), la voirie n'est plus adaptée à l'importance du trafic généré,
- les problèmes de stationnement et d'accès s'aggravent.

Un plan paysage très complet avait été présenté par la ville de Thonon dans les années 2000. Il était respectueux de ses caractéristiques et de leurs évolutions attendues. Sa lecture mettait en évidence un véritable projet de ville, une orientation, une cohérence de l'aménagement de l'espace. Il nous semble que la ville se soit bien éloignée de ce projet !

Une citation dans le plan paysage sur « Les espaces verts en milieu urbain » résume parfaitement la qualité de l'urbanisation à laquelle nous aspirons. Elle est écrite par M. Maurice Novarina, architecte thononais de renom et Grand Architecte des Beaux Arts :

*« De tout temps l'urbanisme s'est révélé être un art, l'alternance harmonieuse des pleins et des vides, des espaces fermés et ouverts, le choix d'une perspective ou d'un axe courbe s'avère découler d'une démarche. L'urbaniste est aussi philosophe. Par ses décisions, ses choix, il crée un cadre bâti qui orientera le style de vie de ses habitants, favorise leur rencontre ou protège leur intimité. Son action est propre à garantir le caractère humain face aux mesures techniques. »*

## ■ Quelques propositions pour le futur PLU de Thonon

Si les grandes orientations du PADD du PLU en vigueur ne sont pas à remettre en cause car reflétant la nécessaire et attendue évolution de la ville de demain, elles devraient être ambitieusement renforcées sur la prise en compte globale des préoccupations environnementales d'aujourd'hui et de demain, à savoir, notamment :

- le dérèglement climatique qui impactera les centres villes avec leur nécessaire verdissement,
- la place de la voiture et celle des nouvelles mobilités,
- la qualité de l'armature des espaces publics et collectifs, et plus largement la qualité du rapport espace public/espace privé qui constituent les fondements, l'urbanité et l'attractivité d'une ville, rapport qui doit être repensé et adapté à nos modes de vie de demain,
- la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers.

Nous ne ressentons pas une véritable réflexion sur la « ville de demain » qui intègre essentiellement le paramètre de la **densification**. Il nous semble que ce qui se fait actuellement ne prenne pas bien en compte les impératifs environnementaux d'aujourd'hui et de demain. Citons, pour illustrer nos propos, comme exemple les incidences d'une « bétonisation » et d'une imperméabilisation excessives des sols qui induiront des îlots de chaleur urbains auxquels il conviendrait de pallier par la plantation d'arbres et de verdure au cœur de ces îlots, comme cela a été fait dans le cadre de la Rénovation.

Enfin, le dispositif réglementaire du futur PLU devra repenser et mieux accompagner la densification attendue de la ville par un « **véritable urbanisme de projets** » nécessitant plus d'implication de la ville et de ses habitants dans l'organisation du cadre de vie de demain. En clair, là où les mutations sont pressenties, attendues ou nécessaires, elles doivent être accompagnées d'un projet évolutif d'ensemble partagé par ceux qui l'habitent (car ils seront les premiers concernés), et s'inscrivant dans le cadre général de l'évolution urbaine prévue par la municipalité dans le projet de territoire de notre ville.

Nous constatons néanmoins que certaines de ces observations apparaissent pour partie dans le projet de modification n°1 du PLU qui était soumis à enquête publique entre le 14 février et le 16 mars de cette année. Elles sont importantes pour notre ville.

## ■ Conclusion

Nous observons, nous constatons, nous interrogeons, nous alertons, ...

Nous sommes animés par un état d'esprit constructif et non polémique.

Nous souhaitons une politique d'urbanisme repensée, plus partagée, qui intègre réellement les enjeux de cadre vie et de qualité de vie qui sont devant nous, et qui impacteront le quotidien de chacun.

Nous sommes conscients de la lourdeur, de la complexité mais aussi de la difficulté de mettre en œuvre une politique d'urbanisme ambitieuse et partagée. D'autres collectivités s'y sont déjà engagées, pourquoi pas nous...

