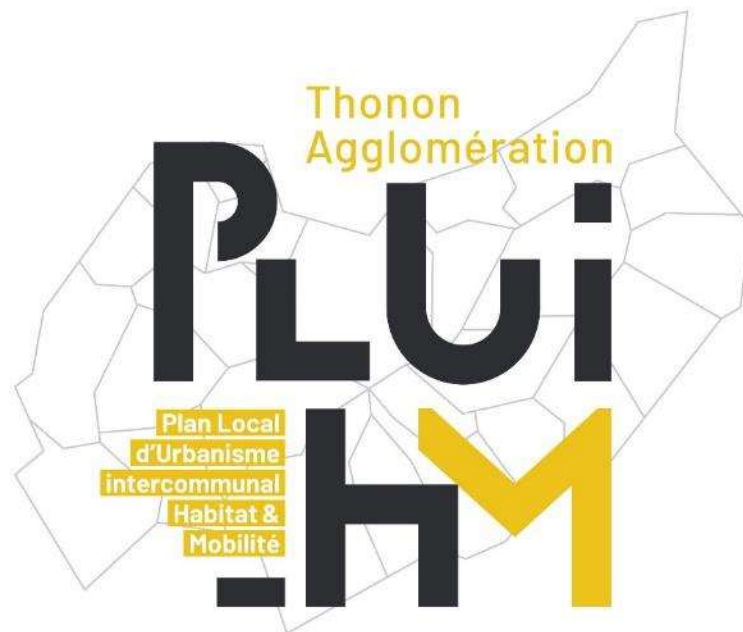


PLUi-HM Thonon Agglomération



2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Document arrêté le : 10 février 2025

Document approuvé le : 16 décembre 2025

Le Président :

SOMMAIRE

Préambule 5

Grande ambition transversale :

Pour une agglomération s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique 6

O1 Une agglomération interreliée s'inscrivant dans des stratégies supra-communales 7

O2 Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains 7

O3 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique 8

Axe 1

Une armature urbaine équilibrée au sein de laquelle chaque niveau joue un rôle 12

O4 Les principes de l'armature urbaine 13

O5 Affirmer la ville de Thonon-les-Bains comme pôle urbain majeur, avec l'enjeu fort de renouvellement urbain et de valorisation paysagère et touristique 17

O6 S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, en cohérence avec leur rôle différencié au sein du territoire 18

O7 Conforter les villages dans leur rôle complémentaire au sein de l'armature territoriale 21

O8 Adapter les objectifs d'aménagement aux différentes typologies d'espaces en présence dans les communes 22

Axe 2

Des mobilités complémentaires et moins carbonées, conciliant les déplacements de toutes natures 24

O9 Considérer les mobilités comme l'une des conditions sine qua non du développement et du renforcement de l'urbanisation 25

O10 Poursuivre la stratégie de désenclavement du Chablais 25

O11 Œuvrer pour une évolution des parts modales au profit des modes actifs et collectifs 26

O12 Favoriser la démotorisation et accompagner les transitions énergétiques 26

O13 Fluidifier les connexions intermodales 27

O14 Redéployer les usages des espaces publics 27

O15 Organiser les flux logistiques 28

Axe 3 30

Un habitat de qualité accessible à tous et à toutes les étapes de la vie 30

O16 Accompagner un développement maîtrisé du territoire, afin d'en préserver les ressources 31

O17 Œuvrer pour des programmes qualitatifs répondant à une diversité de besoins 32

O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort de ses occupants 33

O19 Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale 34

O20 Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale 35

Axe 4

Un capital environnemental, paysager et patrimonial commun à préserver et valoriser 36

O21	Préserver la ressource en eau, en anticipant les éventuels impacts du dérèglement climatique afin de construire un territoire résilient et adapté	37
O22	Préserver les capacités de production de matériaux et réduire le recours aux ressources primaires	37
O23	Préserver et limiter l'exposition des populations et des biens face aux risques et nuisances de toutes natures	38
O24	Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques	38
O25	Préserver les composantes et les grands équilibres du paysage	40
O26	Valoriser les patrimoines historiques et architecturaux	40
O27	Maintenir la qualité des vues	41
O28	Mettre en valeur les sites et paysages remarquables et de loisirs	41
O29	Affirmer et qualifier les franges urbaines	42
O30	Promouvoir un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements	42

Axe 5

Une agglomération vivante, où l'on peut produire, travailler, consommer, et accéder aux services 44

O31	Porter une stratégie économique visant à bonifier le tissu économique local, tout en s'assurant d'être attractifs pour de nouveaux investisseurs	45
O32	Hiérarchiser et qualifier les zones d'activités économiques en garantissant leur complémentarité	46
O33	Améliorer le cadre de vie au travail au sein des Zones d'Activités Economiques	46
O34	S'appuyer sur le principe de centralité de proximité, comme point d'appui au maillage territorial des achats du quotidien et de la consommation locale	47
O35	Protéger la vitalité des centralités commerciales	47
O36	Maîtriser les implantations commerciales d'opportunité en zone d'activités et sur les flux, qui peuvent fragiliser les centres-bourgs	47
O37	Œuvrer pour une qualité des espaces publics et le confort d'usage facteurs d'attractivité pour les commerces de proximité	48
O38	Anticiper les besoins liés aux équipements	49
O39	Permettre la réalisation d'offres et d'équipements d'importance à l'échelle du territoire, et notamment :	50
O40	Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie	50
O41	Préserver l'identité et le potentiel agricole du territoire	52
O42	Assurer de bonnes conditions de travail pour les exploitations	52
O43	Œuvrer pour une agriculture en accord avec son milieu	53
O44	Affirmer la stratégie de tourisme et de loisirs assise sur l'ensemble des potentialités du territoire	54
O45	Améliorer les capacités d'hébergements	55
O46	Accompagner l'offre touristique et de loisirs	55



UNE GRANDE AMBITION TRANSVERSALE :

Pour une agglomération
s'inscrivant dans la transition
énergétique et climatique

AXE 1

Une armature urbaine
équilibrée au sein de laquelle
chaque niveau joue un rôle

AXE 2

Des mobilités
complémentaires et moins
carbonées conciliant les
déplacements de toute nature

AXE 3

Un habitat de qualité
accessible à tous et à toutes
les étapes de la vie

AXE 4

Un capital environnemental,
paysager et patrimonial
commun à préserver et
valoriser

AXE 5

Une agglomération vivante où
l'on peut produire, travailler,
consommer, et accéder aux
services



PRÉAMBULE

L'arc lémanique transfrontalier, dont le grand bassin du Genevois, au cadre de vie exceptionnel, est l'un des territoires les plus attractifs d'Europe. La facilitation de l'accès au marché de l'emploi suisse dans les années 2000 a accéléré les relations et les échanges quotidiens entre les territoires des deux côtés de la frontière.

Alors que les emplois poursuivent leur développement principalement au cœur de l'agglomération genevoise, les logements se réalisent majoritairement du côté France, avec une aire d'attraction toujours plus importante. Cela a tendance à déséquilibrer les dynamiques territoriales, en renforçant la dépendance quotidienne à l'agglomération genevoise et demandant ainsi des flux de mobilités considérables.

De nombreux effets sur les conditions de vie des habitants au quotidien se font ressentir : pour se déplacer, se loger, accéder à des services et équipements, s'inscrire dans un cadre de vie et des espaces naturels préservés, ... Thonon Agglomération est pleinement concerné par ces enjeux avec des problématiques importantes de gestion des mobilités pendulaires en direction du pôle d'emploi majeur genevois, mais aussi de Lausanne, la pression sur le parc immobilier (manque d'offre et coût élevé) pour l'accueil des frontaliers (français et suisses) et l'exclusion que cela induit pour les travailleurs en France n'ayant pas le même niveau de revenus, la cohérence des équipements et services offerts en lien avec la population accueillie, la préservation de la qualité de vie et des grandes composantes naturelles et paysagères identitaires, la possibilité d'offrir des emplois viables en interne pour une vitalité du territoire,...

Conscientes de la nécessité d'apporter une réflexion quant à l'organisation des dynamiques territoriales à cette grande échelle, les collectivités concernées se sont regroupées pour former le Grand Genève Agglomération Franco-Valdo-Genevoise comprenant : le Pôle Métropolitain Genevois (Genevois français, rassemblant les collectivités locales : Thonon Agglomération, Annemasse Agglo, Pays de Gex Agglo, Communauté de Communes (CC) Arve et Salève, CC Faucigny Glières, CC du Genevois, CC du Pays Rochois, CC Terre Valserhône), le Canton de Genève, la Région de Nyon.

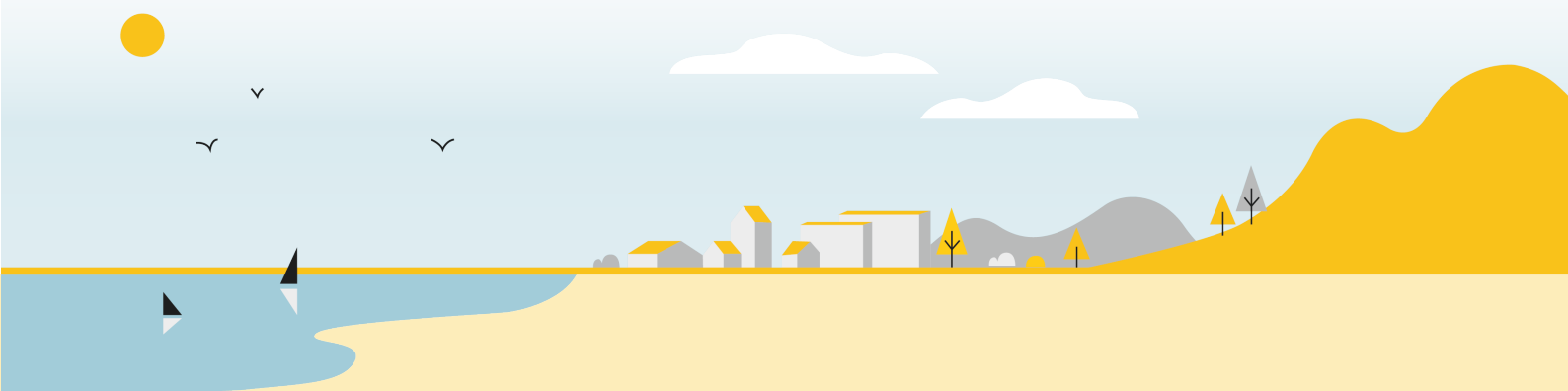
Le défi majeur est de favoriser des relations plus apaisées et organisées, permettant une meilleure qualité de vie pour les habitants du territoire, et limitant les nuisances liées aux mobilités, dont le fil conducteur est la transition écologique.

C'est dans ce cadre que, dès 2007, des projets d'agglomération sont conçus. Ils ont particulièrement agi en faveur de projets facilitant la mobilité (Léman Express, BHNS, tramways, voies vertes, plateformes de covoiturage ...) et accentuant l'interrelation urbanisme et déplacements, en maintenant un équilibre entre développement et préservation des espaces naturels. La quatrième version est en cours depuis 2021, avec pour axe principal de « CONSOLIDER ET RENFORCER LES RÉSEAUX DU GRAND GENÈVE ET PRÉPARER LES FUTURS DÉVELOPPEMENTS », dans une vision d'une métropole « verte, multipolaire, compacte, de proximités, transfrontalière ».

Plus localement, cette stratégie est déclinée à l'échelle du Chablais via le « PACA : Périmètre d'aménagement coordonné d'agglomération » dédié. Ce dernier est en cours de révision.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet d'Agglomération traduit par le présent PADD, à l'horizon 2036.

Grande ambition transversale : pour une agglomération s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique



01 Une agglomération interreliée s'inscrivant dans des stratégies supra-communales

02 Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains

03 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique

01 Une agglomération interreliée s'inscrivant dans des stratégies supra-communales

- Inscrire le projet intercommunal dans une **stratégie globale à l'échelle de l'Arc Lémanique**, en s'appuyant notamment sur les politiques portées par le pôle métropolitain genevois français.
- Œuvrer pour un **rééquilibrage des dynamiques** en offrant des capacités d'emplois durables et de formation sur le territoire.
- Porter une politique visant à **atténuer les effets négatifs** de la forte influence des bassins d'emplois suisses sur la population locale :
 - En œuvrant pour un territoire vivant qui ne soit pas uniquement résidentiel ;
 - En améliorant les conditions de circulation au sein du territoire pour y entrer et y sortir ;
 - En préservant le cadre de vie : des grands espaces naturels et agricoles, du patrimoine, de la qualité de vie au sein des centres-bourgs, des quartiers résidentiels et économiques.

02 Pour un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains

Le territoire cherchera ainsi à offrir :

- **Une densification**, qui doit être **adaptée** à chaque contexte et être ainsi perçue comme une **opportunité** pour favoriser la proximité des usages et des populations : pratique des modes doux et transports collectifs, cohésion sociale, viabilité des commerces et des services, et préservation des grands espaces naturels et agricoles pour leurs fonctions de qualité de l'identité territoriale, support de fonction agronomique et de loisirs.
- **Des modes doux agréables et sécurisés**, et ainsi la pratique quotidienne d'activité physique, et notamment vers les équipements publics et services du quotidien.
- **Un accès à l'emploi**, sur place (offre suffisante et accessible) ou vers l'extérieur (accessible en transport en commun efficace).
- **Une satisfaction des besoins** essentiels (se nourrir, se loger, se soigner) et des besoins plus exceptionnels (se divertir).
- **De bonnes conditions de logements** via : les matériaux, l'isolation thermique et sonore, les performances énergétiques, le confort lié aux températures extrêmes.
- **Une cohésion sociale** : par la mixité sociale développée par la mixité des logements, mais aussi par la mixité des fonctions favorisant les rencontres, les lieux de convivialité publics ou au sein des opérations (parcs, jardins partagés,...).
- **Une végétalisation** de la ville et la mise en réseau de ses différents éléments, pour leurs qualités multiples (liens sociaux, cadre de vie, séquestration carbone et lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales) : les rues, les espaces de rencontres (jardins partagés, parcs, forêt urbaine), les cours d'eau et leurs berges, les bâtiments (façades et terrasses).

- Des possibilités de **consommer local** : commerces de proximité accessibles en modes doux ou en transport en commun, jardins partagés, agriculture en circuit court et lien avec la restauration du territoire (cantines scolaires, restaurants, ...).
- Une **bonne qualité de l'air** et une **limitation des nuisances** en limitant l'utilisation des voitures individuelles, développant les transports collectifs, et les modes doux, améliorant le parc de logements et les besoins en énergies liés, développant la nature en ville, éloignant les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat, pour l'essentiel, prémunissant les populations des risques naturels et technologiques et des nuisances sonores ou olfactives.
- Un **respect de l'eau** : de sa qualité en préservant les milieux (zones de captage, zones humides, gestion des eaux pluviales et des eaux usées, et la biodiversité associée) et de son accessibilité pour la consommation (cohérence entre développement et ressource potentiellement disponible).
- Un **respect des sols** : préservation des terres à enjeux agronomiques, les grands espaces naturels à enjeux reconnus, la limitation de l'imperméabilisation des sols, ...

03 Un territoire qui s'inscrit dans une stratégie de développement durable, de transition énergétique et écologique

Le territoire de Thonon Agglomération est engagé dans la transition écologique et énergétique, notamment via son PCAET. Celui-ci met en avant l'importance de renforcer la prise en compte des enjeux climat-air-énergie dans les documents d'urbanisme et l'aménagement urbain. Dans cette perspective, un schéma directeur des énergies est en cours d'élaboration.*

Sur le territoire, l'habitat et les déplacements sont les deux secteurs les plus impactant en termes de consommations d'énergie et d'émissions GES. Le secteur résidentiel est le premier poste de consommations et d'émissions de GES représentant 47% des consommations et 36% des émissions. Le transport routier est le deuxième poste d'émissions et de consommations représentant 35% des émissions et 26% des consommations.

