

Approbation du PLUi-HM :

Liste des modifications

du projet arrêté le 10 février 2025

Principales modifications résultant de l'analyse de l'avis des communes membres (exprimé par délibération), de l'avis des personnes publiques associées et/ou du rapport et des conclusions de la commission d'enquête publique.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS)	
Améliorations formelles : Des fonds de plan actualisés et plus lisibles, pour une meilleure compréhension et application du PLUi-HM	
-	Optimisation du calepinage des plans (1/5000ème - 1/2500ème) : cadrages centrés au mieux sur les centralités).
-	Mise à jour des fonds de plan, à partir du dernier millésime cadastral (avec pointage des bâtis manquants, à titre indicatif).
	En corollaire : Actualisation du contour des enveloppes urbaines, induisant le reclassement le reclassement de certaines zones ou parties de zones U.
-	Mise en hachure blanc du domaine public (actuellement en blanc).
-	Correction d'erreurs matérielles et d'anomalies graphiques (traits, étiquettes, ...).
-	Amélioration de la lisibilité des plans (symbologie, couleurs, légendes ...).
-	Unification de la trame des différents réservoirs de biodiversité.
-	Mention des secteurs d'OAP (nom et N°).
-	Unification de la couleur des emplacements réservés et report sur plans au 1/5 000 ème.
-	Identification plus explicite des sentiers du PDIPR (légende).
Reclassements de U en 2AU, A ou N	
-	Le Lyaud : Reclassement 2AU du secteur Chef-lieu nord.
-	Réduction / Reclassement de zones UE ou 1AUe en zone A, Ap, N ou Ne, et notamment : Douvaine Nord-Ouest / Loisin-Ecole / Veigy-Foncenex / Yvoire / Yvoire Sud.
-	Recul des limites de zones U sur parcelles non bâties en extension de l'enveloppe urbaine (ou à sensibilité environnementale).
Reclassement de parties de zones UX / UY	
-	Ajustement marginal des limites des zones d'activités, en fonctions des réalités du terrain.
-	Réduction des limites nord-est de la zone UXb des Bracots/Bons ((zone humide et bassin de rétention).
-	Indiçage dédié à l'activité de la centrale à béton en zone UX de Perrignier.
-	Indiçage complémentaire de zones UY sur Douvaine et Sciez pour une meilleure correspondance aux destinations futures.
-	Reclassement UY (au lieu de UX) du Ciné Léman à Thonon-les-Bains.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS)	
Reclassements entre zones U	
-	Adaptations diverses, pour une meilleure correspondance aux réalités du terrain et aux destinations : • De UDI en UD (Thonon) ; • De UB en UE (Thonon) ; • Entre indices de zones UB (Thonon) ; • Entre UC et UD (Thonon, Veigy-Foncenex) ; • Entre UD et UH (Orcier, Draillant).
Reclassements de A ou N en U	
-	Elargissement ponctuel de limites de zones constructibles : • Soit pour faciliter la gestion des constructions existantes (limites constructibles trop proches) ; • Soit pour réintégrer des parcelles bâties mises en évidence par le fond cadastral actualisé (presque toutes les communes concernées).
Autres	
-	Uniformisation du zonage des jardins familiaux (de Thonon-les-Bains).
-	Extension d'un linéaire commercial « souple » (Perrignier / RD 903).
-	Restauration d'une bande d'implantation du bâti (Brenthonne / RD 903).
Zones A et N	
-	Suppression de STECAL (sans projet mûri et/ou difficile à justifier) mais maintien des bâtiments autorisés à changer de destination.
-	Redéfinition du contour de STECAL (Messery, Orcier, Thonon).
-	2 bâtiments supplémentaires autorisés à changer de destination (Allinges/Chignens, Messery/la Pointe, Armoy). Suppression de changements de destination non nécessaires (ex sur Allinges).
-	Suppression de 5 zones Ad (Pré-fléchées pour ISDI) : Allinges/Les Arpinges, Ballaison/Route de Planbois, Douvaine / RD 1005 Ouest (Chamburaz) et RD 1005 Est, Veigy / ER 11 (erreur graphique).
-	Réduction d'une zone Ad : Ballaison / sous les Crapons.
-	Suppression de quelques secteurs NGv (terrains familiaux locatifs non réalisables). (Pour mémoire : maintien du TFL d'Anthy-sur-Léman « aux Tates », mais avec engagement écrit d'étudier et de proposer un autre site).
-	Elargissement des zones A autour de sièges ou de projets d'exploitation agricole (par réduction de zones Ap ou de zones U) ;
-	Reclassements ponctuels de A en N ou de N en A (en fonction des réalités du terrain et de l'occupation du sol) ;
-	Reclassement de Ne en N du Col des Moises (Draillant) et report indicatif des cheminements à conserver (↔ itinéraires de ski nordique) ;
-	Correction / Actualisation de l'identification de bâtiments agricoles (à titre indicatif).
-	Numérotation des secteurs Nc, pour gestion différenciée des campings (Nc1, 2, 3).

RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS)	
Emplacements Réservés (ER)	
- Modifications / Précisions (libellé, emprise, tracé, destination, ...). - Adaptation au tracé de la Via Rhôna. - Fusion d'ER contigus ayant le même objet. - Réduction d'emprises. - Suppression d'emplacements réservés réalisés ou plus d'actualité (en particulier pour Points d'Apport Volontaire). - Création de quelques nouveaux emplacements réservés pour : Cheminement doux (Anthy-sur-léman) / Point d'apport volontaire (Le Lyaud) / Extension de déchèterie (Sciez), Plateforme de stockage de bois (Cervens) / Logements sociaux (Douvaine, sur 2 secteurs d'OAP) ... - PAPAG : Réduction du périmètre de gel à Sciez/Bonnatrait.	
Trames environnementales / Espaces Boisés Classés (EBC)	
- Suppression des prescriptions graphiques (dont Espaces Boisés Classés) dans le périmètre de la DUP de l'autoroute A.412. - Ajustement ponctuel des limites des trames environnementales (réservoirs de biodiversité, corridors écologique, zones humides, EBF), selon les réalités (bâties ou non bâties) du terrain. - Unification de la symbologie, pour une meilleure lisibilité. - Repositionnement ou réduction marginale d'EBC d'après réalité du terrain. - Suppression d'EBC à l'aplomb des lignes électriques et le long de la voie ferrée. - Suppression de réservoirs de biodiversité dès lors qu'ils sont déjà couverts par des EBC. - Reclassement partiel d'EBC significatifs (loi Littoral) à Thonon-les-Bains (suite avis de la CDNPS).	
REGLEMENT ECRIT (par thématique)	
Dispositions générales (Titre 1) : Rappels complémentaires et précisions	
- Rappel sur la prise en compte des PPR et carte des aléas. - Précision sur la non application des règles aux lots (des lotissements) constituant une voirie ou un accès. - Précisions sur la non application des règles d'implantation (aux débords de toiture jusque 1,20 m., aux ouvrages d'accès aux souterrains). - Définitions complémentaires : Extension, structures légères, appréciation de la hauteur. - EBF stricts, cours d'eau hors EBF, Corridors et réservoirs de biodiversité : compléments ponctuels.	
Servitudes d'urbanisme et autres (Titre 2)	
- Précision sur l'application des règles de recul par / aux cours d'eau (hors EBF) en présence d'un PPR ou d'une carte des aléas.	
En préambule de chaque zone : Descriptif de la zone (et légende correspondante)	
Précision générale sur la possibilité pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, de déroger aux règles de la zone concernée, sous conditions.	

REGLEMENT ECRIT (par thématique)	
Destination des constructions et usage des sols (articles I.1.)	
-	<u>Communes sous loi Littoral</u> : Rappel des dispositions inhérentes à la bande des 100 m. (dans les zones concernées).
-	Zone UR (Port Ripaille) : Interdiction des piscines et nouvelles caves.
-	Distinction d'un nouveau type de secteur (UYf) , sur deux secteurs commerciaux ciblés (Douvaine, Sciez), pour y permettre de l'artisanat et du commerce de détail.
-	Limitation à 150 m ² de l'emprise au sol des entrepôts dans les zones non économiques pures.
-	Suppression de la mention d'entrée autonome pour les celliers (pour les opérations de plus de 4 logements).
Zones A & N :	
-	Précision des conditions d'évolution des habitations existantes > 50 m ² (une seule fois à partir de la situation existante à la date d'approbation du PLUi-HM).
-	Limitation des déblais / remblais (hors cadre des zones Ad).
-	Secteur Ad (sites potentiels d'ISDI) : Précisions règlementaires et conditions associées.
-	Secteur Ne : Encadrement des structures légères autorisées.
-	Secteur Nlt : Gestion réglementaire différenciée des sites concernés (Allinges, Chens-sur-Léman, Messery, Thonon, Orcier), sur la mise aux normes, l'aménagement, la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes, dans les sites concernés.
-	Secteur Nc (campings) : Gestion réglementaire différenciée des campings (Nc1, Nc2, Nc3), notamment en fonction de leur situation au regard de la loi Littoral.
Mixité sociale dans l'habitat (articles I.2.a et I.2.b) : Dans les zones à vocation dominante d'habitat	
-	Elargissement de l'assiette d'application de la servitude de mixité sociale (pour limiter les effets de seuil), et réglementation alternative plus adaptée pour Thonon-les-Bains.
-	Actualisation et complément des règles de mixité sociale dans l'habitat, avec (s'il y a lieu) précision de la part minimale respective des logements locatifs sociaux pérennes (LLS) et des logements sous Bail Réel et Solidaire (BRS).
-	Actualisation des tableaux d'OAP sectorielles et de la référence aux OAP suite aux évolutions (dont renumérotation).
Implantation par rapport aux limites séparatives (articles II.1.)	
-	Précision sur les règles et dérogations possibles en zones UB1/UB2/UB3 (spécifiques à Thonon-les-Bains).
-	Précision sur le recul minimum des annexes (jusqu'à 1 m. en limite séparative ou en mitoyenneté si accolé). Possibilité d'annexes en limite si accolées à une construction existante en limite.
Coefficient d'emprise au sol (articles II.b.c)	
-	Secteur UTa : Réglementation différenciée du CES maximum (0,50).
-	Secteur Nc : Limitation de l'emprise au sol des nouvelles constructions, adaptée à chaque secteur (numéroté).
-	Secteur Nlt : Limitation de l'emprise au sol des nouvelles constructions, adaptée à chaque secteur dénommé.
Volume (articles II.2.c)	
-	Complément sur l'insertion des formes de construction.
-	Exemption de la règle aux niveaux semi-enterrés (hors habitation ou activité).
-	Hauteur non réglementée en zone Uj (parcs urbains).
-	Secteur Nlt de Chens-sur-Léman : Précision de la hauteur maximale autorisée.

