Thonon Agglomération

PLUi-HM

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat & Mobilité

5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Document arrêté le : 10 février 2025

Document approuvé le : 16 décembre 2025

Le Président :

Maîtrise d'œuvre : EPODE, LOUP&MENIGOZ, AERE, NALISSE, AID, ATEMIA, ECOVIA, CETIAC, MERCAT, ITER, NICOT, CONSEIL AFFAIRES PUBLIQUES

SOMMAIRE

PREAMBULE 3
ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE DES ZONES A URBANISER 4
ALLINGES 5
ANTHY-SUR-LEMAN 30
ARMOY 59
BALLAISON 78
BONS-EN-CHABLAIS 91
BRENTHONNE 133
CERVENS 137
CHENS-SUR-LEMAN 158
DOUVAINE 195
DRAILLANT 246
EXCENEVEX 250
FESSY 272
LOISIN 279
LULLY 302
LYAUD 312
MARGENCEL 325
MASSONGY 335
MESSERY 346
NERNIER 371
ORCIER 378
PERRIGNER 391
SCIEZ 416
THONON-LES-BAINS 441
VEIGY FONCENEX 508
YVOIRE 561

PREAMBULE

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » Article L151-6 du code de l'urbanisme.

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° (Abrogé) ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition;
8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.
II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.
(…) »
Article L151-7 du code de l'urbanisme.

Des OAP sectorielles sont également définies en vertu de l'article R151-8 du code de l'urbanisme :
« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

De plus, conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Pour l'aménagement des secteurs considérés, on se reportera également aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques avec lesquelles il devra être compatible.
OAP « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » / OAP « Biodiversité et continuités écologiques » / OAP « Climat Energie » / OAP « Mobilité ».

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE DES ZONES A URBANISER

PRINCIPE

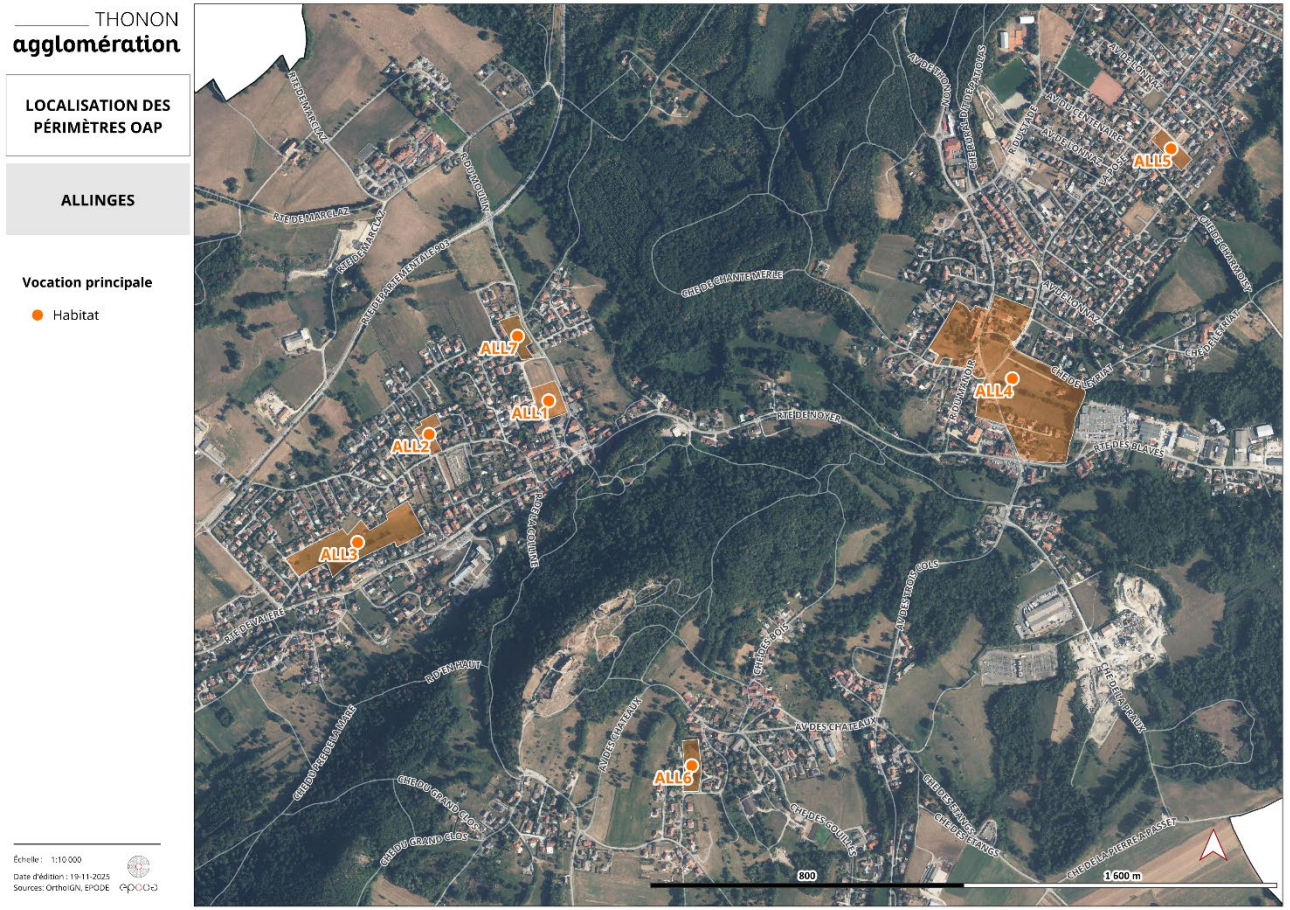
Le code de l'urbanisme rappelle que les zones à urbaniser sont les seules concernées par le phasage : « *un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » L151-6-1 du code de l'urbanisme.
Ainsi, les OAP définies en zone U, ne sont pas concernées par un phasage. Elles sont immédiatement constructibles.

Les OAP définies en zone 1AU sont concernées par un phasage, inscrit dans chaque OAP.
Le phasage est décomposé en 3 temps :
- La priorité 1 : les secteurs sont urbanisables immédiatement
- La priorité 2 : les secteurs sont urbanisables dès 2028
- La priorité 3 : les secteurs sont urbanisables dès 2031

Certaines OAP sont également concernées par un phasage interne en tranche, afin de phaser les opérations.

ALLINGES

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



OAP ALL1

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP ALL1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Chef-lieu ouest

SUPERFICIE "NETTE" :

6100 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue du Crêt Baron

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Échelle : 1:710
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

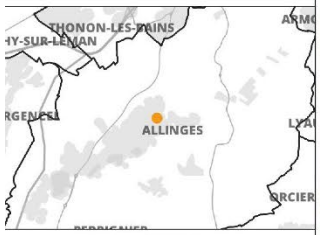
epode

Vue depuis la rue du Crêt Baron

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération



OAP ALL1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
55
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
34
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
13
ACCÈS :
Rue du Crêt Baron
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines
- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités
- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale
- Cône de vue à préserver et à valoriser
- Espace commun
- Traitement paysager des limites
- Front bâti à constituer
- Murs à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Des locaux commerciaux et/ou de services seront prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031 et sous condition de réalisation de l'aménagement du carrefour entre la rue du Crêt Baron et la rue du Presbytère.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs en partie sud, en R+2+c/att maximum. La partie nord prévoir une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace agricole et le tissu résidentiel, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale. Un front bâti est à prévoir pour les logements intermédiaires.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les vues vers le chef-lieu et les châteaux d'Allinges devront être préservées par les implantations et hauteurs bâties, et valorisées par l'espace commun.

Le mur en pierres traditionnel présent en limite est doit être préservé, il pourra uniquement être réduit pour les besoins d'aménagement liés à l'accès.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD933 (rue du Crêt Baron), une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Le maillage vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévu.

OAP ALL 2

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP ALL2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Champ Menou

SUPERFICIE "NETTE" :

3800 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue du Champ Menou / Chemin des Huches

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Vue depuis le chemin des Huches

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

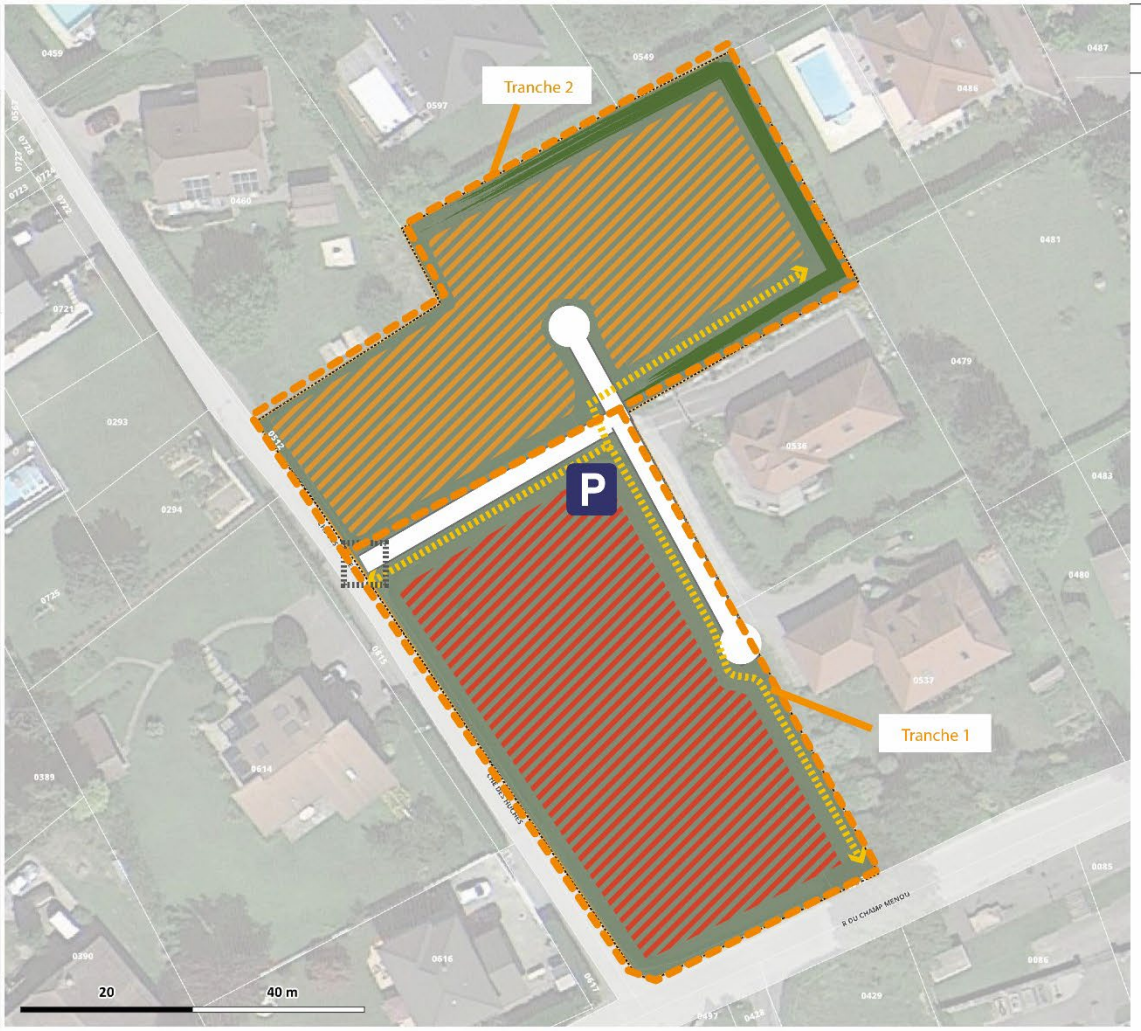
THONON agglomération

OAP ALL2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
15
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
8
ACCÈS :
Chemin des Huches
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:400
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en dent creuse, et à proximité directe du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale au sein d'un secteur résidentielle, majoritairement composé de maisons individuelles. La tranche 1 prévoit environ 8 logements, la tranche 2 prévoit environ 7 logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'insertion urbaine des constructions dans le tissu urbain sera permise par un panachage de la typologie de logement et une gradation de la densité des logements.

Ainsi au nord le programme prévoit, des logements groupés tandis qu'au sud, seront implantés des logements intermédiaires. La hauteur maximum des constructions sera en R+1+c/att, en lien avec la trame résidentielle à proximité immédiate de l'opération.

Les bâtiments seront implantés de sorte à gérer les vis-à-vis internes et externes à l'opération.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites de l'opération seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. Des arbres de haute tige pourront être plantés, rappelant le cadre paysager existant.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès au site se fera via la servitude existante par le chemin des Huches dont l'élargissement est nécessaire. Ce dernier devra être élargi. L'accès sera mutualisé avec l'accès existant aux constructions jouxtant le secteur.

Une voie sera à créer en interne pour desservir la zone dans sa partie sud et dans sa partie nord.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Le maillage vers le chef-lieu et équipements alentours doit être prévu.

OAP ALL3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ALL3

IDENTIFICATION

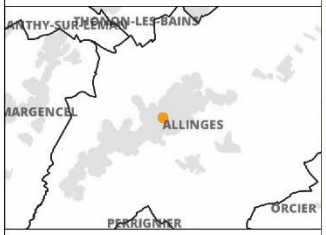
ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Fortune est
SUPERFICIE "NETTE" :
25800 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies permanentes déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Chemin du Voua
SENSIBILITÉS :
ZNIEFF2

Échelle : 1:2 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération

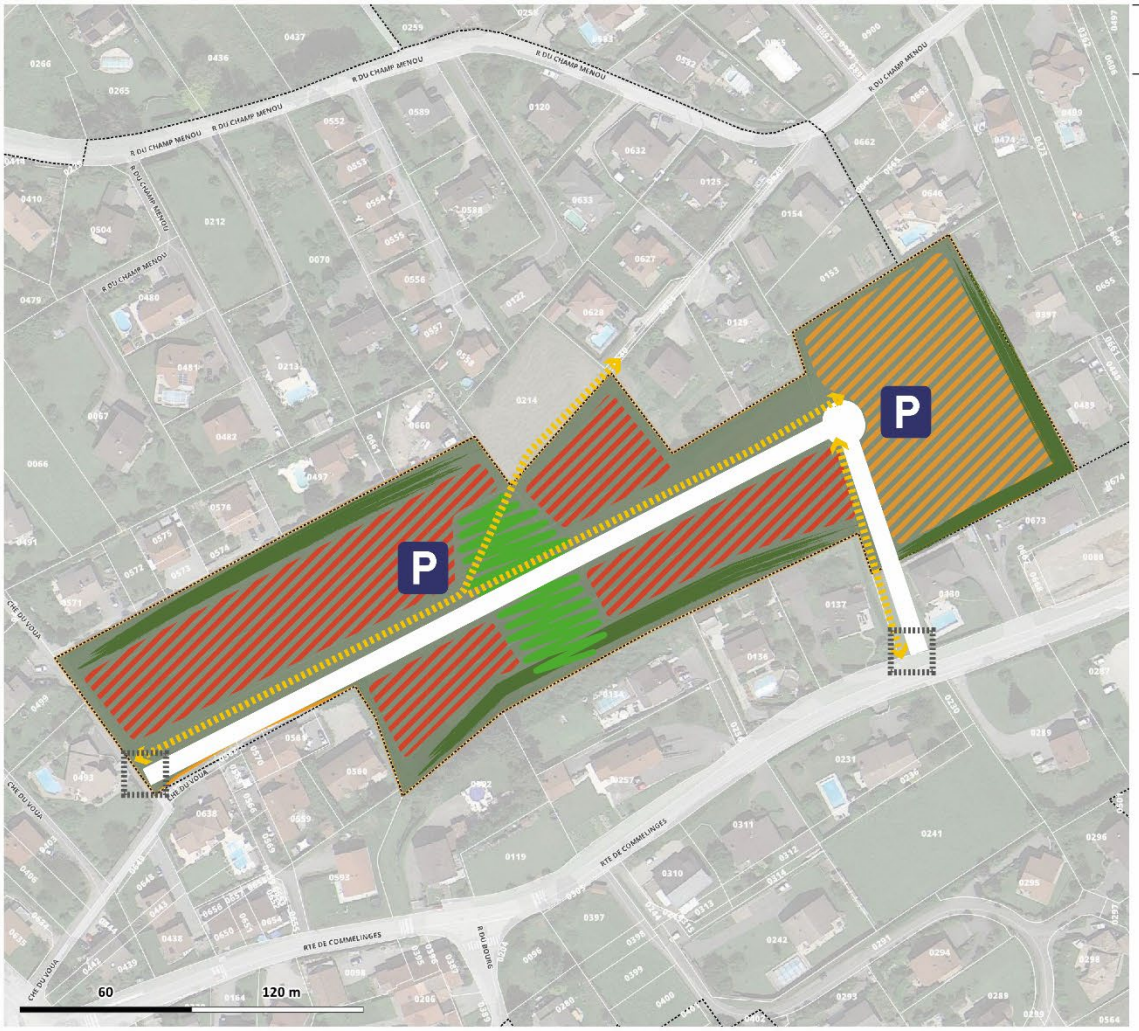


OAP ALL3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
103
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
64%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
66
ACCÈS :
Chemin de Voua / Route de Commelinges
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1/1 200
Date d'édition : 21/10/2025
Sources: IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité directe du chef-lieu, est entouré d'une trame résidentielle, de type pavillonnaire. Le programme devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale avec au moins 50% de logements locatifs sociaux et 13,5% de BRS.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme prévoit des logements intermédiaires sur la majorité du site. Les logements groupés, seront implantés sur la partie est du site.

Le gabarit des constructions sera en R+1+c/att maximum. Leur implantation devra être intégrée dans la pente et orientée de sorte à gérer les vis-à-vis internes et externes à l'opération.

Les bâtiments intermédiaires seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de structurer la trame bâtie.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer au cœur de l'opération, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

La covisibilité avec les châteaux d'Allinges devra être préservée par les implantations et hauteurs bâties, et valorisées par l'espace commun.

Les limites de l'opération seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation de sorte à créer une interface perméable entre la trame pavillonnaire et l'opération.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, par le chemin du Voua (accessible depuis la D233). Une voie sera à créer en interne pour desservir la totalité des constructions de la zone.

L'aménagement du carrefour entre le chemin du Voua, le Chemin de la Fortune et la RD 233 est prévu.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Le lien vers la Rue du Champ Menou doit être prévu, pour permettre la connexion directe avec le chef-lieu.

OAP ALL 4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ALL4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc UA UC2

SECTEUR :

Noyer centre

SUPERFICIE "NETTE" :

78500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe / RU

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisé : constructions existantes
Agricole : prairies permanentes déclarées
Agricole : prairies non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue de Thonon / Avenue de Lonnaz / Route des Blaves / Chemin de l'Eyriat

SENSIBILITÉS :

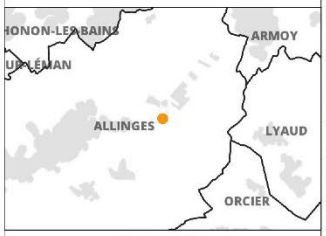
ZNIEFF2

Échelle : 1:2 900
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération



OAP ALL4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
45
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
350
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
ACCÈS :
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès à la zone
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Cône de vue à préserver et à valoriser
- Traitement paysager des limites
- Trame boisée à créer et/ou préserver
- Arbre à préserver
- Espace commun
- Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

La présente OAP a fait l'objet d'une réflexion approfondie dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle. Bien que non opposable, cette dernière est annexée au PLUi-HM pour une compréhension optimale des intentions d'aménagement formalisées ici.

Vocation du site et densité

Ce site, correspond à un tissu urbain hétérogène, mêlant espaces bâtis, habitat vernaculaire ancien, habitations récentes et espaces non bâtis dont des espaces cultivés. La Route de Thonon, axe majeur de déplacement à l'échelle de l'agglomération et de la commune, scinde le secteur de projet en deux.

Cette OAP vise à apporter une réflexion quant à la requalification et à l'affirmation de la polarité de Noyer.

L'aménagement de ce secteur vise à mieux renforcer la mixité fonctionnelle et sociale, tout en clarifiant, en apaisant et en structurant la centralité. Au nord du site champs, est portée une réflexion quant à l'implantation d'une résidence intergénérationnelle avec RDC destiné à un local d'activité de type crèche.

L'opération vise également à intensifier le maillage doux du site et réduire la place de la voiture.

Plusieurs sous-secteurs de réflexion se dégagent tels que nommés sur la cartographie et ci-après. Des orientations particulières s'appliquent à chacun d'eux.

Sous-secteurs (et superficie nette)	**Phases**	**Nombre de logements et densité programmés**	**Mixité sociale minimale**
La centralité et champs (3,5 ha)	Tranche 1a : immédiatement	230 soit 65 log / ha	50% Logements Locatifs Sociaux
	Tranche 1b : elle ne pourra s'ouvrir qu'après délivrance du permis de construire de la tranche 1a		40 % Logements Locatifs Sociaux + 10% Bail Réel Solidaire + 10% maximum Logements Locatifs Intermédiaires
Nord (0,35 ha)	Tranche 2 : à partir de 2028	10 soit 30 log / ha	100 % Bail Réel Solidaire
Chantemerle (0,99 ha)	Tranche 3 : à partir de 2031	35 soit 35 log / ha	40% accession libre + 40% Logements Locatifs Sociaux + 20% Bail Réel Solidaire
Centre (1,1 ha)	A-Hors phasage : immédiatement		Voir règle de la zone UA
Long RD (0,41)	B- Hors phasage : immédiatement	10 soit 25 log / ha	Voir règle de la zone UC2
Sud (1,5)	C- Hors phasage : immédiatement	65 soit 45 log / ha	Voir règle de la zone UC2

Phasage et échéancier interne

Concernant la tranche 1, la tranche 1b ne pourra s'ouvrir qu'après délivrance du permis de construire de la tranche 1a.

Les tranches 2 et 3 ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation que par le biais d'une opération d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité de chacune des zones 1AU.

Les secteurs prévus en renouvellement urbain, en zones U, sont réalisables immédiatement, sans nécessité d'opérations d'ensemble.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Il s'agira de proposer une diversité de gabarits, dont la volumétrie pourra évoluer et tenant compte de la topographie existante. Un épannelage des constructions pourra être proposé.

Les secteurs de la centralité / Champs, le secteur A, accueilleront des logements collectifs, ainsi que l'angle avenue de Thonon / route des Blaves du secteur C.

Les logements intermédiaires se feront sur les secteurs B et C en R+1+c/att.

Le secteur étant en partie concerné par des nuisances sonores relatives au trafic de la route départementale n°12, les constructions nouvelles sensibles au bruit devront respecter le code de l'environnement et toute nouvelle opération devra respecter l'arrêté préfectoral inhérent au classement sonore de cette voie, notamment en matière de recul et d'isolation acoustique.

Sur la centralité, l'objectif est de renforcer l'urbanité sur le secteur avec la création d'une place publique structurée par l'implantation de bâtiments reprenant l'alignement de Noyer historique. Un front bâti est à prévoir sur les futurs logements collectifs de la centralité. Ces fronts bâtis constitueront également des rez-de-chaussée à vocation de commerces et/ou de services.

Le secteur de Champs, sera réalisé selon les principes d'un éco-quartier. Il devra tirer parti du site existant, de ses caractéristiques, de sa topographie, de sa composition, de ses paysages et de ses perspectives, tout en prenant compte les usages actuels et les aspirations des habitants. L'intégration dans la pente constitue un invariant de l'OAP. La conception proposera des bâtiments construits autour de la végétation existante et autour de trames non bâties en est/ouest assurant le liaisonnement entre les différentes polarités, une gestion intégrée aux aménagements paysagers des eaux pluviales, des trames bâties espacées afin de limiter les ombres portées, une très grande majorité de logements avec des pièces de vie et des espaces extérieurs au Sud et des trames bâties peu profondes afin de proposer une majorité de logements traversants. Un épannelage des hauteurs et une intégration dans la pente devra permettre de limiter la perception paysagère depuis l'aval.

Sur le secteur Chantemerle, il s'agit de prévoir une opération résidentielle qui réalise la transition entre le cœur de Noyer et les espaces pavillonnaires alentours. Les implantations seront en retrait par rapport à la RD12, afin de conserver le cœur d'ilot végétalisé. Chaque logement bénéficiera d'une espace extérieur privatif. Par mesure de précaution, un recul de 15 m devra être maintenu entre les bâtiments et la ligne HT à terme enterrée.

Sur le secteur B, l'implantation des bâtiments devra proposer des logements intermédiaires traversants tournés vers le sud-ouest de manière à générer des espaces extérieurs protégés des nuisances acoustiques.

Sur le secteur C, les bâtiments reprendront l'implantation existante, réservant l'espace nord pour le stationnement et les espaces sud pour les espaces extérieurs. Il est aussi prévu, dans la partie C, renouvellement

urbain, des rez-de-chaussée commerciaux, à l'angle avenue de Thonon / route des Blaves afin de marquer l'entrée de Noyer.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les aménagements devront être conçus de telle sorte à articuler le projet autour de la trame verte existante (continuités boisées, boisements isolés, haies…), et d'en développer une nouvelle, avec notamment : les plantations sur l'espace de centralité, sur les espaces privatifs (permettant de mettre à distances les routes et poches de stationnement), des potagers collectifs dans l'opération Champs et sur l'espace de centralité, des espaces verts privatifs.

La création d'une nouvelle trame verte devra être basée sur une étude environnementale approfondie, comprenant des analyses de sols, une évaluation des enjeux d'infiltration, ainsi qu'un relevé précis de la faune et de la flore. Des espaces destinés aux habitants, tels que jardins partagés, prairies collectives et plantations sur l'espace central, pourraient servir de support à la mise en place de la trame verte.

La perméabilité des espaces collectifs doit être favorisée, notamment par des espaces ouverts et non clos.

Les vues sur les grands paysages devront être conservées, et intégrées dans les principes d'implantation des constructions.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre 3 aires dédiées au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

La desserte motorisée sera limitée aux seules exigences de sécurité et de salubrité.

Les accès devront être mutualisés.

Stationnement

Afin de limiter la place de la voiture dans les opérations et de dégager des espaces de jardins/parcs sur les ilots d'habitations, le principe est de mutualiser les poches de stationnements des logements (extérieur, sous-terrain en fonction des secteurs) avec un accès automobile à l'entrée de chaque secteur. L'accès aux logements se faisant donc de manière piétonne. Les venelles piétonnes servent d'accès VL de manière exceptionnelle (pompiers, déménagement…).

Les stationnements publics aériens se situent sur la pointe sud de la centralité et le secteur « Long RD ».

Les stationnements aériens devront être réalisés en matériaux perméables et/ou couverts en panneaux photovoltaïques.

Modes doux

Les principes de liaisons modes doux sont à positionner et aménager de manière à conforter ceux déjà existants.

Le projet prévoit un maillage doux par la création de cheminements piétons transversaux, notamment le lien secteur Champs – Secteur Chantemerle, via la centralité, de cheminements piétons nord-sud seront réalisés entre l'Avenue de Leyriat - route des Blaves et sur le secteur de Chantemerle, la création de trottoirs le long de la RD12 et de l'avenue de Lonnaz. Tous ces

aménagements permettront de relier le secteur de Noyer avec le Chef-lieu, le Plateau de Lonnaz, le groupe scolaire.

La centralité est entièrement dédiée aux usages piétons. L'ouverture de la liaison douce entre la Route des Blaves et l'Avenue de Lonnaz aux cyclistes est à envisager, au vu des difficultés d'aménager une piste cyclable sur la D12-Avenue de Thonon dans le secteur.

OAP ALL 5

Caractéristiques du site

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération

OAP ALL5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
14
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
7
ACCÈS :
Route de Lonnaz
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:500
Date d'édition : 21-10-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité du cœur de Noyer et du secteur d'équipements, est entouré d'une trame résidentielle, de type pavillonnaire. Le programme devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu bâti existant, le programme prévoit des logements de type individuels groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments pourront être implanté sous forme d'îlot afin ménager les vis-à-vis internes et externes à l'opération.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Il s'agira d'aménager des espaces végétalisés pour renforcer la trame verte et l'intégration dans le tissu urbain existant.

Un soin particulier sera accordé au traitement des limites de l'opération. Ces dernières seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera depuis la route de Lonnaz. La voie interne desservira la totalité de la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération, le long de la voie de desserte.

Modes doux

La voie d'accès sera sécurisée de sorte à ce que la desserte mode doux se fasse de manière indépendante de la voirie.

La desserte mode doux sera aménagée en matériaux perméables.

Les liens devront être facilités vers le secteur d'équipements et le cœur de Noyer.

OAP ALL 6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ALL6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
La Colombière
SUPERFICIE "NETTE" :
5500 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies non déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Chemin de la Colombière
SENSIBILITÉS :
ZNIEFF2

Vue depuis le chemin de la Colombière

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération

OAP ALL6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
11
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
100%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
11
ACCÈS :
Chemin de la Colombière
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/500
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager des limites

Arbre à préserver

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au cœur du hameau du Vieux Château jouxte un tissu de maisons individuelles dont les volumétries rappellent les corps de fermes traditionnels. Le programme devra prévoir une opération favorisant l'accession sociale au sein d'un tissu urbain résidentiel de type pavillonnaire, avec un programme à 100% en Bail Réel Solidaire (BRS).

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

La totalité des constructions se fera sous forme de logements groupés, de type habitat individuel en bande, en R+1+c/att maximum.

D'une manière générale, la hauteur des constructions devra garantir la préservation des covisibilités avec les châteaux d'Allinges.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les arbres existants sur les franges du site devront être conservés dans la mesure du possible.

Les limites du site seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès aux habitations se fera depuis le chemin de la Colombière par une voie à double sens en impasse avec aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération, le long de la voie de desserte.