- Le point de départ pour agir sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre est constitué des choix en matière d'armature urbaine et de l'articulation entre développement urbain et mobilités :

En effet, il est nécessaire de limiter les besoins de déplacements. Ceci passe particulièrement par la prise en compte du lien étroit entre transports, déplacements et structuration urbaine, permettant de réduire les émissions de GES et les consommations d'énergie. Il s'agit globalement de favoriser la proximité et de tendre vers un rapprochement des fonctions (de l'emploi, des commerces, des équipements, etc.), lorsqu'elles peuvent cohabiter.

Le PLUi veillera donc à :

- **A l'échelle de l'Agglomération** : Accueillir, en cohérence avec l'armature urbaine en s'appuyant principalement sur le cœur urbain, les pôles structurants et les pôles d'interface afin de favoriser la proximité entre lieu d'habitation et motifs générateurs de déplacements – emplois, commerces, équipements, services – favorables aux courtes distances. Cela doit s'articuler avec la capacité de la ressource en eau et des contraintes particulières que pourraient connaître certains secteurs (risques, richesse environnementale, ...).

* PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial, approuvé en février 2020.

- **A s'appuyer sur les axes forts de transport en commun pour densifier** : Offrir au plus grand nombre une alternative crédible à la voiture individuelle, notamment pour sortir du territoire (migrations pendulaires liées à l'emploi).
- **A l'échelle de la commune** : Préférer le renforcement des centralités existantes afin d'éviter la création de nouveaux points générant des déplacements quotidiens.
- **Accompagner l'évolution démographique**, par un développement des emplois, des commerces, des productions locales (agricoles, matériaux de construction, ...), des équipements et de toute activité contribuant aux besoins résidentiels des populations sur place et ainsi limiter les mobilités externes au territoire.

- Promouvoir des déplacements plus propres et durables :

L'énergie la plus utilisée (42%) et la plus émettrice de GES (60%) sur le territoire est le pétrole (produits pétroliers) dont l'essentiel des usages est lié au secteur des transports. Un travail sur une mobilité moins émissive de GES et moins consommatrice d'énergie est donc nécessaire.

- **Rendre attractifs et sécuriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle**, que ce soit pour les usages quotidiens (emplois, achats, scolarité, ...) ou plus exceptionnels liés aux loisirs et au tourisme. Ceci implique de **renforcer les équipements nécessaires à la multimodalité** et les services associés, afin d'accroître leur usage et d'atténuer la problématique du dernier kilomètre.
- **Favoriser la place donnée aux modes alternatifs par rapport à celle donnée à la voiture individuelle**, dans l'espace public : stationnement, voirie, ... afin de ne pas encourager son usage et favoriser les modes alternatifs.
- **Promouvoir une logistique urbaine plus vertueuse et rationalisée** : Conforter les pôles économiques et commerciaux bien desservis, porter une réflexion sur les modes alternatifs (ferrés, lacustres) et la création d'espaces mutualisés réservés aux livraisons.

- Agir sur les constructions et les aménagements :

Les bâtiments représentent une part importante des consommations et émissions du territoire. Il est nécessaire d'agir sur les bâtiments neufs et anciens en termes de performances énergétiques, de réduction des émissions de GES et de meilleure prise en compte l'environnement de manière générale :

- Intégrer dans tous les domaines (habitat, économie, équipements, tourisme, ...), en projet nouveau comme en réhabilitation, la qualité environnementale et énergétique notamment par l'utilisation de ressources renouvelables, si possible locales, et en favorisant des projets durables (faibles consommations d'énergies et faibles émissions de GES, installations d'énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales, développement de la végétalisation, des matériaux biosourcés ...), ...
- **Faciliter la rénovation énergétique des bâtiments existants** et l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables :
 - o Permettre une souplesse pour la rénovation visant à améliorer l'isolation en toiture et en façade et envisager la bonification pour les isolations écologiques ;
 - o Faciliter le développement des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, et le raccordement à des réseaux de chaleur alimentés en énergies renouvelables ;
 - o Encourager les chaufferies collectifs dans les centralités.

- **Concernant les constructions neuves et les nouveaux projets, il s'agit d'apporter une vision globale de qualité environnementale :**

- o Sur la localisation du bâtiment : accessibilité multimodale aux équipements ;
- o Sur l'implantation du bâtiment : l'orientation cohérente, préalable pour limiter les besoins en énergies, la protection aux vents, les formes simples et la compacité pour améliorer ses performances, consommation économe de l'espace et limitation de l'imperméabilisation ;
- o Sur l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- o Sur la production énergétique renouvelable du bâtiment : Prendre en compte la réglementation énergétique en vigueur**, en développant des nouvelles constructions à énergie positive ou passive, avec une production d'énergie au moins égale à l'énergie consommée via notamment la solarisation des bâtiments ;
- o Sur la végétalisation des bâtiments (murs et toitures) permettant de lutter contre les îlots de chaleur et d'une façon générale du tènement de l'opération ;
- o Sur la gestion de l'eau et notamment des eaux pluviales à la parcelle.

- **Préserver et développer les éléments naturels :**

- **Développer et conserver la fraîcheur en zones urbaines**, afin d'éviter l'effet îlots de chaleur : prévoir un maillage des espaces de fraîcheurs au sein des enveloppes urbaines, favoriser la (re) végétalisation des espaces publics et des opérations privées (en bâtiment et au sol) ;
- **Préserver les grands espaces naturels et agricoles** favorables pour maintenir des espaces de fraîcheur et agir pour la séquestration carbone naturelle.

- **Développer les ressources durables et renouvelables du territoire :**

L'objectif est de doubler la production actuelle des énergies renouvelables (EnR) du territoire d'ici 2030 (cf. PCAET). Cela devra se faire en s'appuyant sur la richesse des ressources naturelles intrinsèques au territoire dans une optique de gestion durable et raisonnée.

Le développement des EnR devra se faire en tenant compte de la préservation des intérêts paysagers et des incidences environnementales induites.

D'une manière générale, il s'agit de favoriser les énergies produites à partir d'une ressource locale : solaire (photovoltaïque et thermique), bois-énergie, géothermie, méthanisation, etc.

- **Mieux valoriser et gérer la forêt**, pour préserver son rôle majeur dans la séquestration carbone, et comme ressource de matière première locale et renouvelable, et pour éviter le risque d'épuisement de la ressource afin de développer le bois énergie de manière durable en structurant la filière et en prenant en compte le problème du morcellement ;
- **Favoriser le solaire photovoltaïque** notamment au niveau des toitures et d'ombrières (bâtiments et parkings) et au sol (parc solaire), ainsi que le solaire thermique, tout en veillant à l'insertion paysagère et architecturale ;
- **Etudier la géothermie** de faible et moyenne profondeur du territoire et permettre son développement ;
- **Encourager les réseaux de chaleur bois** dans les centralités pour les bâtiments existants ;
- **Envisager la méthanisation agricole** en lien avec les communes desservies par le réseau gaz.

** En l'état actuel : Règlementation Energétique 2020 (RE 2020)



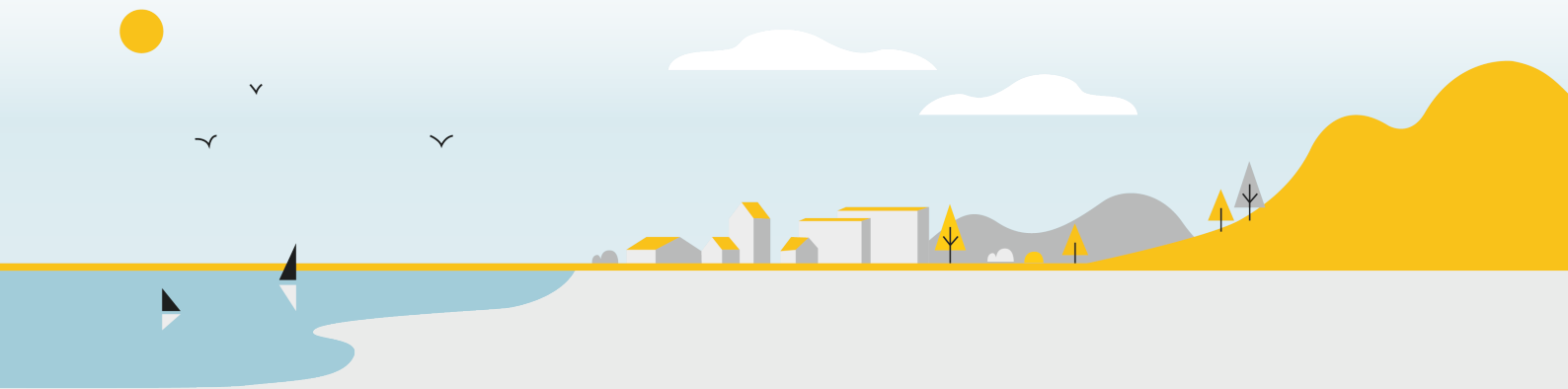
- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

- **Diminuer d'au moins 50 % la consommation d'ENAF** par rapport à la période antérieure de référence, qui s'élève à environ 260 ha (sur les 10 années antérieures à la loi Climat et Résilience, soit 2011-2021), et ce dans **tous les domaines de l'aménagement** (résidentiel, économique, équipements, tourisme, transports, ...).
- Apporter une réflexion d'aménagement visant :
 - o **A définir les limites des enveloppes urbaines et identifier** : leur capacité de densification (dents creuses, divisions foncières), des secteurs de mutation (changement de destination), des secteurs au potentiel de renouvellement urbain (rassemblant les critères de vétusté du bâti, d'absence de caractère patrimonial, de localisation en centralité communale ou à proximité) ;
 - o A préférer, si le besoin s'en fait ressentir, **une consommation d'ENAF au sein des limites des espaces urbanisés**, plutôt qu'en extension ;
 - o **A limiter fortement les extensions** des limites des enveloppes urbaines ;
 - o **A proscrire tout nouveau mitage** ou renforcement des espaces bâtis isolés.
- S'inscrire dans une démarche d'aménagement visant **à terme le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN)**, par :
 - o **Une urbanisation plus dense permettant de limiter les impacts climatiques et énergétiques : densification maîtrisée** des espaces urbains et des bâtis existants (réhabilitation, surélévation), optimisation du renouvellement urbain et traitement qualitatif des espaces non bâtis au sein des enveloppes urbaines et limitation de l'étalement urbain ;
 - o Préservation **d'espaces non imperméabilisés** dans les opérations d'aménagement ;
 - o Identification **d'espaces de renaturation** de sites urbains actuellement en friche et d'espaces publics / communs à désimperméabiliser.



Axe 1

Une armature urbaine équilibrée au sein de laquelle chaque niveau joue un rôle



04 Les principes de l'armature urbaine

05 Affirmer la ville de Thonon-les-bains comme pôle urbain majeur, avec l'enjeu fort de renouvellement urbain et de valorisation paysagère et touristique

06 S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, en cohérence avec leur rôle différencié au sein du territoire

07 Conforter les villages dans leur rôle complémentaire au sein de l'armature territoriale

08 Adapter les objectifs d'aménagement aux différentes typologies d'espaces en présence dans les communes

04 Les principes de l'armature urbaine

- Fondée sur **l'armature territoriale du SCoT du Chablais**, l'armature urbaine de l'agglomération en constitue une transcription affinée et contextualisée au territoire de Thonon Agglomération.

- Cette armature urbaine déclinée traduit **des rôles spécifiques dévolus à chacune de ses 25 polarités** dans le respect des principes suivants :

- **Complémentarité** : chaque niveau a un rôle à jouer dans le bon fonctionnement de l'Agglomération ;
- **Solidarité** : la mutualisation et la répartition de certaines fonctions doit être recherchée ;
- **Mixité** des fonctions adaptée aux spécificités et aux contraintes de chaque commune.

- Elle prend en compte **certaines spécificités** : loi littoral, loi montagne, caractère touristique, arrivée de projets structurants, ...

- **La spécificité touristique est transversale** des différents niveaux de l'armature urbaine. Elle concerne :

- Le cœur urbain, Thonon-les-Bains ;
- Le pôle structurant de Sciez ;
- Les pôles d'interface d'Anthy-sur-Léman et d'Allinges ;
- Les villages de Chens-sur-Léman, Excenevex, Margencel, Messery, Nernier, Orcier, Yvoire.

Cette spécificité sous-tend d'éventuels besoins particuliers de ces communes, permettant de répondre aux sites, aux activités et aux hébergements touristiques.

- **Cinq secteurs particulièrement stratégiques** sont identifiés à l'échelle du territoire intercommunal :

- Secteurs de Rives et Gare à Thonon-les-Bains ;
- Secteur du Maisse à Douvaine ;
- Secteur de Noyer à Allinges ;
- Secteur Gare à Bons-en-Chablais.

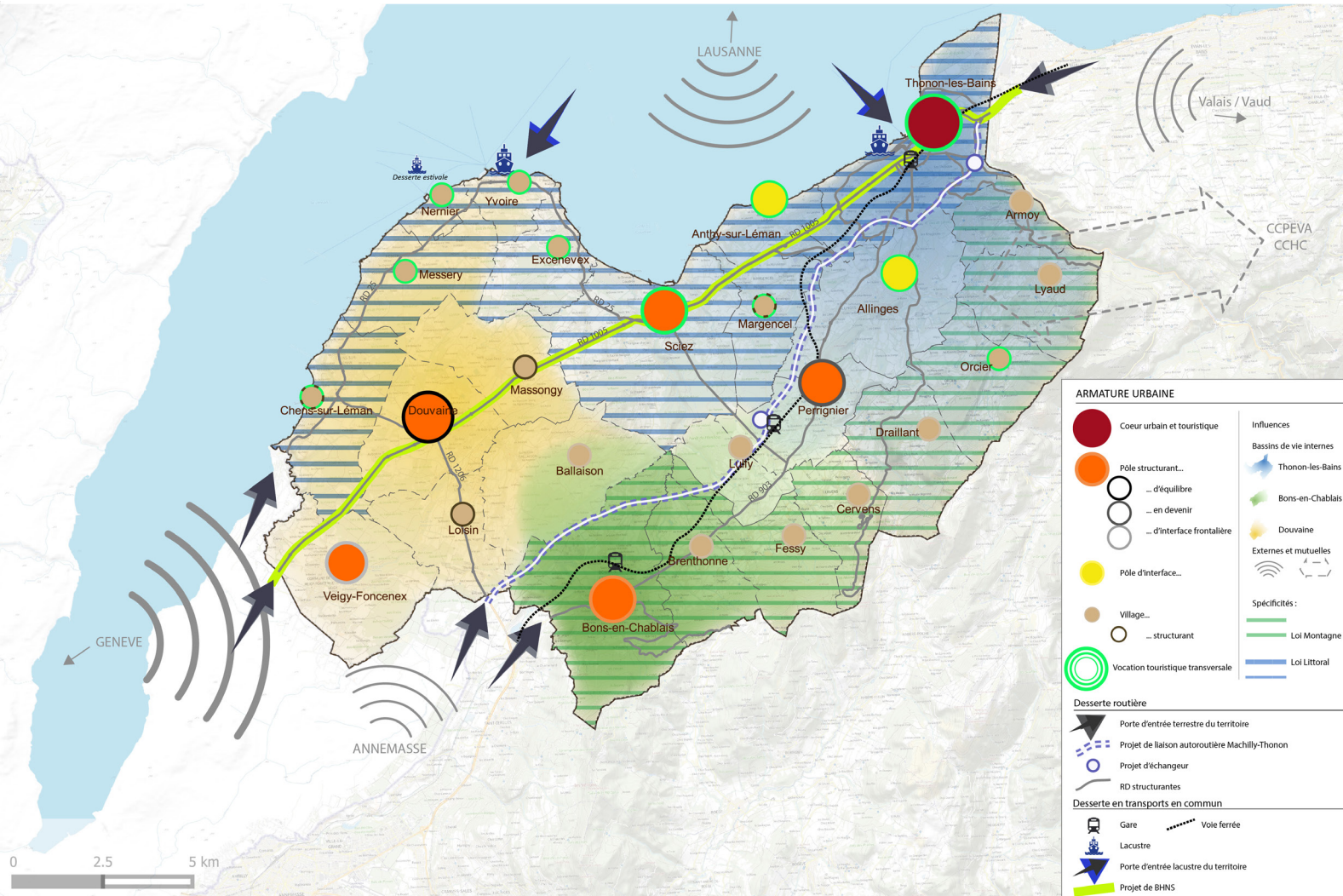
A ce titre, ils méritent une attention particulière et font l'objet d'études spécifiques.