REGLEMENT ECRIT (par thématique)	
Toitures (articles II.2.c)	
-	Possibilité de dérogation sur la couleur des toitures, quand l'environnement bâti le justifie (y compris pour les constructions agricoles en zone A).
-	Règles spécifiques au centre ancien patrimonial de Nernier (UAp).
-	Compléments spécifiques et propres aux centres anciens de Thonon-les-Bains (UAp : Centre-ville / Rives / Vongy).
-	Autorisation des toitures plates (sans condition) en zones UB1/UB2/UB3 (spécifiques à Thonon-les-Bains).
-	Zone UR (Port Ripaille) : Interdiction des lucarnes sur immeubles collectifs.
Prise en compte du terrain naturel (articles II.3.a)	
-	Zone UR : Complément sur l'adaptation à la topographie du terrain naturel et limitation des déblais/affouillements.
Façades (articles II.3.c)	
-	Règles spécifiques au centre ancien patrimonial de Nernier (UAp).
-	Compléments spécifiques et propres aux centres anciens de Thonon-les-Bains (UAp : Centre-ville / Rives / Vongy), pour constructions neuves et pour modification de l'existant.
-	Zone UR : Compléments sur les volets roulants, les percements en façades, les store-banane des immeubles collectifs / interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur /Précision des conditions de réalisation d'une véranda
Eléments techniques (articles II.3.d)	
-	Compléments sur le traitement de la partie sommitale des bâtiments (y compris en zone A) et l'intégration des locaux de stockage des déchets ménagers (hors cas de maisons individuelles), y compris en zones UF.
-	Complément spécifique au centre de Thonon-les-Bains (UAp) sur l'installation des boîtes aux lettres.
-	Zone UR : complément sur l'insertion des caissons anti-bruit.
Coefficient d'Espaces Perméables (articles II.4.a)	
-	Clarification / Adaptation de la règle, en distinguant les espaces perméables et les espaces perméables de pleine terre (en zones U/AU concernées).
-	Ajout d'une possibilité de dérogation n zone UX si les contraintes techniques le justifient.
Aménagement extérieur (articles II.4.b)	
-	Complément spécifique aux quartiers historiques de Thonon-les-Bains (UAp) sur la limitation des aires de stationnement non couvertes.
-	Adaptation de la règle de plantation d'arbres de haute tige (1 pour 100 m ² d'espace de pleine-terre).
-	Zone UR : Complément sur les conditions d'abattage d'arbres.
Clôtures (articles II.4.c)	
-	Complément spécifique aux quartiers historiques de Thonon-les-Bains (UAp) sur la hauteur et l'aspect des clôtures bordant le domaine public.
-	Zone UR : Complément sur les portails et portillons (ajourés).
-	Limitation de la hauteur des clôtures (2 m. max.) en zones UT, UX, UY et AU correspondantes.
Zone A :	
-	Conditions supplémentaires attachées à la réalisation d'un mur bahut (sur domaine public / en limite séparative).