Nous sommes mobilisables pour toute démarche de concertation envisagée relative à l'urbanisme et à l'aménagement de la ville.

**Nous vivons à Thonon et nous « vivons » Thonon !**

Les associations des quartiers de Crête, Concise, Rives, Vongy  
et plusieurs individuels d'autres quartiers de Thonon

## Documents photographiques

**Autrefois : Constructions aérées, espace et verdure entre les immeubles...**



**Aujourd'hui : extension immobilière dans toute la ville...**



Photos Associations des quartiers de Crête, Concise, Rives, Vongy  
Collectif Inter-Quartiers - 74200 Thonon-les-Bains - [ciq.thonon@gmail.com](mailto:ciq.thonon@gmail.com)

## Observation n°25

Déposée le 16 Mars 2019 à 10:36  
Par PELLOUX Fabrice  
2 CHEMIN DU MARTINET  
74200 THONON-LES-BAINS

Observation:

Monsieur le commissaire,

En complément de nos remarques déjà déposées, nous souhaitons le passage de l'église des Capucins située au 17 Avenue des Allinges dans la liste suivante du document "1-2-rp-diagnostic-annexes" au tableau page 110 : LISTE DES ÉDIFICES PONCTUELS - ARCHITECTURE REMARQUABLE et de la marquer en "Protection contrôlée" étant donné que ce bâtiment n'appartient plus au diocèse mais à un particulier.

Actuellement ce bâtiment figure uniquement dans le tableau PATRIMOINE RELIGIEUX

EGLISES ET CHAPELLES de la page 124 en position 17, ce qui ne tient pas compte de sa vente par le diocèse à un particulier et de ce fait n'en assure pas la protection sur le long terme.

Photo du bâtiment ci-joint.

Vous remerciant par avance de la prise en compte de nos remarques,

Bien cordialement,  
Fabrice PELLOUX

1 document joint.

---



## Observation n°26

Déposée le 16 Mars 2019 à 11:31  
Par LUGRIN JEAN-PAUL  
41bis, avenue des ducs de savoie  
74200 YHONON-LES-BAINS

Observation:  
Contribution faite pour "LE LAC POUR TOUS"

4 documents joints.

---



panorama1 depuis le belvédère.jpg



panorama2 depuis la place Jean Moulin.JPG



ph01 de l'avenue de Ripaille.JPG



ph01b de l'avenue de Ripaille.JPG



ph02 de l'avenue des ducs de Savoie.JPG



ph03 du haut du ch. de la Fléchère.jpg



ph04 du bas du ch. de la Fléchère.JPG



ph05 au niveau de la plage municipale.jpg



ph06 du quai de Ripaille.jpg



ph07 depuis l'aveu du Gal De Gaulle sur le Thermal et le...



ph08 belvédère en aval des thermes.JPG



ph09 de l'avenue du Genevray.jpg



ph10 de l'avenue de l'Ermitage.jpg



ph11 de l'avenue du Parc.JPG



ph12 du boulevard Bel-Air.JPG



ph13 de l'avenue du Vernay.JPG

# **Association « Le Lac Pour Tous »**

## **Contribution à l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de Thonon-les-Bains adressée au Commissaire-Enquêteur le samedi 16 mars 2019**

### **Présentation de l'Association « Le Lac pour Tous »**

L'association « Le Lac pour tous », officiellement « Association pour la Défense et la Valorisation du Littoral du Léman » existe depuis juin 2013. Elle compte à ce jour plus de 800 adhérents.

Un des objets principaux de notre association concerne la protection du littoral du Léman, de son paysage et de ses vues.

L'association entend ainsi défendre l'intérêt général tout comme elle l'a déjà fait en produisant une contribution lors de l'enquête publique concernant la révision du PLU en 2013 (annexe n°1). Cette révision avait finalement tenu compte de la quasi-totalité de nos demandes.

Notre démarche est une action citoyenne constructive visant à améliorer l'actuelle modification du PLU soumise à l'enquête publique, pour la préservation de notre environnement et donc de la qualité de vie des habitants et des usagers de notre ville.