- Le niveau de densité attendu dans les nouvelles opérations sera adapté et territorialisé, en fonction du rôle de chaque commune dans l'armature urbaine, et en cohérence avec le SCoT du Chablais, à savoir : Densité moyenne minimale globale :

- Cœur urbain : 65 logements par hectare.
- Pôles structurants et pôles d'interface urbaine : 40 logements par hectare.
- Villages : 20 logements par hectare.

Certains sujets sont complètement transversaux et concerneront toutes les communes : Transition écologique et énergétique, gestion durable des ressources (eau, sol, ...), qualité du cadre de vie, ... et ne sont donc pas repris dans ce chapitre.

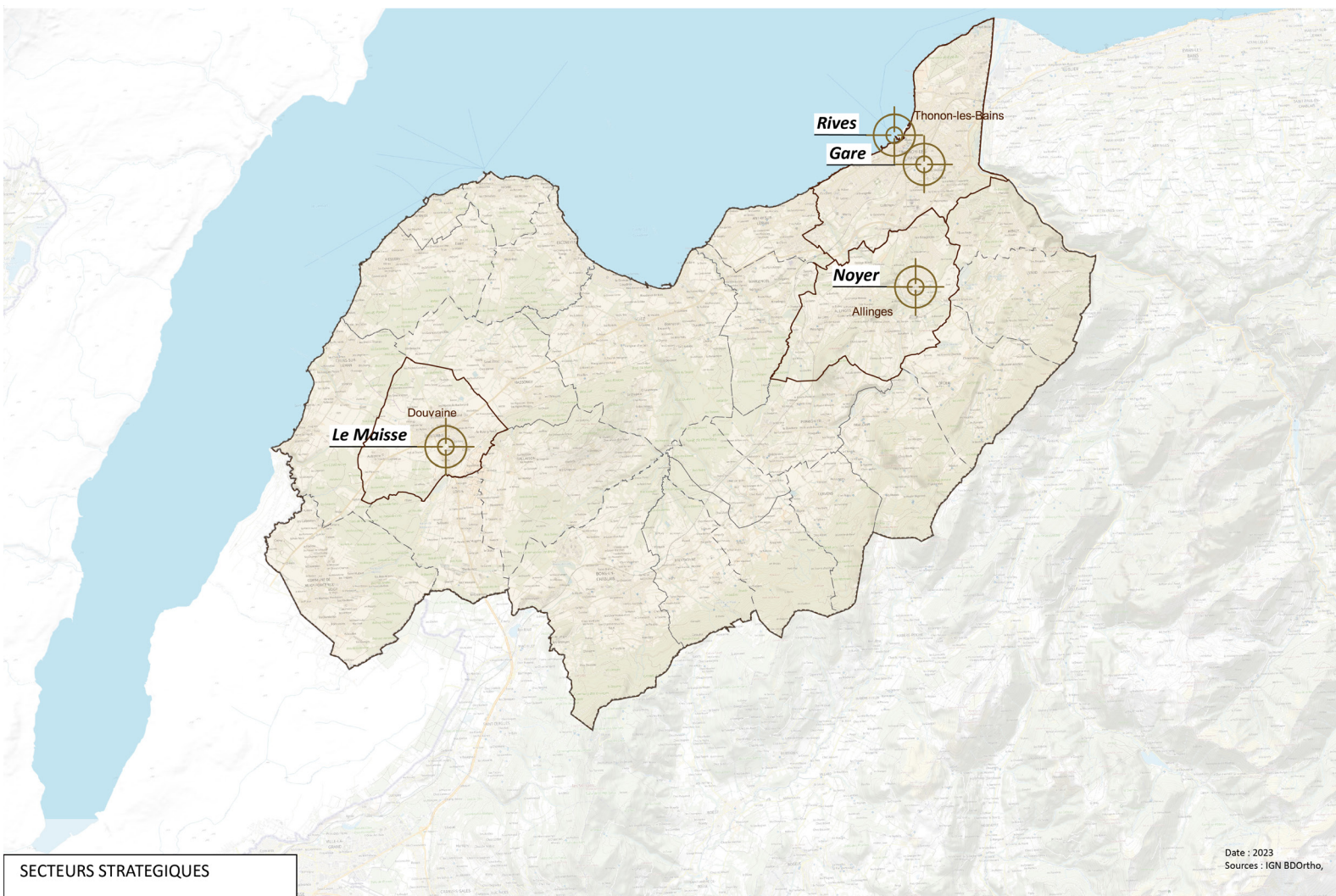
PLUi HM Thonon Agglomération



	Armature primaire du Chablais (SCoT)	Armature interne de Thonon Agglomération (PLUi-HM)
THONON	Coeur urbain	Coeur urbain et touristique
BONS	Pôle structurant	Pôle structurant
DOUVAINÉ	Pôle structurant	Pôle structurant d'équilibre
PERRIGNIER	Pôle structurant	Pôle structurant en devenir
SCIEZ	Pôle structurant	Pôle structurant et touristique
VEIGY	Pôle structurant	Pôle structurant d'interface frontalière
ALLINGES	Pôle d'interface	Pôle d'interface et touristique
ANTHY	Pôle d'interface	Pôle d'interface et touristique
ARMOY	Village	Village
BALLAISON	Village	Village
BRENTHONNE	Village	Village
CERVENES	Village	Village
CHENS	Village	Village structurant et touristique
DRAILLANT	Village	Village
EXCENEVEX	Village	Village touristique
FESSY	Village	Village
LOISIN	Village	Village structurant
LULLY	Village	Village
LYAUD	Village	Village
MARGENCEL	Village	Village structurant et touristique
MASSONGY	Village	Village structurant
MESSERY	Village	Village structurant touristique
NERNIER	Village	Village touristique
ORCIER	Village	Village touristique
YVOIRE	Village	Village touristique



PLUi HM Thonon Agglomération



05 Affirmer la ville de Thonon-les-Bains comme pôle urbain majeur, avec l'enjeu fort de renouvellement urbain et de valorisation paysagère et touristique

- Porter une vision d'ensemble à l'aménagement et au cadre paysager de la ville : Relier ses principaux plateaux : Rives, centre historique, Crête, ...
- Affirmer Thonon en tant que pôle d'équilibre au sein des dynamiques transfrontalières, et accueillir une part significative de la production de logements en rapport, avec l'importance et les fonctions de ce pôle d'équilibre.
- Renforcer le centre-ville et ses espaces en continuité.
- Affirmer la vocation touristique majeure de la commune, et plus particulièrement du secteur de Rives.
- Encadrer plus spécifiquement les secteurs stratégiques suivants :
 - Le secteur gare :
 - o Réaliser une couture urbaine entre le centre-ville actuel et le tissu situé à l'est de la voie ferrée et ne plus percevoir cette dernière comme une coupure : développer une polarité à proximité de la gare, renforcer l'offre commerciale, créer et sécuriser des liaisons douces d'ouest en est ;
 - o Valoriser et qualifier le cadre de vie : valoriser des points de vue sur le grand paysage depuis les espaces publics majeurs, mailler les cheminements doux, requalifier les grands espaces publics (place des Arts, place de Crête, place du Marché) ;
 - o Conforter le centre-ville dans son périmètre étendu : en tant que pôle touristique, culturel et de loisirs.
 - Le secteur **Rives** : Un quartier d'habitat, un secteur touristique, et une porte d'entrée nord du Chablais (par le lac), à valoriser et à relier au centre-ville :
 - o Permettre une réflexion sur le devenir de certaines friches et délaissés urbains ;
 - o Développer et optimiser l'offre en équipements, services et offre de loisirs : en offrant un pôle nautique de qualité, en envisageant la restructuration de la piscine, en accueillant un musée et en apportant une réflexion sur l'apport de nouvelles activités ;
 - o Améliorer et apaiser les mobilités : en limitant la place donnée à la voiture (voie et stationnements), en réorganisant les stationnements en plusieurs polarités périphériques, en poursuivant l'aménagement de la Via Rhôna, en sécurisant et connectant les liaisons douces des rives et en les reliant au centre-ville notamment via le parc du Belvédère, en améliorant les dessertes de transport collectif (bus et bateaux) ;
 - o Valoriser le cadre paysager : en embellissant et reliant les espaces publics à ceux du centre-ville, en valorisant et aménageant des espaces de respiration, en mettant en valeur les vues sur le grand paysage, le patrimoine bâti et les spécificités du village de Rives.
- Adopter des **formes urbaines adaptées** à la topographie et au contexte dans lequel s'inscrivent les projets, permettant de préserver des vues, des qualités paysagères et des espaces non bâtis de qualité.

Voir également l'axe 4.



- Prévoir une **localisation et une répartition des logements sociaux** en lien avec les lieux de vie, et dans une optique de mixité sociale et/ou générationnelle.

Voir également l'axe 3.

- Offrir des **espaces de respiration et de fraîcheur**, vecteurs de bien-être et de valorisation du patrimoine : des espaces verts accessibles et collectifs, associés à une trame bleue naturelle ou domestiquée (le lac, mais aussi le canal, les lavoirs, les fontaines, la source minérale, ...).

Voir également l'axe 4.

- Accueillir des **équipements culturels et de loisirs de rayonnement** intra et inter communautaire : casino, musée, ...

Voir également l'axe 5.

- Valoriser et préserver le **commerce de proximité**, dans le centre historique mais aussi dans des secteurs de développement stratégiques autour de la gare : la vocation des locaux, leur accessibilité, et la qualité des espaces publics.

Voir également l'axe 5.

- Optimiser les **zones d'activités** et envisager plus particulièrement la requalification de la zone d'activités de Vongy.

Voir également les axes 4 et 5.

- **Organiser les circulations motorisées et le stationnement des zones de déambulation de façon à favoriser les modes doux** : Le centre-ville, Rives, ... notamment en donnant plus de place aux modes doux et en regroupant les stationnements dans des espaces paysagers et intégrés.

- Relier les différents quartiers entre eux et vers le centre par des cheminements doux apaisés.

Voir également l'axe 3.

06 S'appuyer sur les pôles structurants et les pôles d'interface, en cohérence avec leur rôle différencié au sein du territoire

- **Renforcer le poids des pôles structurants et des pôles d'interface**, afin d'une part de conforter l'organisation multipolaire et de rééquilibrer le développement, et d'autre part d'accompagner le développement du cœur urbain.

- Ces polarités accueilleront ainsi une **part importante de la production de logements**, en rapport avec leurs fonctions actuelles et futures.

DOUVAINE : pôle structurant d'équilibre

- **Donner une place prépondérante à la polarité de Douvaine** en matière d'accueil de logements nouveaux, au vu de son rôle central en matière d'équipements publics structurants, de sa future desserte en BHNS* et de son rôle de pôle économique.

Voir également l'axe 5.

* BHNS : Bus à Haut Niveau de Service



- Porter une réflexion d'aménagement globale pour le secteur du Maisse :

- Donner une lisibilité à ce secteur central de la commune : accès, maillage, perméabilités visuelles, ... ;
- Accueillir des équipements structurants de portée intercommunale : le lycée et les gares routières associées, la piscine, le gymnase ;
- Réorganiser et compléter les équipements publics d'échelle communale (vestiaire, salle associative, ...) ;
- Aménager un parc urbain, espace de respiration et de convivialité comme entrée qualitative de la plaine sportive ;
- Mailler le secteur en cheminements modes doux ;
- Anticiper le renouvellement urbain de ce secteur stratégique afin de créer une offre de logements qui réponde aux besoins du territoire et du projet de lycée.

- Tirer parti des réflexions portées sur le secteur du Maisse pour **requalifier l'entrée de ville sud** de la commune (par la RD 1206).

Voir également l'axe 4.

BONS-EN-CHABLAIS : pôle structurant

- Concilier le renforcement de ce pôle dont le positionnement dans l'armature est aujourd'hui avéré du fait de la présence de la gare et d'un pôle d'emplois majeur (zone des Bracots), avec des **contraintes liées à la ressource en eau potable**.

Voir également l'axe 4.

- Tirer parti du report potentiel de circulation automobile de la RD 903 vers la future liaison autoroutière Machilly-Thonon (A412)**, en **réaménageant et en apaisant la traversée de ville**.

- Apporter une réflexion particulière sur la mutation du secteur gare : Faire de cette gare un véritable Pôle d'échange multimodal (PEM) et la relier à son environnement via les modes doux notamment ; Anticiper et envisager la mutation du quartier autour de ce point de transport en commun fort à l'échelle de l'Agglomération.

Voir également l'axe 2.

PERRIGNIER : pôle structurant en devenir

- **Construire le rôle structurant de la commune** dans le territoire du fait de la présence d'emplois, de la gare et du futur échangeur lié à l'arrivée de la LMT.

Voir également l'axe 2.

- **Anticiper les besoins** en équipements et la mixité sociale de l'habitat.

Voir également l'axe 3.

- Tirer parti du report potentiel de circulation automobile de la RD 903 vers la 2X2 voies, en **réaménageant et en apaisant la traversée de ville**.

Voir également l'axe 2.

** Désigné ci-après sous le sigle «LMT»

- Permettre une **restructuration et un renforcement du centre**.
- Accueillir un **grand équipement culturel de portée supra-communale**.

Voir également l'axe 5.

SCIEZ-SUR-LEMAN : pôle structurant et touristique

- Accompagner le **renouvellement urbain**, dans une commune concernée par la loi **Littoral**.
- Envisager la requalification des entrées de ville.

Voir également l'axe 4.

- Profiter de l'arrivée du BHNS*** pour **requalifier et rendre la RD 1005 plus agréable** pour les modes doux et atténuer l'effet coupure.

Voir également l'axe 2.

- Conforter la **vocation touristique** de la commune tout en préservant et valorisant les espaces littoraux encore naturels.

VEIGY-FONCENEX : pôle structurant d'interface frontalière

- **Contenir** le renforcement de ce pôle, en interrelation particulière avec la Suisse limitrophe.
- **Accompagner l'évolution démographique** s'étant déjà produite, via un centre à la mesure de la taille de la commune : équipements, commerces, services, espaces publics, ...

ALLINGES : pôle d'interface et touristique

- **Conforter** le poids de la commune au sein de l'armature et développer la **mixité sociale**.

Voir également l'axe 3.