Modes doux

La liaison mode doux, sera réalisée de manière indépendante de la voirie, avec des matériaux perméables en suivant le même tracé.

Le maillage avec les cheminements alentours doit être prévu.

OAP ALL 7

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP ALL7

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc

SECTEUR :
Chef-lieu nord

SUPERFICIE "NETTE" :
4800 m2

GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarée

VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue du Crêt Baron

SENSIBILITÉS :
ZNIEFF2

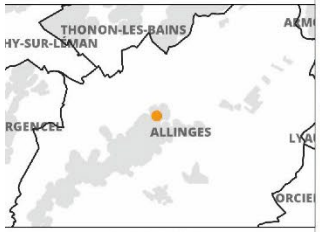
Échelle : 1:770
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vue depuis la rue du Crêt Baron

Principes d'aménagement

Programme et schéma d'intention

THONON agglomération

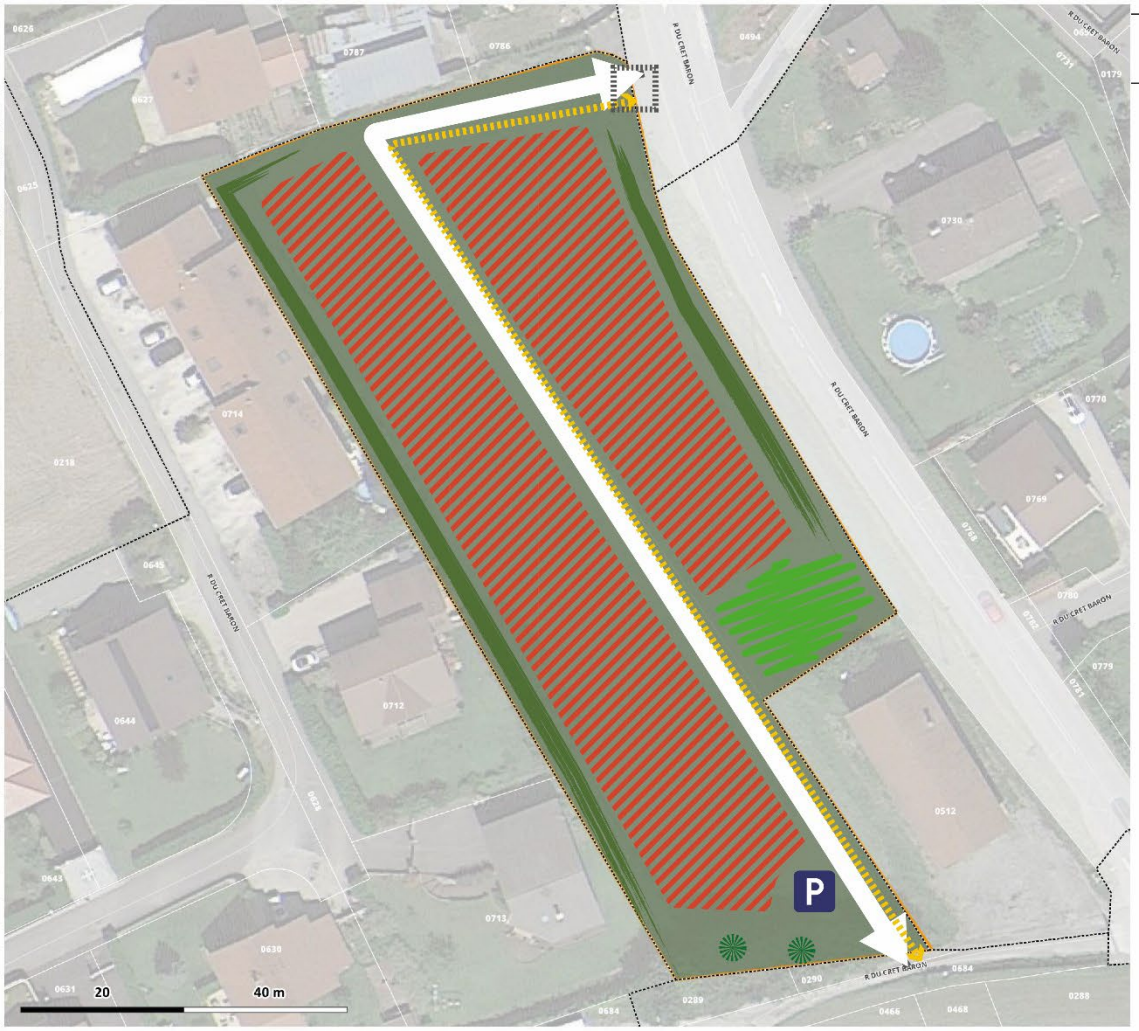


OAP ALL7

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
19
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
100%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
19
ACCÈS :
Rue du Crêt Baron
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/420
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager des limites

Arbre à préserver

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en densification et en lien directe avec les OAP du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale, en prévoyant une opération à 100% de logements sociaux, au sein d'un tissu résidentiel, de type pavillonnaire. Sa proximité avec les équipements fait de ce secteur un espace à valoriser.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

La totalité des constructions se fera sous forme de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Il s'agira de densifier les constructions vers le tissu existant pour préserver des espaces ouverts/de jardin côté rue, afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Le bâtiment du presbytère est à conserver. Un projet à plus long terme prévoit à terme un équipement à vocation culturelle. Un espace commun est à créer, à proximité de la salle paroissiale pour être en lien avec le futur équipement culturel.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

L'insertion des constructions se fera également à travers l'aménagement de franges tampon, végétalisées, sur la bordure ouest et est le long de la RD 333. Les arbres présents au sud devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Les vues vers le chef-lieu et les châteaux d'Allinges devront être préservées par les implantations et hauteurs bâties, et valorisées par l'espace commun.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un premier accès se fera au nord du site, depuis la RD 333, et un autre au sud du site, depuis la rue Crêt Baron. La desserte devra se faire sous forme d'un bouclage en double-sens.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront préférentiellement s'implanter à l'ouest du presbytère.

Modes doux

La liaison mode doux, sera réalisée de manière indépendante de la voirie, avec des matériaux perméables en suivant le même tracé. Celle-ci se poursuivra depuis le sud de l'opération pour rejoindre la Mairie.

ANTHY-SUR-LEMAN

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP ANT1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ANT1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Au Lavoret sud

SUPERFICIE "NETTE" :

11300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée
Urbanisée : jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route du Lavoret

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : prairie relativement fonctionnelle malgré l'urbanisation voisine

Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Vue depuis la route du Lavoret

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP ANT1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
28
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
7
ACCÈS :
Route du Lavoret / Route de Séchex
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
2

Échelle : 1:650
Date d'édition : 13.09.2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés et/ou intermédiaires

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement
- Liaison douce
- Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Le terrain est constitué à ce jour d'espaces agricoles et de jardins privés. Il convient de préciser que le tènement fait face à l'OAP ANT2 et que de ce fait il convient d'opérer une programmation complémentaire avec cette dernière.

Le site est une dent creuse ainsi l'OAP a pour vocation d'encadrer la densification sur la Commune et doit permettre le développement d'une opération d'habitat dans un principe de mixité sociale.

La tranche 1 comportera environ 9 logements, la tranche 2 environ 19.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu majoritairement pavillonnaire, le programme prévoit des logements en R+1+c/att maximum, sous la forme d'habitat intermédiaires et/ou groupés.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner au cœur du tènement, en partie centrale et permettra de relier les deux tranches (50 % à réaliser en tranche 1 et 50 % en tranche 2, il devra être continu entre les 2 tranches), il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins...

La trame arborée est à préserver autant que possible : des arbres existants au centre devront être préservés et valoriser via l'espace commun.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Préserver la trame arborée autant que possible.

Renforcer la trame arborée.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

La desserte se fera par la Route du Lavoret au nord, l'aménagement de la tranche 1 devra assurer la poursuite de la desserte en tranche 2, toutefois, un second accès est possible par la route de Séchex pour la desserte de la tranche 2.
Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif.

Stationnement

Une partie des stationnements fera l'objet d'une mutualisation en entrée du tènement (phase 1).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Une liaison modes doux sera réalisée selon un axe Nord-sud afin de relier Route du Lavoret au nord (vers le Lac) et la Route de Séchex au sud. Les liens vers le réseau alentour doivent être prévus, et notamment via l'arrêt de bus route de Lavoret.

OAP ANT2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ANT2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Au Lavoret nord
SUPERFICIE "NETTE" :
3200 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route du Lavoret
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:880
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intention

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Il convient de préciser que le tènement fait face à l'OAP ANT1 et que de ce fait il convient d'opérer une programmation complémentaire avec cette dernière.

Le site est une dent creuse pour laquelle l'OAP a pour vocation d'encadrer la densification. Le programme doit permettre le développement d'une opération d'habitat.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire et/ou groupé en R+1+C/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer, majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins...

Des arbres existants au centre devront être préservés et valoriser via l'espace commun.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à réaliser, sur la route du Lavoret, avec l'aménagement d'une voie de desserte interne débouchant sur la route des Balises.
Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif.

Stationnement

Les stationnements seront préférentiellement positionnés en partie nord-ouest, et réalisés en matériaux perméable.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération permettant la liaison Sud/Nord, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP ANT3

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP ANT3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUe

SECTEUR :

Centre-bourg

SUPERFICIE "NETTE" :

3300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée
Urbanisée : jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue de l'Oratoire

SENSIBILITÉS :

Vue depuis la rue de l'Oratoire

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP ANT3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Equipements publics et/ou d'intérêt collectif
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Rue de l'Oratoire
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Echelle : 1/340
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement
- Liaison douce
- Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et densité

Ce site est dans l'enveloppe bâti d'Anthy-sur-Léman et à proximité immédiate du pôle d'équipements comprenant l'école maternelle et primaire, la médiathèque et l'espace du Lac.

L'OAP vise à permettre la densification de cette dent creuse en permettant un projet d'équipements publics. Cela vise à anticiper les besoins en équipements notamment liés aux scolaires (équipements sportifs, classe supplémentaire, salle multi-activités…).

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement, au fur et à mesure des aménagements internes de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration du/des bâtiment(s) nécessaires au développement des équipements scolaires, il s'agira de prévoir des gabarits et aspect extérieurs en cohérence avec le tissu alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Des arbres existants situés sur les limites Ouest de l'opération devront dans la mesure du possible être conservés.

Un espace commun est à créer au Sud de l'OAP le long de la Rue de l'Oratoire et sera majoritairement végétalisé, il permettra de réaliser une zone tampon entre la zone et la voirie.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue de l'Oratoire.

Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif.

Stationnement

Une poche de stationnement est prévue sur la partie Sud-Ouest de l'OAP le long de la voie de desserte. Il convient de mutualiser les parkings existants à proximité et notamment celui du cimetière.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus, ainsi que le maillage avec la voie douce existante rue de l'Oratoire.

OAP ANT4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ANT4

IDENTIFICATION

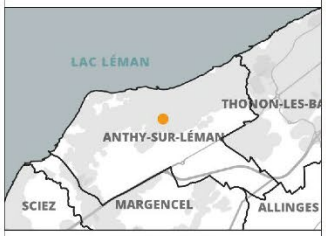
ZONAGE PLUI-HM :
UA
SECTEUR :
Centre-bourg est
SUPERFICIE "NETTE" :
4500 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue des Longettes, rue des Ecoles, rue de la Tiolettaz
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:620
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération



OAP ANT4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
65
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
29
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
9
ACCÈS :
Rue des Longettes
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1/340
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou collectifs (résidence séniors)

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement
- Liaison douce
- Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP concerne un secteur de renouvellement urbain, au cœur du centre-bourg, dont les aménagements ont démarré.

Il a pour vocation d'accueillir un projet d'habitat favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'une zone urbaine, ce secteur est immédiatement constructible dans le respect des OAP et du règlement. Il n'est pas concerné par le phasage globale des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra prévoir une urbanisation en cohérence avec le tissu historique du centre-bourg dont elle est en contact direct. Les logements se réaliseront sous la forme d'habitat collectif en R+2+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

La trame arborée est à renforcer, notamment au moyen de bosquets, haies.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à privilégier rue des Longettes.

Stationnement

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables, et mutualisées en entrée de zone.

Modes doux

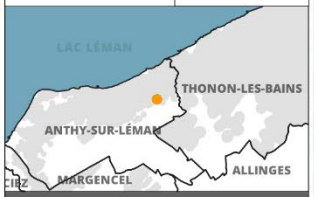
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération permettant la liaison à l'existant, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP ANT5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ANT5



IDENTIFICATION

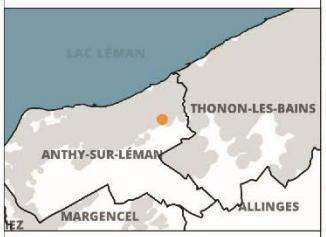
ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Les Lanches ouest
SUPERFICIE "NETTE" :
6500 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route de Corzent
SENSIBILITÉS :
Enjeu faible : pelouse, blé, secteur peu fonctionnel d'un point de vue écologique.

Échelle : 1:930
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON
agglomération



OAP ANT5

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
13

FORMES URBAINES
Groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée

ACCÈS :
Route de Corzent

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
3

Échelle : 1/500
Date d'édition : 22-10-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement
- Liaison douce
- Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se trouve dans le tissu urbain pavillonnaire d'Anthy-sur-Léman au lieu-dit Les Savoyances, proche du lac, et à proximité de l'OAP ANT7.

Le site est une dent creuse. L'OAP a pour vocation d'encadrer sa densification de façon adaptée au contexte bâti.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat intermédiaires et/ou groupés en R+1+c/att maximum.

L'opération doit permettre une insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer, majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins...

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Corzent. À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager. Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée.

Stationnement

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables, et mutualisées en entrée de zone.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération permettant la liaison à l'existant, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP ANT6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ANT6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Les Savoyances

SUPERFICIE "NETTE" :

5000 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route de Corzent

SENSIBILITÉS :

Enjeu faible : friche agricole en cours de viabilisation, projet déjà parti

Echelle : 1/840
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

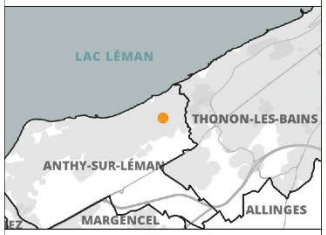
epode

Vue depuis la route de Corzent au sud du tènement

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération



OAP ANT6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
10
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route de Corzent via accès perpendiculaire
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/460
Date d'édition : 13/05/2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se trouve dans le tissu urbain pavillonnaire d'Anthy-sur-Léman au lieu-dit Les Savoyances. On note que le tènement se trouve proche du lac et commodités associées (Port de plaisance Chantrell et plage Chantrell).

C'est une dent creuse dont la densification pour du logement doit être adaptée au contexte bâti et paysager.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat groupé en R+1+c/att maximum.

Au regard de la proximité du secteur avec le lac Léman, Les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer, majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins. Il sera à positionner en partie nord du tènement et permettra de valoriser l'ouverture visuelle vers le lac.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

La trame arborée est à préserver (arbres en partie ouest) et renforcer notamment en bordure de site.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès au secteur se fera depuis le chemin existant au Sud. À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre le retournement des véhicules.

Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive.

Stationnement

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

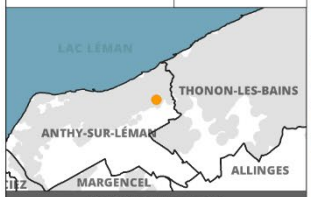
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération et permettant la liaison au réseau existant, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP ANT7

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ANT7



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Les Lanches est

SUPERFICIE "NETTE" :

5500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route de Corzent / Impasse des Ormeaux

SENSIBILITÉS :

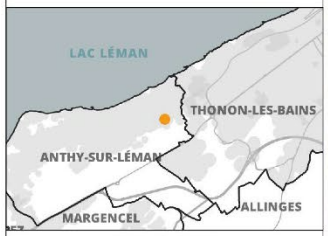
Échelle : 1/830
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vue depuis la route de Corzent

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération



OAP ANT7

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
11
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route de Corzent
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:400
Date d'édition : 13-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce
- Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se trouve dans le tissu urbain pavillonnaire d'Anthy-sur-Léman au lieu-dit Les Savoyances à proximité de l'OAP ANT5. On note aussi que le tènement se trouve proche du lac et commodités associées (Port de plaisance Chantrell et plage Chantrell).

L'OAP vise à encadrer la densification de cette dent creuse de façon adaptée au contexte bâti et paysager.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure des aménagements internes à la zone.

1.1. Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat groupé en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer, majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Il sera à positionner en partie sud du tènement en interface avec la trame végétalisée.

Des arbres présents sur le site seront à maintenir et valoriser notamment via l'espace commun.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation et plus particulièrement en partie sud afin d'opérer une interface poreuse entre l'espace bâti et l'espace boisé.

1.2. Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès au secteur se fera depuis la route de Corzent au Nord via le réaménagement de l'impasse des Ormeaux. Les espaces de voiries devront permettre le maintien d'une partie des alignements d'arbres existants.

Stationnement

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération permettant la liaison à l'existant, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP ANT 8

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ANT8

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Mas de Derrière

SUPERFICIE "NETTE" :

10100 m2

GISEMENT FONCIER

Majoritairement en extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées
Urbanisée : constructions et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue des Fontaines / Rue de la Rogères

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : prairie arborée, secteur relativement grand et fonctionnel d'un point de vue écologique malgré la proximité de l'urbanisation

Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération

OAP ANT8

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
45
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
45
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
14
ACCÈS :
Rue des Fontaines
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:610
Date d'édition : 13-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements groupés et/ou intermédiaires

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement
- Liaison douce
- Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbres à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se trouve en extension de l'enveloppe bâtie du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements de la commune et de l'OAP ANT2 à la faveur d'équipement public.

L'OAP a pour vocation d'encadrer le développement d'une opération de mixité sociale de l'habitat.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir immédiatement à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des constructions de type petits collectifs et/ou intermédiaires en partie nord et est du tènement en R+2+combles/attiques maximum, afin de créer une épaisseur urbaine de second front par rapport à la rue de la Rogère ; constructions de type intermédiaires / groupés en partie sud-ouest en R+1+combles/attiques maximum afin de créer une transition avec le tissu pavillonnaire existant au sud du tènement.

Les typologies bâties à mettre en place doivent interpréter les gabarits et les densités du bâti traditionnel existant sur le Chef-lieu afin de réussir la greffe urbaine, notamment en partie nord et est de la zone.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer, à positionner en partie est du tènement en interface avec la trame bâtie, il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins...

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation particulièrement sur la limite ouest faisant l'interface entre l'espace agricole et l'espace bâti.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible et à valoriser dans les aménagements.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès au secteur se fera depuis la Rue de la Fontaine au Nord. À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre le retournement des véhicules.

Stationnement

Une partie des stationnements fera l'objet d'une mutualisation en entrée du tènement.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers les équipements existants alentours doivent être prévus.

OAP ANT 9

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP ANT9

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUy1

SECTEUR :

Espace Léman

SUPERFICIE "NETTE" :

31000 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée
Naturelle

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

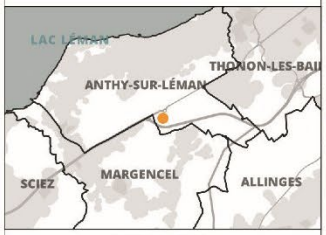
RD1005 / RD2005

SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération

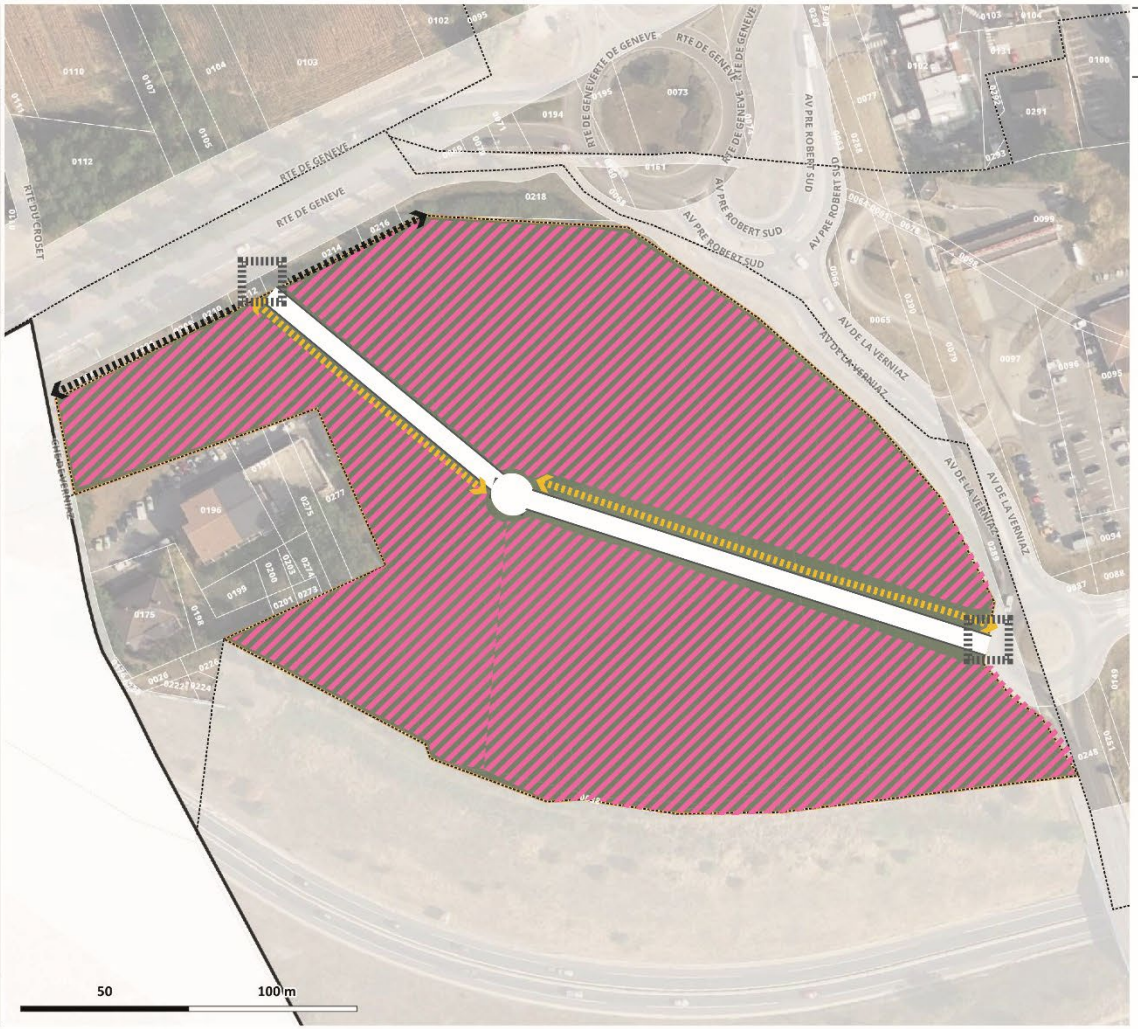


OAP ANT9

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Commerciale
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Rte de Genève / Av. de la Verniaz
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:1 000
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Zone commerciale

Mobilités

- Voie de desserte interne avec giration
- Accès à la zone
- Liaison douce
- Positionnement de l'accès à optimiser en fonction des impératifs de sécurité routière

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se trouve en continuité de la ZAE de l'Espace Léman. Le site a pour vocation l'accueil d'activités principalement commerciales et/ou de services, bureaux, restauration.

Une attention particulière devra être portée sur ce site, concerné par une ancienne activité industrielle / activité de services potentiellement polluante.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir immédiatement à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les futures constructions auront une hauteur maximale de 12 m.

Du fait de son positionnement en entrée de ville, et en situation de promontoire, le projet devra prévoir une qualité en matière d'insertion urbaine et architecturale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès au secteur se fera depuis l'avenue de la Verniaz et route de Genève dont le positionnement sera à préciser en fonction des impératifs de sécurité routière.

À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et à aménager.

Stationnement

La mutualisation d'une partie des stationnements doit être recherchée. Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

ARMOY

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

THONON agglomération
LOCALISATION DES PÉRIMÈTRES OAP
ARMOY
Vocation principale
Habitat
Activités économiques
Équipements
ARM1
ARM2
ARM3
ARM4
ARM5
ARM6
RTE DE L'ERMITAGE
RTE D'ARMOY
RTE DES PEUPLES
CHE DE LA COMBE
CHE DE LA SOLAYÈRE
CHE DE LA CROISÉE
CHE DE LA CHAPELLE
CHE DE LA FONTAINE
CHE DES GRANGES
CHE DES PASSEREAUX
CHE DES CERISIERS
CHE DE LA PROCESSION
CHE DE LA FORÊT
CHE DE LA SOURCE
CHE DE LA CHAPELLE
CHE DE LA FRUITIÈRE
CHE DE LA CHAPELLE
CHE DE LA CHAPELLE
CHE DE LA CHAPELL

OAP ARM1

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP ARM1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UA

SECTEUR :

Centre-bourg est

SUPERFICIE "NETTE" :

7300 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : construction et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route d'Armoy / Route de Reyvroz

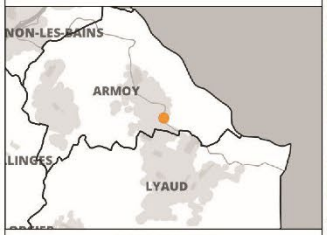
SENSIBILITÉS :

Vue depuis la route d'Armoy

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP ARM1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
70
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
51
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
15
ACCÈS :
Route d'Armoy
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non Concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non Concernée
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1:500
Date d'édition : 17-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au cœur du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Des locaux commerciaux et de services pourront être prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'une zone U et un projet de renouvellement urbain, ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement, dans le respect des présentes OAP et du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain historique du centre-bourg, le programme prévoit des logements collectifs, en R+2+c/att maximum.

Situé en centre-bourg, les bâtiments devront structurer l'espace public par leur implantation.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un ou plusieurs espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sont à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route d'Armoy, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en front de rue et devront être réfléchis pour être mutualisés entre les résidents et les commerces/services.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de valoriser les espaces communs et de traverser le secteur, en reliant le chemin du Chanal et la route d'Armoy.

OAP ARM2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ARM2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UE
SECTEUR :
Centre-bourg ouest
SUPERFICIE "NETTE" :
4600 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : construction et jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route d'Armoy
SENSIBILITÉS :

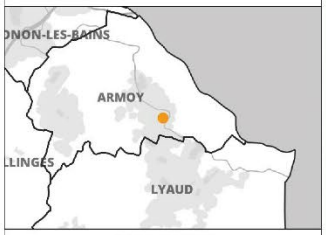
Échelle : 1:500
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération



OAP ARM2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Equipements publics et/ou d'intérêt collectif
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Voie à créer à l'ouest
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non Concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1/320
Date d'édition : 23-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au cœur du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant l'implantation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, en renouvellement urbain.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il est immédiatement constructible, dans le respect des présentes OAP et du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme s'insère en renouvellement urbain en centre-bourg, à l'interface entre quartiers d'habitat et zone agricole, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de sa qualité urbaine.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé, et permettra de valoriser les boisements présents en limite.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment pour ménager les limites avec les habitations existantes.

Des arbres présents sur le site pourraient être valorisés dans l'aménagement.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route d'Armoy, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur et de rejoindre l'espace commun planifié en arrière, en limite de l'espace agricole.

OAP ARM3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ARM3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Les Prés Carrés

SUPERFICIE "NETTE" :

7300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route d'Armoy / Chemin des Chartreux

SENSIBILITÉS :

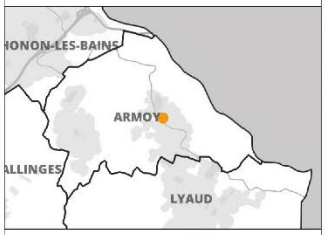
ZNIEFF2

Échelle : 1:1 300
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération



OAP ARM3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
22
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
7
ACCÈS :
Voie existante depuis Chemin des Chartreux
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
2

Échelle : 1/990
Date d'édition : 13/09/2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à quelques pas du centre-bourg et disposant d'un arrêt de bus à proximité, représente un espace interstitiel dans l'enveloppe urbaine. Il devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin d'optimiser ce foncier bien situé, le projet doit prévoir des logements collectifs et/ou intermédiaires, avec des hauteurs maximums en R+1+c/att afin de gérer la transition avec les logements existants à proximité principalement pavillonnaire.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de ménager les vis-à-vis avec le tissu bâti alentour.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin des Chartreux, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, en liant le chemin des Chartreux et la route d'Armoy.

OAP ARM4

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP ARM4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc

SECTEUR :
Sur le Crêt

SUPERFICIE "NETTE" :
4500 m2

GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route du Lyaud / Chemin sur le Crêt / Route des Cruets

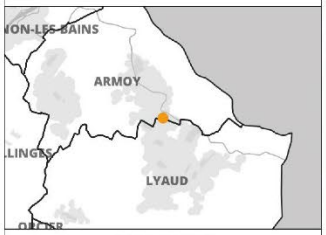
SENSIBILITÉS :

Vue depuis la route du Lyaud

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération



OAP ARM4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
9
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemins existants Route du Lyaud et sur le Crêt
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/360
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires
Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette dent creuse, située sur le Crêt et le centre-bourg d'Armoy, devra prévoir une opération favorisant la mixité urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une bonne insertion au tissu urbain alentour, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès véhicule se réalisera sur la route des Cruets.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, en liant le chemin rural situé le long de la route de Lyaud et la route des Cruets.