### **Constat sur l'évolution des vues sur le paysage du Léman**

L'identité de Thonon-les-Bains se fonde en grande partie sur le patrimoine inestimable que constitue le paysage du Léman et ses vues.

Malheureusement, force est de constater que les vues sur le Léman depuis les voies publiques et l'espace public disparaissent ou se dégradent au fil du temps en raison de la hauteur des nouvelles constructions, des clôtures et des portails mais également du verdissement non maîtrisé.

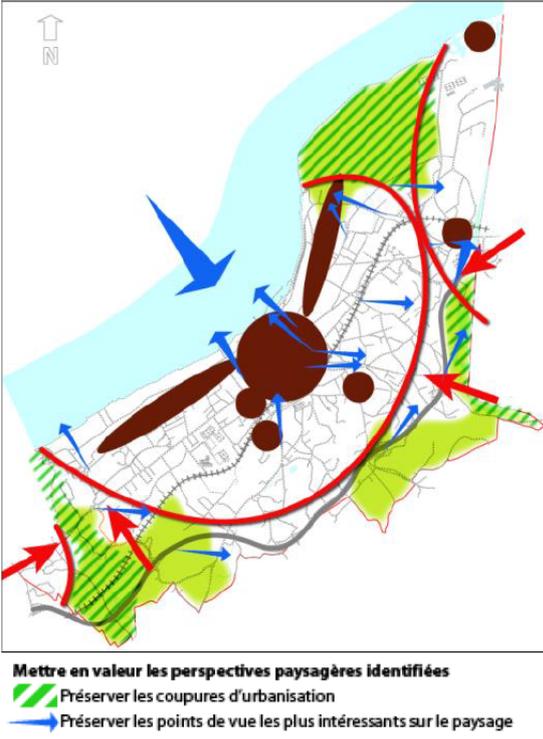
Les vues relictuelles continuent de faire le patrimoine et l'identité de notre commune mais le risque est grand de les voir disparaître peu à peu. Nous demandons donc qu'elles soient protégées, et partant de là, que notre qualité de la vie soit préservée, ainsi que le capital « touristique » de notre ville.

### **Préservations des vues sur le grand paysage**

Il est indiqué dans la Notice page 58:

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

*Néanmoins, il convient de préciser dans le règlement au titre des documents graphiques, sur un plan dédié, les cônes de vues qui sont la traduction réglementaire du schéma du PADD.*

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

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

Nous avons examiné ce nouveau plan faisant apparaître sous forme de cônes les vues paysagères à préserver. Nous constatons que leur nombre passerait à 20 au lieu des 17 actuelles.

La plupart des cônes de vue recensés sont justifiés mais nous avons noté des problèmes de positionnement et surtout des oublis mais nous y reviendrons plus longuement.

### **Cônes de vue oubliés et mal positionnés**

Nous sommes surpris que certaines vues prestigieuses et emblématiques ne soient pas mentionnées telles que les vues dégagées sur le lac (voir photo panorama 1) offertes tout le long du Belvédère. Il y aurait lieu de délimiter ce linéaire sur la carte des vues et de le protéger. Ce linéaire (panorama 1) apparaît en double trait marron sur notre carte (carte n°1).

Notons que la vue depuis le bas de la rue Vallon, square Jean Moulin, est également de très grande qualité lorsque l'on se situe à proximité du garde-corps de ce petit belvédère mais que la vue depuis la voie publique est dégradée par la présence d'une haie et d'une zone de stationnement (voir photo panorama 2). Cette vue pourrait être dégagée très facilement. La dizaine de stationnements pourrait être supprimée libérant ainsi cette vue majestueuse pour tous les usagers descendant la rue Vallon. La vue depuis ce belvédère devrait être protégée et c'est la raison pour laquelle ce linéaire (panorama 2) apparaît également en double trait marron sur notre carte (carte n°1).

Tout projet visible depuis ces 2 vues devraient faire l'objet d'une insertion pour mesurer l'impact du projet et permettre de vérifier que la vue sur le lac n'est pas obturée même de façon limitée.