REGLEMENT ECRIT (par thématique)	
Stationnement (articles II.5)	
Stationnement des véhicules automobiles :	
- Règles alternatives pour Thonon-les-Bains sur le stationnement affecté aux logements (en zones U/AU concernées).	
- Rappel des règles applicables dans le périmètre de 500 m autour de la gare de Thonon-les-Bains (et annexion dudit périmètre au règlement), dans les zones concernées.	
- Zone UT : Modulation des règles de stationnement pour hôtel et autres hébergements touristiques	
- Précisions sur le stationnement des vélos, en fonction notamment, de la destination des constructions (en cohérence avec l'arrêté ministériel).	

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	
OAP SECTORIELLES retouchées, pour une meilleure qualité et opérationnalité	
- Modification / Complément de certaines OAP sectorielles (périmètres, schémas, textes), pour mise en cohérence avec les projets en gestation, ou pour une meilleure opérationnalité : => Numéros ci-après correspondant à ceux du dossier d'arrêt : ALL4, ALL5, suppression ALL2, renumérotation des OAP sur Allinges ; ANT2 ANT3 ANT5 ANT9 ; ARM1 ; BAL1 ; BON2 BON3 BON10 BON14 renumérotation des OAP sur Bons ; BRE1 ; DOU2 DOU3 DOU4 DOU10 DOU12 ; DRA1 ; FES1 et renumérotation des OAP ; LOI2 ; MAS1 ; MES4 MES5 MES6 ; NER1 ; PER1 PER3 PER5 et renumérotation des OAP ; VEI5 VEI6 et renumérotation ; THO1 à THO13 (toutes les OAP de l'arrêt).	
- Actualisation du phasage d'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs (Anthy, Perrignier, Allinges).	
- Précisions sur les sensibilités particulières propres à certains secteurs (nuisances sonores, anciens sites pollués, aléas naturels, ...).	
- Suppression de certains secteurs d'OAP (reclassés 2AU, A, Ap, ou plus marginalement U).	
- Création de deux nouvelles OAP (Margencel/Revachaux : Renouvellement urbain, Thonon/Parking de Ripaille).	
OAP THEMATIQUES complétées et actualisées	
- OAP Habitat (PLH) :	- Actualisation du bilan chiffré prévisionnel des volumes de logements soumis à la Servitude de Mixité Sociale et du bilan prévisionnel de la production de LLS. - Compléments ponctuels.
- OAP Mobilité (PDM) :	- Mise en cohérence avec l'OAP Energie-Climat sur des thématiques partagées : "Intégrer la desserte en transport et en modes actifs dans les projets urbains". - Adaptation de formulation sur le stationnement.
- OAP Biodiversité & continuités écologiques :	Actualisation / Compléments ponctuels, en réponse notamment aux remarques de l'ARS sur des enjeux de santé publique (lutte contre le moustique tigre, prévention des allergies).
- OAP Qualité Architecturale, urbaine et paysagère :	- Compléments ponctuels, notamment sur Thonon. - Annexion des inventaires patrimoniaux de Bons-en-Chablais et de Massongy.

OAP THEMATIQUES complétées et actualisées
- OAP Energie-Climat : Précisions et mise en cohérence avec l'OAP Mobilité, sur le pré-équipement en bornes de recharge des bâtiments tertiaires (bureaux), et des logements collectifs ou intermédiaires, ainsi que des aires de stationnement faisant l'objet de rénovations.
PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)
- POA Mobilité : • Mise à jour et visualisation de la programmation et du planning des actions • Annexion des Plans d'Accessibilité à la Voirie et aux Espaces publics communaux existants (PAVE) : En lien avec l'axe 4 - Redéployer les usages de l'espace public. • Annexion du SDAP
RAPPORT DE PRESENTATION
GLOBALEMENT : - Actualisation/adaptation du rapport aux modifications du projet. - Actualisation / Complément de l'évaluation environnementale (en réponse notamment aux remarques de la MRAE et de l'ARS). - Compléments ponctuels du diagnostic et de l'EIE (accidentologie, liste AOP, ...).
Rapport justificatif : - Renforcement de certaines justifications, en particulier sur la méthodologie d'appréciation de la consommation d'ENAF et de la quantification des espaces consommés. - Liste complémentaire des bâtiments autorisés à changer de destination. - Annexion d'un atlas cartographique (à grande échelle) d'évaluation des gisements fonciers.
ANNEXES
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Compléments divers : • Liste actualisée et annexes (DDT74). • SPR d'Yvoire. • DUP de la suppression des PN 65 et 66 à Perrignier.
- Annexes sanitaires : Actualisation et compléments ponctuels de la notice explicative et des plans : AEP, EU/EP, Cartes d'aptitude des sols (CASIEP).
- Autres : compléments divers : • Taxe d'aménagement. • Carte des aléas (actualisée). • Archéologie préventive ; • Zones d'exploitation de carrières. Etc.
ET GLOBALEMENT : Correction / Actualisation (s'il y a lieu) de la dénomination et de la numérotation des différentes pièces du dossier.