- Affirmer le hameau de **Noyer**, futur écoquartier, qui portera un aménagement stratégique d'une urbanisation nouvelle et centrale :

- Intégrer le projet dans une démarche de qualité environnementale forte : un maintien du rôle de corridor, une gestion extérieure des eaux pluviales, une conception bioclimatique des opérations ;
- Maintenir et s'appuyer sur les qualités et ambiances du site : vergers, haies, éléments naturels de corridor, vues, ... ;
- Valoriser le rôle de centralité du site : densité de logements, offre en services, espaces publics de convivialité, en l'intégrant et le reliant aux quartiers environnants ;
- Encourager les modes doux et limiter la place donnée à la voiture individuelle : un quartier imaginé à l'échelle du piéton, des liaisons douces internes et ouvertes sur l'extérieur, réduire l'impact des modes motorisés, limiter le stationnement au strict nécessaire sur l'espace public et prévoir des îlots privatifs sans voiture, intégrer une desserte en transport en commun.

*** BHNS : Bus à Haut Niveau de Service



- Valoriser l'**aspect touristique et de loisirs**, notamment en lien avec la présence des châteaux.
- Porter la stratégie intercommunale en matière de compensation agricole du projet de liaison autoroutière Machilly-Thonon (A.412), au travers du **domaine de Chignens**.

Voir également l'axe 5.

ANTHY-SUR-LEMAN : pôle d'interface et touristique

- Conforter le **rôle d'interface** aux portes et en continuité de la ville de Thonon-les-Bains, en conciliant développement et préservation du cadre de vie en lien avec la loi **Littoral** et les covisibilités avec le lac.
- Porter une réflexion sur le pôle économique et commercial de l'Espace Léman.

Voir également l'axe 5.

07 Conforter les villages dans leur rôle complémentaire au sein de l'armature territoriale

- Les villages ont vocation à **prendre leur part dans l'accueil démographique et la production de logements, mais une part raisonnée et adaptée**, en rapport avec leurs sensibilités propres et leur niveau de desserte et d'équipements actuel et futur.
- Donner la possibilité aux **villages structurants d'un accueil prépondérant** de logements nouveaux, du fait de leur qualification dans l'armature urbaine, en envisageant des densités plus importantes.
- **Valoriser les atouts des villages dans :**
 - **Leur rôle de proximité** : En favorisant le renforcement des équipements et commerces permettant la satisfaction des besoins quotidiens ;
 - **Leur caractère rural** : En préservant fortement les espaces agricoles, l'identité villageoise par des formes urbaines, des densités et des capacités d'accueil adaptées ;
 - **Leur vocation de poumons verts** : En préservant les grands espaces naturels et les valorisant pour leur vocation récréative.



08 Adapter les objectifs d'aménagement aux différentes typologies d'espaces en présence dans les communes

Les centralités :

- Définir les centralités communales en s'appuyant sur le **caractère multifonctionnel** (équipements, services, commerces, emplois, habitat) des lieux et leur **densité**, ainsi que sur la **desserte** en transport en commun structurant et/ou la présence d'une offre d'intermodalité.
- Donner aux centralités un rôle prépondérant dans l'**accueil de l'offre nouvelle** en logements et le renforcement de la **mixité** des fonctions.
- Distinguer les parties **historiques** et **patrimoniales** des parties **plus contemporaines** de la centralité, afin d'adapter la densification au contexte.
- Favoriser et anticiper le **renouvellement urbain** dans les espaces non patrimoniaux.
- Encourager et encadrer les **réhabilitations** pour améliorer le cadre de vie des habitants des centralités.
- Organiser des **centralités de la proximité** à l'échelle du piéton et agréables à vivre : modes doux, espaces de rencontres, végétalisation, proximité des usages, ...
- Ne rendre possible des extensions de l'enveloppe urbaine* que si le manque de capacités à l'intérieur des enveloppes urbaines le justifie au regard des besoins.

Les espaces de continuité des centralités et centralités secondaires :

- Assurer la **continuité des itinéraires doux** vers la centralité principale de la commune, mais aussi les continuités paysagères et architecturales.
- Si elle existe, conforter la **mixité** fonctionnelle.
- Permettre une **densification** du tissu bâti.
- Ne rendre possible des extensions de l'enveloppe urbaine que si le manque de capacités à l'intérieur des enveloppes urbaines le justifie au regard des besoins.

Les hameaux historiques :

- Permettre de **réhabiliter le patrimoine** et ne pas contraindre des projets par le manque d'espaces de stationnement privés, ce qui induit la nécessité d'organiser le stationnement via des espaces dédiés, regroupés et qualitatifs.
- Profiter de **locaux anciens atypiques** pour favoriser la **mixité** fonctionnelle par des services exceptionnels (tiers-lieux, artistes, petits commerces ...).
- Favoriser des **espaces publics qualitatifs**, proposant des espaces de convivialité, et donnant la part belle aux modes doux.
- **Rester majoritairement dans les enveloppes urbaines** existantes.

* Se référer au point 2 du DOO du SCoT concernant la définition des enveloppes urbaines et des dents creuses.



Les espaces pavillonnaires :

- Envisager une **densification mesurée** du tissu bâti, à moduler en fonction des distances à la centralité principale de la commune et de la desserte en transport en commun ou lieu d'intermodalité.
- Aménager et sécuriser les **modes doux**, notamment en maillage vers les espaces récréatifs ruraux et littoraux
- **Rester majoritairement dans les enveloppes urbaines existantes.**

Les principes spécifiques aux communes « littoral » :

- Protéger et préserver des espaces sensibles du littoral : les espaces naturels remarquables, la bande de 100 mètres hors espaces urbanisés, les coupures d'urbanisation.
- Maîtriser le développement, en privilégiant la densification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés.
- Prévoir des possibilités d'évolution différenciées selon :
 - La localisation par rapport au rivage : la bande de 100 m, les espaces proches du rivage, les autres secteurs de la commune ;
 - Le type d'espace actuellement urbanisé : agglomération, village, autre secteur déjà urbanisé, autre secteur.

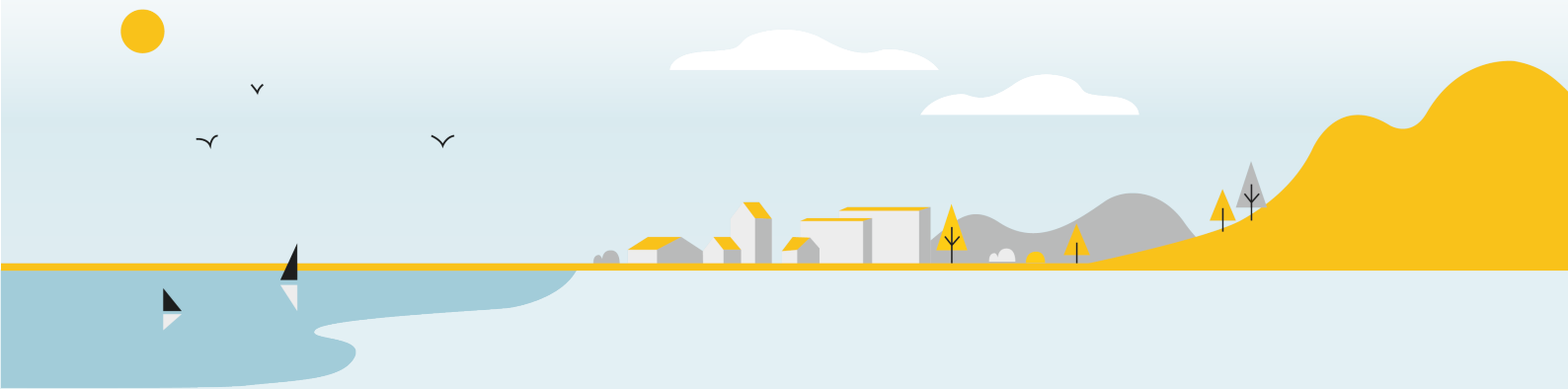
Les principes dédiés aux communes de « montagne », dont les enjeux sur le territoire sont principalement de :

- Localiser l'urbanisation nouvelle en continuité des espaces actuellement urbanisés.
- Préserver les terres agricoles, pastorales et forestières et les paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.



Axe 2

Des mobilités complémentaires et moins carbonées, conciliant les déplacements de toutes natures



09 Considérer les mobilités comme l'une des conditions sine qua non du développement et du renforcement de l'urbanisation

010 Poursuivre la stratégie de désenclavement du Chablais

011 Œuvrer pour une évolution des parts modales au profit des modes actifs et collectifs

012 Favoriser la démotorisation et accompagner les transitions énergétiques

013 Fluidifier les connexions intermodales

014 Redéployer les usages des espaces publics

015 Organiser les flux logistiques

09 Considérer les mobilités comme l'une des conditions sine qua non du développement et du renforcement de l'urbanisation

- Favoriser un territoire des courts trajets, en renforçant de façon privilégiée les centralités porteuses de mixité fonctionnelle et en permettant à chaque territoire de développer et de rapprocher les fonctions du quotidien (emploi, service, habitat, commerce, loisirs), de façon adaptée, plus favorables à une limitation des motifs de trajets en voiture individuelle (au profit des modes actifs et des transports collectifs).
- Permettre des densifications plus importantes autour des axes structurants et des pôles d'intermodalité.
- Chercher à limiter l'utilisation des véhicules motorisés individuels, en dissuadant leur utilisation dans les espaces publics et privés (prédominance de la place donnée aux modes actifs, limitation des espaces de stationnements, ...), afin de rendre les déplacements plus agréables et moins carbonés, de diminuer la congestion et d'améliorer le cadre de vie.

Voir également l'ambition transversale et l'axe 1.

010 Poursuivre la stratégie de désenclavement du Chablais

- Permettre la réalisation de la liaison autoroutière Machilly-Thonon (A.412), les compensations agricoles et naturelles, et en prévoyant les rabattements depuis les échangeurs (Perrignier, Thonon-les-Bains). Ce projet sera l'une des conditions de réussite du désenclavement multimodal du territoire et de l'apaisement des circulations internes. Il permettra le bon fonctionnement des mobilités alternatives aux véhicules individuels en favorisant la bonne circulation des transports en commun, et la sécurisation des déplacements modes doux internes en limitant les circulations de flux.
- Garantir la faisabilité d'un BHNS, et l'intégrer comme axe fort de densification et de requalification des espaces publics.
- S'appuyer sur la dynamique du RER ferroviaire « Léman Express » déjà en service, en densifiant l'urbanisation existante autour des gares (lorsqu'elles s'inscrivent dans un contexte urbain) et en améliorant le rabattement tous modes vers ces dernières (piétons, vélos, véhicules motorisés).
- Soutenir le renforcement de l'offre capacitaire du ferroviaire, en anticipant et planifiant les besoins fonciers associés.
- Œuvrer pour un renforcement de l'offre quotidienne de lignes lacustres transfrontalières.
- Prévoir le renforcement des liaisons avec les territoires limitrophes (usages quotidiens et de loisirs) en transports et en modes actifs.
- D'une façon générale, s'appuyer sur ces grands axes pour améliorer les mobilités et prévoir l'intermodalité.



011 Œuvrer pour une évolution des parts modales au profit des modes actifs et collectifs

- Tendre vers une **réduction des déplacements motorisés**, en abaissant leur part à moins de 44% (contre 58% actuellement), et réduire d'un tiers l'autosolisme : réduire les émissions de gaz à effet de serre et la congestion, sécuriser les modes doux, et permettre l'amélioration du cadre de vie des communes les plus traversées.

- Tendre vers une **augmentation de la part des modes actifs** (marche et vélos) à 42% au moins (contre 33% actuellement).

- Tendre vers une **augmentation de la part des transports collectifs** (routiers, ferroviaires, lacustres) à près de 14% au moins (contre 9% actuellement) que ce soit en interne pour accéder aux services, commerces, équipements, loisirs, mais aussi aux zones d'emplois majeurs, ou pour sortir du territoire.



012 Favoriser la démotorisation et accompagner les transitions énergétiques

- Prévoir une amélioration de l'offre en transport en commun vers une **desserte fréquente et fiable des multiples points d'intérêts du territoire** : Interfaces entre les modes de transports, zones d'emplois majeures (zones d'activités économiques, centralités urbaines), équipements et services (santé, scolarité, loisirs, ...), commerces, lieux touristiques, ...

Cette amélioration sera prévue notamment à l'occasion du futur contrat de transport.

- Favoriser le **maillage interne du territoire** en transport en commun et modes doux, notamment depuis la presqu'île et depuis les villages en direction des polarités (besoins principalement nord/sud) et des gares.

- Développer des offres de **services alternatifs** : autopartage, services vélos,...

- Renforcer l'équipement du territoire en **recharge électrique et porter une réflexion sur un dépôt adapté** pour la transition énergétique des véhicules de transports en commun.

- Déployer les voies et les aires de **covoiturage**, notamment en lien avec les gares, les points de transports en commun forts (futur BHNS, réseau urbain, ...), le futur échangeur de Perrignier, mais aussi à destination des lieux d'emplois majeurs.

- **Adapter la politique du stationnement résidentiel** au rôle de chaque polarité et à leur niveau de desserte actuel et projeté en Transports Collectifs performants.



- Prévoir une sécurisation et un confort des déplacements en **modes actifs**, notamment par des normes ambitieuses de stationnement pour les vélos, au point de départ (habitat) et d'arrivée (lieu d'emploi, de consommation, d'équipements, de loisirs, ...).
- **Garantir un accès à tous au panel de mobilités** (transports en commun, stationnements, cheminements ...), et notamment aux personnes à mobilité réduites et porteuses de handicap.

013 Fluidifier les connexions intermodales

- Intégrer et relier les **pôles d'échanges multimodaux** (PEM) (Bons, Perrignier, Thonon-les-Bains secteurs Rives et Gare) aux centralités alentours et prévoir le rabattement des villages à proximité par les transports en commun, par un accès modes doux sécurisé, et du covoiturage organisé.

- Faciliter les **accès aux ports et arrêt de transport en commun majeurs** : P+R, aire de covoiturage, cheminements doux, transports en commun secondaires, ...

- Prévoir des interfaces et des **parkings-relais** (P+R) permettant de faire le lien entre déplacements individuels (voiture, vélos) et modes collectifs (transport en commun, covoiturage) et actifs (vélos, marche).



014 Redéployer les usages des espaces publics

- Chercher à rendre les **déplacements doux plus agréables**, particulièrement en centralité, autour des pôles d'équipements et d'emplois, et sur les lieux de loisirs/tourisme : place donnée aux modes actifs, sécurisation, continuité des parcours, travail sur la végétalisation et la qualité de l'espace public, ...

Voir également les axes 4 et 5.



- Faciliter l'**usage des vélos** en apportant une réflexion sur leurs stationnements et la place donnée aux stationnements véhicules le long des voies.

- Prévoir **des liaisons évidentes** entre les nouvelles opérations et le maillage modes doux existant, et faire en sorte que les nouvelles opérations préservent et valorisent les chemins instinctifs qui les traversent.

- Permettre la **requalification des centralités actuellement traversées** par des trafics routiers majeurs (RD 1206, RD1005, RD903), grâce au report de trafic envisagé via le déploiement du BHNS et l'arrivée de la liaison autoroutière Machilly-Thonon.