L'une des plus belles vues a été omise. Il s'agit de celle qui est située dans le sens Ripaille-Rives après le virage longeant la plage municipale dans la zone où l'avenue de Ripaille devient le quai de Ripaille) et qui permet de découvrir le lac, le village de Rives et le Belvédère (voir photos 05 et 06 ).

De plus, nous notons que la vue (voir photo 07) à partir de l'avenue du Général De Gaulle sur le parc Thermal et au lointain le lac, autrefois prestigieuse, a perdu au fil du temps l'essentiel de sa qualité . Cette vue est aujourd'hui à peine repérable pour un promeneur du fait de la végétation laissée sans entretien et du fait de la clôture et du portail mis en place récemment. Cette vue est bien répertoriée mais elle mériterait que soient prises des mesures d'entretien pour qu'elle reprenne toute sa qualité.

Également omises, la vue remarquable (voir photo 08) depuis le petit belvédère dominant le lac, entre l'ancien Casino et de l'ancien hôtel des Thermes, la vue (voir photo 03) depuis le chemin de la Fléchère à proximité du château ainsi que la vue (voir photo 04) depuis le bas du même chemin au dessus du parking de la plage municipale.

D'autre part, nous notons la particularité que constitue le boulevard de la Corniche. Au début du siècle passé, il y avait peu de circulation sur cette voie ayant une fonction principale de promenade piétonne liée à l'activité thermale. Cette voie parallèle au lac offrait un panorama continu sur lui et le Jura. Ce panorama continu a disparu depuis longtemps faute d'une maîtrise de la végétation. Il reste actuellement peu d'ouvertures dans la végétation permettant des vues de qualité sur le Lac. Le PLU devrait caractériser cette voie comme privilégiée au regard des vues paysagères. Et comporter une obligation d'entretien de la végétation pour entretenir et notamment écrêter de façon à dégager la vue sur le Lac en particulier au droit des voies perpendiculaires au boulevard de la Corniche (avenue du Parc, boulevard Bel-Air, avenue du Vernay : voir photos 11, 12 et 13).

Une autre vue oubliée est celle située sur le chemin du Genevray. La rupture de pente en venant du sud ainsi que la coupure d'urbanisation en face de l'usine des Eaux de Thonon permet de dominer la ville et le lac et d'avoir une vue panoramique (voir photo 09).

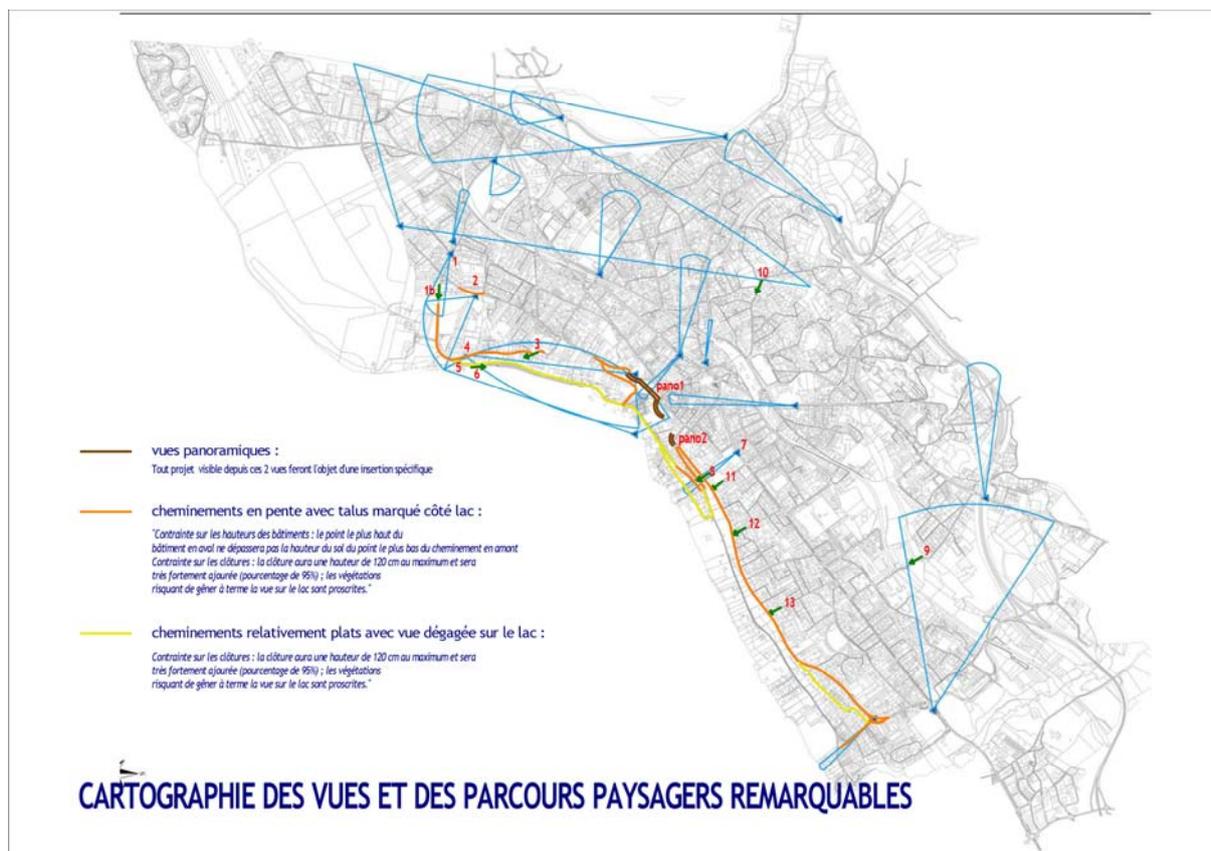
Les vues sur le lac depuis l'avenue de l'Ermitage ont été omises. La rupture de pente au sommet de cette avenue ménage une vue très dégagée (voir photo 10) et de qualité qui doit être protégée.