OAP ARM5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ARM5

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Sur Martelet

SUPERFICIE "NETTE" :

3300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route du Lyaud / Chemin le Martelet

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Échelle : 1:580
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP ARM5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
6,6
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin du Martelet
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:320
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe du hameau Le Martelet, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les vis-à-vis avec les habitations existantes.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin du Martelet, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP ARM6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ARM6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUt

SECTEUR :

Lonnaz

SUPERFICIE "NETTE" :

2800 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de la Folatière

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Enjeu moyen : secteur fonctionnel mais en partie entretenu. Boisement dégradé.

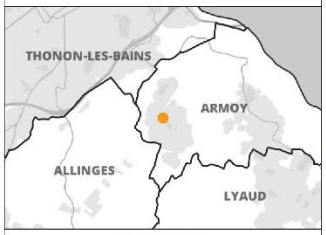
Échelle : 1:830
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

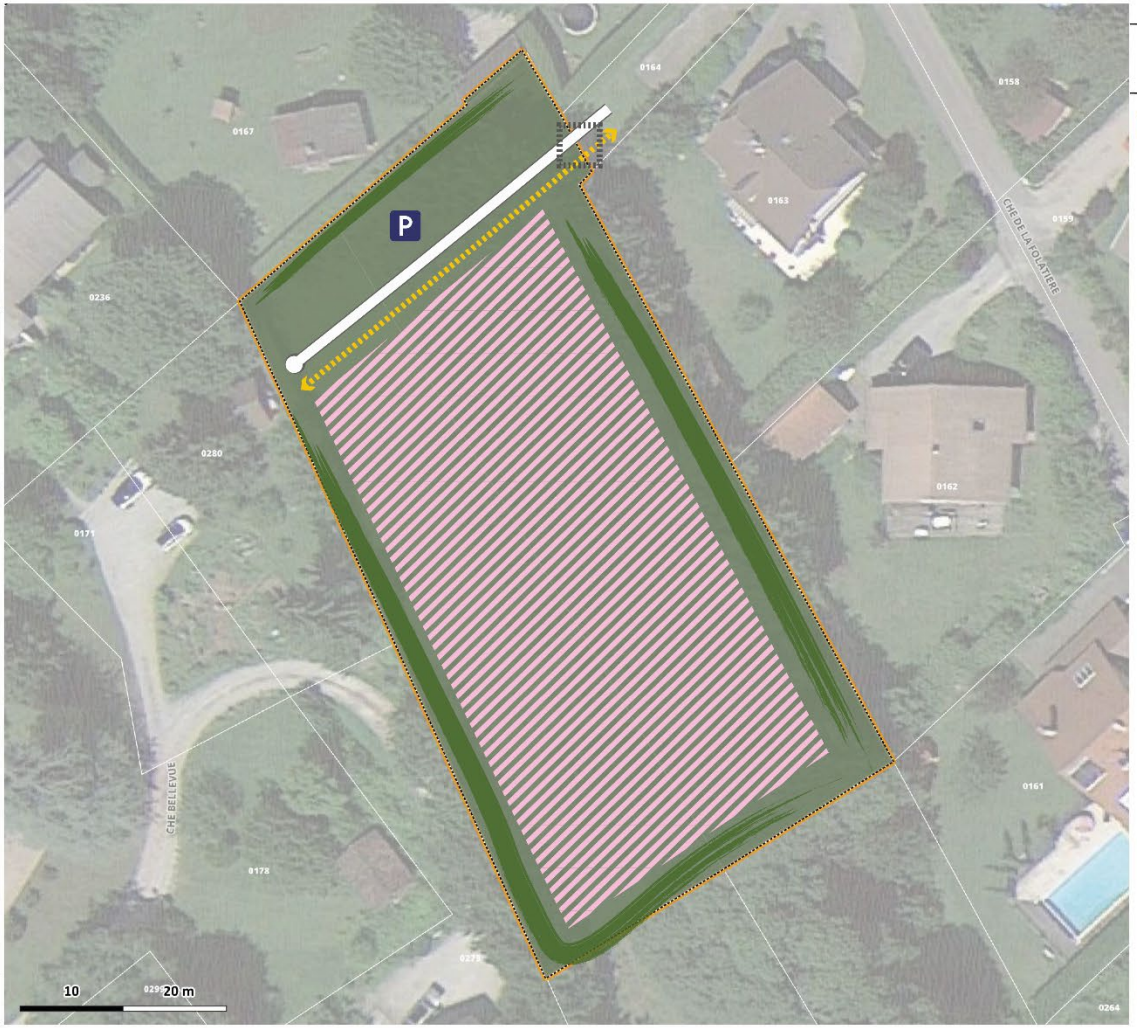


OAP ARM6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Touristique (hébergements hôteliers)
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin de la Folatière
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:340
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Touristique

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de Lonnaz, devra prévoir une opération d'hébergements touristiques.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement, au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de ménager la transition avec l'espace résidentiel alentour. Leur hauteur sera de 9 m maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment par la préservation d'arbres présents sur le site.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin de la Folatière, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

BALLAISON

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP BAL1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BAL1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Centre bourg ouest
SUPERFICIE "NETTE" :
3100 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route du Lac / Chemin de Senoche
SENSIBILITÉS :

Vue depuis le chemin de Senoche

Vue depuis la route du Lac

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP BAL1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
60
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
19
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route du Lac / Chemin de Senoche
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:200
Date d'édition : 28-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès à la zone
- Stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en renouvellement urbain au sein du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine, avec différentes typologies bâties.

Des locaux commerciaux et/ou de services seront prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs donnant sur le carrefour.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu du chef-lieu, le programme prévoit un gradient de densité de logements, avec l'installation de logements collectifs à proximité directe du chef-lieu, en R+1+c/att maximum.

La densité de logement diminue progressivement avec la distance au chef-lieu, au travers de logements intermédiaires en R+1+c/att maximum, permettant de faire la transition avec l'espace agricole.

Les bâtiments intermédiaires seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Un arbre a été identifié au cœur de l'îlot et doit être préservé.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Les accès seront à réaliser, sur le chemin de Senoche et/ou sur la route du Lac.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à proximité des voies encerclant l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, en liant le chemin de Senoche et la route du Lac.

OAP BAL2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BAL2

IDENTIFICATION

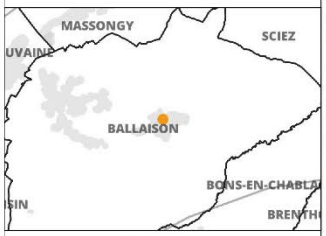
ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Vigne Lagdaille
SUPERFICIE "NETTE" :
4100 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route des Crapons
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1/750
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epicée

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BAL2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
6
FORMES URBAINES
Groupés et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route des Crapons
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:410
Date d'édition : 13-03-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Stationnement de surface

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, implanté au sein d'un secteur résidentiel, prévoir l'accueil d'une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu bâti existant, le programme prévoit des logements intermédiaires sur la partie ouest, en R+1+c/att maximum, et une densité de logement moins dense, au travers de logements groupés en R+1+c/att maximum en partie est, afin de s'intégrer aux constructions existantes de la route des Crapons.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un accès sera à réaliser, sur la route des Crapons.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération, sur l'axe principal de la route des Crapons.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Le maillage avec le réseau existant doit être prévu.

OAP BAL3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BAL3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Marcorens
SUPERFICIE "NETTE" :
9900 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Naturelle Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route du Crepy
SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen à fort : Zone boisée, prairie en friche et jardins, fourrés. Secteur semble fonctionnel d'un point de vue écologique notamment le boisement et les fourrés.

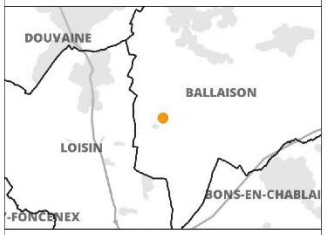
Échelle : 1:800
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BAL3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
25
FORMES URBAINES
Groupés et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
6
ACCÈS :
Route du Crepy
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Échelle : 1:400
Date d'édition : 13/09/2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires
- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au cœur du hameau de Marcorens, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu historique existant, le programme prévoit des logements intermédiaires en partie nord-est, en R+1+c/att maximum. Le reste du secteur prévoit une densité moins importante afin de s'intégrer au mieux dans le tissu pavillonnaire alentour, au travers de logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de correspondre à l'organisation urbaine alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Deux espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sont à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Des arbres existants sont à préserver.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

En raison de la pente, l'artificialisation est à limiter fortement et le ruissellement des eaux pluviales est à gérer, de façon privilégiée via des noues paysagères.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route du Crépy, puis la desserte interne devra être organiser pour desservir l'ensemble de la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le réseau existant doivent être prévus.

OAP BAL4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BAL4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Centre bourg est

SUPERFICIE "NETTE" :

5600 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées
Urbanisée : constructions

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Voirons

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : S'insère dans une grande prairie de pâture en continuité de l'urbanisation. Peut servir de zone de reproduction et de chasse à plusieurs espèces.

Vue depuis la route des Voirons

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP BAL4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
45
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
25
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
100%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
25
ACCÈS :
Route des Voirons
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/440
Date d'édition : 13/09/2024
Sources : IGN, Espode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements. Le programme prévoit 100% de logements sociaux.

Des locaux commerciaux et/ou de services seront prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs, en vitrine sur la route des Voirons.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit un gradient de densité de logements, avec des logements intermédiaires en partie sud, en R+1+c/att maximum. La partie nord, plus proche du centre-bourg, prévoit une densité plus importante, au travers de logements collectifs, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments de logements intermédiaires seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment afin de ménager l'interface avec le milieu agricole. Il sera privilégié des haies multi-strates et multi-espèces. La partie est de ce secteur doit permettre la continuité du corridor écologique.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD20 (rue des Voirons), une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

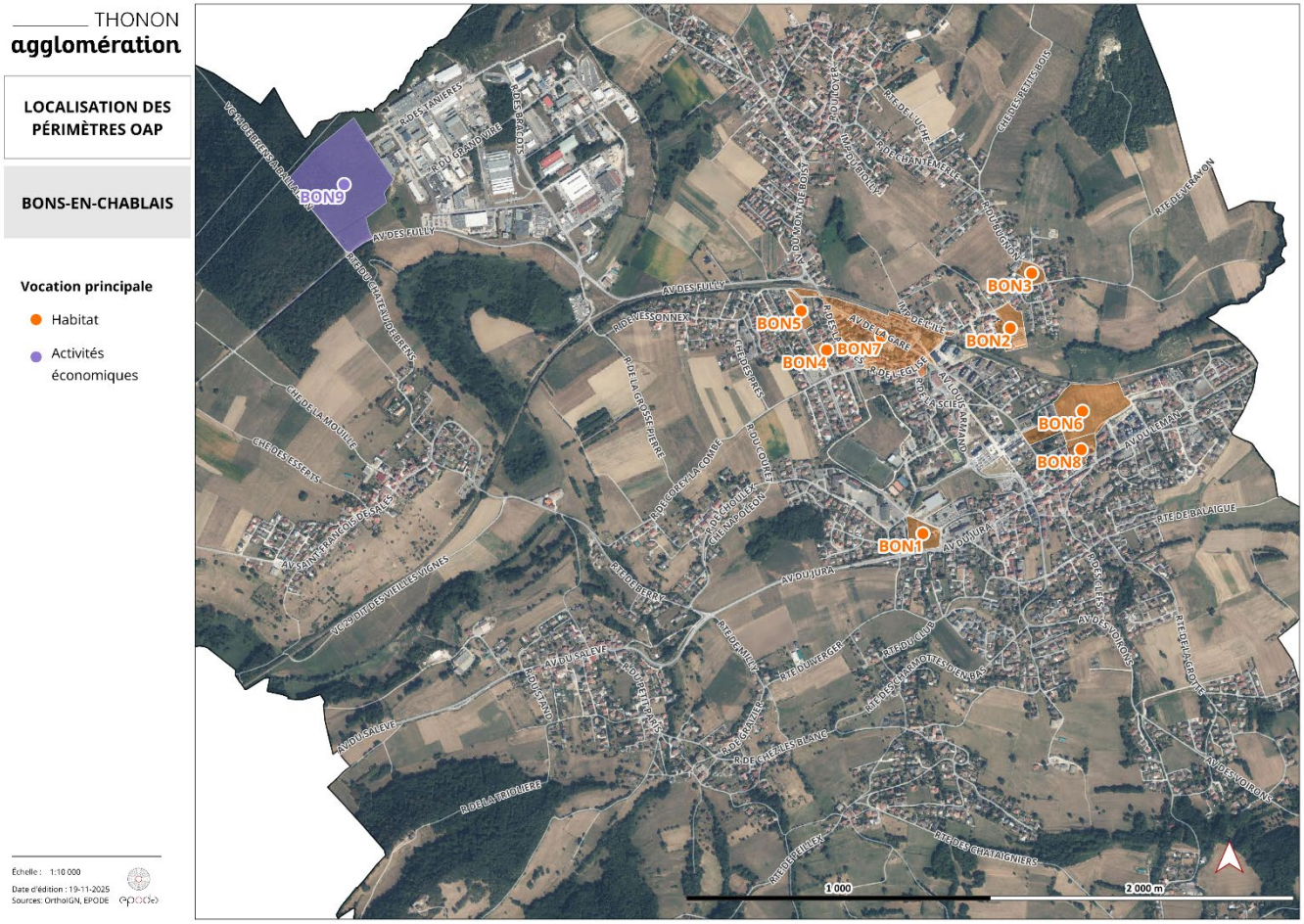
Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur à l'entrée de l'opération et à proximité des commerces.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévu.

BONS-EN-CHABLAIS

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

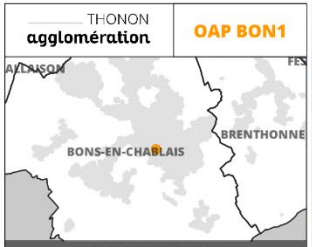


OAP BON1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BON1



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UB4

SECTEUR :

Larras

SUPERFICIE "NETTE" :

7900 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe
Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées
Urbanisée : construction

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue du Jura / Rue du Chatelard

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1/700
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°3

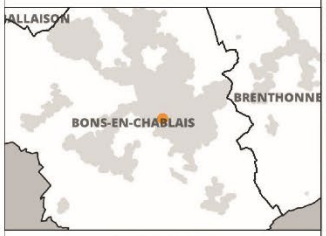
Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BON1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
24
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
9
ACCÈS :
Rue du Chatelard
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non Concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non Concernée
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1:420
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en plein cœur du centre-ville et à proximité directe du pôle d'équipements, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Des locaux commerciaux et de services seront prévus dans l'opération, il est notamment envisagé le développement de services de santé.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une optimisation du foncier pour ce secteur de centralité, le programme prévoit des logements collectifs, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale, mise à part pour les bâtiments comportant des rez-de-chaussée commerciaux et de services qui devront structurer l'espace public.

Le secteur étant en partie concerné par des nuisances sonores relatives au trafic de la route départementale n°903, les constructions nouvelles sensibles au bruit devront respecter le code de l'environnement et toute nouvelle opération devra respecter l'arrêté préfectoral inhérent au classement sonore de cette voie, notamment en matière de recul et d'isolation acoustique.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue du Châtelard, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone. Il devra être privilégié de réutiliser et réaménager l'accès de l'habitation existante, dont un accès particulier est à maintenir.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être intégrés aux aménagements de l'opération et traités de façon perméable. La mutualisation entre les besoins des différentes fonctions sera recherchée.

Modes doux

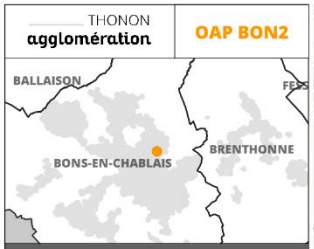
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser l'axe est-ouest.

OAP BON2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BON2



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Pré Mardy

SUPERFICIE "NETTE" :

14200 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain
Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : construction
Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue de chez Moachon

SENSIBILITÉS :

AEP(ppe) / EBF accompagnement

Enjeu faible à moyen : Enjeu ruissellement. Prairie moyennement fonctionnelle. Impactée par l'urbanisation voisine.

Échelle : 1:3 300
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°2

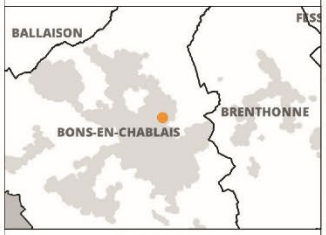
Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BON2

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
57

FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
23

ACCÈS :
Rue de Chez Moachon

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui

PHASAGE :
3

Échelle : 1/600
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines
Logements collectifs
Logements intermédiaires

Mobilités
Accès à la zone
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale
Traitement paysager et/ou végétal des limites
Espace commun
Front bâti à constituer
Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité de la gare et en limite de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Une attention particulière devra être portée sur ce site, concerné par une ancienne activité industrielle / activité de services potentiellement polluante.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu alentour, le programme prévoit un gradient de densité de logements avec des logements collectifs en premier rideau, en cohérence avec le tissu historique, en R+2+c/att maximum. La partie sud prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace agricole, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

En écho aux constructions historiques situées le long de la rue de Chez Moachon, un front bâti est à constituer le long de cette voie.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en aménagement d'interface sud et est, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Il sera développé en tranche 1 et 2 et accessible pour l'ensemble de l'opération.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible (notamment en partie ouest), et à renforcer par la plantation de haies en bordure de site.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Le ruissellement des eaux pluviales est à gérer, notamment par le biais de noues paysagères.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue de Chez Moachon, puis une ou des voies seront à créer en interne pour desservir la zone. L'aménagement de la voie en tranche 1 doit permettre sa poursuite afin de desservir la tranche 2.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter en tranche 1 et 2, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

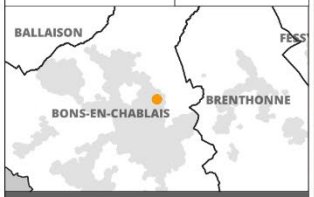
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront d'accéder à l'espace commun.

OAP BON3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BON3



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Chez Moachon
SUPERFICIE "NETTE" :
4500 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue de chez Moachon / Rue de Bugnon
SENSIBILITÉS :
Enjeu faible à moyen : Nature en ville. Peu a moyennement fonctionnel.

Échelle : 1:650
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

Photo n°3

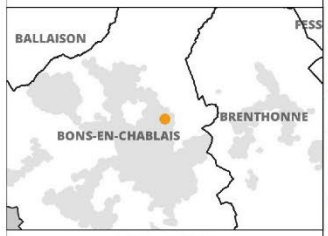
Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BON3

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
14

FORMES URBAINES
Intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5

ACCÈS :
Rue de chez Moachon / Rue de Bugnon

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
3

Échelle : 1:360
Date d'édition : 28-11-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, intégré à l'enveloppe urbaine du hameau de chez Moachon, devra prévoir une opération favorisant une opération de logements adaptée au contexte.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu alentour, et de tenir compte des contraintes de gestion des eaux pluviales, le programme prévoit des logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Un front bâti est à prévoir pour les logements intermédiaires donnant sur la rue du Bugnon afin de faire écho au bâti traditionnel situé à proximité.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

La trame arborée est à préserver autant que possible et à renforcer.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès seront à réaliser, sur la rue du Bugnon et la rue de Chez Moachon, deux voies seront à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

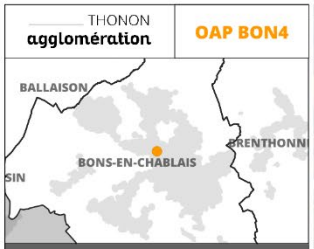
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus. Ils permettront de traverser la zone selon l'axe nord-sud et de lier la rue de Bugnon avec la rue de Chez Moachon.

OAP BON4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BON4



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUb
SECTEUR :
Les Lanches
SUPERFICIE "NETTE" :
3200 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarées Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Impasse des Campanules / Rue des Lanches
SENSIBILITÉS :
AEP(ppr) / AEP(ppe) / EBF accompagnement

Échelle : 1:620
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°2

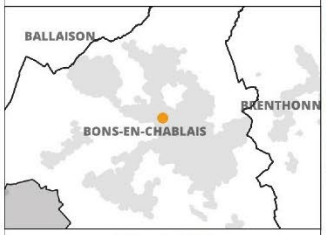
Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BON4

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat et services

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
45

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
14

FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
6

ACCÈS :
Impasse des Campanules

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
3

Date d'édition : 28-11-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs et/ou intermédiaires

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité de la gare et du centre-bourg historique, devra prévoir une opération favorisant la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle. La future opération, à dominante résidentielle, accueillera également des services.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une optimisation des constructions pour ce secteur proche de la gare, le programme prévoit des logements collectifs et/ou intermédiaires, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur l'impasse des Campanules, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur selon l'axe est-ouest, reliant l'impasse des Campanules avec la rue des Lanches.

OAP BON5

Caractéristiques du site

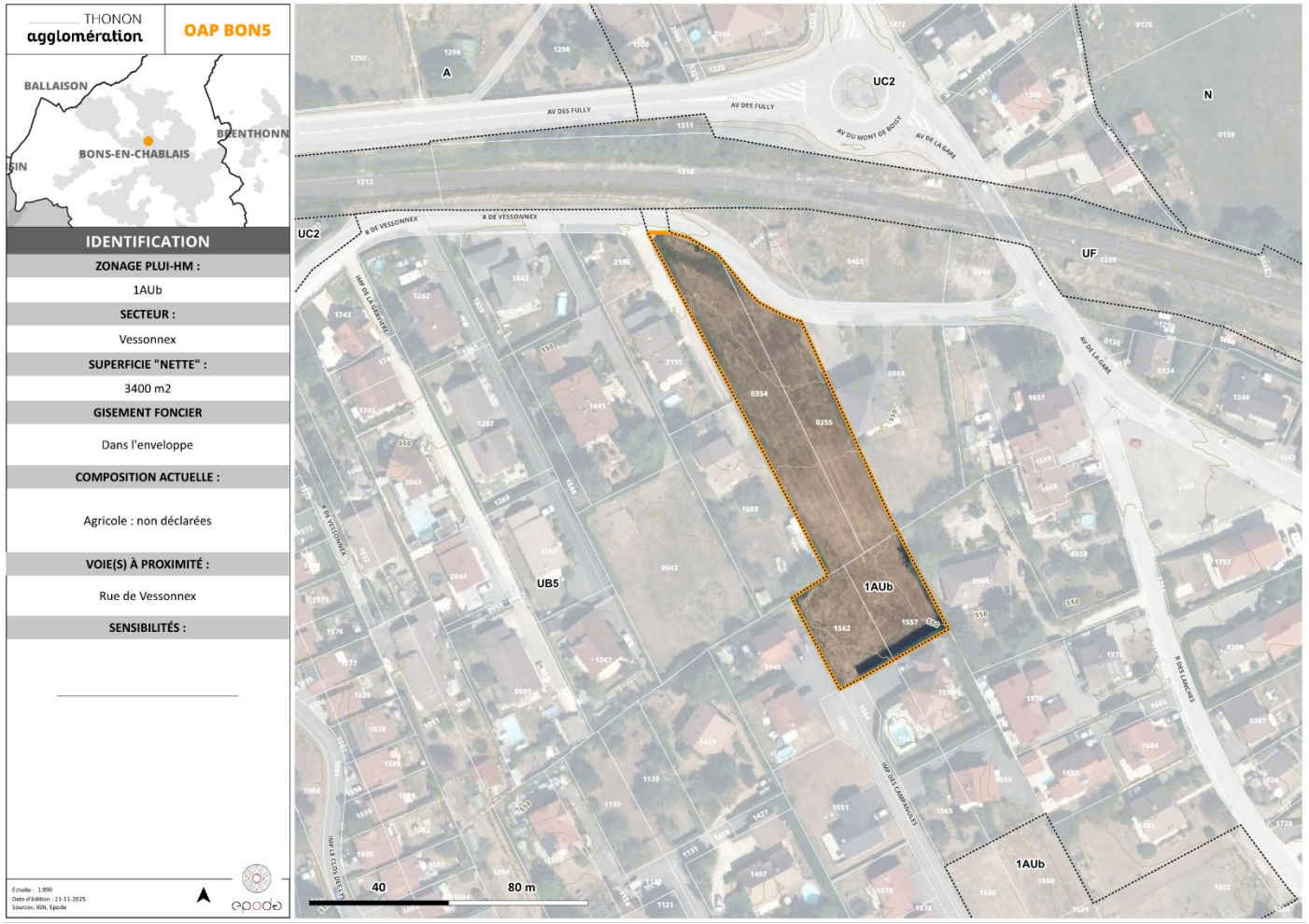


Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP BON5

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
14

FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5

ACCÈS :
Rue de Versonnex

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
3

Échelle : 1:490
Date et édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs
Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone
Voie de desserte interne
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites
Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité de la gare et au sein de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité urbaine et sociale, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une optimisation du foncier situé proche de la gare, le programme prévoit des logements collectifs et/ou intermédiaires en R+2+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue de Vessonnex, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

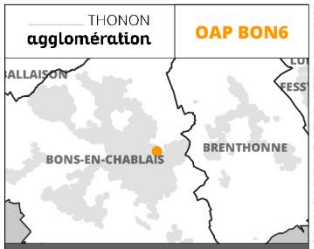
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers la gare et équipements alentours doivent être prévus.

OAP BON6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BON6



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUe / 1AUb

SECTEUR :

Le Verré

SUPERFICIE "NETTE" :

35400 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : cultures déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue de la Praly / Impasse des Mésanges

SENSIBILITÉS :

AEP(ppe) / EBF accompagnement / EBF strict

Enjeu moyen : Enjeu cadre de vie. Vaste secteur dont la fonctionnalité est limitée à cause de l'urbanisation et de la voie ferrée. Les enjeux concernent le cours d'eau. Enjeu fort sur le cours d'eau et sa ripisylve.

Échelle : 1:2 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

Photo n°2

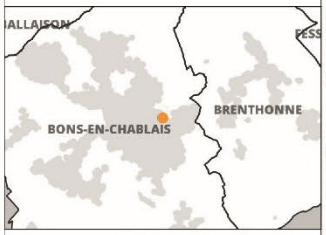
Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BON6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité habitat et équipements
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
50
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
85
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
34
ACCÈS :
Impasse des Mésanges
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
1AUb : Opération d'Aménagement d'Ensemble 1AUe : Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:1 200
Date v. Édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l’OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Equipements publics et/ou d’intérêt collectif

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en plein cœur du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Un projet d'équipements publics est prévu en partie sud du tènement.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement.

La zone 1AUb pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité du secteur.

La zone 1AUe pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure des aménagements internes de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une optimisation de ce tènement bien situé, le programme prévoit des logements collectifs en partie nord, en R+3+c/att maximum. La partie sud du tènement prévoit l'accueil d'équipements publics.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la voie ferrée.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot de l'opération de logements, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. Une zone tampon végétalisée le long de la voie ferrée est à prévoir afin d'en réduire les nuisances sonores.

La trame arborée est à renforcer sur le site (plantations de bosquets, parcs et haies, notamment sur les pourtours de l'opération).

L'aménagement devra préserver au mieux le cours d'eau et sa ripisylve, tout en permettant la création d'un accès.

Du fait de la pente, le ruissellement des eaux pluviales devra être géré, notamment par le biais de noues paysagères.

L'opération devra intégrer la présence d'un aléa torrentiel T3 affectant une partie du secteur.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

La desserte de la zone est à prévoir par l'aménagement d'une voie traversante faisant le lien entre le chemin de la Boutassière et la rue de la Praly.

Stationnement

Chaque zone devra prévoir les stationnements aériens nécessaires à l'opération, toutefois, une mutualisation sera recherchée entre les différentes fonctions présentes dans la zone. Ils seront traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP BON7

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BON7

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UB / UH / UF

SECTEUR :

Secteur gare

SUPERFICIE "NETTE" :

60700 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue de la gare

SENSIBILITÉS :

AEP(ppr) / AEP(ppe) / EBF accompagnement

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

THONON agglomération

OAP BON7

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Mixité habitat, équipements, commerces, services

DENSITÉ MOYENNE
(NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

FORMES URBAINES

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
règlement zones U

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

ACCÈS :
Avenue de la gare

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non Concernée

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non Concernée

PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1:1 900
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Réhabilitation/Surélévation
- Centre ancien à valeur patrimoniale
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services
- Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

- Principe d'accès
- Voie de desserte
- Traversée de chaussée sécurisée
- Voie partagée
- Liaison douce
- Stationnement en surface
- Parking-relais en ouvrage

Qualité paysagère et environnementale

- Espaces publics existants et à créer
- Traitement paysager et/ou végétal
- Coeur d'îlot vert à conserver
- Espace commun à réaliser
- Arbre à préserver
- Cône de vue à préserver et à valoriser
- Patrimoine bâti à préserver
- Front bâti à constituer

Plan général issu des études pré-opérationnelles menées à l'échelle de l'ilot Saint Didier et du Pôle d'Echange Multimodal, présenté à titre informatif :

La présente OAP a fait l'objet d'une réflexion approfondie dans le cadre de deux études pré-opérationnelles, l'une portant sur le renouvellement urbain de l'ilot Saint Didier, et l'autre sur la conception du Pôle d'Echange Multimodal de Bons-en-Chablais. Bien que non opposable, ces dernières sont annexées au PLUi-HM pour une compréhension optimale des intentions d'aménagement formalisées ici.

Vocation du site et densité

Le site constitue une polarité importante à l'échelle de la commune de Bons-en-Chablais par les équipements et services qu'il supporte ou qu'il jouxte : gare, école de musique, espace jeunesse, école maternelle, garage automobile, supermarché, mais aussi par son importante fréquentation au regard de sa traversée par la RD 20 (avenue de la Gare). Cet axe majeur de déplacement à l'échelle de l'agglomération et de la commune scinde le secteur de projet en deux : l'îlot Saint Didier et le secteur de la gare voué à devenir un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).