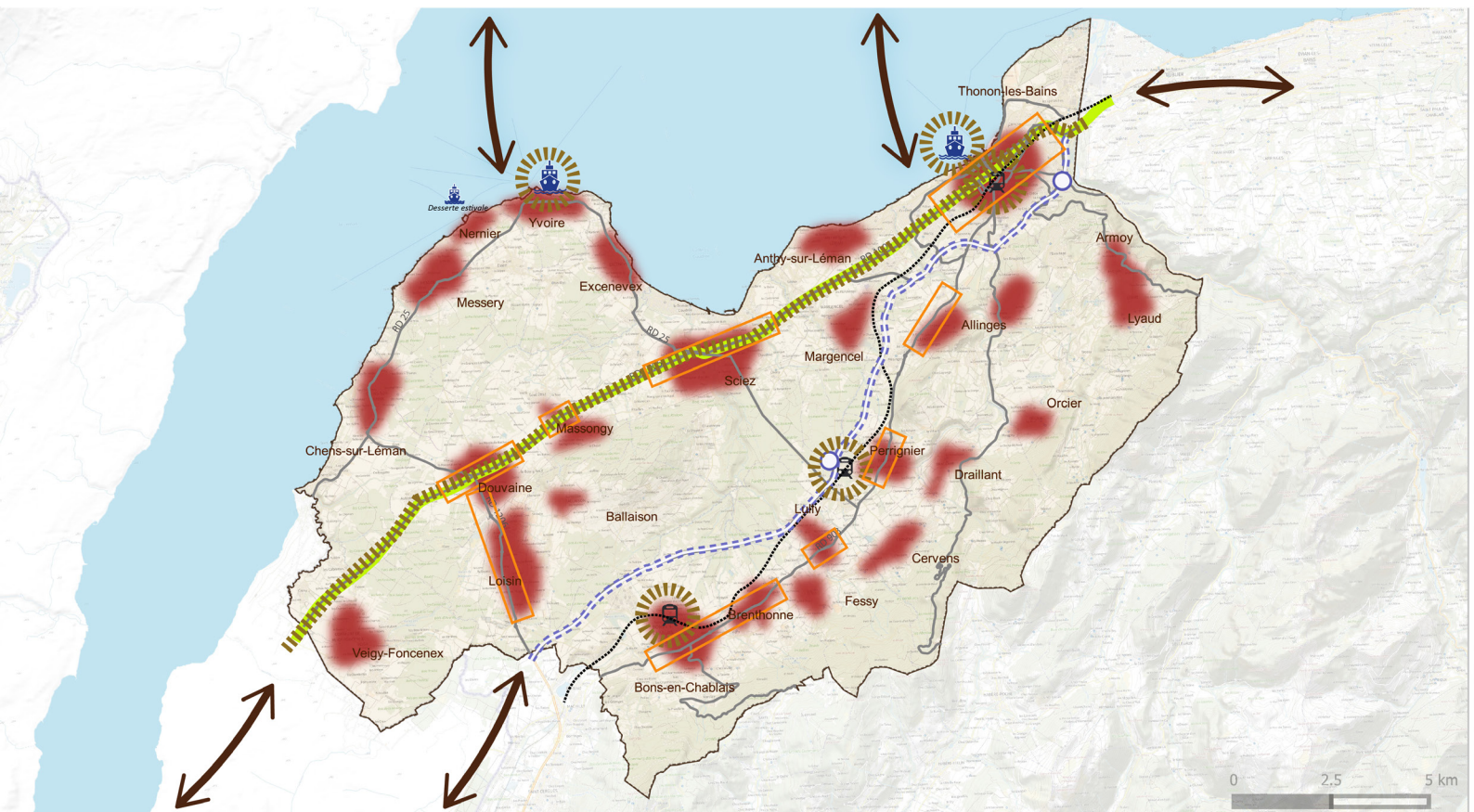
Voir également l'axe 5.

- Favoriser le **report des stationnements en amont des centralités et des sites de fréquentation (tourisme, emplois, équipements, ...)**, vers des poches organisées et reliées aux modes doux / transport en commun.
- Contribuer à **limiter le report sur le domaine public** du stationnement résidentiel généré par les opérations d'habitat.
- Réfléchir à la **mutualisation** des espaces de stationnements afin d'optimiser leur utilisation, notamment en ZAE.
- **Hiérarchiser** les voies en fonction de leur vocation.
- **Sécuriser tous les déplacements** à l'appui des risques accidentogènes, et agir sur les secteurs identifiés comme problématiques, notamment les passages à niveau.

O15 Organiser les flux logistiques

- Articuler les activités génératrices de flux de marchandises et logistiques avec la proximité des grandes infrastructures de transport.
- Privilégier si nécessaire des centres de redistributions urbaines afin de mailler le territoire.
- Faciliter et apaiser les livraisons « du dernier kilomètre », notamment en centres urbaines, via l'incitation aux modes actifs ou véhicules propres et les stationnements nécessaires associés.
- Apporter une réflexion particulière sur la réglementation des livraisons dans les secteurs contraints (centres de Thonon-les-Bains et d'Yvoire).

PLUi HM Thonon Agglomération

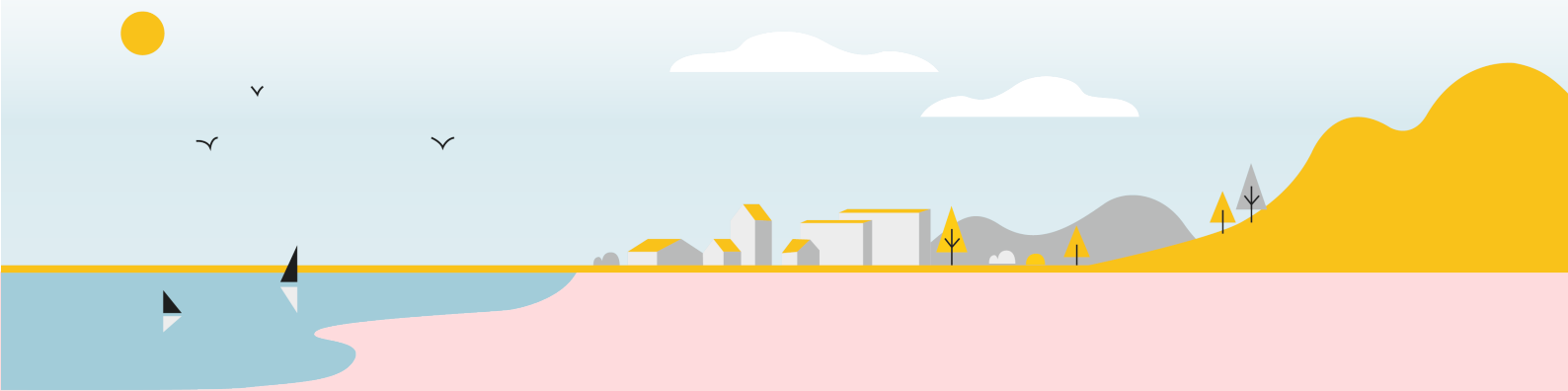


MOBILITES

Les dynamiques territoriales	Les centralités à l'échelle du piéton	Projet de 2*2 voies	Projet de BHNS	Gare	Lacustre	Les axes forts de TC et de multimodalité	Les centralités traversées à requalifier	RD structurantes
		Projet d'échangeur		Voie ferrée à doubler				

Axe 3

Un habitat de qualité accessible à tous et à toutes les étapes de la vie



016 Accompagner un développement maîtrisé du territoire afin d'en préserver les ressources

017 Œuvrer pour des programmes qualitatifs répondant à une diversité de besoins

018 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort de ses occupants

019 Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale

020 Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale

016 Accompagner un développement maîtrisé du territoire, afin d'en préserver les ressources

- Produire une offre en cohérence avec les besoins et les capacités des territoires :

- Accompagner l'accroissement démographique par la **programmation de l'ordre de 12 000 logements** à l'horizon du PLUi-HM à 2036.

Cette offre permettra de répondre aux besoins actuels et futurs pour la population en place (phénomène de desserrement des ménages), et pour l'accueil de nouveaux ménages. Cette production tient compte de la dynamique d'évolution des résidences secondaires et des logements vacants ;

- **Répartir l'offre de logements nouveaux en fonction de l'armature urbaine** du PLUi et des conditions d'accès aux transports en commun structurants ;
- **Phaser l'offre de logements dans le temps**, afin de tenir compte de la programmation des équipements visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de population et l'offre, notamment pour ce qui concerne la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité des réseaux (assainissement, eaux pluviales) ;
- **Mobiliser en priorité les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines**, et plus particulièrement autour des centralités, afin d'intensifier les usages et créer des espaces de qualité (mixité fonctionnelle).

Voir également l'axe 1.

- Encadrer la dynamique de densification et de renouvellement urbain déjà en marche sur le territoire :

- Encourager la **maîtrise publique du foncier** pour mieux encadrer la programmation des opérations (favoriser la qualité des opérations, veiller à la mixité sociale...)
- **Accompagner le renouvellement urbain** : En favorisant les réhabilitations et les changements de destination (dans un objectif de réduction des émissions de GES et consommations d'énergies), en encadrant les démolitions /reconstructions, et en encourageant la surélévation des bâtis lorsque cela est possible ;
- **Accompagner le processus de densification et de régénération urbaine, pour limiter l'artificialisation des sols et s'assurer de leur qualité urbaine, paysagère et fonctionnelle** : La proximité des usages et la pratique des modes doux, les échanges sociaux, la préservation des grands espaces de nature et agricoles, ... Ce processus sera d'autant plus accepté si les opérations apportent un cadre de vie attractif pour les habitants, notamment en facilitant les liens espaces publics et espaces privés, en faisant la part belle aux espaces verts et de nature au sein des opérations et du quartier (espaces de respiration de proximité), et en ménageant les vues vers des éléments identitaires du territoire (lac, montagne, ...) ;
- **Mobiliser le parc vacant de longue durée**, en s'appuyant notamment sur des leviers fiscaux, ainsi que les leviers opérationnels mobilisables par les collectivités, les opérateurs de l'habitat, et en soutenant les propriétaires dans la remise sur le marché de leur bien.



Voir également l'ambition transversale et l'axe 4.

017 Œuvrer pour des programmes qualitatifs répondant à une diversité de besoins

- Favoriser les **parcours résidentiels des ménages**, en proposant une offre diversifiée en logements en location comme en accession, encadrée ou libre.
- Prévoir une **offre en logements tenant compte de l'évolution de la taille des ménages**, permettant d'accueillir les différentes catégories de ménages (couples, familles, personnes seules, ...).
- **Intégrer les objectifs communaux de mixité sociale** en matière de répartition des produits.
- **Apporter des réponses aux publics en mobilité**, pour qui les besoins portent sur une offre d'hébergement pour une durée limitée.
- **Encourager la modularité des logements** pour faciliter leur adaptation aux besoins des occupants.
- **Améliorer la qualité urbaine et d'usage** des nouveaux projets, en favorisant les espaces contribuant au bien-vivre ensemble (espaces de rencontres, espaces récréatifs) et à la mixité sociale et générationnelle.
- **Prôner la qualité environnementale des projets**, en apportant une vision d'ensemble : localisation et implantation des bâtiments, utilisation de matériaux biosourcés, production énergétique renouvelable, végétalisation des bâtiments et de l'opération, gestion des eaux pluviales intégrées et/ou via des solutions fondées sur la nature.

Voir également l'ambition transversale.

- Accompagner la réalisation de **projets innovants/expérimentaux**, permettant l'émergence de nouveaux modèles d'habitat, plus respectueux de l'environnement, adaptables aux évolutions sociétales, et favorisant la cohésion sociale (habitat participatif, habitat évolutif, habitat bioclimatique, écoquartier, colocation intergénérationnelle, ...).



O18 Encourager la réhabilitation du parc existant et améliorer le confort de ses occupants

- Poursuivre l'accompagnement des propriétaires au travers de dispositifs locaux **d'amélioration de l'habitat**.

- **Accroître les efforts en termes d'accompagnement et de financement auprès des publics les plus modestes**, afin de limiter leur reste à charge.

- **Accompagner les copropriétés**, dans leur structuration et dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique avec la mobilisation des aides afférentes.

- **Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques**, en sensibilisant les propriétaires sur la nécessité de réaliser des travaux de réhabilitation, et en prévoyant des solutions adaptées.

Voir également l'ambition transversale.

- Engager des réflexions autour d'un dispositif **d'autorisation ou de déclaration préalable à la mise en location**.

- Accompagner les bailleurs sociaux dans la **transition énergétique du parc social ancien** pour répondre aux exigences législatives, améliorer le confort thermique et réduire les niveaux de charges pour les locataires.

- Apporter des réponses aux **situations de mal logement** constatées sur le territoire.

- Renouveler et réhabiliter **l'immobilier de loisirs et les résidences secondaires** en apportant une réflexion sur de nouveaux usages permettant d'optimiser leur occupation.



019 Favoriser la mixité sociale pérenne dans une optique de solidarité territoriale

- **Accompagner la réalisation d'une offre sociale sur toutes les communes du territoire, à moduler et adapter** aux typologies et aux contraintes propres à chacune :

- Pour les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, s'inscrire dans une optique de rattrapage de la production de logements sociaux, en accompagnement de la production de résidences principales, très majoritairement en locatif, et dont une partie pourra être consacrée à de l'accession sociale pérenne.
- Anticiper le développement démographique et la possible intégration de la commune de Chens-sur-Léman parmi les communes soumises à rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- Veiller au respect des objectifs qualitatifs de la loi SRU concernant les financements du logement social.
- Fixer un objectif de développement des logements sociaux (location et accession) dans la production neuve pour les communes non concernées par la loi SRU, dont la répartition devra être cohérente avec le statut des communes dans l'armature urbaine du PLUi, des capacités de desserte en transport en commun, ou encore des capacités des réseaux et de la ressource en eau.
- Prévoir une répartition équilibrée de l'offre en logement social sur tout le territoire, et au sein des communes.

Voir également l'axe 1.

- **Apporter des réponses aux travailleurs quel que soit leur niveau de revenus**, dans leurs capacités d'accès au logement :

- Accompagner les opérateurs dans le développement d'une offre nouvelle abordable et pérenne ;
- Maitriser/encadrer la production de logements locatifs intermédiaires ;
- Veiller à l'apport de solutions au sein du logement social familial, ainsi qu'en résidence dédiée ;
- Apporter des réponses aux besoins en logements des travailleurs saisonniers.

O20 Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale

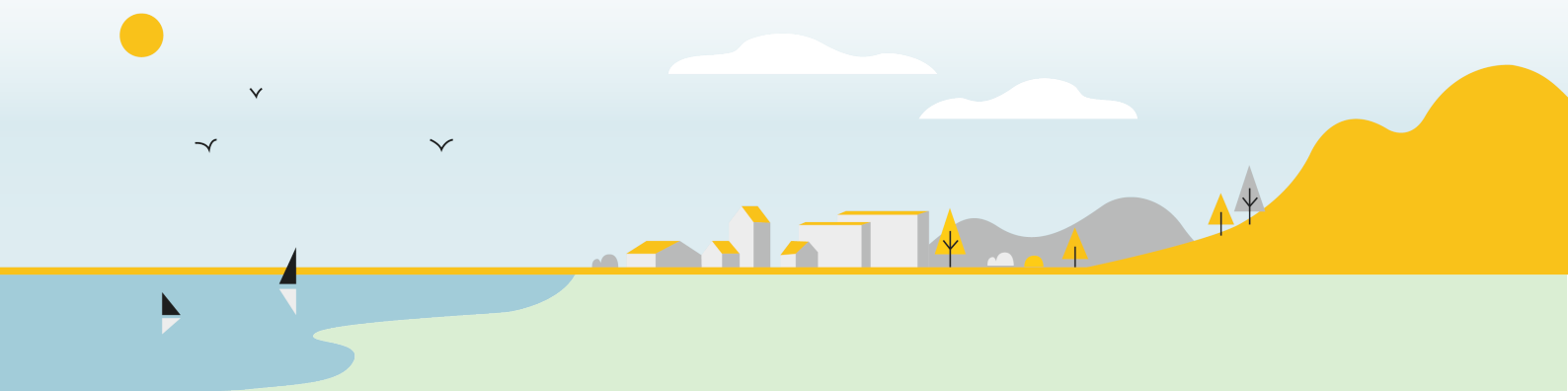
- **Favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions** pour les publics en perte d'autonomie (en raison de l'âge et / ou du handicap), par l'amélioration de l'offre existante et l'accessibilité des logements.
- Accompagner la **concertation entre les communes afin de développer une offre à destination des séniors et des personnes en situation de handicap**, adaptée aux besoins et aux nouveaux modes d'habiter (colocations intergénérationnelles, habitat partagé, etc.), dans une cohérence territoriale (proximité des services).
- **Faciliter le parcours résidentiel des jeunes**, par le développement d'une offre à bas loyer et rapidement accessible.
- Déployer une offre de logements et hébergements temporaires pour loger **les travailleurs saisonniers et les actifs en mobilité**.