Nous soulignons que le positionnement du cône de vue n°01 (voir photo 01) devrait être corrigé et placé comme sur notre carte, sur l'emplacement n°01b (voir photo 01b), pour pouvoir y inclure réellement le Château et le Domaine de Ripaille.

Quoiqu'il en soit, cette carte listant les cônes de vue figés, même une fois les problèmes de positionnement réglés et les oublis corrigés, constitue un outil insatisfaisant car de par sa nature même, il ne peut protéger efficacement l'ensemble des vues paysagères du territoire et donc le patrimoine et l'identité de la commune. Il est donc nécessaire de trouver un autre outil, complémentaire, réellement efficient.

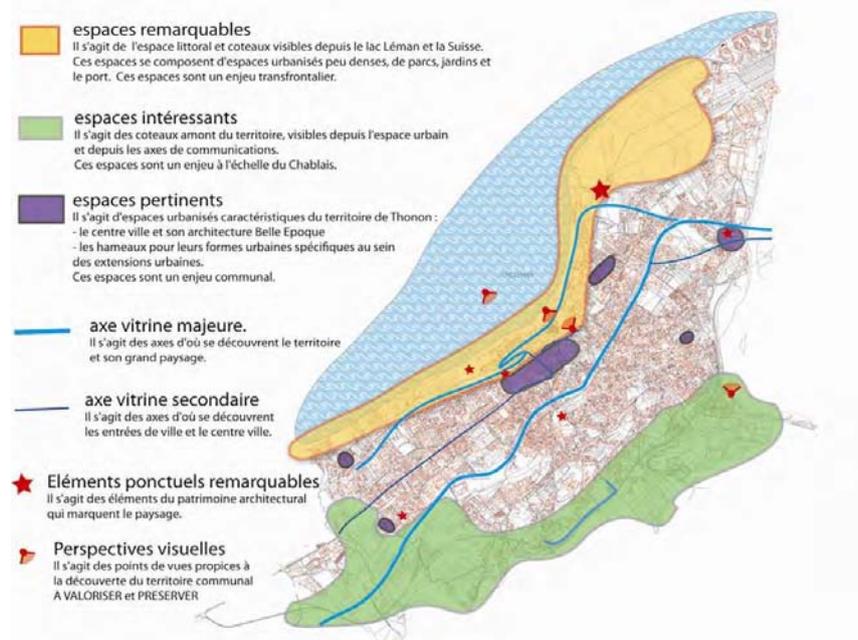
Au lieu d'une liste limitée et réductrice, nous demandons que des *parcours paysagers à préserver* soient définis comme nous les indiquons ci-dessous sur notre carte. En effet, cette notion de *parcours paysagers* prend véritablement en compte la lecture dynamique des vues paysagères qui s'offrent à toute personne se déplaçant le long de ces linéaires, alors que l'énumération de vues figées ne le permet pas.