Cette OAP vise à anticiper et cadrer le renouvellement urbain de l'ilot Saint Didier dont la mutation est pressentie par sa localisation face au futur PEM, et à afficher les orientations retenues pour l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal.

L'OAP prévoit, au sud, le maintien du hameau ancien de Saint Didier avec son habitat vernaculaire dense et en partie patrimonial (église, cure…). En revanche, la mutation de la frange bâtie donnant sur la RD20 en habitat collectif est prévue afin de constituer un front urbain structuré et structurant en entrée de ville. L'habitat pavillonnaire récent et plus aéré donnant sur la rue des Lanches pourra quant à lui évoluer en habitat intermédiaire de manière à proposer une gradation de densités depuis la RD20 vers le sud. Le cœur d'ilot reste un espace non construit, un poumon vert préservé avec des jardins potagers ou d'agrément.

Au nord de la RD20, le Pôle d'Echange Multimodal intègre un parking-relais pour les usagers du train et un ensemble de services pour les différentes mobilités. De part et d'autre, de l'habitat collectif est projeté, en renouvellement à l'ouest et en opération nouvelle à l'est, apportant une structuration à cette entrée de Bons-en-Chablais et une qualité urbaine grâce à plusieurs espaces publics et paysagers.

Plusieurs sous-secteurs d'habitation émergent en termes de morphologie urbaine et de densité. Des orientations particulières s'appliquent à chacun d'eux, avec une volonté globale de mixité sociale sur le site de projet.

Sous-secteurs	Densité cible et nombre de logements *	Mixité sociale minimale
Habitat collectif de l'ilot Saint Didier en renouvellement urbain	80 log / ha 38 logements	Se référer au règlement de la zone U concernée
Habitat intermédiaire de l'ilot Saint Didier en renouvellement urbain	40 log / ha 7 logements	
Habitat collectif à l'ouest du PEM en renouvellement urbain	80 log / ha 20 logements	
Habitat collectif à l'est de la gare en opération nouvelle	135 log / ha 50 logements	

** estimé pour le renouvellement urbain / prévu pour les opérations nouvelles*

Les terrains maîtrisés par Thonon Agglomération sur le secteur PEM, et dédiés à l'habitat, feront l'objet d'une opération majoritairement constituée de logements sociaux.

Phasage et échéancier interne

Les secteurs prévus en renouvellement urbain, en zones U, sont réalisables immédiatement, dans le respect des présentes OAP et du règlement de zones.

L'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal s'échelonnera dans le temps de manière indépendante des mutations urbaines alentours.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Concernant les logements, un gradient de densité de logements est prévu en fonction de la proximité avec le Pôle d'Echange Multimodal. L'opération attenante à la gare, au nord de la RD20, sera en R+3+c/att maximum. Le front bâti au sud de la route sera en R+2+c/att maximum, puis, afin de gérer la transition avec le tissu pavillonnaire au sud de la rue des Lanches, le sud de l'îlot Saint Didier privilégie des logements de type intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Sur l'avenue de la Gare, l'objectif est de renforcer l'urbanité avec la formation d'un front bâti de qualité et séquencé (non continu) aux abords de la RD20 via les nouvelles opérations de logements collectifs. La création d'une coulée verte entre la RD20 et le cœur du hameau de Saint Didier, structurée par l'implantation de bâtiments et dégageant le point de vue sur l'église depuis la gare permet de renforcer cette urbanité.

Le sud-est de l'îlot Saint Didier, constitue le centre patrimonial dense du hameau dont les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver. Certains bâtiments sont ciblés pour une réhabilitation/surélévation au regard de leur positionnement stratégique en entrée du cœur patrimonial de Saint Didier. Leur maintien paraît donc judicieux pour pérenniser l'histoire des lieux. L'implantation des bâtiments en arc de cercle amène à une ouverture du carrefour propice à la réalisation d'un espace public végétalisé marquant l'interface entre le site du PEM et l'ilot Saint Didier.

L'extrémité nord-ouest du site de projet joue le rôle d'entrée de ville après franchissement du passage à niveau. Aujourd'hui non valorisée, donnant à voir un parking au premier plan, le projet revoit le fonctionnement de ce secteur au caractère très routier et non végétalisé. Le carrefour rue des Lanches/RD20 est remanié. Un espace public planté offre une terrasse au restaurant et une transition qualitative avec l'espace bâti, en supprimant un tronçon de la voirie. Une opération de logements collectifs s'insère en arrière-plan pour structurer l'entrée de ville. Un nouveau barreau de liaison est alors créé pour relier la rue des Lanches aménagée en voie partagée et la RD20, à l'interface de cette opération nouvelle et du tissu pavillonnaire existant. L'urbanité sera donc renforcée par la construction de logements collectifs de chaque côté de l'avenue de la Gare dès l'entrée de ville, et qualifiée par un aménagement paysager.

A l'est du Pôle d'Echange Multimodal, et en continuité du tissu bâti de la rue de Chez Moachon, des logements de type collectifs sont implantés, avec un RDC destiné à des commerces et/ou services de proximité dont un local pourrait être dédié à la petite enfance (type crèche). L'implantation du bâti devra assurer la conservation d'une perspective visuelle sur la gare depuis l'avenue Louis Armand en provenance du centre-bourg. Le cœur d'ilot est un espace vert commun traversé par la voie verte en recul de la RD.

A l'ouest du Pôle d'Echange Multimodal, le Quai des Arts, école de musique, est conservé avec un accès véhicules dédié depuis la RD20. Le Méli-Mélo, espace jeunesse, est en revanche délocalisé. Son moindre intérêt architectural et son positionnement en front de rue contraignant pour l'aménagement du secteur ont conduit à son extraction du projet.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les aménagements devront être conçus de telle sorte à articuler le projet autour de la trame verte existante en conservant tant que possible les arbres du site, et à développer la végétalisation pour une valorisation paysagère du secteur, un confort thermique pour les habitants et usagers du PEM et une amélioration du cadre de vie.

Dans cet objectif, le projet préserve les terrains naturels privés en cœur d'îlot afin de générer un véritable poumon vert urbain. Cet espace sera bordé d'une coulée verte reliant directement le centre du hameau de Saint Didier au parvis de la gare via une place publique encadrée par le bâtiment

du Colibri à l'est et la halle Grenette au nord. Cette place sera accompagnée d'un parc végétalisé intégrant la ré-ouverture d'un cours d'eau actuellement busé pour créer un véritable ilot de fraicheur, et offrant un accès de qualité à la gare pour les mobilités douces.

La trame paysagère du site est aussi étoffée par le traitement des deux extrémités nord-ouest et sud-est en espaces publics végétalisés. Ces requalifications apportent un soin particulier aux nœuds stratégiques en accroche de la RD20 et améliorent ainsi les perceptions d'entrée de ville.

Un espace commun lié aux logements collectifs à l'est du Pôle d'Echange Multimodal est prévu, prioritairement en espaces perméables et végétalisés, permettant la respiration entre les logements, et un espace extérieur pour la crèche envisagée en RDC de bâtiment.

Une végétalisation des abords de la RD20 est prévue pour atténuer son linéaire monotone et routier, et mettre à l'écart la voie verte lorsque la largeur en bord de chaussée le permet (sur la longueur du périmètre du PEM). Les arbres existants devant le futur parking-relais doivent si possible être préservés pour aider à l'insertion paysagère de l'ouvrage.

A l'est de la gare, les arbres qui délimitent le parvis sont maintenus et un cordon végétalisé met visuellement à distance les logements collectifs de la voie ferrée.

En termes de perspectives visuelles, deux cônes de vues remarquables ont été identifiés comme à préserver dans le projet :

- le premier assure la connexion visuelle entre le Pôle d'Echange Multimodal et le cœur du hameau de Saint Didier en mettant en valeur l'église ;

- le second est à l'entrée sud du site de projet, permettant le dégagement de la vue vers la gare et ses différentes aménités en provenance de centre de Bons-en-Chablais.

Concernant le patrimoine bâti, plusieurs constructions ayant une valeur patrimoniale ont été identifiées et feront l'objet d'une préservation, généralement au sein ou à proximité du centre ancien de Saint Didier.

Mobilités

Transports en commun

Dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal, la gare SNCF est pensée pour élargir ses fonctions : permettre le transit par le train, mais aussi offrir un service d'accueil et un bureau des mobilités. La réouverture du bâtiment voyageurs permettra donc d'intégrer ces nouveaux services.

Entre le parking-relais et la gare, une gare routière facilite la desserte par les bus au niveau d'un espace dédié, avec un accès direct depuis la RD20 permettant une circulation fluide et sécurisée pour les transports en commun.

Accès et desserte véhicules

Le secteur s'appuie globalement sur le maillage viaire existant, notamment avec la route départementale 20 (l'avenue de la Gare) qui le traverse du nord-ouest au sud-est.

Un nouveau barreau de liaison est créé entre la rue des Lanches, aménagée en voie partagée, et la RD20.

Une voie d'accès indépendante est également prévue pour desservir le parking du corps professoral du Quai des Arts, à l'arrière du bâtiment.

L'accès au parking-relais du PEM reprend un accès existant depuis la RD20. Une zone de dépose-minute pour particuliers et taxis est par ailleurs prévue au nord de la halle Grenette qui est conservée. L'accès à cet espace depuis la RD20 est mutualisé avec celui de la gare routière.

L'accès à l'opération de logements collectifs à l'est de la gare s'effectue par la rue de Chez Moachon, de manière suffisamment décalée du passage à niveau.

Le restaurant du « Colibri » et les logements existants à l'étage sont desservis par la mise en impasse de la route existante à l'est du bâtiment.

Stationnement

L'emprise du PEM accueille un parking-relais d'une capacité d'environ 260 places en trois niveaux (R+2), en remplacement du stationnement aérien actuel.

Les deux zones de stationnement situées Impasse de l'ile, directement raccrochées à la gare et complémentaires au parking-relais, seront réglementées. Les places en linéaire le long de la voie pourront être déplacées (voire supprimées) pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé donnant accès au quai nord.

Pour répondre à la multiplicité des usages à laquelle doit répondre un Pôle d'Echange Multimodal, des places sont spécifiquement prévues pour des véhicules d'autopartage et de location en accroche de la halle Grenette. Les deux roues motorisées disposent quant à elles d'un emplacement dédié et abrité sous la halle.

Pour ce qui concerne les opérations de logements, afin de limiter la place de la voiture et de dégager des espaces de jardins/parcs sur les ilots d'habitations, le principe est de mutualiser les poches de stationnements extérieurs des logements ou de proposer du stationnement souterrain pour chaque opération.

Au niveau de l'opération de logements collectifs à l'est de la gare, une zone de stationnement est positionnée au nord du futur bâtiment d'habitation, créant un espace tampon avec la voie ferrée. En complément, des stationnements souterrains seront à réaliser si les conditions géotechniques le permettent. Dans le cas contraire, un système d'amodiation pourra être mis en place pour foisonner les besoins en stationnement dans le parking-relais (utilisation en journée par les usagers du train et utilisation nocturne par les habitants).

Le parking lié au restaurant l'Uche l'Oie est déplacé à la pointe nord-ouest du site de projet, entre la voie ferrée et la rue de Vessonnex, permettant une restructuration et une valorisation paysagère l'entrée de ville.

Les zones de stationnement public de l'ilot Saint Didier restent inchangées, aux abords de l'église et de la cure.

Modes doux

Les principes d'aménagement retenus visent à intensifier le maillage doux pour accéder au PEM et réduire la place de la voiture. Une voie verte bidirectionnelle mutualisée pour les cycles et piétons est à ce titre créée le long de la RD20, isolée visuellement et physiquement de la chaussée par une frange végétalisée. Elle pourra à terme être complétée par des aménagements cyclables permettant de relier la zone économique des Bracots, via la rue de Vessonnex, le PEM et le centre-bourg de Bons-en-Chablais.

Pour inciter aux déplacements en mode actif et répondre aux besoins des cyclistes, un atelier de réparation et de location de vélos est prévu au projet par une fermeture partielle de la halle Grenette (local de 60m² environ). Cette dernière abritera également des consignes collectives pour garer des cycles en toute sécurité. Cette reconversion d'usage permettra de valoriser dans le même temps cette structure patrimoniale.

La trame d'espaces publics ouverts offre une perméabilité pour les piétons et les cycles, à la fois physique et visuelle en dégageant des cônes de vue qualitatifs.

Le projet développe les connexions transversales entre l'ilot Saint Didier et le futur PEM via une coulée verte depuis l'église jusqu'à la gare.

Afin d'apaiser la circulation automobile et de sécuriser les traversées piétonnes, des plateaux surélevés sont matérialisés au niveau des

carrefours stratégiques sur la colonne vertébrale que constitue la RD20. Les liaisonnements doux entre chaque espace public structurant est ainsi renforcé.

Côté ilot Saint Didier, la rue des Lanches est repensée comme une voie partagée, en zone « 30 » avec une bande cyclable matérialisée sur chaussée, dans le but d'apaiser l'ilot habité de Saint Didier et d'accentuer sa perméabilité en mode actif.

OAP BON8

Caractéristiques du site

Photo n°1

Photo n°2

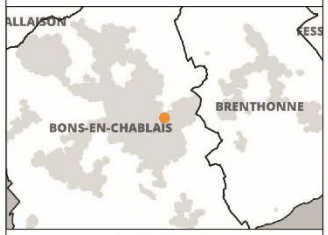
Photo n°3

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP BON8

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :	
Mixité habitat et commerces/services	
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :	
60	
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :	
46	
FORMES URBAINES	
Collectifs	
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :	
40%	
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :	
18	
ACCÈS :	
Impasse du Léman	
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :	
Non Concernée	
TRANCHES FONCTIONNELLES :	
Non	
PHASAGE :	
Non Concernée	

échelle : 1:470
Date d'édition : 13-10-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP, au sein du centre-bourg, anticipe le potentiel renouvellement urbain de ce secteur. Il devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine.

Des locaux commerciaux et de services seront à intégrer à l'opération.

Une attention particulière devra être portée sur ce site, concerné par une ancienne activité industrielle / activité de services potentiellement polluante.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur envisagé en renouvellement urbain, est classé en zone U, il est réalisable immédiatement, dans le respect des présentes OAP et du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du centre historique, le programme prévoit des logements collectifs en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Le secteur étant en partie concerné par des nuisances sonores relatives au trafic de la route départementale n°903, les constructions nouvelles sensibles au bruit devront respecter le code de l'environnement et toute nouvelle opération devra respecter l'arrêté préfectoral inhérent au classement sonore de cette voie, notamment en matière de recul et d'isolation acoustique.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment pour ménager l'interface avec la future zone d'équipements publics au nord, et pour jouer le rôle tampon des nuisances générées par l'avenue du Léman.

Des arbres seront à préserver et valoriser via les aménagements du site.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Les accès seront à étudier via l'impasse du Léman. Aucun accès direct sur l'avenue du Léman n'est possible.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée d'opération et réalisés en matériaux perméables. Une réflexion sur la mutualisation des stationnements entre les différentes fonctions développées sur le site doit être engagée.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP BON9

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BON9

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUx1

SECTEUR :

Les Bracots

SUPERFICIE "NETTE" :

82000 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Naturelle : boisements

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Voie communale de Brens à Ballaison / Avenue de Fully / Rue des Tanières

SENSIBILITÉS :

Réservoirs de biodiversité / Corridors de biodiversité / Zone humide

Enjeu très fort : Boisement très fonctionnel avec sous bois dense. Boisement humide. Correspond a un ru boisé et humide. En lien avec des prairies humides. Beaucoup d'espèces dont des espèces à enjeux.

Échelle : 1:3 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, représente l'extension ouest de la zone économique des Bracots. C'est une zone d'activités prioritaire au sein de l'armature économique du SCoT du Chablais. Elle devra prévoir une opération favorisant l'installation de locaux économiques, dans les domaines de l'industrie, de l'artisanat, des bureaux, …

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement, au fur et à mesure des aménagements internes nécessaires à la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme prévoit des locaux de type économique dont la hauteur maximale est de 12 m.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Une coulée verte publique sera créée en partie ouest, constituée d'un cordon boisé linéaire d'environ 10 m de large, visant à garantir les continuités écologiques. Elle sera composée d'essences indigènes d'arbustes et d'arbres déjà présentes spontanément sur le territoire. Au niveau du carrefour, une éventuelle sortie de secours sera possible.

Un espace de transition, non bâti et non clos, est à préserver avec la zone sensible située à l'aval, en partie sud-est, cet espace sera d'une largeur d'environ 10 m.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser à partir de la rue des Tanières, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone. Une liaison modes doux permettra une connexion entre la rue des tanières à l'est et la voie communale n°14 de Brens à Ballaison à l'ouest.

Stationnement

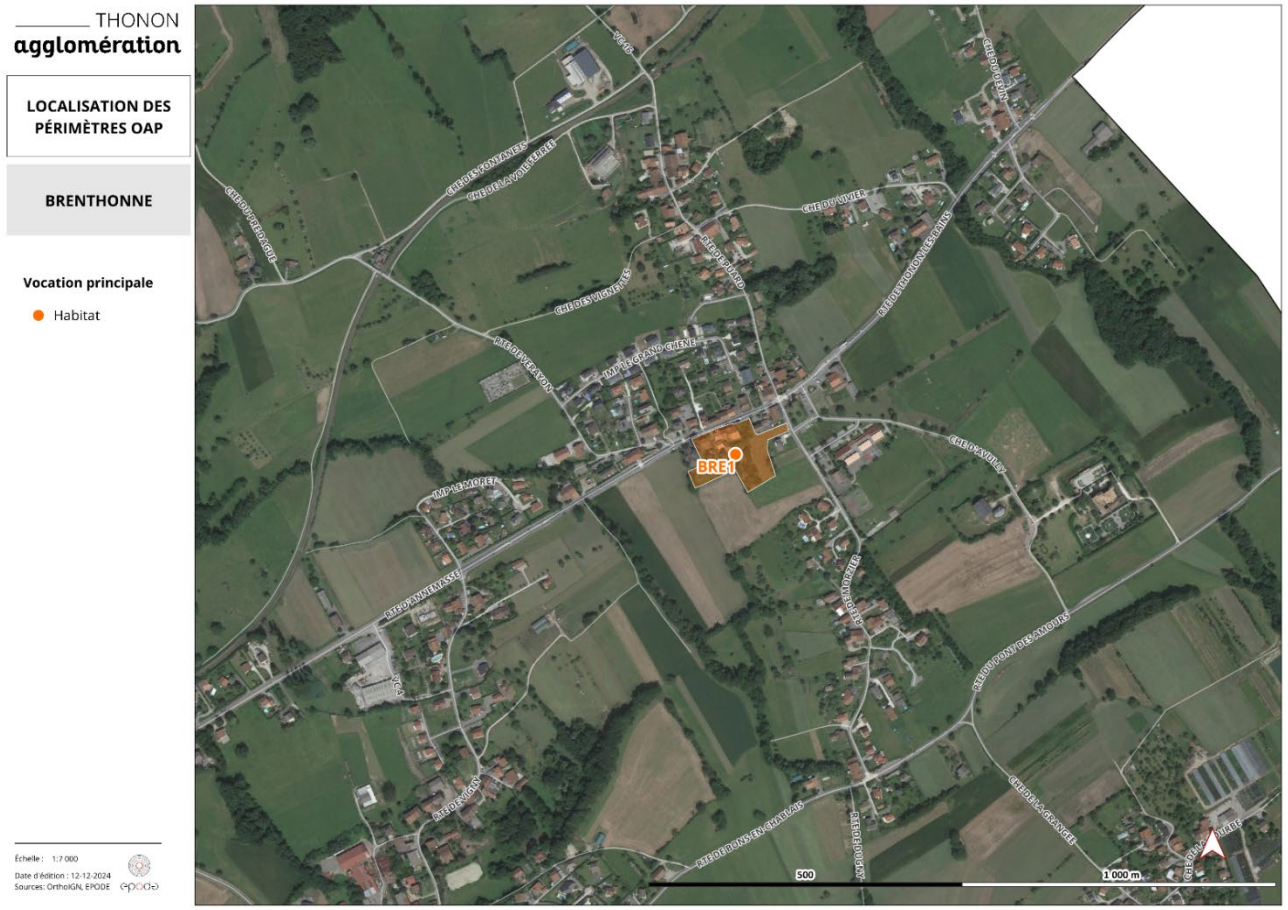
Le stationnement est à organiser en interne, une mutualisation entre les différentes activités doit être recherchée. Ils devront être traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus. Ils permettront de traverser la zone, reliant la zone d'activités avec la route départementale, l'avenue des Fully (D1).

BRENTHONNE

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

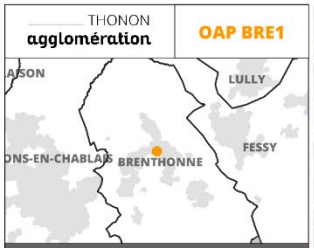


OAP BRE1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP BRE1



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UA/UC2

SECTEUR :

Centre-bourg

SUPERFICIE "NETTE" :

10500 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain
Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions
Agricole : cultures déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

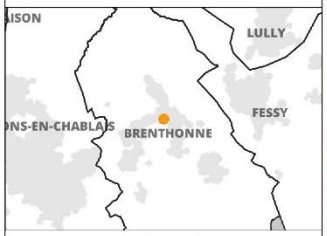
Route de Thonon / Route de Morzier

SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP BRE1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
70
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
74
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
18
ACCÈS :
Route de Thonon / Route de Morzier
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non Concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1/500
Date d'édition : 22/10/2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein du centre bourg et accolé à l'église, prévoit une opération de renouvellement urbain et d'extension. Le programme devra donc favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

Il sera notamment favorisé, sur la route de Thonon-les-Bains, des rez-de-chaussée à vocation de commerces / services.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement. S'agissant d'un secteur classé en zone U, il n'est pas phasé dans le temps, il devra respecter les présentes OAP et le règlement de zones.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs dont les hauteurs seront graduelles : possibilité d'aller jusqu'à R+2+c/att maximum en zone UA, le long de la route de Thonon-les-Bains, et sur l'arrière du R+1+c/att maximum afin de gérer les transitions avec l'espace agricole limitrophe.

Les futurs bâtis devront s'inspirer des implantations historiques du centre-bourg afin de participer à la qualité patrimoniale de ce secteur. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques des bâtis historiques alentours (hauteur, matériaux, teintes, volumétrie, …) afin de favoriser une cohérence paysagère d'ensemble.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Le traitement paysager des limites est à prévoir, principalement de façon végétalisée.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à privilégier sera route de Morzier, un second accès est à étudier sur la route de Thonon-les-Bains.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée(s) de l'opération, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

CERVENS

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP CER1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CER1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Terrotet

SUPERFICIE "NETTE" :

2 000 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Naturelle : espace en herbe

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Riolland / Chemin de la Boulangerie

SENSIBILITÉS :

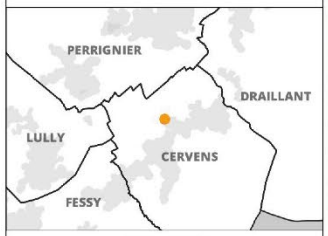
Enjeu moyen : secteur accueillant une biodiversité intéressante mais néanmoins impacté par l'urbanisation voisine.

Échelle : 1:480
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CER1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
5
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin de la Boulangerie
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:270
Date d'édition : 22/10/2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Habitat : Logements intermédiaires
- Implantation possible des bâtiments
- Front bâti à constituer

Mobilités

- Accès à la zone
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace vert commun
- Arbre à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité de l'enveloppe bâti du hameau de Terrotet (à l'Ouest). Le centre-village de Cervens se situe à proximité avec notamment le groupe scolaire (à environ 500m).

Le site a pour vocation le développement de l'habitat intermédiaire afin de diversifier les typologies de logements et offrir des conditions favorables au parcours résidentiel des ménages sur le territoire.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Le tènement doit s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire.

L'opération doit permettre une greffe au tissu du hameau du Terroret aussi les bâtiments devront porter une attention particulière à la conservation du caractère rural des lieux et observer un gabarit de R+1+C ou attiques maximum, être composés d'unités comprenant entre 2 et 3 logements. Un espace de vie extérieur privatif à chaque logement (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) et cherchant à limiter les vis-à-vis doit être prévu.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment pour ce qui est de l'interface avec le milieu agricole.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès seront possibles depuis le Chemin de la Boulangerie.

La desserte interne devra permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, et notamment leurs espaces de stationnement extérieurs, couverts ou souterrains.

La voie interne de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et éventuellement plantée, en matériaux perméables.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être traités en matériaux perméables.

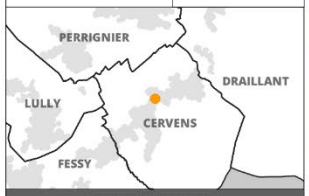
Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage existant à proximité doivent être prévus.

OAP CER2

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP CER2



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Les Melies

SUPERFICIE "NETTE" :

4600 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route de Terrotet / Impasse des Méliès

SENSIBILITÉS :

Enjeu faible à moyen : Prairie moyennement fonctionnelle malgré l'urbanisation voisine. Trame arborée fonctionnelle.

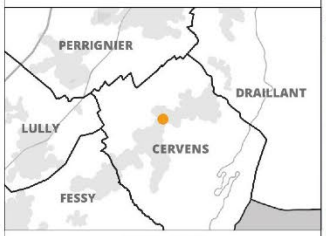
Echelle : 1:870
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vue depuis la route de Terrotet

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CER2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
12
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route de Terrotet
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:400
Date d'édition : 13-01-2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Habitat : Logements intermédiaires
- Implantation possible des bâtiments

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Accès à la zone
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace vert commun
- Arbre à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité du chef-lieu et donc à proximité immédiate du groupe scolaire et autres services.

Le site a pour vocation le développement de l'habitat intermédiaire afin de diversifier les typologies de logements et offrir des conditions favorables au parcours résidentiel des ménages sur le territoire.

Phasage et échéancier interne

Le tènement peut s'ouvrir immédiatement à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire.

L'opération doit permettre une greffe au tissu du Chef-Lieu de Cervens. Les bâtiments devront porter une attention particulière à la conservation du caractère rural des lieux et observer un gabarit maximum en R+1+C ou attiques, être composés d'unités comprenant entre 3 et 4 logements. Chaque logement devra bénéficier d'un espace de vie extérieur privatif (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) et cherchant à limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Au moins un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos,…) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. Par ailleurs, l'espace boisé se trouvant au Nord-Est de l'opération devra être préservé afin de conserver un espace tampon entre l'opération et la ripisylve du Canal des Moises.

Les arbres présents en partie sud-ouest sont à préserver.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Du fait de la pente, le ruissellement des eaux pluviales doit être géré, et l'artificialisation limitée.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Terrotet. À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, et notamment leurs espaces de stationnement. La voie interne de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et éventuellement plantée.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de l'opération et/ou au niveau de l'aire de retournement.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

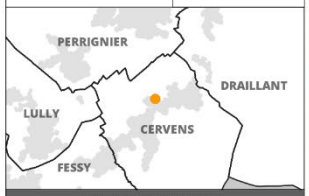
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules, en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Un cheminement piéton d'une largeur de 1.50 m le long de la route de
Terrotet doit être réalisée.

OAP CER3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CER3



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Les Lanches

SUPERFICIE "NETTE" :

4000 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : parkings

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Lanches

SENSIBILITÉS :

Zone humide

Enjeu fort : Enjeu cadre de vie. Zone humide en lien avec zone humide au nord. L'ouest du secteur doit correspondre à une ancienne zone humide dégradée, remblayée.

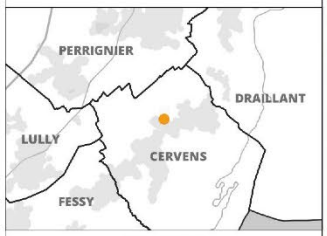
Échelle : 1/660
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

Vue depuis la route des Lanches

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CER3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Hébergements (résidence séniors)
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route des Lanches
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:360
Date d'édition : 13-01-2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l’OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Hébergement : Résidences séniors

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Accès à la zone
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace vert commun
- Arbre à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité de l'enveloppe bâti du hameau de Terrotet (à l'Ouest).

Le site est composé de petits espaces boisés et a pour vocation le développement de l'hébergement à la faveur des séniors (résidence senior) afin de proposer une typologie d'hébergements et de services en adéquation avec leurs besoins.