Voir également l'axe 5.

- **Accompagner les publics fragiles**, pour connaître leurs besoins et leur apporter des réponses adaptées concourant à un développement progressif de leur autonomie : faciliter l'accès et le maintien dans le parc social avec un accompagnement adapté si nécessaire, via notamment le logement abordable, soutenir les structures d'hébergements existantes voire les renforcer (en attribuant des logements au sein du parc conventionnel social pour les personnes les plus autonomes et en développant des structures dédiées et adaptées pour les autres).
- Se mettre en conformité avec le Schéma départemental d'accueil et d'habitat **des gens du voyage**, prescrivant des mesures en faveur des gens du voyage sur le territoire.

Axe 4

Un capital environnemental, paysager et patrimonial commun à préserver et valoriser



O21 Préserver la ressource en eau, en anticipant les éventuels impacts du dérèglement climatique afin de construire un territoire résilient et adapté

O22 Préserver les capacités de production de matériaux et réduire le recours aux ressources primaires

O23 Préserver et limiter l'exposition des populations et des biens face aux risques et nuisances de toutes natures

O24 Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

O25 Préserver les composantes et les grands équilibres du paysage

O26 Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers

O27 Maintenir la qualité des vues

O28 Mettre en valeur les sites et paysages remarquables et de loisirs

O29 Affirmer et qualifier les franges urbaines

O30 Promouvoir un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

021 Préserver la ressource en eau, en anticipant les éventuels impacts du dérèglement climatique afin de construire un territoire résilient et adapté

- **Protéger la ressource en eau** en préservant les milieux naturels, notamment boisés, les **espaces de fonctionnalité et de liberté** des cours d'eau et des écosystèmes connexes (espaces boisés, zones humides, ...), et en limitant l'imperméabilisation des sols.

- **Sécuriser l'alimentation en eau**, en protégeant les périmètres de **captage** et en améliorant l'exploitation des ressources.

- **Mettre en adéquation le projet de développement avec la ressource en eau disponible et exploitable** : Programmer ou au moins adapter le développement dans les zones en déficit actuel et futur en eau potable.



Voir également l'ambition transversale, les axes 1 et 4.

- **Mettre en adéquation le projet de développement avec la capacité de transfert et de traitement des effluents**, mais aussi des capacités réceptives des milieux : Programmer le développement dans les secteurs où les systèmes d'assainissement et les milieux de rejet sont dépassés, limiter le développement hors des zones desservies par l'assainissement collectif.

- Gérer les eaux pluviales afin d'éviter de surcharger les réseaux d'assainissement : **Gérer les eaux pluviales à la parcelle**, en privilégiant les solutions fondées sur la nature.

Voir également l'ambition transversale.

022 Préserver les capacités de production de matériaux et réduire le recours aux ressources primaires

- **Garantir les capacités de production de matériaux** en phase avec les besoins des territoires, en permettant le bon fonctionnement des **carrières**, dans des conditions satisfaisantes de maîtrise des incidences.

- Favoriser un **renouvellement encadré des plateformes** de valorisation.

- **Préserver les gisements d'intérêt** (identifiés au SRC*) de tout développement autre.

- Favoriser l'utilisation de **matériaux alternatifs, biosourcés ou recyclés** dans le bâti.

* SRC : Schéma Régional des Carrières

O23 Préserver et limiter l'exposition des populations et des biens face aux risques et nuisances de toutes natures

- Faire face aux aléas naturels et leurs éventuelles évolutions :

- Gérer les eaux pluviales, et notamment vérifier l'impact des futures zones de projets sur les zones urbaines en aval afin de ne pas créer davantage d'aléas, développer l'utilisation des matériaux perméables sur l'ensemble des aménagements ;
- Anticiper le développement du risque feu de forêt ;
- Tenir compte des mouvements de terrain.

- Tenir compte des risques et nuisances technologiques :

- S'assurer de l'absence de risque sanitaire avant de mobiliser des sols pollués, proscrire le développement pour de l'habitat dans les secteurs en dépassements règlementaires ;
- Définir l'orientation et la hauteur des bâtiments de sorte à limiter les impacts liés aux nuisances sonores et aux polluants aériens.

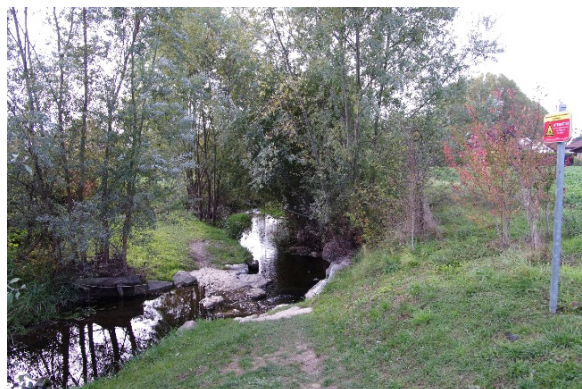
- Apporter une réflexion sur la collecte et le traitement des déchets divers :

- Déchets ménagers : mise en place de point d'apport volontaire, dont le maillage doit être en adéquation avec la densification du tissu bâti ;
- Déchets inertes et gestion des déchets professionnels et industriels : maillage de sites de stockage à prévoir avec incitation au réemploi et au recyclage ;
- Créations potentielles de nouvelles déchetteries ;
- Valorisation des déchets à étudier, à des fins énergétiques, de recyclage, ...

O24 Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

- Protéger et valoriser les éléments composant les trames bleue, verte, noire, brune :

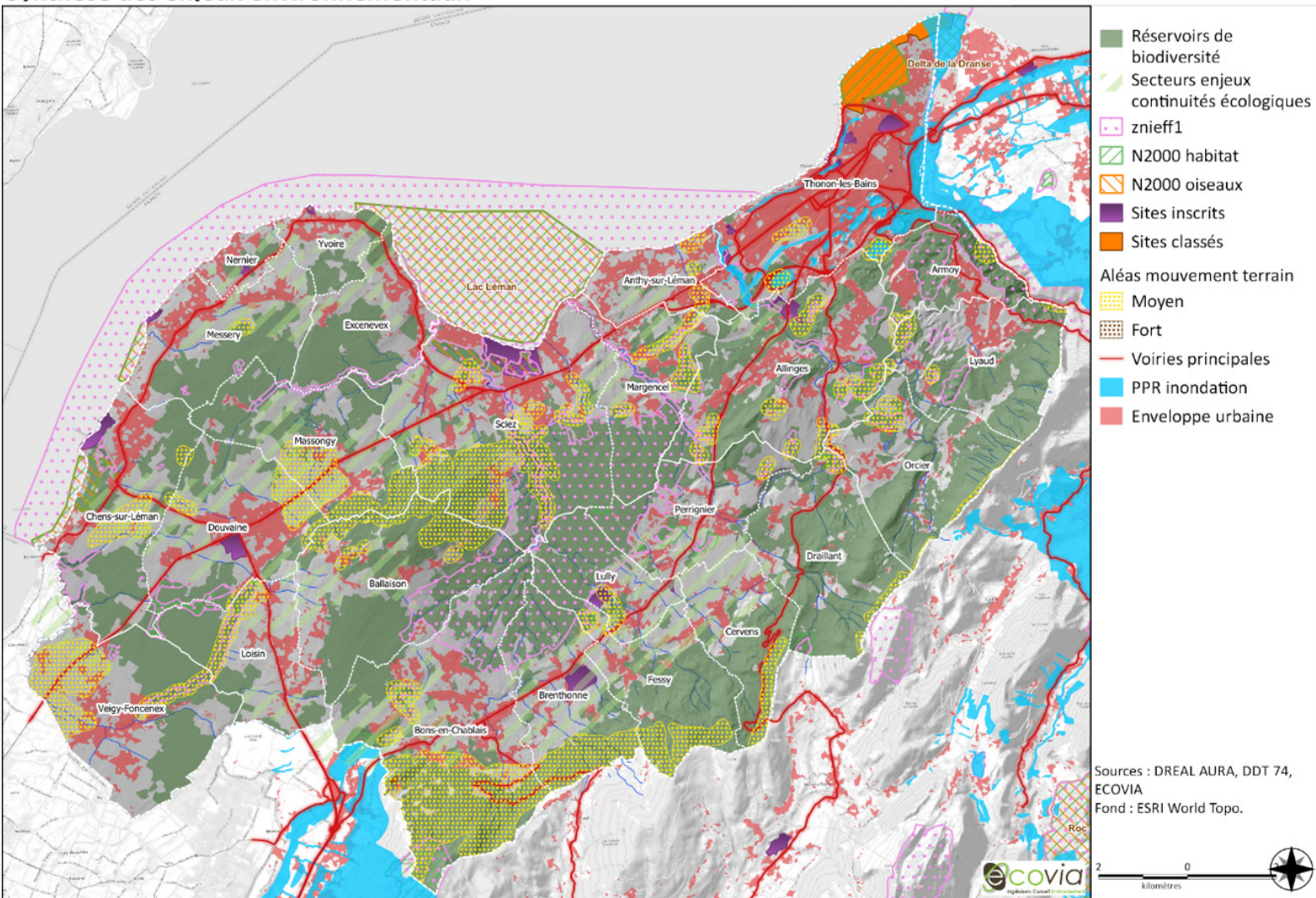
- Les cours d'eau et leur espace de bon fonctionnement ;
- Les tourbières, les zones humides, les étangs et les mares ;
- Les milieux naturels terrestres identifiés : Grands ensembles forestiers, ripisylves, haies, arbres, ... ;
- La perméabilité et la qualité des sols et leur connectivité entre espaces en milieu urbain et grands milieux de naturalité pour une continuité de la biodiversité.



- **Identifier et protéger la trame paysagère** favorable aux continuités écologiques (haies, mares, murets, zones humides) inscrits dans les réservoirs de biodiversité et les corridors.
- Préserver de l'urbanisation les secteurs à proximité des **points noirs écologiques**, pour permettre leur restauration.
- **Intégrer les continuités écologiques** au cœur des projets d'urbanisme, dans les cas d'interférence.
- **Développer la nature en ville et la mise en réseau de ses éléments** : Surfaces minimales d'espaces non imperméabilisés et végétalisés dans les nouvelles opérations, végétalisation des bâtiments, jardins partagés, parcs, espaces boisés, berges des cours d'eau, noues paysagères ...

Synthèse des enjeux environnementaux

THONON AGGLOMÉRATION



025 Préserver les composantes et les grands équilibres du paysage

- **Préserver des espaces boisés diversifiés** (parcs arborés, arbres remarquables, massifs boisés, haies, vergers, ...) et continuités de jardins.

- **Conforter, rendre accessible et mettre en valeur la présence de l'eau** (cours d'eau, zones humides, lac), dans les espaces bâtis comme dans les espaces ouverts.

- Développer et mettre en réseau **une nature en ville** facteur d'attractivité et de bien-être, (également source d'adaptation au réchauffement climatique).

- **Maintenir l'ouverture des paysages offerte par les espaces agraires ou les parcs urbains**, sources de qualités paysagères et visuelles, sur les rives du lac, la plaine, les terrasses ou encore les pentes.

- **Affirmer les structures bâties historiques et silhouettes remarquables** dans le paysage, en maintenant leur caractère groupé et en encadrant les futurs aménagements dans le respect de l'esprit des lieux.

- **Maintenir des coupures vertes entre groupements bâtis**, essentielles à la préservation de la qualité des paysages comme des fonctionnalités écologiques et/ou agricoles.

- Définir des **limites pérennes à l'urbanisation**.

- **Préserver les caractéristiques des espaces littoraux, tout en prévoyant leur valorisation**.



026 Valoriser les patrimoines historiques et architecturaux

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique**, qu'il s'agisse :

- Du patrimoine « institutionnel », déjà reconnu et protégé : Site patrimonial remarquable (SPR) d'Yvoire, sites et monuments historiques classés ou inscrits, ...

- Du patrimoine des noyaux historiques des villages et hameaux, des quartiers de villégiature liés au lac ...

- Des différents patrimoines architecturaux identifiés (patrimoine agricole des fermes, granges, châteaux, patrimoine de prestige, religieux, public, résidentiel, petit patrimoine...) et de leur patrimoine paysager associé.

- **Favoriser et accompagner la réhabilitation et l'évolution du bâti traditionnel**, notamment des bourgs anciens traversés, en lien avec l'évolution des modes de vie, les enjeux de performances énergétiques, tout en maintenant leurs qualités patrimoniales.



Voir également l'axe 5.

027 Maintenir la qualité des vues

- **Ménager les vues remarquables**, vers le grand paysage ou vers les silhouettes bâties remarquables, via la préservation des espaces agricoles ouverts et des espaces à forts enjeux paysagers : coupure verte paysagère, espace de présentation visuelle des patrimoines naturels ou bâtis, des silhouettes bâties et sites emblématiques ...

- **Prendre en considération les rapports de covisibilité** dans les projets d'aménagement, entre versants opposés d'une vallée ou encore d'un versant à la plaine et inversement.



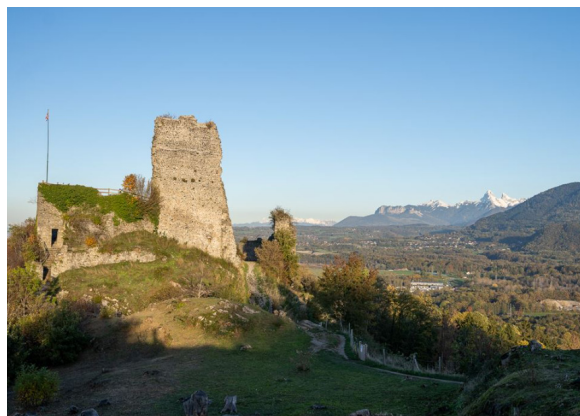
- **Limiter et/ou encadrer fortement l'urbanisation** sur des secteurs sensibles identifiés : Fronts paysagers, espaces de présentation visuelle de points repère remarquables ...

028 Mettre en valeur les sites et paysages remarquables et de loisirs

- **Favoriser la mise en valeur des sites et paysages remarquables** (sites protégés ou reconnus, de lac, montagne, espaces naturels ou patrimoniaux...) ou plus ordinaires, via des aménagements respectueux des lieux (qualité des matériaux, perméabilité des sols, respect des milieux naturels et essences adaptées...).

- **Mettre en œuvre un réseau de cheminements doux** pour favoriser l'accessibilité et la découverte des sites touristiques et de loisirs, dans le respect des enjeux environnementaux (maillage entre les différents villages, entre villes et villages, entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles, entre sites patrimoniaux ou naturels, liaisonnement des points d'intérêts touristiques et notamment les liaisons nord/sud vers le lac...).

- **Développer les aménagements qualitatifs de bords de lac et espaces publics des centres** (lieux de rencontre et de lien social, vecteurs d'appréciation et de découverte des paysages urbains et patrimoines) et favoriser les mobilités actives sur ces lieux.