Ces *parcours paysagers* sont matérialisés par un trait jaune ou orange. Ils concernent les voies et cheminements divers qui, du fait de leur proximité au lac et/ou du fait de leur topographie, offrent des vues sur le Léman.



**Carte n°1**

Il est important de noter que les cheminements en jaune et orange que nous avons définis reprennent en grande partie ce qui est qualifié d'*axe vitrine majeur* dans le rapport de présentation (1.3. Analyse environnementale, page 79) de l'actuel PLU (voir carte n°2). Cet axe vitrine majeur est défini ainsi : *il s'agit des axes d'où se découvrent le territoire et son grand paysage*.



**Carte 2**

Nous constatons que la dégradation et la disparition progressives des vues sur le Léman n'ont pas été arrêtées par le classement de ce linéaire en **axe vitrine majeur**.

Nous demandons donc que les cheminements en jaune et orange, reprenant en grande partie l'**axe vitrine majeur**, soient l'objet d'une réglementation spécifique, réellement de nature à protéger les vues sur le lac.

Pour les linéaires en orange, nous demandons que des contraintes concernant les hauteurs des bâtiments, clôtures et portails ainsi que des contraintes d'entretien des végétaux apparaissent sous la forme de prescriptions dans le PLU pour préserver ou réhabiliter les vues sur le Léman.

Pour les linéaires en jaune, nous demandons que des contraintes sur les hauteurs des clôtures et portails, et des contraintes d'entretien des végétaux apparaissent sous la forme de prescriptions dans le PLU pour préserver ou réhabiliter les vues sur le Léman.

## **Réglementation des hauteurs des constructions**

La notice explique également en page 58 concernant la **Préservation des vues depuis les plateaux** :

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

La modification propose d'abandonner la formulation suivante :

*Article 10 : Hauteur des constructions - Zones UE et UF*

*En bordure aval de (...), le faîtage des constructions ne doit pas dépasser le niveau du cheminement des piétons sur le domaine public*

Pour la formulation :

*En bordure aval de (...), le point le plus haut des constructions ne doit pas dépasser 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau le plus bas du cheminement public au droit du projet.*

Cette formulation est inadaptée car elle est de nature à accroître la dégradation et la disparition des vues sur le lac.

Il convient de rappeler qu'un champ de vision à l'horizontal ne peut en aucun cas permettre de profiter de la vue sur le Léman depuis les voies publiques situées au-dessus. Pour ces voies, le champ de vision doit être maintenu dégagé en direction du lac, c'est-à-dire vers le bas.

**Nous demandons donc que la nouvelle formulation ne soit pas validée. L'ancienne formulation doit au moins être maintenue ou précisée pour que l'objectif de préservation voire de réhabilitation des vues puisse être atteint.**

De plus, ce règlement concernait uniquement des secteurs trop limités de la commune en zones UE et UF, à savoir, le secteur entre le chemin du Tornieux et l'avenue du Léman et des parties du chemin de la Fléchère, du chemin du Comte Vert et du boulevard de la Corniche.

Nous demandons que la réglementation actuelle ou améliorée soit étendue à la protection des zones du plan de zonage concernées par les cheminements indiqués en orange sur notre carte.

Nous demandons également que tout projet en aval et visible depuis ces linéaires en orange fassent l'objet d'une insertion pour mesurer l'impact du projet et permettre de vérifier que la vue sur le Lac n'est pas obturée, même de façon limitée.

Nous demandons de façon subsidiaire que le stationnement sur toit-terrasse ne soit pas autorisé s'il dégrade même de façon limitée la vue sur le Lac.