Phasage et échéancier interne

Le tènement est immédiatement urbanisable, et doit s'ouvrir par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, et s'inscrire dans le cadre naturel, et notamment gérer une transition avec les espaces se trouvant au Nord (zones humides des Lances) qui fait l'objet d'une valorisation par un parcours mode doux. Aussi les/le bâtiment(s) devront porter une attention particulière à la conservation du caractère rural des lieux.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Au moins un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos,…) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Des arbres présents sur le site devront être maintenus, et intégrés à l'aménagement des espaces commun, notamment ceux présents en partie nord afin de ménager une transition avec l'espace naturel humide existant.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès seront à réaliser, sur la route des Lanches. Une voie sera à créer en interne pour desservir la zone, réalisée au sein d'une ambiance verte et éventuellement plantée.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de l'opération. Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

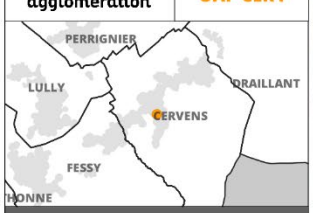
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules, en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP CER4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CER4



IDENTIFICATION

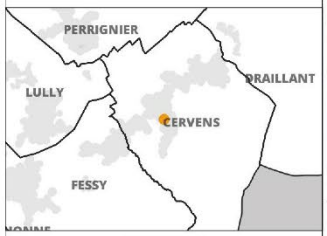
ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Chez Garin nord
SUPERFICIE "NETTE" :
2100 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Chemin de Grossant
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:460
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

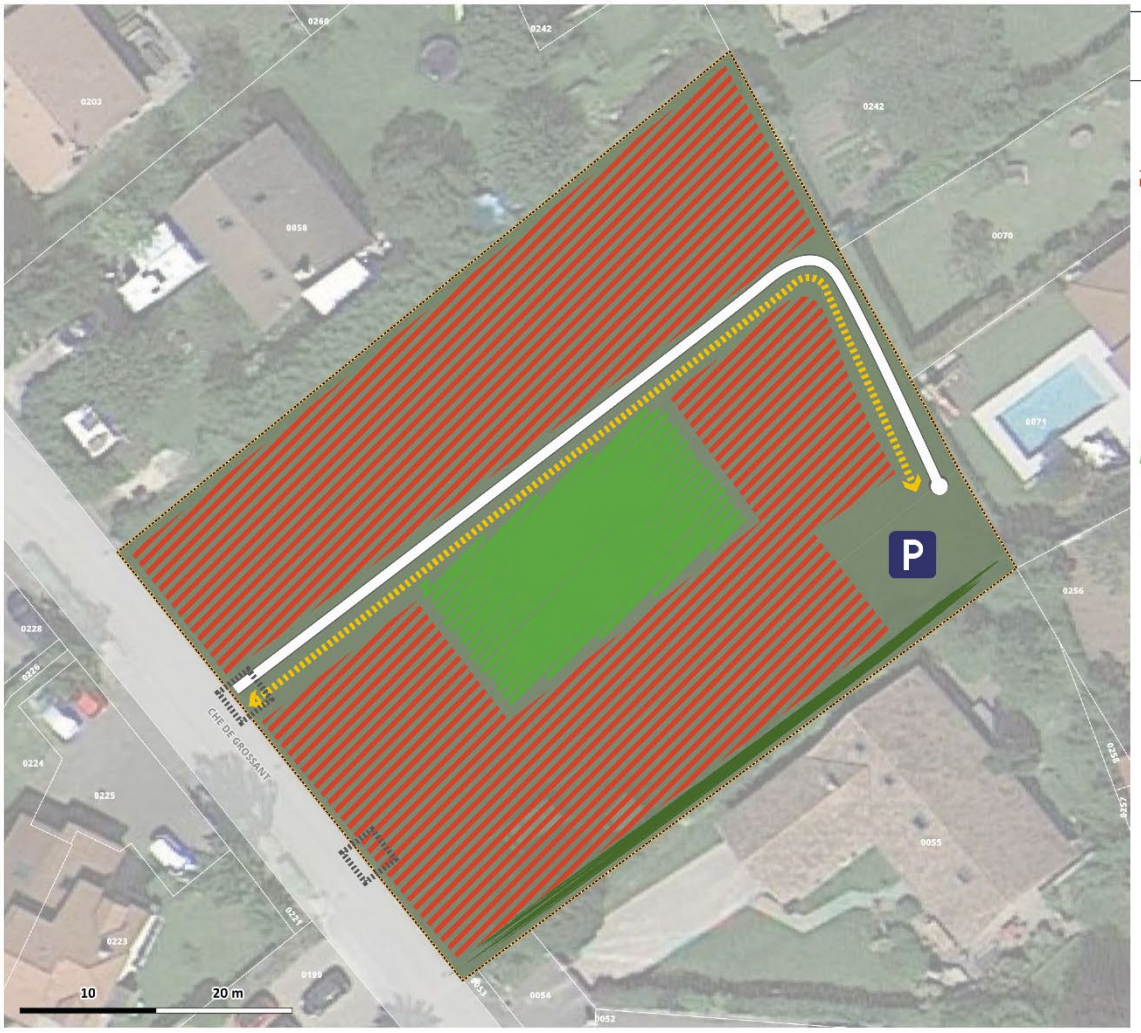
THONON agglomération



OAP CER4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
8
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
4
ACCÈS :
Chemin de Grossant
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/260
Date d'édition : 26-03-2024
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Habitat : Logements intermédiaires

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Accès à la zone
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace vert commun
- Arbre à planter
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité du chef-lieu de Cervens dans le tissu pavillonnaire, à proximité immédiate du groupe scolaire et autres services.

Le site est une dent creuse, ainsi l'OAP a pour vocation d'encadrer la densification et de développer la mixité sociale sur la Commune au travers d'une opération d'habitats intermédiaires.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Le tènement doit s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire.

L'opération doit permettre une insertion dans le tissu environnant, aussi les bâtiments devront porter une attention particulière à la conservation du caractère rural des lieux et observer un gabarit maximum de R+1+C ou attiques maximum. Les bâtiments devront être composés par des unités de constructions comprenant entre 2 et 3 logements. Chaque logement doit bénéficier d'un espace de vie extérieur privatif (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) et cherchant à limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites d'opération doivent être paysagées et principalement végétalisées.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès sont possibles, sur le Chemin de Grossant. Une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération.

La voie interne de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et éventuellement plantée.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération. Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

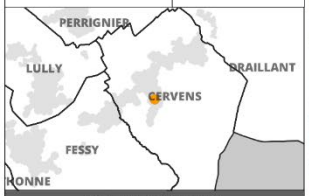
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP CER5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CER5



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Chez Garin sud

SUPERFICIE "NETTE" :

2800 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Grossant / Route du Taillou

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1/400
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

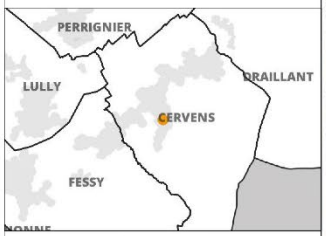
epode

Vue depuis la route du Taillou

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

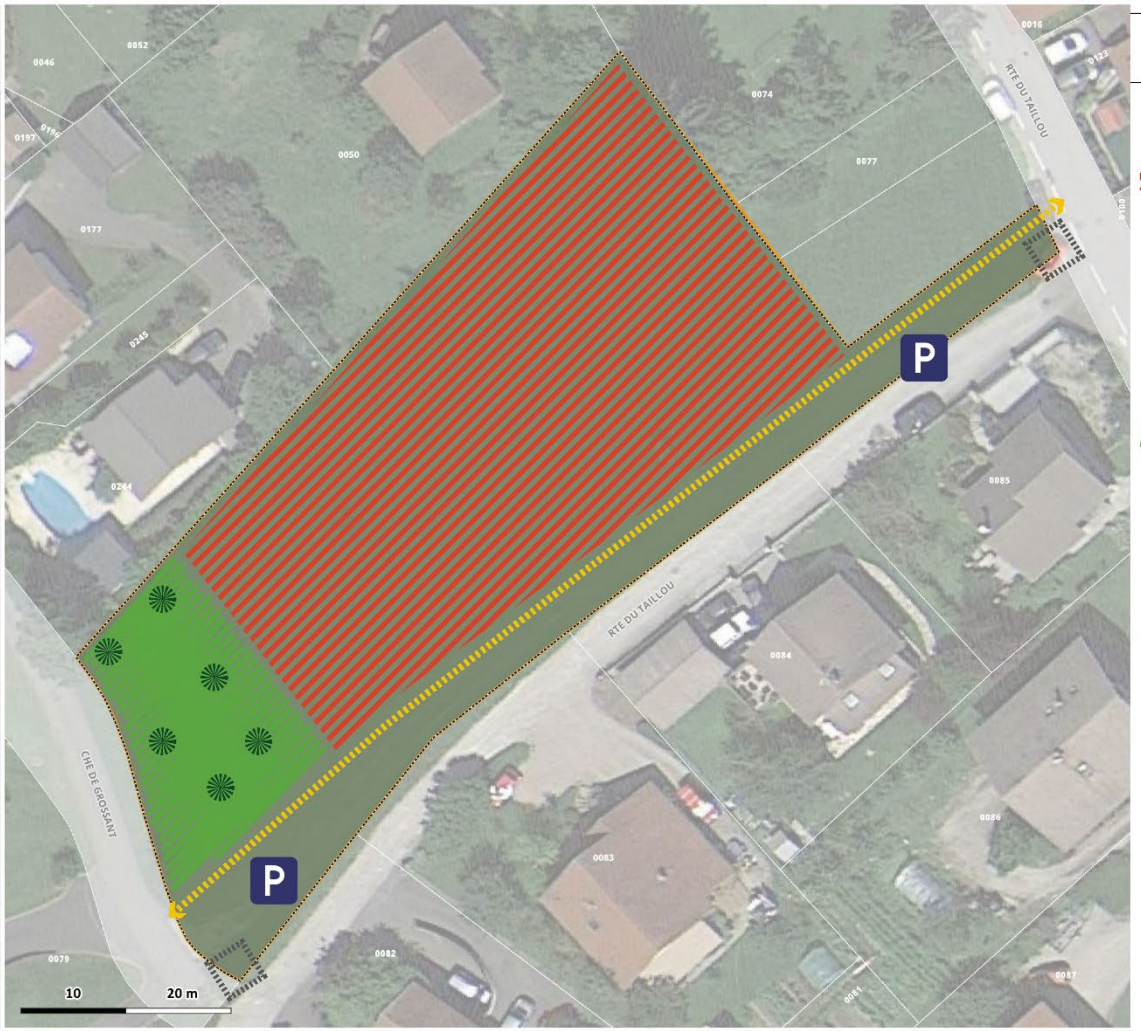
THONON agglomération



OAP CER5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
7
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin de Grossant / Route du Taillou
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:330
Date d'édition : 26-09-2024
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Habitat : Logements intermédiaires

Mobilités

- Voie de desserte interne à double sens
- Aire de stationnement de surface
- Accès à la zone
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace vert commun
- Arbre à planter

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité du chef-lieu de Cervens dans le tissu pavillonnaire, à proximité immédiate du groupe scolaire et autres services.

Le site est une dent creuse qu'il convient d'encadrer pour permettre le développement d'une opération d'habitat intermédiaire afin de diversifier les typologies de logements et offrir des conditions favorables au parcours résidentiel des ménages.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Le tènement doit s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire.

L'opération doit permettre une insertion dans le tissu environnant, aussi les bâtiments devront porter une attention particulière à la conservation du caractère rural des lieux et observer un gabarit maximum de R+1+C ou attiques maximum. Les bâtiments devront être composés par des unités de constructions comprenant entre 2 et 3 logements. Chaque logement doit bénéficier d'un espace de vie extérieur privatif (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) et cherchant à limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Ces espaces communs permettre de préserver une partie du verger existant sur la partie sud-ouest du tènement.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès sont possibles, par le chemin de Grossant et par la route du Taillou, via la réutilisation de l'ouvrage existant.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à proximité des accès.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

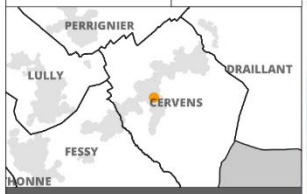
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules, en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Un cheminement d'une largeur de 1.5 m entre la route du Taillou et le chemin de Grossant doit être réalisé.

OAP CER6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CER6



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Route du Taillou

SUPERFICIE "NETTE" :

2200 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisé : jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route du Taillou

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:480
Date d'édition : 21-11-2023
Sources: IGN, Epode

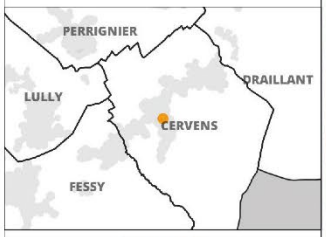
epode

Vue depuis la route du Taillou

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CER6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
35
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
8
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
4
ACCÈS :
Route du Taillou
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:260
Date d'édition : 26-09-2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l’OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Habitat : Logements intermédiaires

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Accès à la zone
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace vert commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité du chef-lieu de Cervens dans le tissu pavillonnaire, à proximité immédiate de la mairie et autres services.

Le site est une dent creuse, ainsi l'OAP a pour vocation d'encadrer la densification et de développer la mixité sociale sur la Commune au travers d'une opération d'habitats intermédiaires.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Le tènement doit s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire.

L'opération doit permettre une insertion dans le tissu environnant, aussi les bâtiments devront porter une attention particulière à la conservation du caractère rural des lieux et observer un gabarit maximum de R+1+C ou attiques maximum. Les bâtiments devront être composés par des unités de constructions comprenant entre 2 et 3 logements. Chaque logement doit bénéficier d'un espace de vie extérieur privatif (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) et cherchant à limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès est à réaliser, sur la route du Taillou. À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération.

La voie interne de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et éventuellement plantée.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à proximité des accès.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules, en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

CHENS-SUR-LEMAN

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP CHE 1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Centre-bourg 1

SUPERFICIE "NETTE" :

15500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée
Agricole : prairies non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue du Léman / Allée du Quart d'Amot

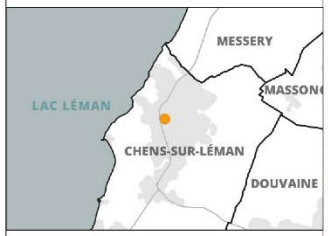
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epicée

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CHE1

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Mixte Habitat et commerces/services

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

40

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

62

FORMES URBAINES

Collectifs et/ou intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

30%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

19

ACCÈS :

Rue du Léman

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Oui

PHASAGE :

1

Échelle : 1:600
Date d'édition : 13/09/2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP et tranche d'aménagement

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

et/ou logements intermédiaires

Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

Accès au secteur

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Aire de stationnement de surface

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager des limites

Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en renouvellement urbain pour partie, se situe le long de la Rue du Léman, face au pôle éducatif, au cœur du chef-lieu. L'aménagement du secteur devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Des locaux commerciaux et de services seront prévus en rez-de-chaussée.

Phasage et échéancier interne

Le secteur pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Tranche 2 : Les logements collectifs en R+2+c/att maximum, s'implanteront le long de la Route du Léman. Ces bâtiments proposeront un rez-de-chaussée à vocation de commerces/services participants de l'animation du bourg.
Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles à la rue du Léman pour les bâtiments donnant directement sur cette voie, ils devront participer à l'effet rue pour cette opération en cœur de ville.
Tranche 1 : En second rang d'urbanisation, les logements seront des logements intermédiaires et/ou collectifs en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace public de convivialité, de type placette sera créé en entrée de secteur, face à l'ancienne mairie. Il pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à l'opération se fera par la rue du Léman.

La voirie vise à desservir la totalité de l'opération, ainsi l'accès aux constructions sera mutualisé.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP CHE 2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE2

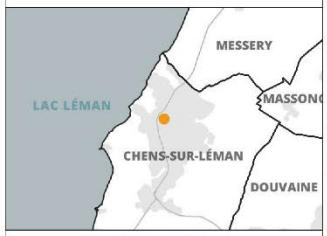
IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Centre-bourg 2
SUPERFICIE "NETTE" :
8300 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue du Quart d'Amo / rue des Fleurets
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CHE2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
25
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
7
ACCÈS :
Allée du Quart d'Amot
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/500
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines
Logements groupés
et/ou logements intermédiaires

Mobilités
Accès au secteur
Voie de desserte interne
Aire de stationnement de surface
Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale
Espace commun
Arbre à préserver
Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en renouvellement urbain pour partie, se situe le long de l'Allée du Quart d'Amot, dans la continuité de l'OAP CHE 1. L'aménagement du secteur devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le secteur comprendra des logements groupés et/ou des logements intermédiaire en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le cœur vert du site devra être préservé au maximum, tout en permettant l'aménagement de voirie, et pourra être le support d'un espace commun partagé, interne à l'opération.

Les arbres de hautes tiges devront être conservés.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera par l'allée du Quart d'Amot et s'achèvera par une aire de retournement.

La voirie s'implantera au cœur de l'opération et sera intégrée à la trame verte et existante.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP CHE 3

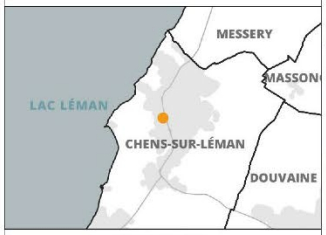
Caractéristiques du site

IDENTIFICATION
ZONAGE PLUI-HM :
UC2
SECTEUR :
La Rassetaz
SUPERFICIE "NETTE" :
5100 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe / RU
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue du Léman
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CHE3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
15
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5
ACCÈS :
Rue du Léman
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1/400
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- et/ou logements intermédiaires

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en renouvellement urbain, se situe le long de la Rue du Léman et du chemin de la Rassetaz, au cœur d'un secteur pavillonnaire, essentiellement composé de maisons individuelles.

Outre la densification du site, l'aménagement du secteur devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Le secteur d'aménagement est constructible immédiatement, dans le respect des règles de la zone UC2 du PLUi-HM. Il n'est pas concerné par le phasage global des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les logements seront de gabarit R+1+c+att maximum et prendront la forme de logements collectifs et/ou logements intermédiaires.

Les constructions s'implanteront de sorte à créer des cœurs d'ilots. Les espaces de vie seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun interne à l'opération sera aménagé. Il s'agira de conserver au maximum les végétaux existants.

Les limites d'opérations et notamment en partie sud, devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, principalement de façon végétalisée.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera par la Rue du Léman et s'achèvera par une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

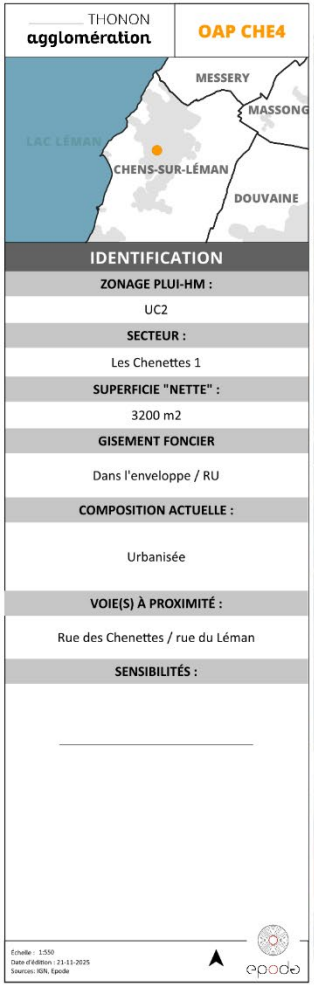
Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP CHE 4

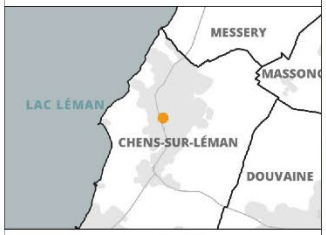
Caractéristiques du site



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CHE4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
13
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Rue du Léman
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1/800
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs et/ou logements intermédiaires

Mobilités

Accès au secteur

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Aire de stationnement de surface

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce secteur en densification à l'entrée de la Rue de Chenettes, se situe sur un espace nécessitant une opération de renouvellement urbain et de structuration de son réseau viaire.

Phasage et échéancier interne

Le secteur d'aménagement est constructible immédiatement, dans le respect des règles de la zone UC2 du PLUi-HM. Il n'est pas concerné par le phasage global des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les logements collectifs s'implanteront en fond d'opération, sur la partie nord-est du site. Leur gabarit sera en R+2+c/att maximum.

Les logements intermédiaires s'implanteront de part et d'autre de la voie d'accès, sur la partie nord-ouest du site, en R+1+c/att maximum.

Les constructions s'implanteront de sorte à créer des cœurs d'ilots. Les espaces de vie seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot et l'espace vert commun afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun interne à l'opération sera aménagé, permettant de créer un cœur d'îlot.

Des espaces verts privatifs liés aux opérations de logements intermédiaires pourront être aménagés et intégrés à l'aménagement des constructions.

Le traitement des limites avec la voirie au sud mais également avec l'espace agricole au sud-est devra être paysager.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera par la Rue des Chenettes.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée d'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP CHE 5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE5

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Les Chenettes 2
SUPERFICIE "NETTE" :
6200 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Chemin du Seillant
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:960
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP CHE5

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
12

FORMES URBAINES
Groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée

ACCÈS :
Chemin du Seillan

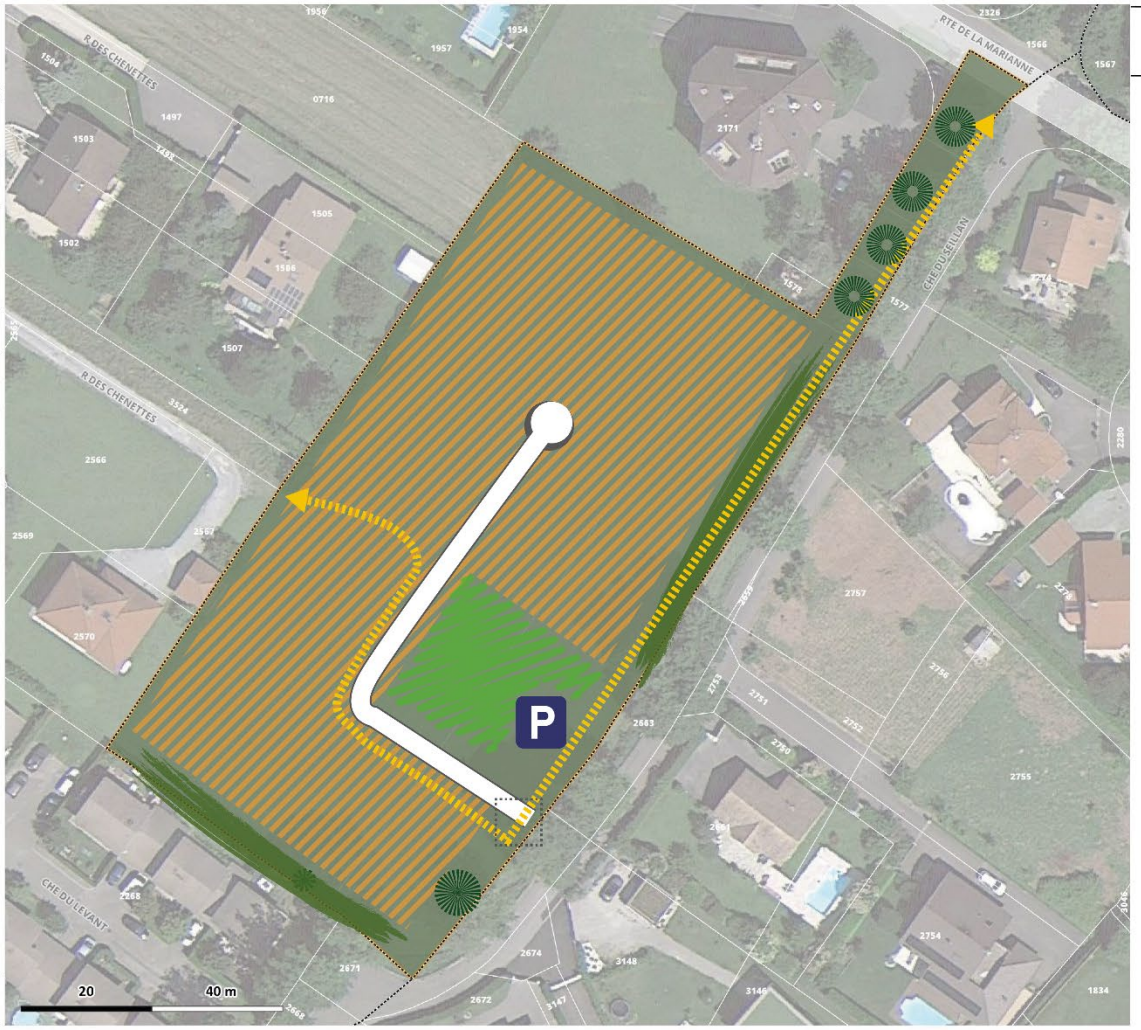
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
3

Échelle : 1:530
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine
Logements groupés

Mobilités
Accès au secteur
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Aire de stationnement de surface
Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale
Espace commun
Traitement des limites
Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Au cœur d'un secteur résidentiel, majoritairement composé d'habitat individuel, cette dent creuse constitue un secteur en densification, bordé par une trame boisée support d'un cheminement modes doux.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés en R+1+c/att maximum.

L'implantation des constructions pourra être diversifiée, de sorte à participer à la gestion des vis-à-vis internes et externes à l'opération.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun sera aménagé, permettant de créer un cœur d'îlot.

Des espaces verts privatifs liés aux opérations de logements groupés devront être aménagés et intégrés à l'aménagement des constructions.

Le traitement des limites devra être paysager.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera depuis le Chemin du Seillan et s'achèvera par une aire de retournement.

La voirie desservira la totalité des constructions.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux longeant le chemin du Seillan devra être conservé et prolongé de sorte à desservir l'opération.

Les cheminements doux devront être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP CHE 6

Caractéristiques du site

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UC2

SECTEUR :

Les Degnières

SUPERFICIE "NETTE" :

2500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe / RU

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée (hangar)
Agricole : non déclarée

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

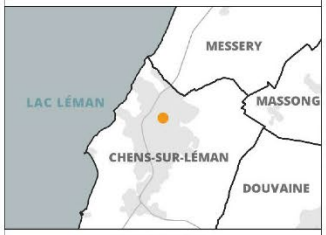
Rue de la Cave / Chemin des Degnières

SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP CHE6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
8
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin des Degnières
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1:370
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés
- et/ou logements intermédiaires

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Au cœur d'un secteur résidentiel, majoritairement composé d'habitat individuel, le site est à la fois en densification et en renouvellement urbain. Le tènement fait le parallèle avec la Rue de la Cave.

Phasage et échéancier interne

Le secteur d'aménagement est constructible immédiatement, dans le respect des règles de la zone UC2 du PLUi-HM. Il n'est pas concerné par le phasage global des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires en R+1+c/att maximum.

L'implantation des constructions se fera préférentiellement en bande.

L'implantation des constructions pourra être diversifiée, de sorte à participer à la gestion des vis-à-vis internes et externes à l'opération.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun interne au programme sera aménagé, permettant de créer un cœur d'îlot.

Des espaces verts privatifs liés aux opérations de logements devront être aménagés.

Le traitement des limites devra être paysager. Ce dernier s'effectuera particulièrement le long de la Rue de la Cave.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera depuis le Chemin des Degnières et s'achèvera par une aire de retournement.

La voirie s'implantera sur le chemin d'accès existant, au sud de l'opération et desservira la totalité des constructions.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de l'opération.

Modes doux

Les cheminements doux devront être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP CHE 7

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE7

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UC2
SECTEUR :
Vetry sud
SUPERFICIE "NETTE" :
4700 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe / RU
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route des Peupliers / Rue des Grands Champs
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP CHE7

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
14

FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
4

ACCÈS :
Route des Peupliers

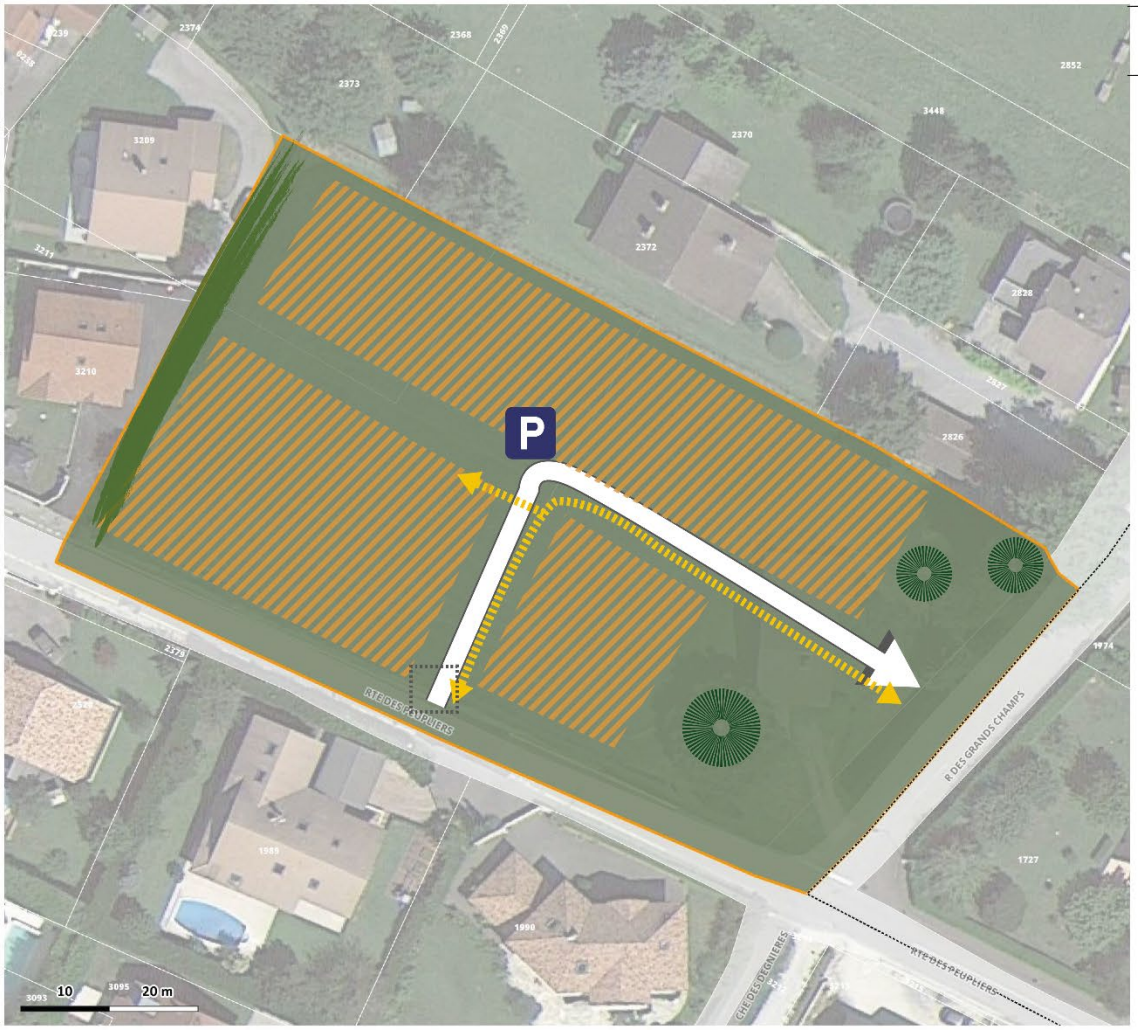
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1:350
Date d'édition : 13-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine
Logements groupés et/ou intermédiaire

Mobilités
Accès au secteur
Voie de desserte interne
Aire de stationnement de surface
Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale
Arbre à préserver
Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Situé à l'intersection de la Route des Peupliers et de la Rue de Grands Champs, le secteur comprend une construction d'habitation et est entouré de maisons individuelles disposant d'espaces verts attenants. Le secteur est à une quinzaine de minutes à pied du chef-lieu et de ses équipements structurants.