029 Affirmer et qualifier les franges urbaines

- Agir sur les franges urbaines en :

- Préservant les éléments de paysage (haies, jardins, vergers, espaces nourriciers, patrimoine bâti...) qui participent à la qualité des franges et façades urbaines ;
- Composant de nouvelles limites et transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels, à travers les futurs projets, en prenant appui sur les éléments de paysage structurants ou en créant de nouveaux motifs (à l'image des anciennes couronnes vivrières autour des villages) ;
- Développant le principe de porosité (accès, circulations douces), lorsque cela est possible, et la complémentarité entre urbanité, agriculture et nature pour le bien-être de tous : Préservation et diversification d'espaces agricoles et productifs, création de parcours de loisirs et d'accès à la nature, aménagement de lieux d'usages collectifs ou partagés (jardins, vergers...).

- Agir sur les entrées de ville :

En améliorant la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités et zones commerciales (optimisation du foncier, densification, implantations du bâti, traitement des abords...), l'aménagement des espaces publics et la présence de nature, l'intégration de circulations douces ...

030 Promouvoir un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

- Adapter **chaque projet (formes bâties, hauteurs, ...)** à **chaque lieu**, pour préserver le caractère et l'intérêt des lieux en respectant et mettant en valeur les structures paysagères et patrimoniales (liées à la topographie, à l'eau, au végétal, au sol, à la nature ou au bâti, aux points de vue remarquables).

- Être exigeant en matière de **qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** des nouveaux projets (implantation, place du végétal, abords et espaces libres, transitions espaces publics, stationnements, gestion de l'eau...).

- **Favoriser une densification urbaine raisonnée et adaptée au contexte**, et privilégier des formes urbaines qui offrent une part d'espaces communs importante et de qualité (végétation, place du piéton, ...).

- Encourager la **requalification et renaturation des secteurs d'activités** (place du végétal, perméabilité des sols...).

- Assurer la qualité des **espaces publics** et des **continuités douces** (place du végétal, perméabilité des sols...).

- Réduire la part des circulations automobiles pour permettre une **amélioration du cadre de vie des centres actuellement les plus traversés**.

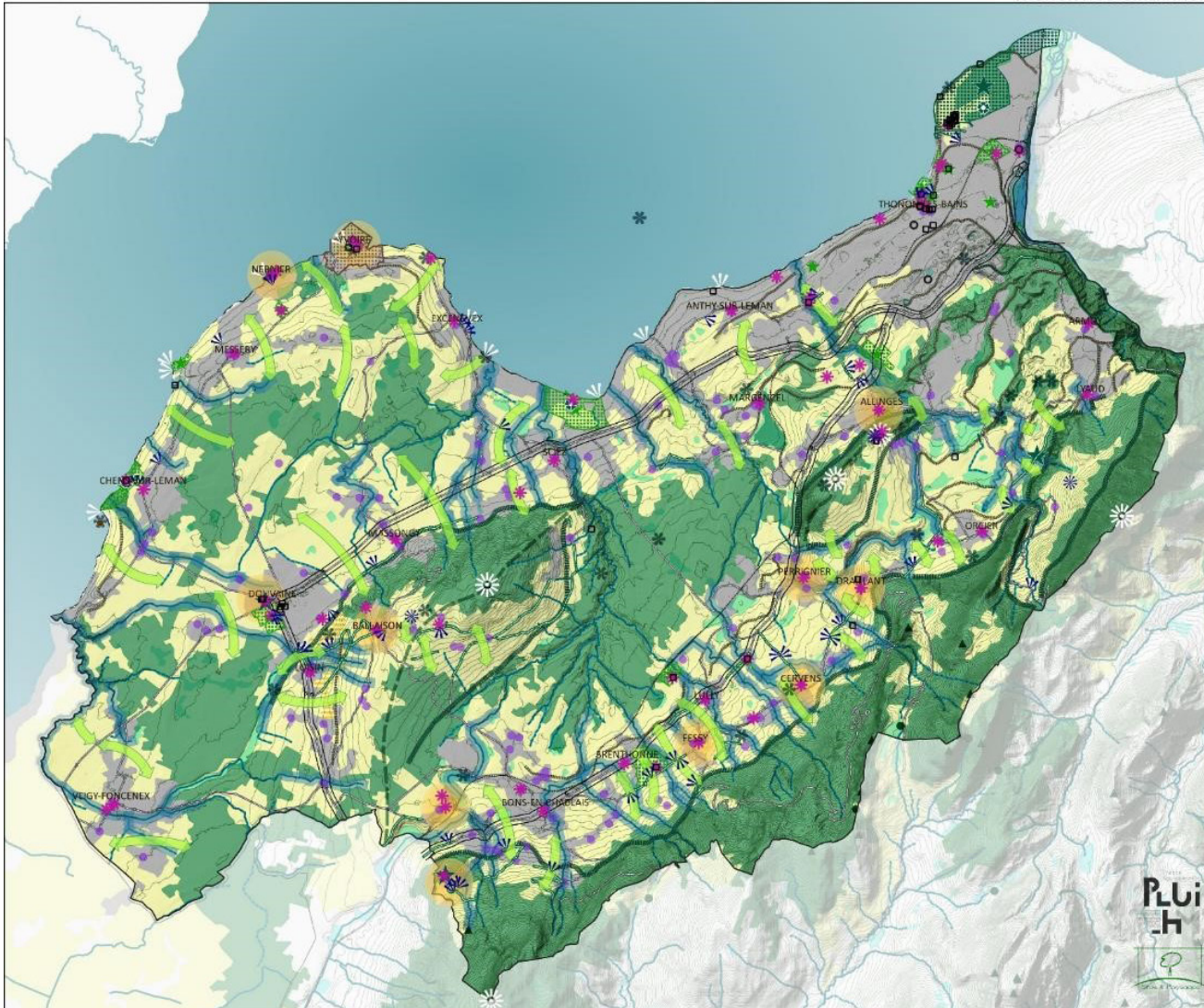
- Intégrer les éléments liés aux **énergies renouvelables** et veiller à ce qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité patrimoniale et paysagère des lieux.

Voir également l'ambition transversale.



ORIENTATIONS PAYSAGERES

THONON AGGLOMERATION



Thonon agglomération
 Courbes de niveau (pas de 10m)
 Voie ferrée

Respecter et révéler la diversité des ambiances paysagères

- Tissu urbain ou artificialisé
- Terres arables, Systèmes culturaux et parcellaires complexes, Pâtures et pâturages naturels
- Vignobles
- Forêts

Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers

- Site UNESCO
- Site classé
- Site inscrit
- Site Patrimonial Remarquable
- Monument Historique
- Edifice labellisé 'Architecture Contemporaine Remarquable'
- Groupement bâti ancien
- * Site paysager d'intérêt (Géosites, sites naturels)
- * Parc ou jardin remarquable
- * Inventaire DREAL
- * Zone humide (DREAL)

Prendre en considération les structures paysagères topographiques et hydrographiques dans les futurs projets

- ▲ Pic, sommet, montagne, crête
- Col
- Ligne de crête
- Piémont (et versant sensible)
- Rupture de pente : rebord de gorges ou de terrasses
- Lac Léman
- Cours d'eau

Maintenir la qualité des vues

- ← Maintenir les vues remarquables
- ← Mettre en valeur les vues sur le lac
- * Maintenir et prendre en compte les vues depuis les belvédères
- * Maintenir les vues depuis les routes "paysage" ou linéaires de vue
- * Préserver les vues vers les points repères naturels
- * Préserver les vues vers les points repères bâtis, et points d'appel remarquables
- * Affirmer les silhouettes bâties remarquables dans le paysage
- * Maintenir des coupures vertes entre espaces bâtis
- * Affirmer ou restaurer les coulées vertes liées aux cours d'eau, au sein des espaces bâtis et non bâtis
- * Mettre en valeur les axes paysagers vitrine peu valorisés (entrées/traversées de villes)

PLUi
 Sources :
 BD TOPO 2022 @IGN - RGE ALTI @IGN
 CADASTRE - CORINE LAND COVER
 DATARA - DREAL ARA - ATLAS DES PATRIMOINES

0 1 2
 Kilomètres

N
 E
 S
 O



Axe 5

Une agglomération vivante, où l'on peut produire, travailler, consommer, et accéder aux services



- 031** Porter une stratégie économique visant à bonifier le tissu économique local, tout en s'assurant d'être attractifs pour de nouveaux investisseurs
- 032** Hiérarchiser et qualifier les zones d'activités économiques en garantissant leur complémentarité
- 033** Améliorer le cadre de vie au travail au sein des Zones d'Activités Economiques
- 034** S'appuyer sur le principe de centralité de proximité, comme point d'appui au maillage territorial des achats du quotidien et de la consommation locale
- 035** Protéger la vitalité des centralités commerciales
- 036** Maîtriser les implantations commerciales d'opportunité en zone d'activités et sur les flux, qui peuvent fragiliser les centres-bourgs
- 037** Œuvrer pour une qualité des espaces publics et le confort d'usage
- 038** Anticiper les besoins liés aux équipements
- 039** Permettre la réalisation des d'offres et d'équipements d'importance à l'échelle du territoire
- 040** Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie
- 041** Préserver l'identité et le potentiel agricole du territoire
- 042** Assurer de bonnes conditions de travail pour les exploitations
- 043** Œuvrer pour une agriculture en accord avec son milieu
- 044** Affirmer la stratégie de tourisme et de loisirs assise sur l'ensemble des potentialités du territoire
- 045** Améliorer les capacités d'hébergements
- 046** Accompagner l'offre touristique et de loisirs

031 Porter une stratégie économique visant à bonifier le tissu économique local, tout en s'assurant d'être attractifs pour de nouveaux investisseurs

- S'engager dans une **stratégie économique visant à développer les emplois** pour :

- Limiter la dépendance aux territoires voisins ;
- Accompagner les besoins de la population locale et visiteuse par des commerces et services adaptés ;
- Valoriser les compétences et les ressources locales ;
- Permettre une économie circulaire.



Cela devra être réfléchi à l'échelle de l'ensemble du territoire afin d'offrir un juste équilibre, en cohérence avec l'armature territoriale et celle des zones d'activités économiques.

- Œuvrer pour maintenir un **taux de concentration de l'emploi** qui permette d'accompagner la dynamique résidentielle, de favoriser les emplois et les consommations sur place.

Cette dynamique doit s'appuyer tant sur les **emplois liés** :

- **À la sphère résidentielle**, permettant de répondre aux besoins des habitants mais aussi des usagers du territoire (et notamment les excursionnistes / touristes).
- **À la sphère productive**, en facilitant la mutation du socle industriel vers des filières porteuses d'avenir et s'inscrivant dans la transition écologique et énergétique, et en valorisant les spécificités locales.

- Rendre le **territoire attractif pour les salariés** en offrant des conditions d'habitabilité et un cadre de vie intéressant, sur un marché de l'emploi en directe concurrence avec celui suisse.

Voir également les axes 3 et 4.

- Valoriser **les ressources du territoire et les filières courtes**, et contribuer à un positionnement économique favorisant des **productions à haute valeur ajoutée**, permettant un marché attractif face à celui suisse (tant pour les entrepreneurs que pour les salariés).

- **Permettre la mixité des fonctions** (centralités, dessertes en transport en commun, ...), favoriser les démarches de travail de proximité (télétravail, espaces de coworking, ...) et créer les conditions d'accueil et de maintien des **activités peu nuisibles à l'environnement dans les tissus urbains**. Reporter en zones dédiées, les activités moins compatibles avec le voisinage de l'habitat, ou nécessitant davantage de foncier.

- Encourager l'organisation et le déploiement de la **filiale des énergies renouvelables et de la rénovation bâtie**, permettant de répondre à l'enjeu fort de rénovation des passoires thermiques et aux exigences de la réglementation thermique.

- Répondre aux besoins en termes de **parcours résidentiel des activités de proximité** (projets de pépinières d'entreprises / Village Artisans) dans une logique de maillage du territoire.

032 Hiérarchiser et qualifier les zones d'activités économiques en garantissant leur complémentarité

- Affirmer les zones d'activités structurantes de :

- Thonon-les-Bains (ZAE Vongy) ;
- Thonon-les-Bains, Anthy-sur-Léman, Margencel (Espace Léman) ;
- Douvaine (pôle économique des Niollets & des Esserts) ;
- Perrignier (ZAE Les Grandes Teppes, Les Bougeries, Planbois Parc, La Tuilerie) ;
- Bons-en-Chablais (ZAE Les Bracots).

- Maintenir le dynamisme des zones d'activités économiques de proximité de :

- Allinges (La Praux, Mésinges, Genèvevrière) ;
- Orcier (Les Marquisats) ;
- Cervens (Les Lanches) ;
- Excenevex (La Fattaz) ;
- Veigy-Foncenex (Les Grandes Vignes) ;
- Loisin (Les Hutins).

- Clarifier la vocation des zones d'activités :

- En dirigeant les porteurs de projet en fonction de l'orientation principale (tertiaire, artisanale, industrielle, ...) des zones ;
- En interdisant certaines destinations pour éviter une trop forte mixité et un manque de lisibilité.

- Gérer l'espace à vocation économique de façon économe :

- En favorisant une optimisation du foncier économique en travaillant à la requalification des friches, la densification des parcelles existantes et la mise en place de remembrements parcellaires.
- En permettant des extensions mesurées au regard de l'ambition d'accueil fixée au sein des ZAE et des contraintes de réorganisation de site.

- Optimiser les implantations d'entreprises au regard de leurs réels besoins en accessibilité routière ou ferrée (fret), afin d'optimiser le transport de marchandises.

033 Améliorer le cadre de vie au travail au sein des Zones d'Activités Economiques

- Poursuivre la réflexion sur la **qualité paysagère et environnementale** des ZAE.
- Proposer des **services mutualisés** en faveur des actifs et des entreprises (crèche, cafétéria ...).
- Améliorer leur **accessibilité par les modes actifs et les transports collectifs**.

034 S'appuyer sur le principe de centralité de proximité, comme point d'appui au maillage territorial des achats du quotidien et de la consommation locale

- Conforter la place de **Thonon-les-Bains** comme cœur et pôle majeur de l'agglomération.
- Affirmer les fonctions commerciales des **polarités secondaires** (Douvaine, Bons-en-Chablais) et des **centralités de proximité** (Sciez et Veigy-Foncenex).
- Maintenir voire développer l'offre commerciale présente sur les **pôles de dépannage*** (Perrignier, Allinges et Anthy-sur-Léman) ou touristiques (Yvoire, Nernier et Excenevex).
- Permettre les **initiatives de commerces de proximité et de services dans toutes les communes**, dans l'objectif de rapprocher la clientèle de ses lieux de consommations quotidiens.



035 Protéger la vitalité des centralités commerciales

- Préserver les commerces et l'animation commerciale des artères principales.
- Permettre de **réactiver ou recycler les cellules vacantes** stratégiques.
- Assurer la **diversité de l'offre** commerciale en permettant le développement et l'accueil de commerces.
- **Limiter la tertiarisation** des cellules commerciales (activités de services telles que banques, assurance, mutuelle, agence immobilière...).
- **Favoriser une mixité des fonctions** propice à l'animation des centres, y compris des villages

036 Maîtriser les implantations commerciales d'opportunité en zone d'activités et sur les flux, qui peuvent fragiliser les centres-bourgs

- En dehors des centralités, assurer les **localisations préférentielles d'implantation** du commerce de grande emprise à l'échelle du territoire, en compatibilité avec le DAAC**.
- **Contrôler et qualifier le développement commercial des zones dédiées en périphérie** afin de préserver un équilibre avec l'offre commerciale de proximité, et afin qu'elle soit complémentaire mais non concurrentielle.

* Pôles de dépannage- Disposant d'une offre partielle sur les besoins du quotidien, avec présence de 8 à 15 activités marchandes dont au moins 2 commerces alimentaires.

** DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Chablais.

O37 Œuvrer pour une qualité des espaces publics et le confort d'usage facteurs d'attractivité pour les commerces de proximité

- Faire des centralités commerciales des lieux de **convivialité** et de rencontres (places, zones partagées, ...).
- S'engager dans la **requalification des espaces publics** de certaines centralités et notamment concernant les bourgs traversés (ex. : stationnement mutualisé, accessibilité mobilité douces, mobilier, végétalisation, aménagement des centres-villes et centres bourgs...).

Voir également l'axe 4.

- Favoriser l'**attractivité des centres**, par la mise en place de terrasses sur l'espace public et l'incitation à la rénovation des façades des immeubles et devantures.



O38 Anticiper les besoins liés aux équipements

- Les localiser de façon cohérente sur les territoires et dans une optique de favoriser :

- La mixité des fonctions en offrant proximité entre habitat, équipements, services, commerces, ... ;
- La pratique des modes doux et l'utilisation des transports collectifs lorsqu'ils existent ;
- La sobriété foncière.

- Valoriser le **patrimoine local** en permettant à des bâtis historiques une reconversion à des fins d'équipements publics / collectifs (formation, loisirs, services, ...).



- Œuvrer pour des **projets qualitatifs composant avec la trame** urbaine, paysagère et patrimoine, et particulièrement exemplaires en matière de performances énergétiques et de qualité environnementale.

- Faciliter et sécuriser les accès aux équipements pour les **modes doux** et notamment les liaisons vers les équipements scolaires.

- **S'appuyer sur l'armature urbaine de l'intercommunalité pour structurer l'offre** en équipements et respecter le rôle et le rayonnement de chacune des communes :

- **Thonon-les-Bains, le cœur urbain**, accueille les équipements structurants, essentiels ou plus exceptionnels ;
- **Les pôles structurants et les pôles d'interface** accueillent des équipements du quotidien rayonnant au-delà de la commune ;
- **Les villages** accueillent prioritairement des équipements permettant la vitalité de leur population ;
- **Dans chaque commune**, considérer le ou les pôles d'équipement comme des secteurs à densifier / renforcer afin de favoriser la proximité entre habitat et équipements / services du quotidien ;
- Dès lors que cela est possible, favoriser la mutualisation de certains équipements entre plusieurs communes.

Voir également l'axe 1.

- Permettre la poursuite du déploiement de la **fibre optique et des technologies numériques** de substitution si nécessaire, et la densification des espaces desservis, afin de proposer une offre performante favorisant le télétravail et de bonnes conditions de travail pour les entreprises du territoire existantes et à venir.

039 Permettre la réalisation d'offres et d'équipements d'importance à l'échelle du territoire et notamment :

- Le lycée, le gymnase et la piscine, sur la commune de Douvaine (secteur du Maisse).
- Le collège du Lac Noir sur la commune de Thonon-les-Bains.
- Un grand équipement culturel et/ou sportif offrant une modularité pour accueillir une variété d'événements à Perrignier.
- L'offre culturelle et de loisirs avec les projets de : musée au Château de Rives, casino, complexe d'escalade indoor, loisirs numériques, ... à Thonon-les-Bains.

Voir également l'axe 1.

- Favoriser le développement d'une offre de formation postbac : Des solutions pour les jeunes afin de leur proposer une alternative aux départs vers d'autres agglomérations souvent éloignées et difficiles d'accès (Lyon, Grenoble, Genève) pour leurs études et leurs premiers emplois.

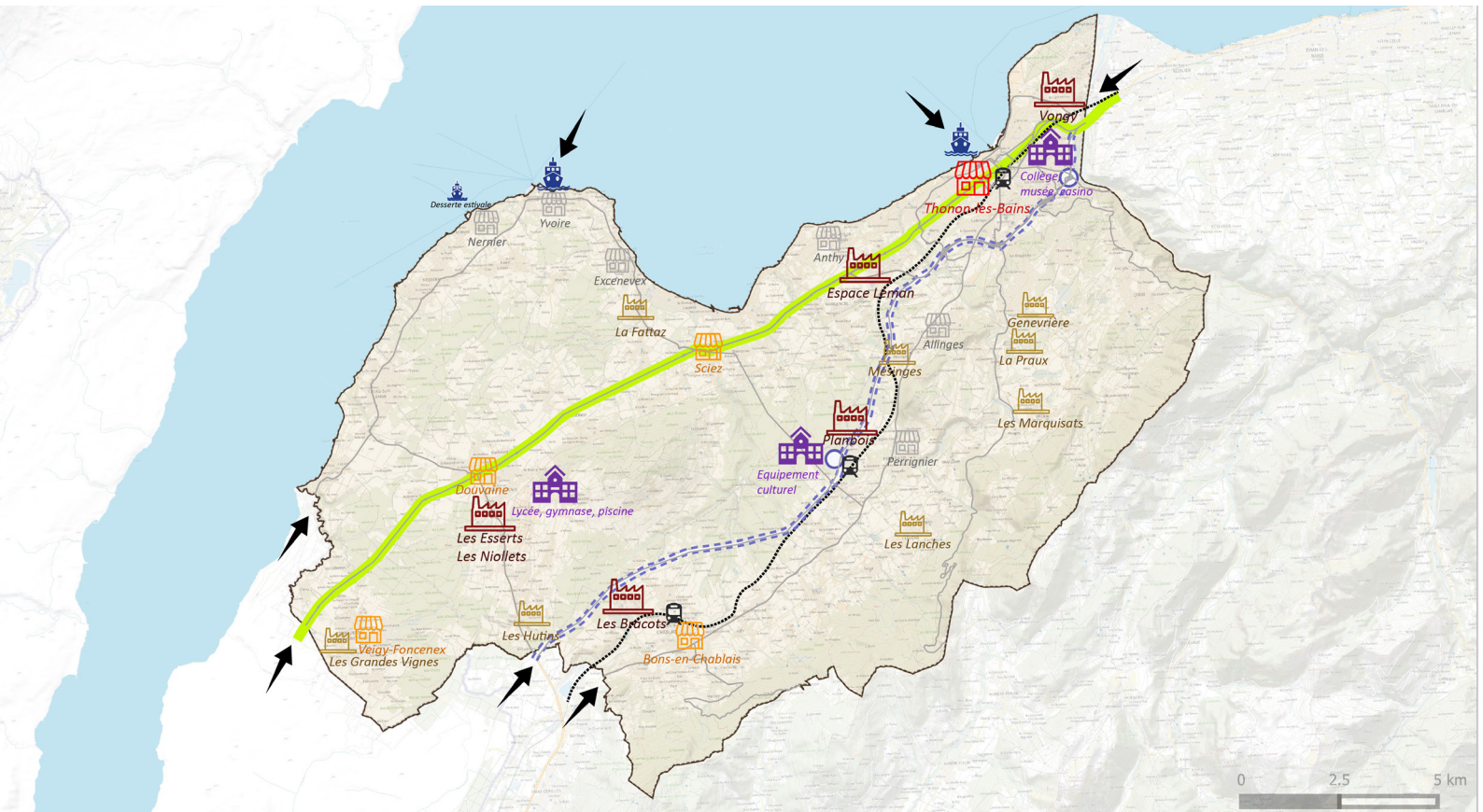
040 Apporter une réponse aux besoins tout au long du parcours de vie

- Des besoins communs, en permettant :
 - Le maillage en espaces verts et de loisirs publics et collectifs de type aires de jeux, de sports ...
 - Le développement de structures de type pôle santé ou maison médicale/paramédicale pluridisciplinaires implantées de façon cohérente pour mailler l'agglomération, et l'adaptation de l'offre aux nouvelles exigences et aux innovations technologiques à partir des structures existantes et en complémentarité avec celles existantes à l'échelle départementale.
- L'enfance et la petite-enfance en permettant :
 - Le développement d'établissements d'accueil de la petite enfance (crèche, micro-crèche, maisons d'assistantes maternelles, ...)
 - L'agrandissement ou l'implantation de nouveaux groupes scolaires.
- Les seniors, en permettant : le développement d'hébergements adaptés : de type résidences seniors, opérations intergénérationnelles, jusqu'à la maison de retraite.
- La fin de vie, en permettant les équipements funéraires (cimetières, crématorium, ...).

* Liste non exhaustive.






PLUi HM Thonon Agglomération



ECONOMIE COMMERCE EQUIPEMENTS

Polarités commerciales :

-  Pôle majeur
-  Pôles secondaires et de proximité
-  Pôles de dépannage et touristiques

Zones d'Activités Economiques :

-  Structurantes
-  De proximité

Projets d'équipements structurants :



Desserte

Portes d'entrée du territoire



Gare
Voie ferrée



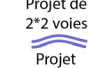
Lacustre



RD structurantes



Projet de 2*2 voies
Projet d'échangeur



Projet de BHNS



041 Préserver l'identité et le potentiel agricole du territoire

- Garantir une **agriculture productive de qualité adaptée au contexte** et valorisant l'identité et le potentiel local :

L'élevage bovins, la viticulture, la pisciculture, les vergers, les cultures, la sylviculture et l'exploitation de la forêt, et permettre le développement du maraîchage, à localiser de façon adaptée au contexte géographique (ressource en eau, potentiel agronomique des terres, intégration paysagère...).

- **Pérenniser les surfaces agricoles** représentant le potentiel de production, en limitant l'urbanisation sur les terres agricoles et notamment sur les grands espaces fonctionnels : Afin de préserver le potentiel économique des terres mais aussi le rôle paysager fort des espaces agricoles qui contribuent à la lisibilité du paysage et à l'identité locale.



- Préserver l'**utilisation agricole professionnelle** des surfaces agricoles.

- Favoriser une **agriculture urbaine de proximité**, par le développement de jardins urbains, qu'ils soient privés ou partagés, au sol ou en toiture.

- Préserver les **liens entre les agriculteurs et les habitants** du territoire : En aménageant des zones de transition paysagères entre nouvelles zones urbanisées et espaces agricoles, et en permettant les activités de visite à la ferme (ventes directes, restauration, visites, ...).

042 Assurer de bonnes conditions de travail pour les exploitations

- Garantir la **fonctionnalité des exploitations** agricoles, existantes et futures : Tenements homogènes et contigus, accessibilité et circulation, zone d'aisance autour des bâtiments fonctionnels, et distanciation avec l'urbanisation (principe de réciprocité entre tiers et exploitations agricoles).

- Permettre l'**évolution des exploitations et leur diversification** éventuelle (assurer la pérennité économique des exploitations agricoles et des filières via les débouchés) : Agritourisme (visites, vente directe, hébergements et restauration, ...), production d'énergies renouvelables (ex. du photovoltaïque, méthanisation) ...

La diversification doit demeurer accessoire à l'activité principale de production.

- Faciliter le **renouvellement des exploitations agricoles et des emplois** : la transmission des exploitations agricoles et les nouvelles installations.

Les conditions de réalisations et d'évolutions des bâtiments agricoles doivent être encadrées afin qu'ils s'intègrent au paysage tout en autorisant le développement d'installations liées à de nouvelles demandes de production (par exemple les serres liées au maraîchage).

Dans cette optique, le patrimoine immobilier agricole doit être préservé lorsqu'il est encore adapté ou adaptable ; Ainsi les changements de destination doivent être mesurés et ne pas intervenir sur des bâtiments encore fonctionnels.

- **Assurer les besoins en main d'œuvre** des exploitations agricoles en offrant notamment un accès au logement facilité. La création de l'habitation sur place sera strictement liée à la nécessité pour l'exploitant de se localiser à proximité immédiate de son exploitation.

043 Cœuvrer pour une agriculture en accord avec son milieu

- Permettre le développement des **circuits courts**, valorisant les produits locaux, en autorisant les ventes à la ferme mais aussi en soutenant des projets de regroupement de producteurs évitant la multiplicité des points générateurs de déplacements.

- Encourager les **innovations** en matière agricole et les nouvelles installations d'une façon générale lorsqu'elles sont adaptées au contexte territorial, notamment en soutenant des projets de type couveuse agricole.

- **Accompagner la transition du milieu agricole** dans l'adaptation au changement climatique et la préservation des enjeux environnementaux.

- Rendre au **domaine de Chignens** sa vocation principalement agricole, et participer ainsi à la **compensation des espaces agricoles** consommés pour la LMT.



044 Affirmer la stratégie de tourisme et de loisirs assise sur l'ensemble des potentialités du territoire

- Porter une **stratégie touristique globale** sur l'ensemble du territoire, valorisant l'identité plurielle du Chablais : lacustre, rurale et patrimoniale. L'offre en hébergements et en activités doit ainsi permettre une valorisation de l'ensemble de ces éléments.



- Œuvrer pour un tourisme couvrant les **ailes de saisons** en :

- Permettant des hébergements adaptés à la pluri-saisonnalité ;
- Permettant des pratiques de loisirs moins « météo dépendantes » et aujourd'hui principalement dédiées à l'été, notamment des activités culturelles intérieures (musées, loisirs en salle, réflexion autour d'un lieu d'accueil d'évènements modulaire, casino, ...).

- Favoriser des **activités nature, douces et patrimoniales**, reposant sur la valorisation des différents espaces du territoire et leur mise en réseau :

- Valorisation des sites identitaires du territoire et plus globalement des entités paysagères et de leurs caractéristiques propres ;
- Développement, maillage et sécurisation des cheminements doux et liaisons entre les sites, poursuite de la Via-Rhône ;
- Préservation des bords du lac naturels en complément de pôles touristiques existants ;
- Développement des activités nature sur les différents espaces : activités lacustres (activités nautiques, de plaisance) et liées aux eaux minérales (thermalisme, ...), activités de balades (randonnée, VTT, ...), visites des sites emblématiques et notamment ceux du Géoparc mondial Unesco du Chablais.

- Valoriser le **patrimoine local** en permettant à des bâtis historiques une reconversion touristique, de loisirs et culturelle.

- Permettre tout en l'encadrant, la résorption et le réinvestissement des **friches** notamment en **bord de lac** (anciennes colonies, anciens hôtels, châteaux, ...) afin de favoriser la réutilisation de ces patrimoines, localisés en vitrine sur le lac Léman.

- Permettre un aménagement des sites touristiques qui concilient **confort d'usage** des visiteurs et sensibilités des lieux.

- Valoriser les **spécificités du terroir** (artisanat, alimentaire) dans une volonté de développer les circuits courts.

- Contextualiser les projets dans une **vision d'intégration paysagère et de qualité environnementale**.

O45 Améliorer les capacités d'hébergements

- Favoriser le développement **d'hébergements touristiques diversifiés et complémentaires** : hôtellerie, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements insolites, auberges de jeunesse, ... tout en composant avec le phénomène des meublés touristiques.
- Encourager à la **requalification de l'offre d'hébergements non marchands**.
- Permettre à **l'hôtellerie de plein air**, aujourd'hui majoritaire, une reconversion et une montée en gamme afin de répondre aux demandes de confort actuelles.
- Encadrer **l'accueil des camping-cars**.

O46 Accompagner l'offre touristique et de loisirs

- **Articuler cette offre avec la politique des mobilités** :
 - Organiser les stationnements (permanents ou saisonniers), en les dimensionnant justement et en les aménageant de façon qualitative, et si possible en les éloignant des sites touristiques ;
 - Favoriser les rabattements modes doux et en transport en commun vers les sites ;
 - Mettre en réseau l'offre touristique, pour offrir des circuits réalisables dans des modes alternatifs à la voiture individuelle.

Voir également l'axe 2.

- Prévoir des solutions d'habitat adaptées aux **travailleurs saisonniers**.

Voir également l'axe 3.