## **Réglementation des hauteurs des clôtures**

Par ailleurs, la notice indique page 55 de la notice ce qui suit :

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

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

Mais comment ces séparations, mur maçonné jusqu'à 1,50 mètre de hauteur et clôture ajourée jusqu'à 1,80 mètre de hauteur, pourraient-elles ne pas avoir un impact paysager négatif puisqu'elles occulteront de fait partiellement ou totalement les vues sur le Léman depuis les voies publiques qui les longent en amont ?

Cette réglementation ne saurait être sérieusement envisagée car elle ne présente pas de spécificités efficaces pour la protection des vues sur le lac.

Nous demandons donc qu'un règlement soit édicté, notamment en zone UE et UF, pour limiter la hauteur des clôtures et portails dans les zones du plan de zonage traversées par les cheminements indiqués en jaune et orange sur notre carte, idéalement en imposant une hauteur maximale de 1,20 mètre ajourée à 95 %.

## **Réglementation de la zone UT**

D'autre part, les zones classées en UT peuvent apparaître en contrebas de zones classées en UE et UF depuis lesquelles les vues sur le lac doivent être protégées. Pour cela, il est nécessaire de limiter la hauteur des constructions notamment en zone UT le long du quai de Rives afin de ne pas dégrader ou faire disparaître la vue sur le lac depuis le chemin du Tornieux ou depuis d'autres voies présentant également des vues analogues.

## **Réglementation de la zone UXi**

La coupure d'urbanisation à l'ouest du chemin du Genevray est classée partiellement en zone UXi destinée aux industries lourdes.

Nous demandons que cette coupure d'urbanisation qui fait en partie la qualité de la vue (voir photo 09) depuis le chemin du Genevray sur le Lac et le Jura soit protégée.

## **Vues depuis le Lac**

Par ailleurs, il nous paraît souhaitable que tout projet de construction vu du lac ou vu du littoral fasse l'objet d'une insertion paysagère spécifique. En effet, cela concerne l'image de Thonon perçue par les visiteurs en bateau, les utilisateurs de barques mais aussi et surtout les promeneurs le long des rivages.

## **Erreurs**

Nous souhaitons signaler ce qui semble être deux erreurs du plan de zonage :

- au sud de l'avenue de Ripaille, aucun symbole *A* n'apparaît sur la zone agricole en jaune,
- la légende *Nh* de la zone littorale en sous-trame aquatique/humide n'est pas placée sur cette zone mais sur le Léman, loin au large.