L'aménagement du secteur devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Le secteur d'aménagement est constructible immédiatement, dans le respect des règles de la zone UC2 du PLUi-HM. Il n'est pas concerné par le phasage global des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires en R+1+c/att maximum.

L'implantation des constructions se fera en bande, permettant de ménager les vis-à-vis internes et externes à l'opération.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun au programme sera aménagé, permettant de conserver un ilot de fraicheur au cœur de l'opération.

Des espaces verts privatifs liés aux opérations de logements groupés devront être aménagés et intégrés à l'aménagement des constructions.

Le traitement des limites avec devra être paysager.

Des arbres de hautes tiges le long de la rue des Grands Champs devront être conservés et feront office d'espace vert, renforçant l'intégration paysagère des constructions du programme.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera depuis la Route des Peupliers, et la sortie s'effectuera Rue des Grands Champs permettant le bouclage du site.

La voirie s'implantera au cœur de l'opération et desservira la totalité des constructions.

Un accès secondaire desservant la partie nord-ouest du programme s'achèvera par une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

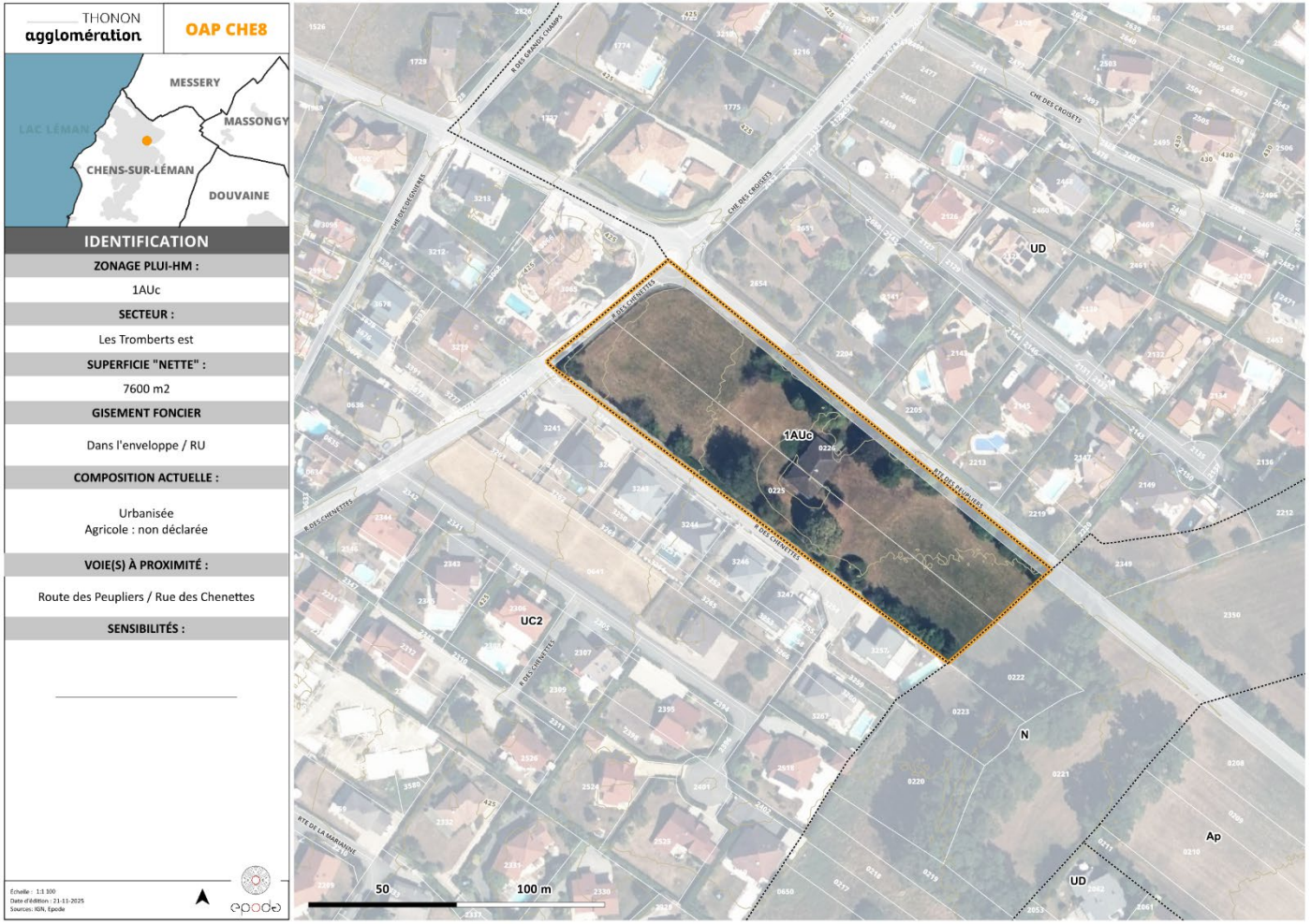
Modes doux

Les cheminements doux devront être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Le maillage avec le réseau existant doit être prévu.

OAP CHE 8

Caractéristiques du site



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP CHE8

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

15

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

11

FORMES URBAINES

Groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

Non Concernée

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

Non Concernée

ACCÈS :

Giratoire rue desChenettes

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :

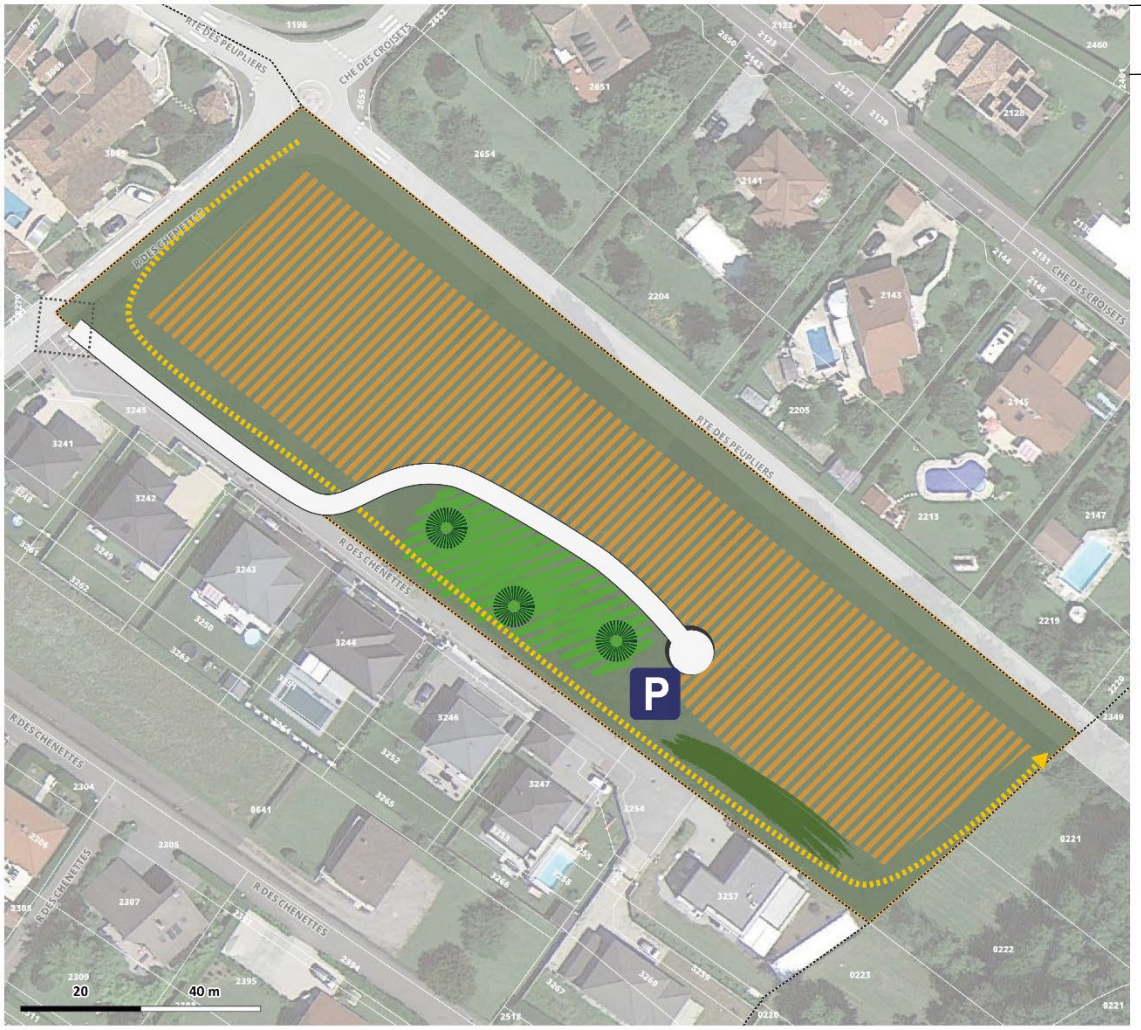
Non

PHASAGE :

3

Échelle : 1:500
Date d'édition : 13-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine

Logements groupés

Mobilités

Accès au secteur

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Aire de stationnement de surface

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Arbres à préserver

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Au cœur d'un secteur résidentiel, majoritairement composé d'habitat individuel, cette dent creuse est entourée par la Rue de Peupliers au nord et la Rue des Chenettes et sa route sur la partie sud, nouvellement aménagée. Le tènement supporte une construction individuelle entourée d'arbres de hautes tiges dont certains seront à conserver.

L'aménagement du secteur est à vocation d'habitat, il devra rationaliser l'emprise des voiries déjà très présentes.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés en R+1+c/att maximum.

L'implantation des logements se fera en bande.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Des arbres de hautes tiges existants devront être conservés et seront supports de l'espace commun de l'espace commun à aménager. Ils rappelleront l'identité paysagère et champêtre du site.

La création d'un espace commun, permettra de créer un cœur d'îlot mais également une transition avec la trame bâtie à proximité immédiate.

Des espaces verts privatifs liés aux logements groupés devront être aménagés.

Le traitement des limites devra être paysager. Une attention particulière sera accordée pour la gestion de l'interface entre la partie sud-est de l'opération et l'espace naturel sur lequel elle donne.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès reprendra la voirie existante.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter de sorte à répondre aux besoins de stationnement sur l'intégralité de l'opération et seront situés le long des voiries.

Modes doux

Les cheminements doux devront être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Le cheminement des modes doux longera la partie sud du site, le long de la Rue des Chenettes.

Le maillage avec le réseau existant doit être prévu.

OAP CHE 9

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE9

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Les Rossets
SUPERFICIE "NETTE" :
5500 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies temporaires déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue des Rossets
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

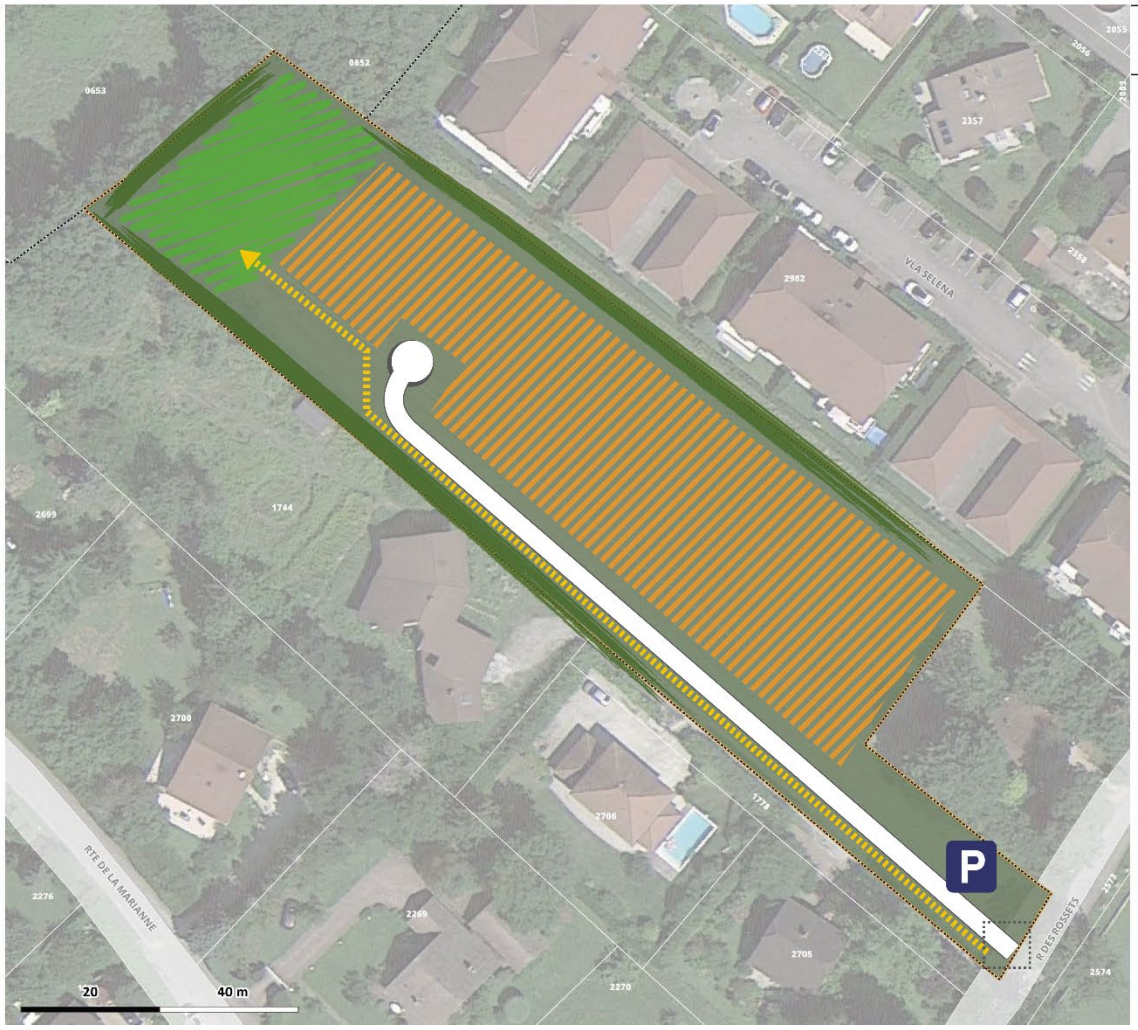
THONON agglomération

OAP CHE9

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
8
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
100%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
8
ACCÈS :
Rue des Rossets
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:500
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine

- Logements groupés

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce secteur en dent creuse se situe entre un secteur de maisons individuelles, côté sud-ouest et une nouvelle opération d'habitat récemment aménagée, sous forme de logements en petits collectifs.

L'aménagement du secteur à vocation d'habitat devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés en R+1+c/att maximum.

L'implantation des logements se fera en bande et les bâtiments orientés de sorte à gérer les vis-à-vis internes et externes à l'opération.

Le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer en partie nord-ouest du tènement, en associant l'espace boisé à préserver, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
Des espaces verts privatifs liés aux logements groupés devront être aménagés.

Le traitement des limites devra être paysager. Une attention particulière sera accordée pour la gestion de l'interface entre la partie nord-ouest de l'opération et l'espace naturel sur lequel elle donne.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera par le chemin existant, depuis la rue des Rossets.

La voirie desservira la totalité des constructions et s'achèvera par une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter de sorte à répondre aux besoins de stationnement sur l'intégralité de l'opération. Une partie des stationnements seront mutualisés au niveau de l'entrée.

Modes doux

Les cheminements doux devront être facilités en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Le maillage avec le réseau existant doit être prévu.

OAP CHE 10

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE10

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Morty nord
SUPERFICIE "NETTE" :
3100 m2
GISEMENT FONCIER
Extension
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue de Charnage
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP CHE10

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

20

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

6

FORMES URBAINES

Groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

Non Concernée

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

Non Concernée

ACCÈS :

Rue de Charnage

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Non

PHASAGE :

2

Échelle : 1:300
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine

Logements groupés

Mobilités

Accès au secteur

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Aire de stationnement de surface

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Dans le prolongement de la trame résidentielle, le tènement longe la Route de Charnage. Cette opération à une vocation d'habitat.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés en R+1+c/att maximum.

L'implantation des logements se fera en bande et l'aspect architectural s'insèrera dans le tissu urbain contemporain en cohérence avec le règlement de zone.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Des espaces verts privatifs liés aux logements groupés devront être aménagés.

Le traitement des limites devra être paysager. Une attention particulière sera accordée pour la gestion de l'interface entre la partie sud-est de l'opération et l'espace agricole sur lequel elle donne.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès est à prévoir depuis la Route de Charnage.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter de préférence à l'entrée du site.

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra de relier les voies limitrophes au tènement

Les cheminements doux devront être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif.

OAP CHE 11

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE11

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Les Grands Champs
SUPERFICIE "NETTE" :
4100 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies permanentes déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue des Grands Champs
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP CHE11

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

15

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

6

FORMES URBAINES

Groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

Non Concernée

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

Non Concernée

ACCÈS :

Rue des Grands Champs

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :

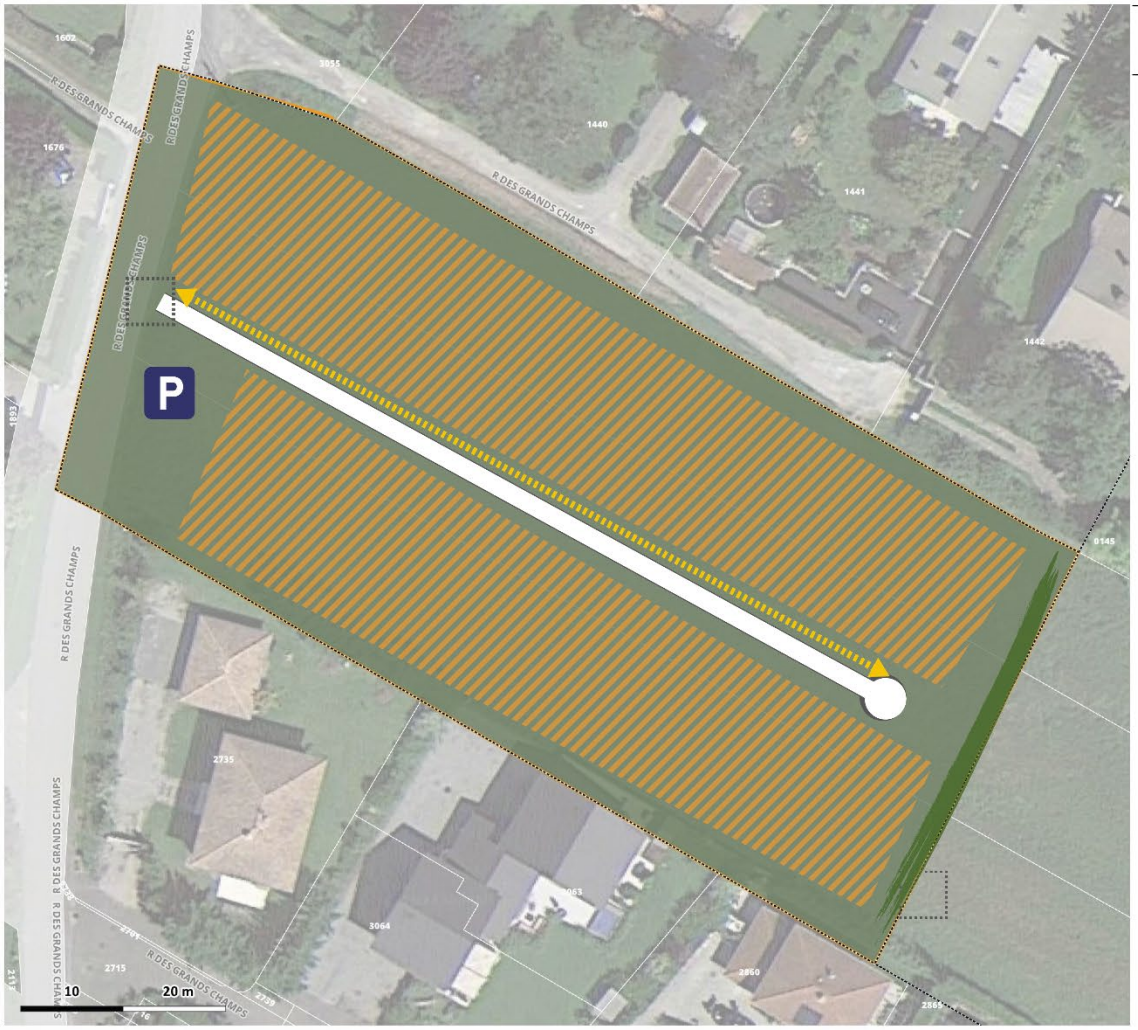
Non

PHASAGE :

3

Échelle : 1:310
Date d'édition : 13-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine

Logements groupés

Mobilités

Accès au secteur

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Aire de stationnement de surface

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Au cœur d'un secteur résidentiel, majoritairement composé d'habitat individuel, cette dent creuse est bordée par la Rue des Grands Champs.

L'aménagement du secteur à vocation d'habitat.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés en R+1+c/att maximum.

L'implantation des logements se fera en bande de part et d'autre de la voirie desservant l'opération. L'aspect architectural contemporain des constructions s'intègrera avec le bâti alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Des espaces verts privatifs liés aux logements groupés devront être aménagés.

Le traitement des limites devra être paysager.

Les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace végétalisé de transition avec l'espace agricole est à prévoir en partie est de la zone.

Un espace de convivialité peut être créé mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fera depuis la Rue de Grands Champs.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter de sorte à répondre aux besoins de stationnement sur l'intégralité de l'opération et seront situés le long des voiries.

Modes doux

Le cheminement des modes doux devra être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Le maillage avec le réseau existant doit être prévu.

OAP CHE 12

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP CHE12

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Les Vignes sous Chens
SUPERFICIE "NETTE" :
14000 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies permanentes déclarées Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue du Colverts / Rue des Vignes sous Chens
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

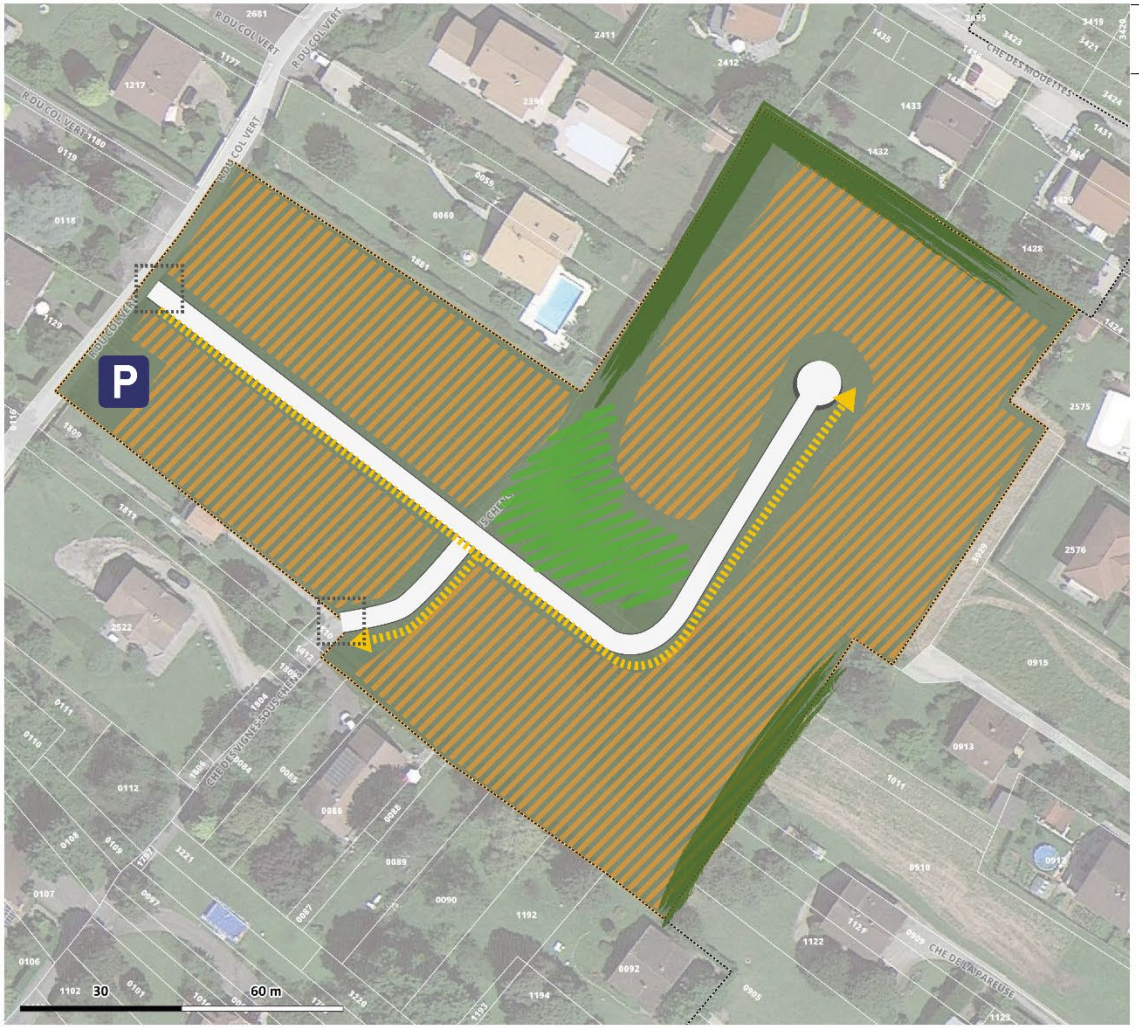
OAP CHE12

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
21
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Rue du Colvert
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/640
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès au secteur

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Aire de stationnement de surface

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Au cœur d'un secteur résidentiel, majoritairement composé d'habitat individuel, ce site est bordé par la Rue du Colvert.

Le tènement supporte une trame boisée.

Une opération à vocation d'habitat devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions s'implanteront sous forme de logements groupés en R+1+c/att maximum.

Le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone, et doit tenir compte de la déclivité du terrain et sa proximité avec les bords de lac, en prévoyant une bonne intégration au site.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, des espaces boisés présents en partie est sont à préserver et à valoriser.
Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.
Des espaces verts privatifs liés aux logements groupés devront être aménagés et intégrés à l'aménagement des constructions.

Le traitement des limites devra être paysager.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès se fait depuis la Rue du Colvert. Un second accès pourra être créé depuis le Chemin des Vignes sous Chens.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter de sorte à répondre aux besoins de stationnement sur l'intégralité de l'opération et seront situés à l'entrée de l'opération.

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement, notamment en direction du lac.

Les cheminements doux devront être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

DOUVAINE

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP DOU1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Les Loches ouest

SUPERFICIE "NETTE" :

19800 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue des Vergers / Route du Crepy

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:1 400
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

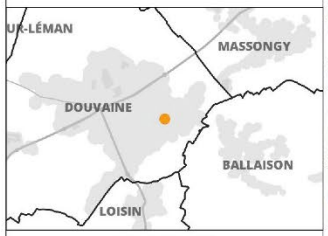
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP DOU1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
35
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
69
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
35%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
24
ACCÈS :
Entrée rue du Crépy / Sortie rue future (ER)
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:700
Date d'édition : 13/09/2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs
Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone
Voie de desserte interne
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun
Murs à préserver
Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu bâti alentour, le programme prévoit des logements en R+1+c/att maximum, en petits collectifs et en logements intermédiaires.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route. Un front bâti est à prévoir sur la route de Crépy, derrière le muret. Le bâtiment à implanter le long de la route de Crépy doit réinterpréter le gabarit des constructions du hameau historique situé juste à l'ouest de l'opération

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les vues vers les coteaux devront être valorisées notamment depuis l'espace commun.

Le mur en pierres traditionnel présent en limite doit être préservé, il pourra uniquement être réduit pour les besoins d'aménagement liés à l'accès.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Crépy, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone, à terme, un bouclage avec la rue des Vergers doit être rendu possible.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée et/ou sortie de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le réseau alentour doivent être prévus.

OAP DOU2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUb
SECTEUR :
Domino
SUPERFICIE "NETTE" :
14100 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Constructions
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue du Temple / Avenue de Thonon / Rue Domino
SENSIBILITÉS :
AEP(ppe)

Échelle : 1:1 500
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP DOU2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
56
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
23
ACCÈS :
Rue Domino existante (Pas de nouvel accès)
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
2

Échelle : 1:800
Date d'édition : 16-10-2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, actuellement construit avec des nombreux locaux commerciaux, devra prévoir une opération favorisant son renouvellement qualitatif dans un objectif de mixité fonctionnelle et sociale.

Des locaux commerciaux et de services seront prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs.

Une attention particulière devra être portée sur ce site, concerné par une ancienne activité industrielle / activité de services potentiellement polluante.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les bâtiments participeront par l'implantation à la rue Domino, les commerces s'y implanteront de façon préférentielle en rez-de-chaussée. Les bâtiments seront de type collectif, en R+2+combles/attique maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, à l'articulation du secteur de mixité des fonctions, et du secteur destiné exclusivement aux logements, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès à la zone est prévu, déjà présent, sur la RD1005 (avenue de Thonon), en réutilisation de la rue Domino (à double sens).

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter de part et d'autre de la rue Domino et devront faire l'objet d'un traitement en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le centre et équipements alentours doivent être prévus.

OAP DOU3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUx1 / 1AUy1

SECTEUR :

Les Niollets

SUPERFICIE "NETTE" :

77800 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes et cultures déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Allée de Troches / Rue des Niollets / Avenue des Voirons

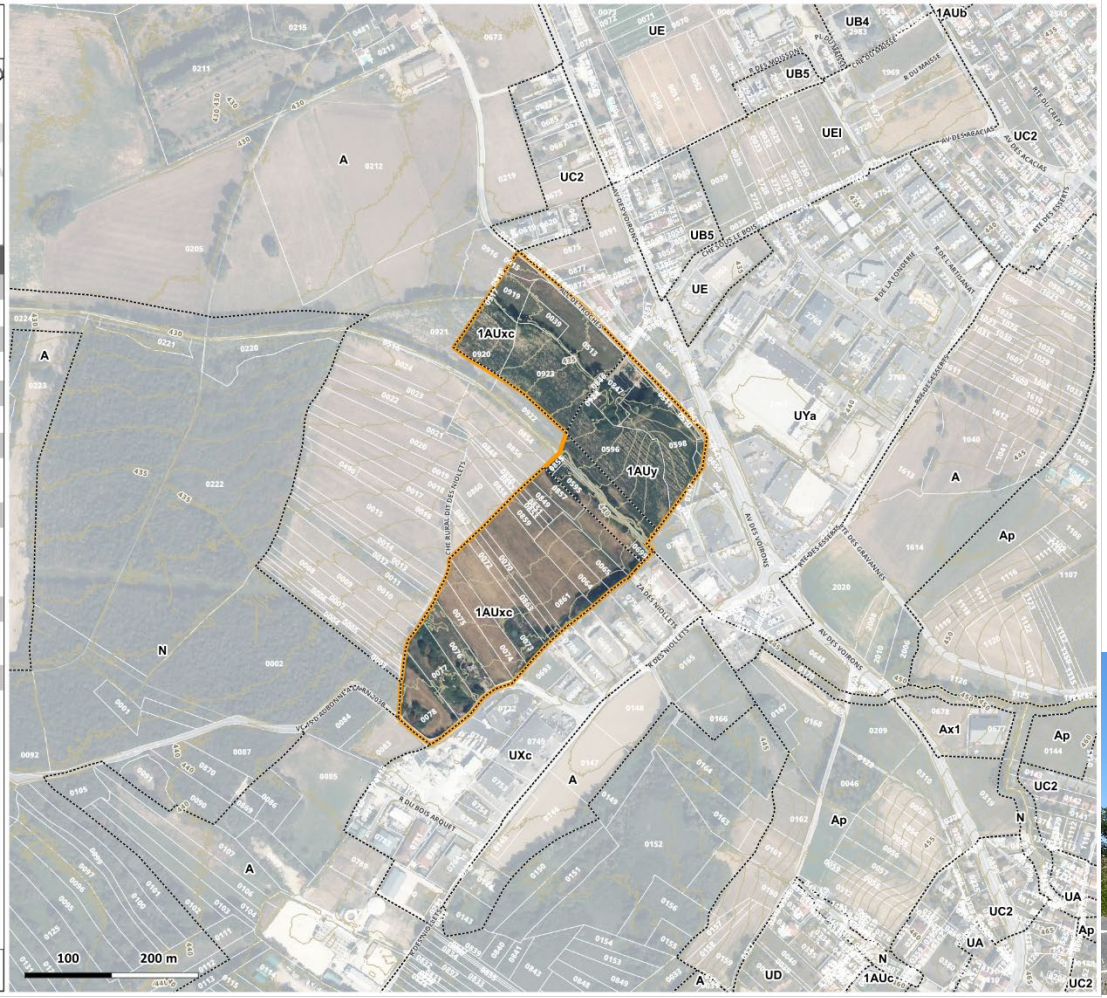
SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2 / EBF accompagnement / EBF strict

Enjeu fort :
Partie est : Vaste secteur potentiellement humide. Enjeu très fort sur le ru et sa ripisylve, enjeu fort sur la prairie et les zones humides. Enjeu moyen sur la culture si elle n'est pas humide.
Partie ouest : Vaste espace agricole de prairies bocagères présentant des zones humides et en lien avec espaces agricoles et boisés à proximité. Accueille une biodiversité riche. Peut servir de zone de reproduction et de chasse à de nombreuses espèces.

Échelle : 1:3 900
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

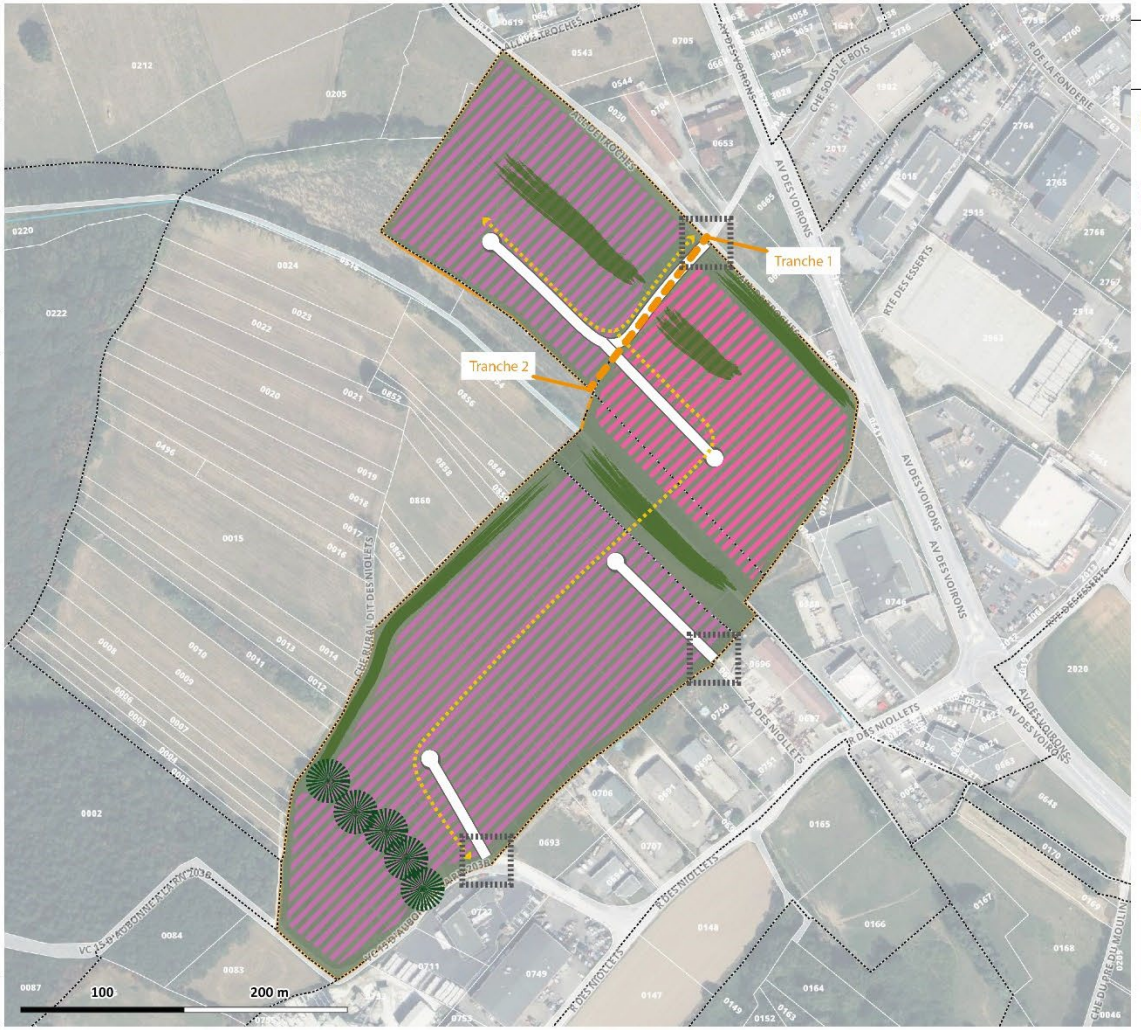
THONON agglomération

OAP DOU3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Economique et commerciale
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Partie est future carrefour avenue des Voirons / partie ouest plusieurs accès sur la rue des Niollets
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:2 100
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Commerciale et de services
- Economique

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en extension de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération de développement des activités économiques.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement et au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les bâtiments seront de type R+2 maximum pour la partie commerces/services et R+3 maximum en zone économiques en cas de toiture-terrasse.

Le programme s'insère en entrée de ville, en continuité de la zone d'activités existante et en second rideau par rapport à la RD1206, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer à la qualité de l'entrée de ville.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le ruisseau de Crépy (concerné par un EBF) traverse le secteur, et fait l'objet d'une préservation, il pourra être le support d'une mise en valeur paysagère.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment en limite nord afin de ménager l'interface avec la zone agricole.

Des investigations complémentaires sont nécessaires afin de vérifier le caractère humide du secteur. La zone humide identifiée en partie nord-est de la zone ouest est à préserver, ainsi que les fourrés présents à l'ouest de celle-ci.

Le ru passant en partie est est à prendre en compte.

Des noues paysagères sont à prévoir afin de gérer les eaux pluviales.

L'opération devra intégrer la présence d'un aléa torrentiel T3 affectant une partie du secteur.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

La partie située à l'est du tènement et de l'EBF prendra accès via l'aménagement du carrefour prévu sur la RD1206, la partie située à l'ouest du tènement et de l'EBF prendra accès par le prolongement des accès existants sur la rue des Niollets

Stationnement

La mutualisation d'une partie des stationnements doit être recherchée, pour les visiteurs et éventuellement le personnel. Ils devront faire l'objet d'un traitement en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le centre et autres bâtiments économiques alentours doivent être prévu. Ils permettront de traverser le secteur et de relier la route départementale avec la rue des Niollets.

OAP DOU4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUb

SECTEUR :

Les Meurolets est

SUPERFICIE "NETTE" :

7500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe dont renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : construction
Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue de Thonon

SENSIBILITÉS :

AEP(ppe)

Échelle : 1:930
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

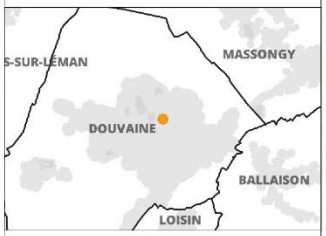
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP DOU4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
60
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
45
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
23
ACCÈS :
Avenue de Thonon
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:500
Date d'édition : 16-10-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, accueillant actuellement un commerce et se situant au sein de l'enveloppe urbaine, devra prévoir son renouvellement par le biais d'une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Des locaux commerciaux et de services seront prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs donnant sur l'avenue de Thonon.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu alentours du centre, le programme prévoit des logements collectifs, en R+2+c/att maximum.

Le secteur étant en partie concerné par des nuisances sonores relatives au trafic de la route départementale n°1005, les constructions nouvelles sensibles au bruit devront respecter le code de l'environnement et toute nouvelle opération devra respecter l'arrêté préfectoral inhérent au classement sonore de cette voie, notamment en matière de recul et d'isolation acoustique.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD1005 (avenue de Thonon), une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le centre et équipements/services alentours doivent être prévus.

OAP DOU5

Caractéristiques du site

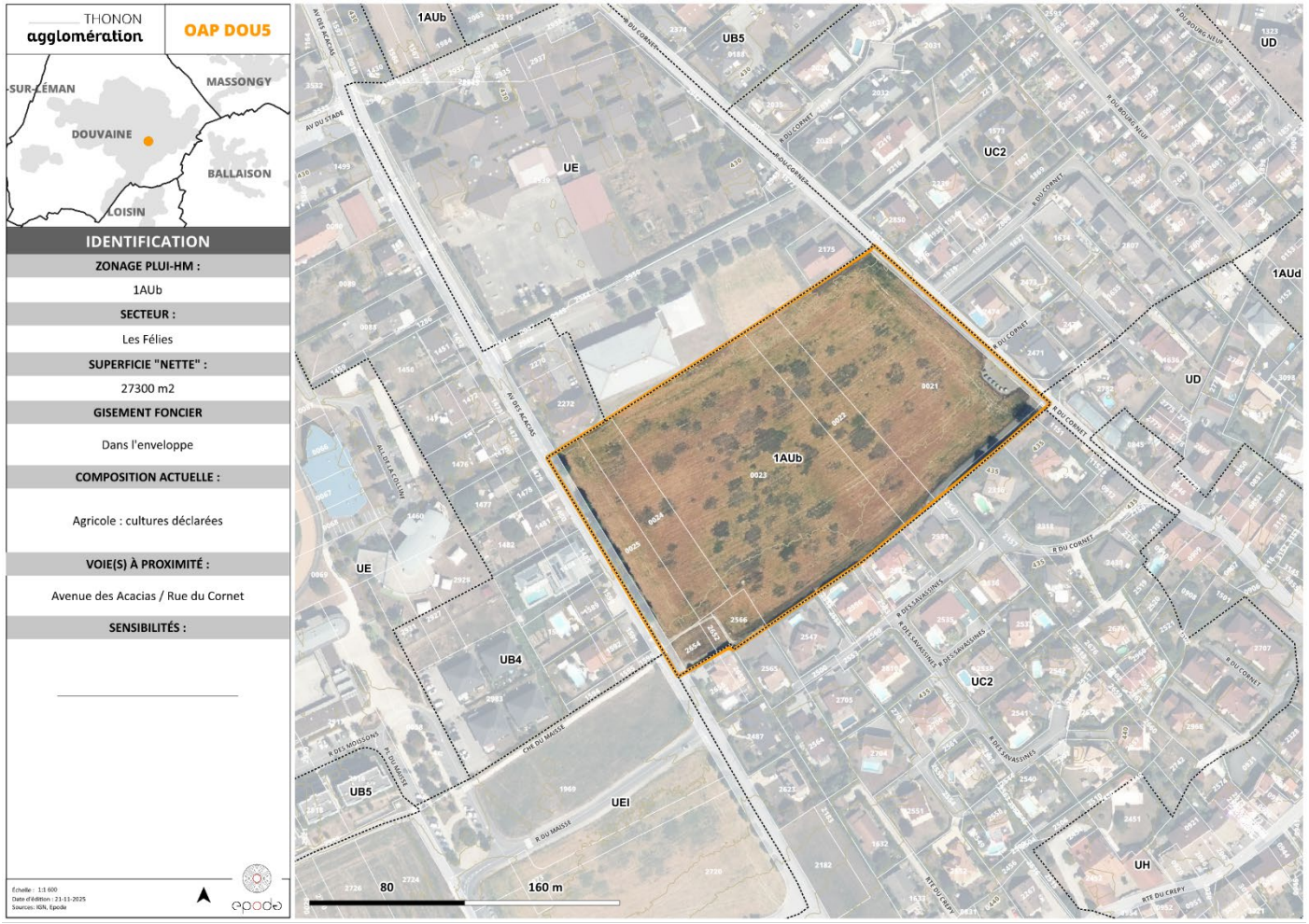


Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP DOU5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité équipements publics et/ou d'intérêt collectif et habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
55
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
75
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
30
ACCÈS :
Nouvelle voie à venir au centre (orientations est-ouest)
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:880
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

- Accès à la zone
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du pôle d'équipements publics de la commune, et notamment à proximité des équipements scolaires (école, collège et futur lycée), devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Un gymnase, une piscine et une chaufferie sont envisagés sur les espaces d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu bâti alentour, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou collectifs, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, avec une vigilance particulière avec les espaces bâtis présents au sud de l'opération.

De plus, une transition devra être réalisée entre la zone d'équipements et les futures habitations internes à la zone.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Une voie traversante sera à créer en interne pour desservir la zone, permettant le bouclage entre la rue du Cornet et l'avenue des Acacias.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables, ils rechercheront une mutualisation entre les différents usages (résidentiels et équipements).

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils permettront de traverser le secteur selon les axes nord-sud et est-ouest, permettant d'assurer la continuité avec les différentes équipements publics et/ou d'intérêt collectif existants.

OAP DOU6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UA
SECTEUR :
Les Meurolets sud
SUPERFICIE "NETTE" :
1900 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Avenue du Chablais / Rue des Meurolets
SENSIBILITÉS :
AEP(ppe)

Échelle : 1:490
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

Photo n°3

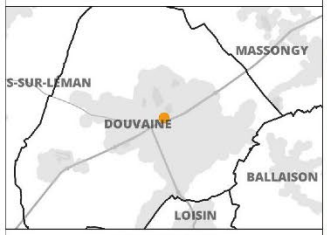
Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP DOU6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
60
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
11
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5
ACCÈS :
Rue des Meurolets
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1:370
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité du centre, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur en zone U, il est immédiatement constructible.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue des Meurollets.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur et de générer un lien sécurisé entre la route départementale et la rue des Meurollets.

OAP DOU7

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU7

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UB3
SECTEUR :
Les Meurolets nord
SUPERFICIE "NETTE" :
900 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Avenue du Chablais / Rue des Meurolets
SENSIBILITÉS :
AEP(ppe)

Échelle : 1:310
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°2

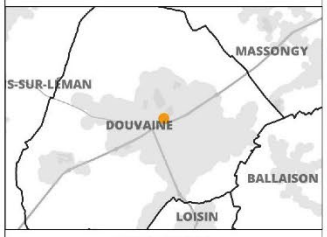
Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP DOU7

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
60
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
5
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
100%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5
ACCÈS :
Rue des Meurolets
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1:170
Date d'édition : 13-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité du centre, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur en zone U, il est immédiatement constructible.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une densification de ce secteur de centralité, le programme prévoit des logements intermédiaires, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue des Meurollets.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à proximité de l'accès et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le centre doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur et de générer un lien sécurisé entre la route départementale et la rue des Meurollets.

OAP DOU8

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU8

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Les Loches est
SUPERFICIE "NETTE" :
4300 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies permanentes déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route de Saugiaz
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1/700
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP DOU8

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
13

FORMES URBAINES
Inermédiaires et/ou groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%

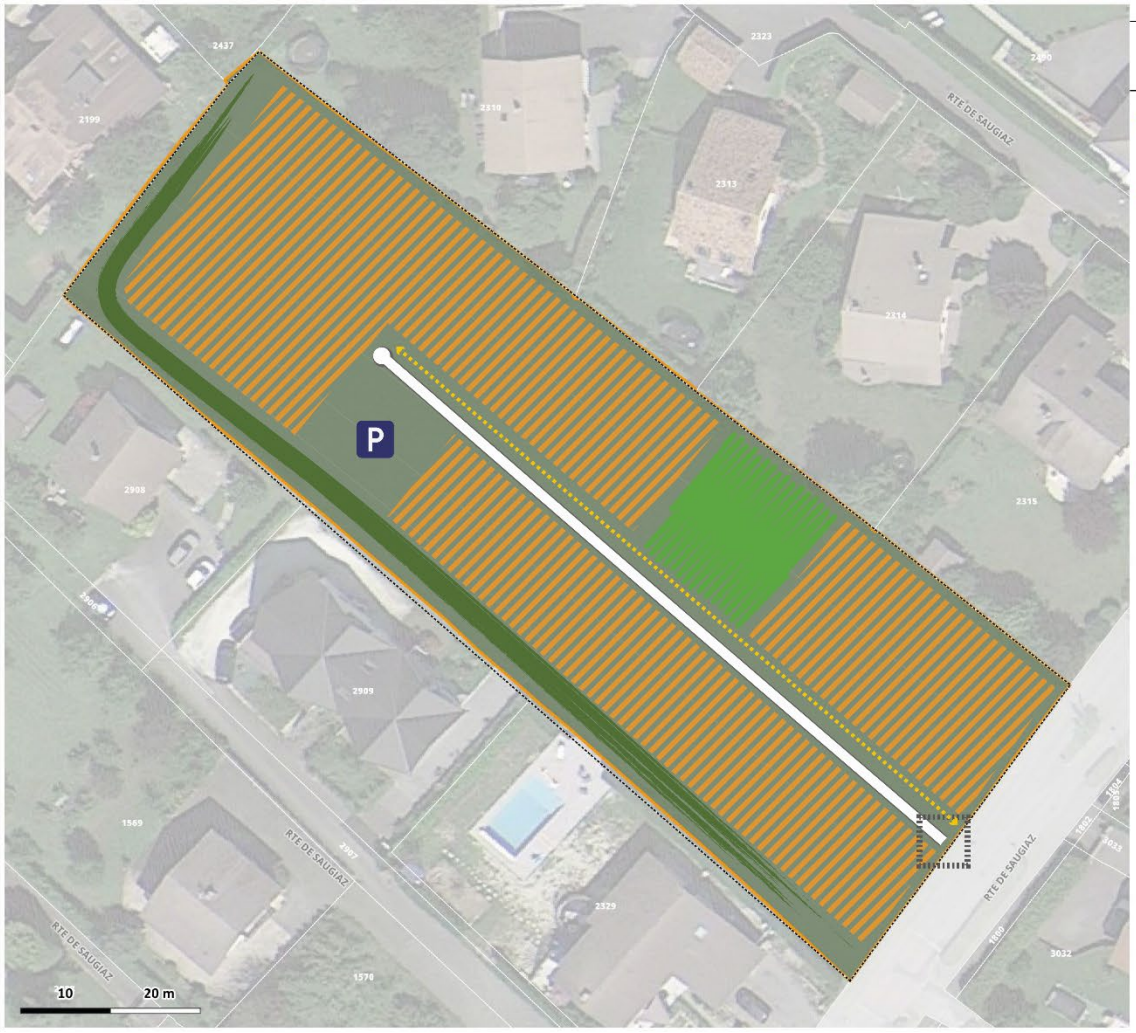
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
4

ACCÈS :
Route de Saugiaz

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
3



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés et/ou intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine résidentielle, devra prévoir une opération favorisant de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une tranche, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu majoritairement pavillonnaire, le programme prévoit des logements groupés et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de correspondre à l'organisation urbaine environnante.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Saugiaz, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités via des matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens avec le maillage existant à proximité doivent être prévus.

OAP DOU9

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU9

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUb

SECTEUR :

Les Vernais

SUPERFICIE "NETTE" :

11300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies déclarées
Urbanisée : hangar

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue de Genève

SENSIBILITÉS :

Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP DOU9

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
60
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
68
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
27
ACCÈS :
Avenue de Genève
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:500
Date d'édition : 10-10-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs
Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone
Voie de desserte interne
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites
Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en limite de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec des logements de différentes typologies.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une cohérence avec les volumes existants à proximité, le programme prévoit des logements collectifs en partie ouest, en R+2+c/att maximum. La partie est prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec le secteur pavillonnaire accolé, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de correspondre à l'organisation urbaine alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un ou plusieurs espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sont à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, depuis le rond-point de la Barque, avec accès possible depuis l'avenue de Genève, desservant la partie sud de l'avenue. Plusieurs voies seront à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités avec des matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le réseau existant alentour doivent être prévus.

OAP DOU10

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU10

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Aubonne ouest
SUPERFICIE "NETTE" :
7200 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe dont renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : construction et jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route de Colongette / Chemin des Pipautes
SENSIBILITÉS :
ZNIEFF2

Échelle : 1:1 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

Photo n°2

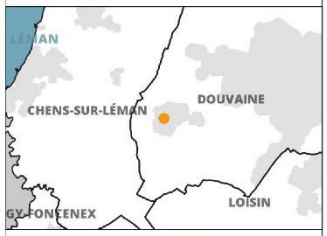
Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

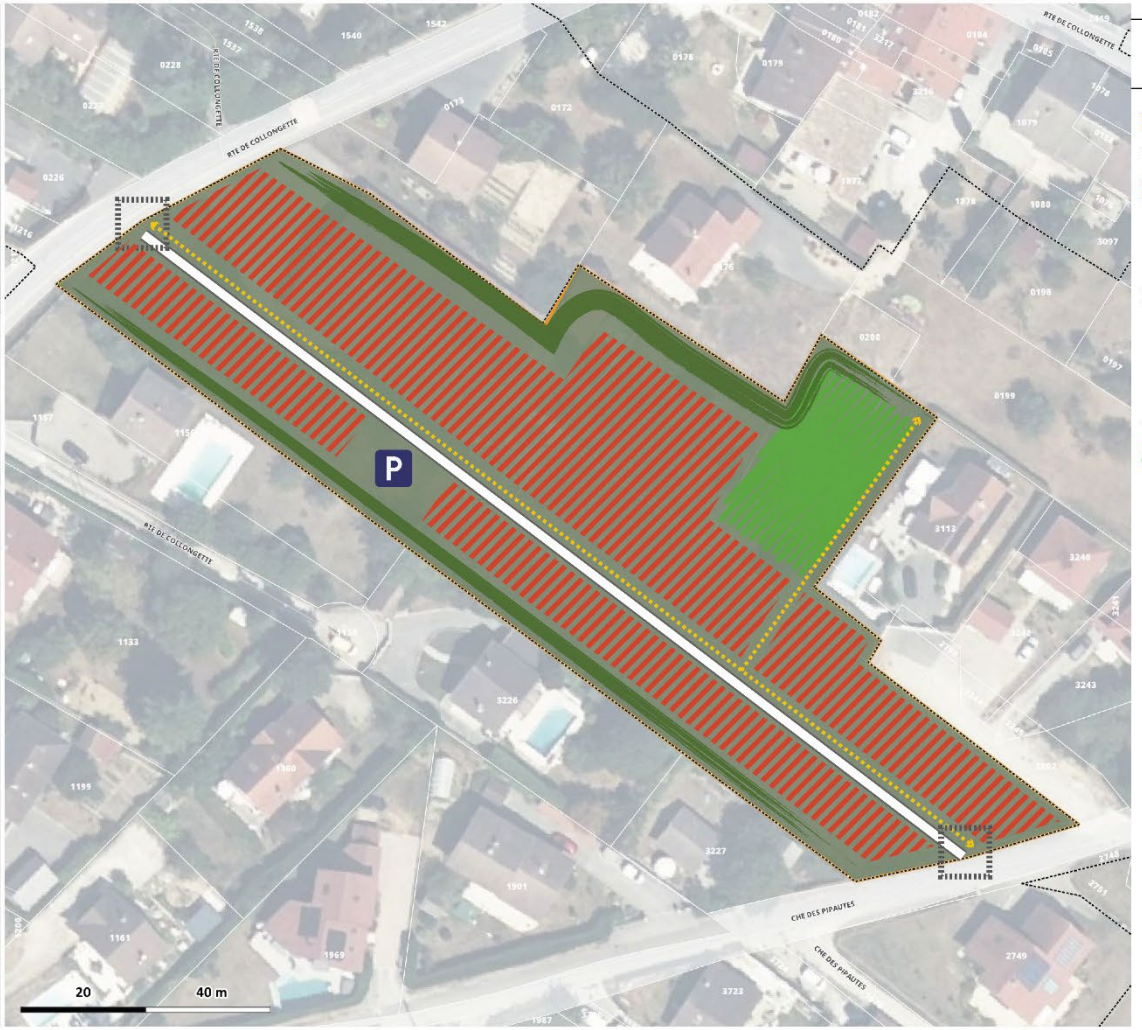
THONON agglomération



OAP DOU10

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
18
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5
ACCÈS :
Route de Colongettes et/ou Chemin des Pipautes
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:560
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein du hameau d'Aubonne, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une tranche, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu bâti existant, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des routes à proximité.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à réaliser, sur la route de Collongette et/ou chemin des Pipautes.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités via des matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils permettront de traverser le secteur et de créer une liaison entre la route de Collongette et le chemin des Pipautes.