## **Conclusion**

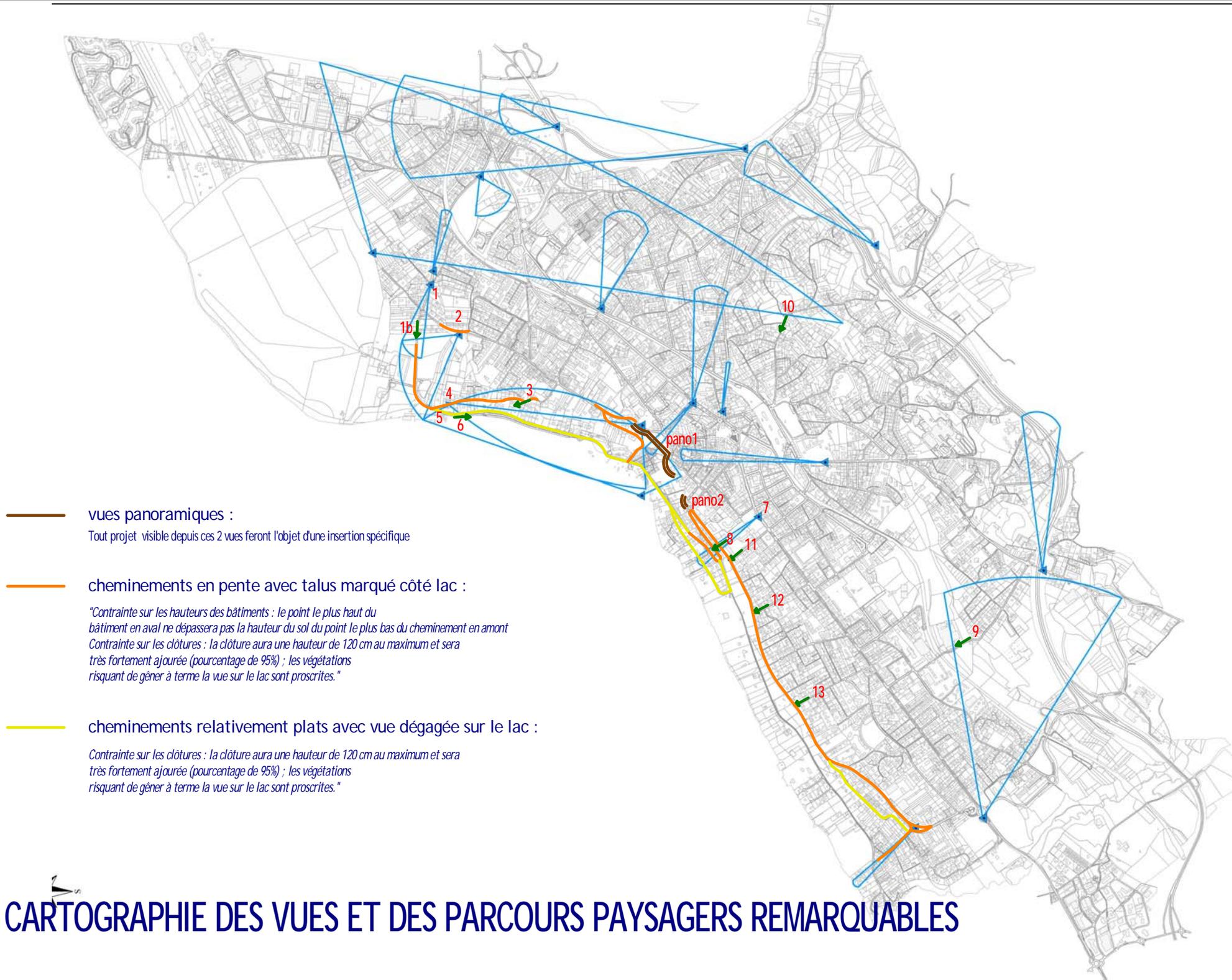
**La préservation de l'identité de la commune de Thonon-les-Bains nécessite plus que jamais la protection et la valorisation du patrimoine paysager du Léman.**

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre contribution et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, nos sincères salutations.

Le Conseil d'Administration de l'Association « Le Lac Pour Tous »,

Olivier ANTOINE,  
Luce ARNOLD,  
Chantal BONNAZ  
Jean-Luc CROCHET,  
Alain GAGNAIRE,  
Jean-Paul LUGRIN  
Claude MATHIEU,  
Bernard MICHEL  
Sylvie VOIRE

P.S. : sont joints au présent texte 2 planches photos de format A4 ainsi qu'une carte également au format A4 des vues et parcours paysagers remarquables.



- **vues panoramiques :**  
 Tout projet visible depuis ces 2 vues feront l'objet d'une insertion spécifique
  
- **cheminements en pente avec talus marqué côté lac :**  
*"Contrainte sur les hauteurs des bâtiments : le point le plus haut du bâtiment en aval ne dépassera pas la hauteur du sol du point le plus bas du cheminement en amont  
 Contrainte sur les clôtures : la clôture aura une hauteur de 120 cm au maximum et sera très fortement ajourée (pourcentage de 95%) ; les végétations risquant de gêner à terme la vue sur le lac sont proscrites."*
  
- **cheminements relativement plats avec vue dégagée sur le lac :**  
*Contrainte sur les clôtures : la clôture aura une hauteur de 120 cm au maximum et sera très fortement ajourée (pourcentage de 95%) ; les végétations risquant de gêner à terme la vue sur le lac sont proscrites."*

**CARTOGRAPHIE DES VUES ET DES PARCOURS PAYSAGERS REMARQUABLES**