OAP DOU11

Caractéristiques du site

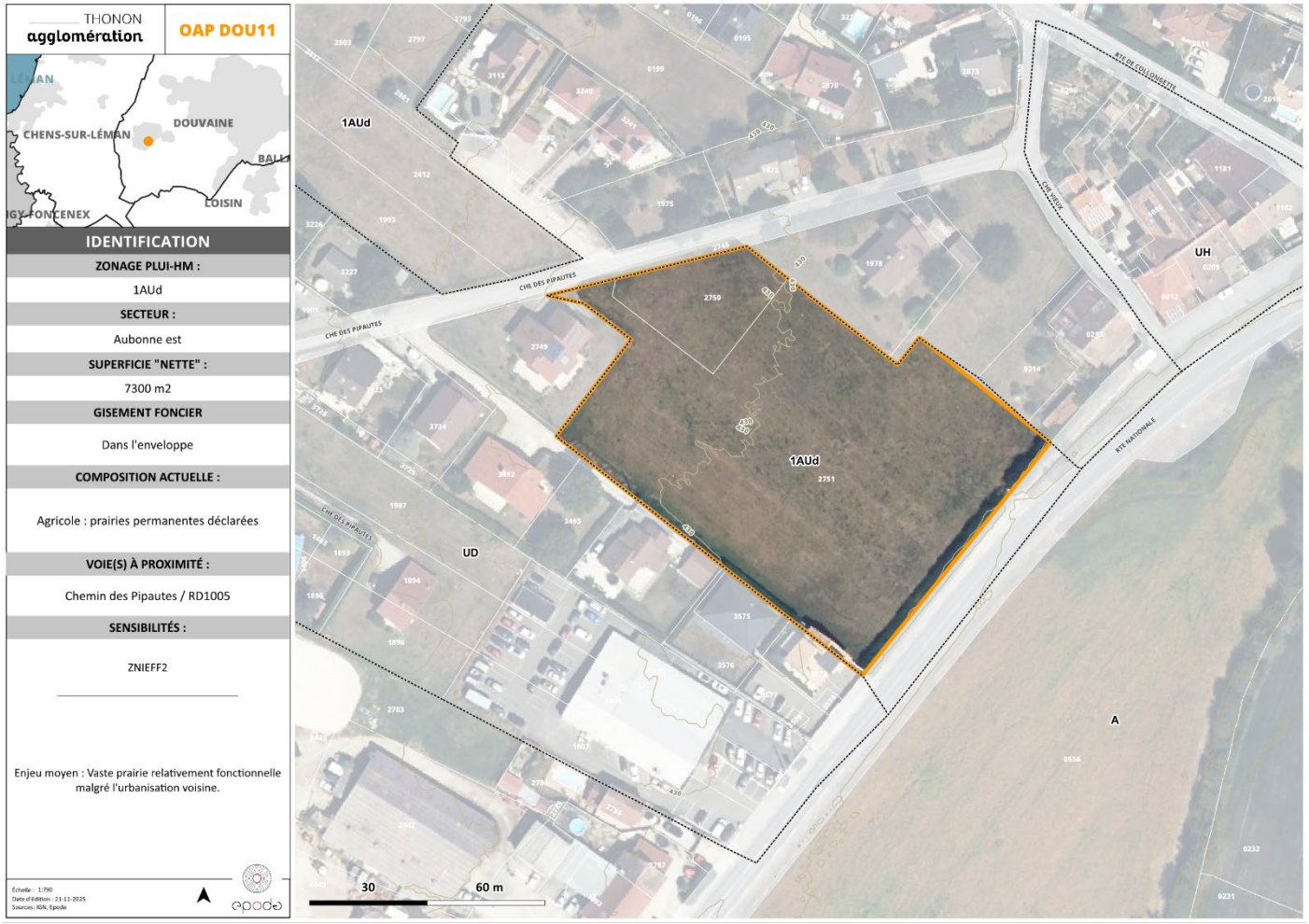


Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP DOU11

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
18
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5
ACCÈS :
Chemin des Pipautes
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
2

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein du hameau Aubonne, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une tranche, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu bâti alentour, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route nationale.

Le secteur étant en partie concerné par des nuisances sonores relatives au trafic de la route départementale n°1005, les constructions nouvelles sensibles au bruit devront respecter le code de l'environnement et toute nouvelle opération devra respecter l'arrêté préfectoral inhérent au classement sonore de cette voie, notamment en matière de recul et d'isolation acoustique.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, une attention particulière doit être portée pour réduire les nuisances vis-à-vis de la RD1005.

La haie et le fossé présents au sud-est de la zone (en limite avec la RD1005) devront être préservés.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin des Pipautes, avec une aire de retournement. Aucun accès n'est possible depuis la RD1005.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le réseau alentour doivent être prévus.

OAP DOU12

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU12

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUb / UB

SECTEUR :

La Fin de Douvaine

SUPERFICIE "NETTE" :

9100 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : jardins et constructions

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue du temple / Avenur des Acacias

SENSIBILITÉS :

Photo n°1

Photo n°2

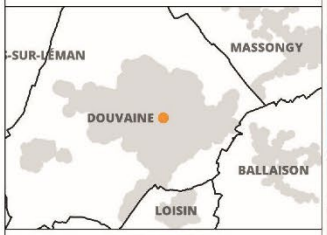
Photo n°3

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP DOU12

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
50
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
46
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
18
ACCÈS :
Rue du Temple
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
1AU : Opération d'Aménagement d'Ensemble U : Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/450
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Arbre à préserver
- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du pôle d'équipements, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Le secteur classé en U est urbanisable immédiatement, dans le respect des OAP et du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une densification de ce secteur central, le programme prévoit des logements collectifs, en R+3+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Des arbres existants seront à conserver, et à valoriser notamment via l'espace commun.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue du Temple.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de l'opération, à aménager en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le centre et équipements/services alentours doivent être prévus.

OAP DOU13

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DOU13

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUb

SECTEUR :

Pralait

SUPERFICIE "NETTE" :

7800 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue des Balaries / Rue des Léchères

SENSIBILITÉS :

EBF accompagnement / EBF strict

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP DOU13

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
60
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
47
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
35%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
16
ACCÈS :
Rue des Léchères
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
2

échelle : 1:500
Date d'édition : 22-10-2024
Sources: IGN, Epaco

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs

Mobilités

- Accès à la zone
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun
- Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du centre, devra prévoir une opération de logements collectifs favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une densification de ce secteur central, le programme prévoit des logements collectifs, en R+2+c/att maximum.

Pour la partie nord, les bâtiments devront créer un front urbain sur la rue des Léchères et la rue de Balaries.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Un cours d'eau et son espace de bon fonctionnement (EBF) traverse la zone, ils sont à préserver et valoriser, toute construction et imperméabilisation doit respecter un recul de 10 m minimum par rapport à la limite de l'EBF.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue des Léchères.

Stationnement

Les stationnements résidentiels sera réalisé préférentiellement en souterrain, du côté nord du ruisseau. Le stationnement visiteur sera réalisé préférentiellement du côté du PAV existant et devra être réalisé majoritairement en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le centre et équipements/services alentours doivent être prévus. Un lien sera réalisé entre la rue des Léchères et la rue des Balaries.

DRAILLANT

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP DRA1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP DRA1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Les Ménachines

SUPERFICIE "NETTE" :

6100 m2

GISEMENT FONCIER

En extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies en rotation longue déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route du Prieuré

SENSIBILITÉS :

AEP(ppe)

Enjeu faible : prairie entre les habitations

Échelle : 1:710
Date d'édition : 21-11-2023
Sources: IGN, Epode

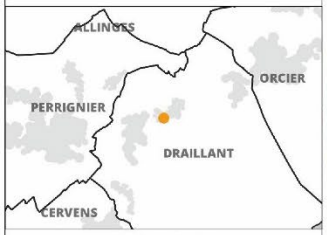
epode

Vue depuis la route du Prieuré

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

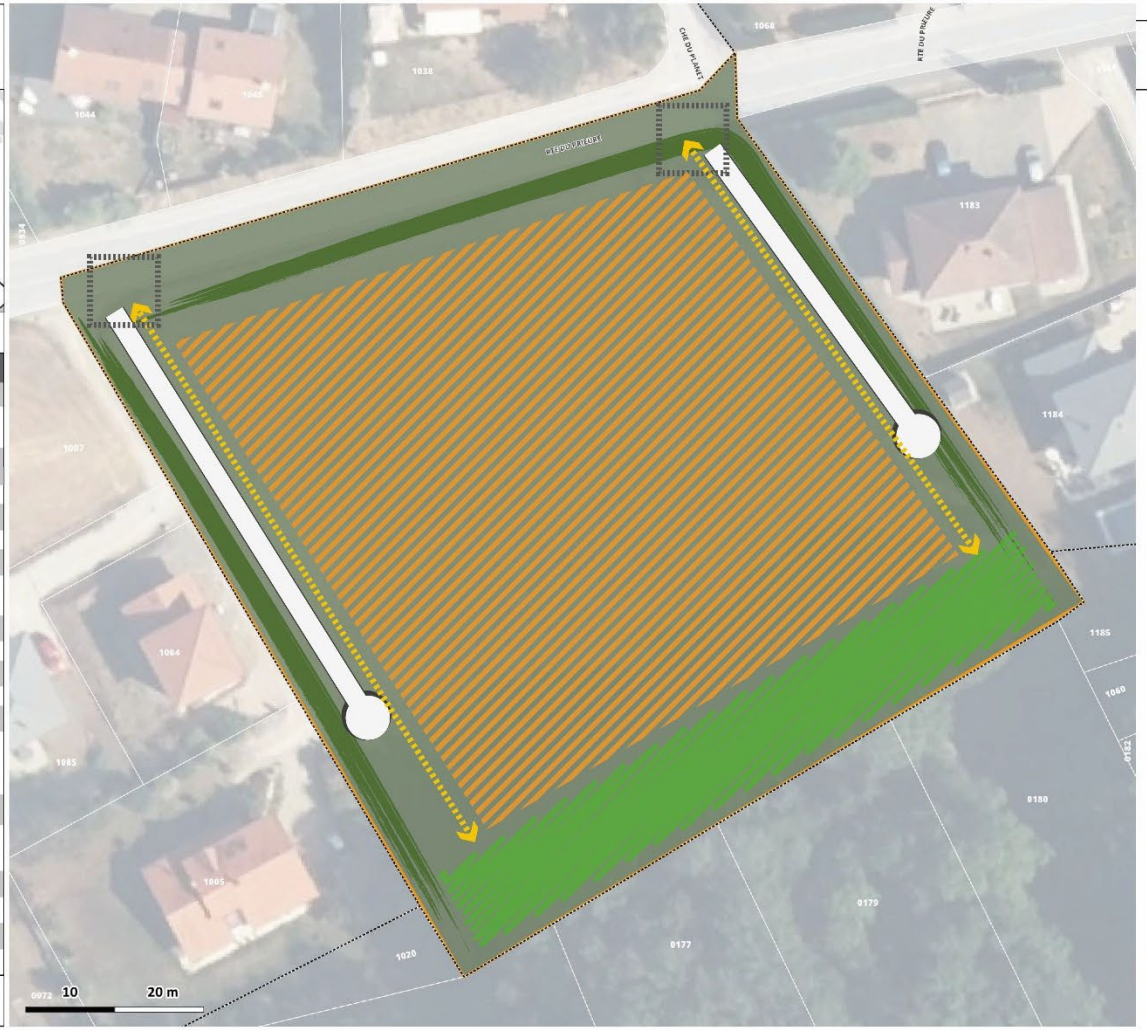
THONON agglomération



OAP DRA1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
9
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route du Prieuré
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/300
Date d'édition : 28-11-2025
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein du hameau Le Liège et en continuité de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur est programmé dans le temps, son urbanisation est possible à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une transition avec les espaces bâtis limitrophes, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en interface avec l'espace boisé au sud, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

L'espace boisé présent au sud est à préserver et toute construction devra respecter un recul minimum de 10 m par rapport à celui-ci. Les arbres fruitiers sont à préserver autant que possible.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La trame arborée est à renforcer, notamment par la plantation d'une haie le long de la route, en bordure nord de la zone.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD35 (route du Prieuré), une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter au cœur de l'opération et devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens avec le maillage alentour doivent être prévus.

EXCENEVEX

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP EXC1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP EXC1

IDENTIFICATION

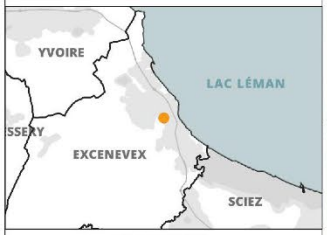
ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Champ de la Grange
SUPERFICIE "NETTE" :
5500 m2
GISEMENT FONCIER
Extension
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : cultures déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue des Ecoles
SENSIBILITÉS :

Vue depuis la rue des Ecoles

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP EXC1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
35
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
19
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
8
ACCÈS :
Rue des Ecoles
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/400
Date d'édition : 03-07-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité de l'enveloppe urbaine et à proximité du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une cohérence urbaine, notamment avec l'opération situé en face, le programme prévoit un gradient de densité de logements, avec des logements collectifs à proximité de la rue des Ecoles, en R+1+c/att maximum. Le reste du secteur prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace agricole, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin accédant sur la rue des Ecoles, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée d'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP EXC2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP EXC2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Fontaine Pourrie

SUPERFICIE "NETTE" :

3600 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de la Fontaine Pourrie

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : Prairie relativement fonctionnelle malgré l'urbanisation voisine. Arbres fonctionnels. Enjeu paysager. Cône de vue sur le lac.

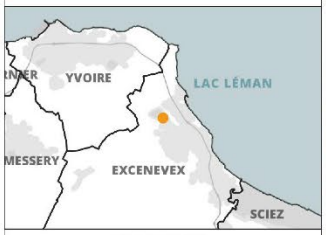
Échelle : 1:640
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

Vue depuis le chemin de la Fontaine Pourrie

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

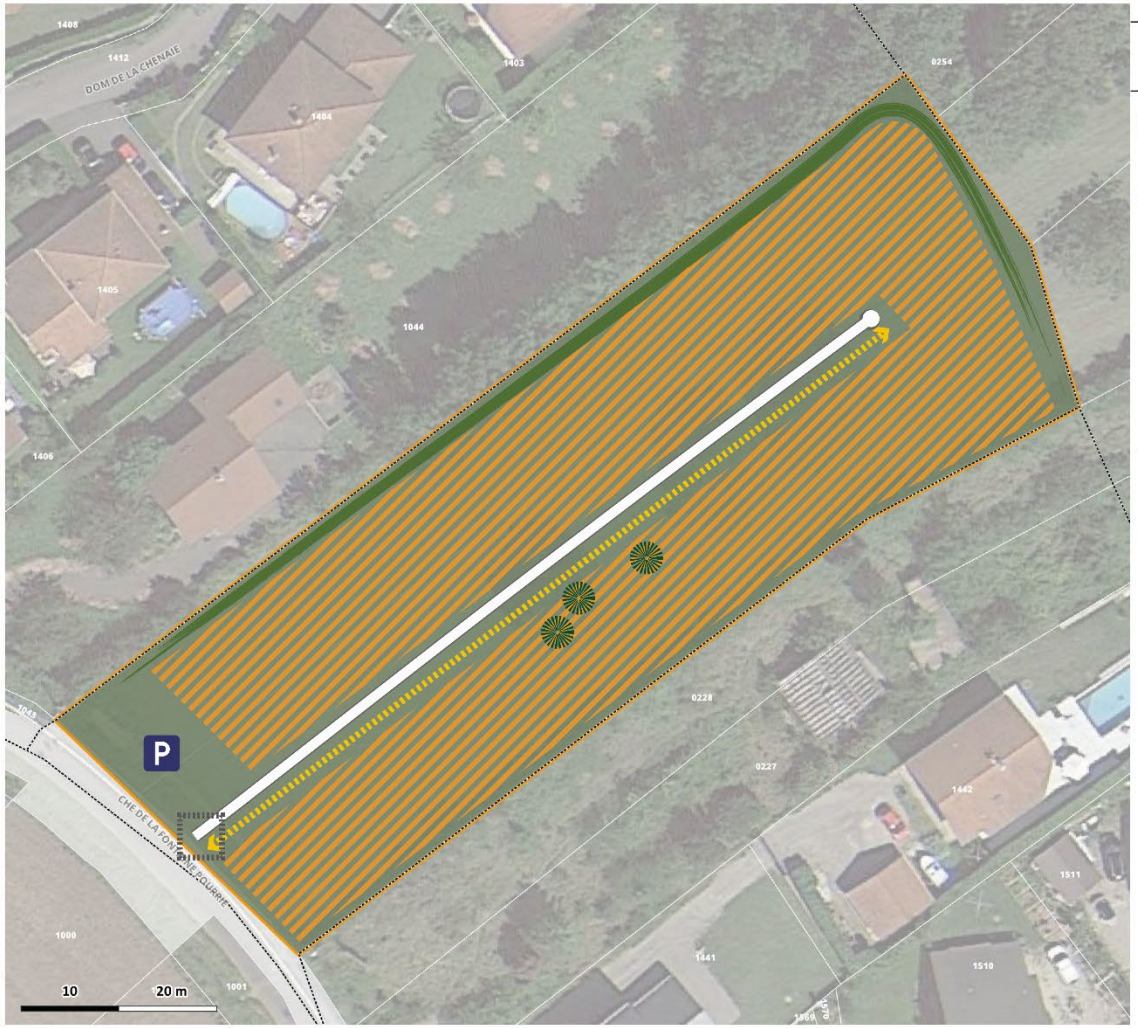


OAP EXC2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
7
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin de la Fontaine Pourrie
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/350
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité de l'enveloppe urbaine et au sein d'un espace pavillonnaire, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu pavillonnaire, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La haie présente en bordure nord est à préserver. Des arbres fruitiers au cœur du site sont à préserver autant que possible et à valoriser dans le cadre de l'aménagement.

Les vues vers le lac sont à valoriser.

Du fait de la pente, le ruissellement des eaux pluviales est à gérer.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin de la Fontaine Pourrie, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

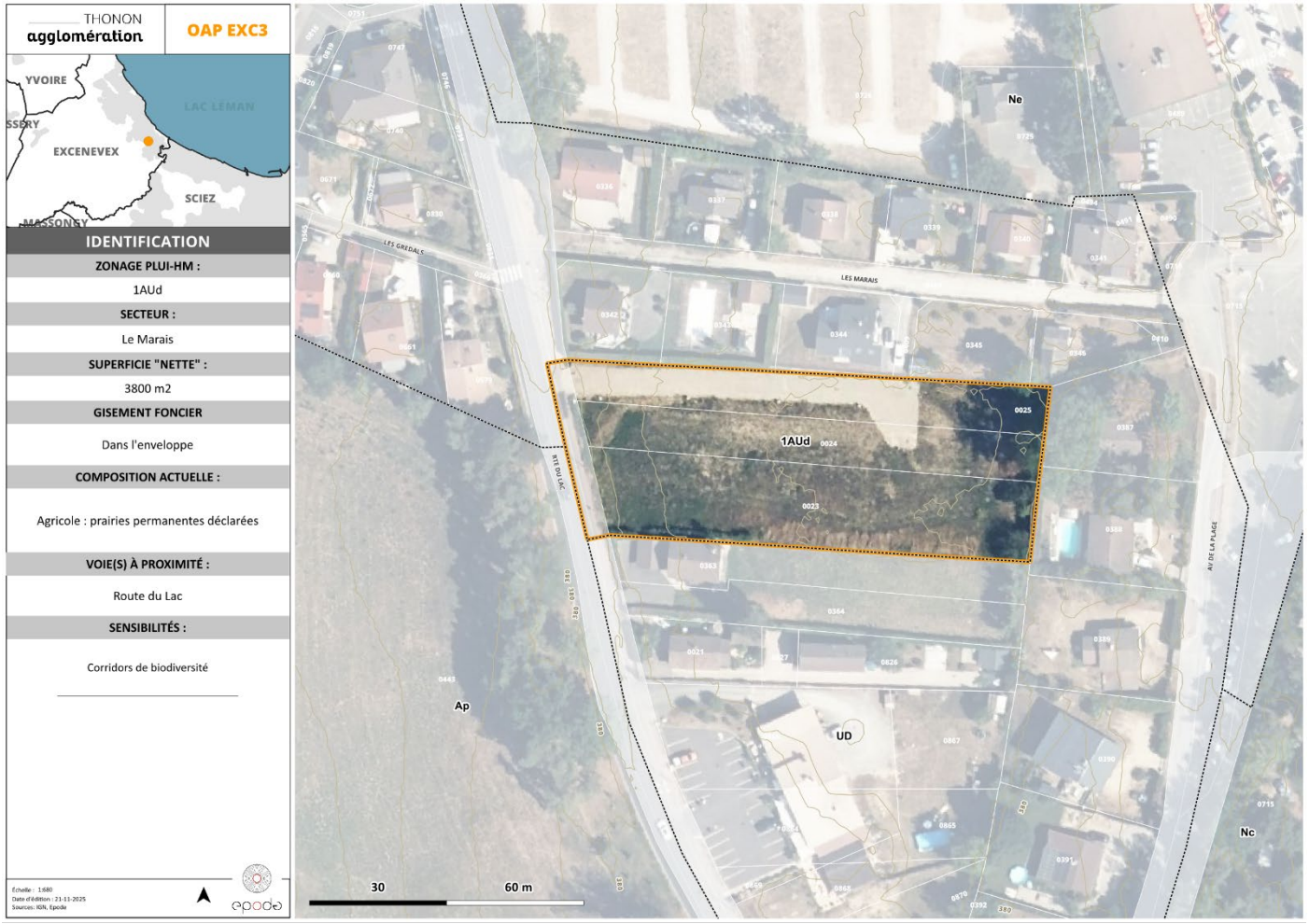
Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP EXC3

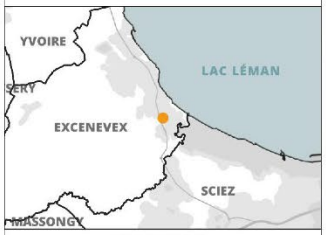
Caractéristiques du site



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP EXC3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
8
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route du Lac
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:320
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité de l'enveloppe urbaine et à de la plage d'Excenevex, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu pavillonnaire alentour, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route du Lac.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route du Lac, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP EXC4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

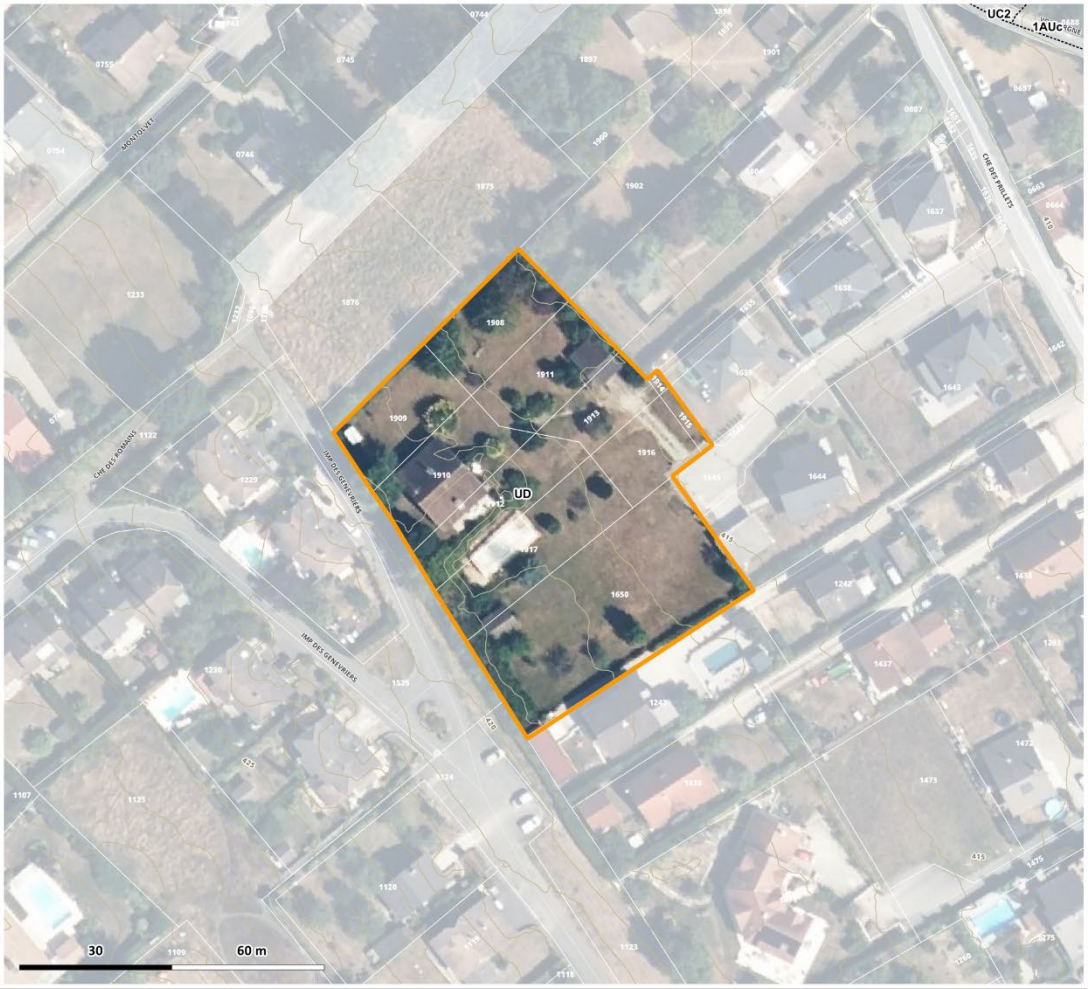
OAP EXC4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UD
SECTEUR :
Les Genévriers
SUPERFICIE "NETTE" :
4200 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions et jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Impasse des Genévriers / Chemin des Prillets
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:650
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

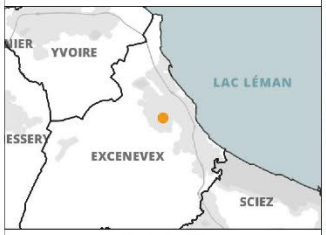
epode



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP EXC4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
8
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin des Prillets
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1:360
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP prévoit le potentiel renouvellement urbain d'un tènement situé en amont du centre-bourg, pour une vocation de logements.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu urbain, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin des Prillets, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération, et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, en liant le chemin des Prillets et l'impasse des Genevriers.

OAP EXC5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP EXC5

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Pré Bernard

SUPERFICIE "NETTE" :

7100 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue des écoles

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:850
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

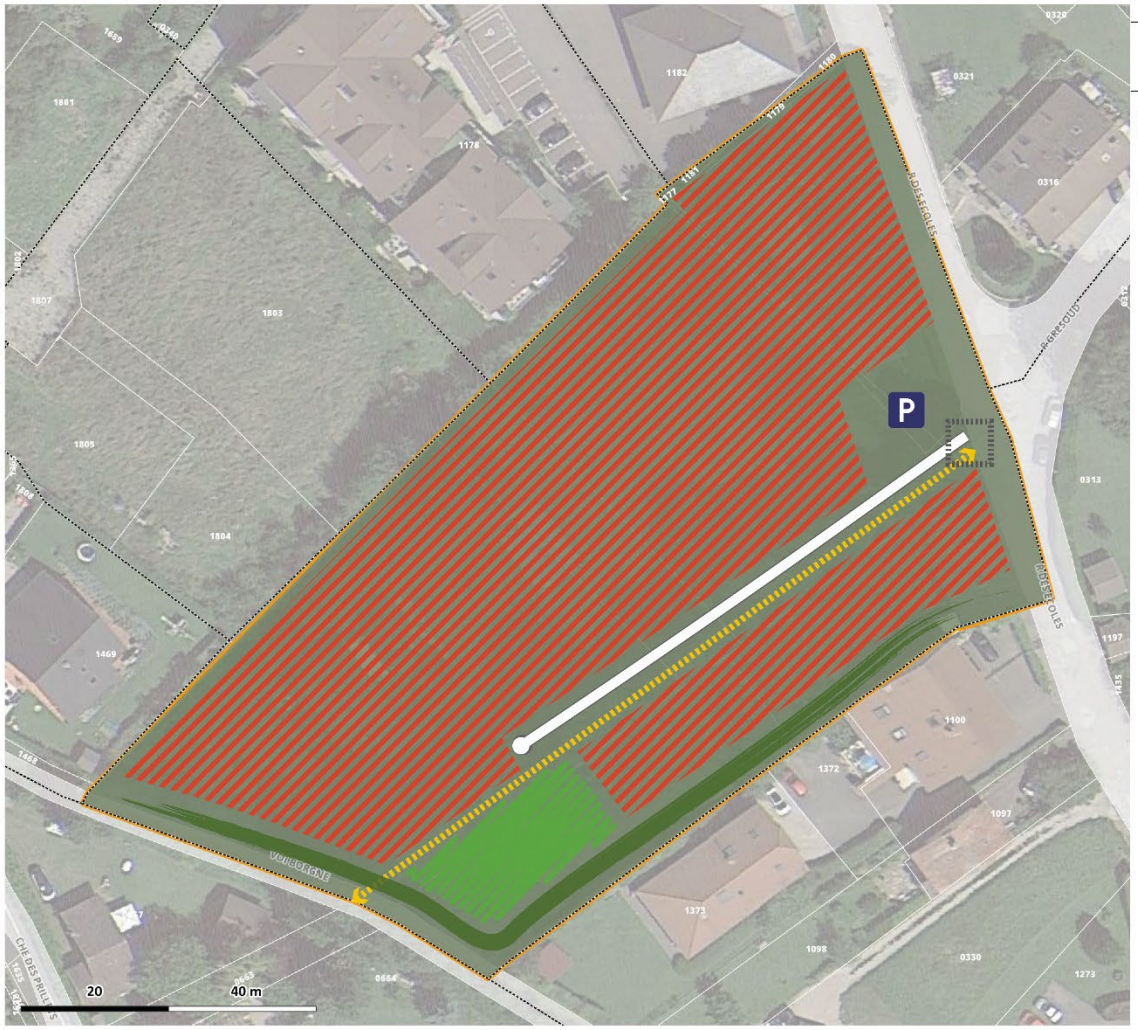
Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP EXC5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
55
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
39
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
16
ACCÈS :
Rue des écoles
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou collectifs

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site de renouvellement urbain à proximité directe du centre-bourg et des équipements, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain, le programme prévoit des logements collectifs et/ou intermédiaires, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue des Ecoles, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, en liant la rue des Ecoles et le chemin de la Voie Borgne.

OAP EXC6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP EXC6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUx1

SECTEUR :

La Fattaz

SUPERFICIE "NETTE" :

18800 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : cultures et prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin des Affouages

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2 / EBF accompagnement / EBF strict

Enjeu très fort : Zone humide. Parcelles agricoles bocagères fonctionnelles d'un point de vue écologique. Sonneur a ventre jaune.

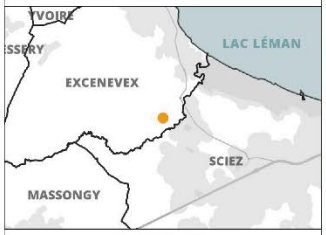
Échelle : 1:1 500
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epure

Vue depuis le chemin des Affouages

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON
agglomération



OAP EXC6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Economique
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin des Affouages
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:830
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Economique

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, représente l'extension de la zone d'activités de La Fattaz, à l'orée d'un espace boisé. Il devra prévoir une opération favorisant l'implantation de locaux à vocation économique.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement, au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme s'insère en continuité de la zone d'activités existante, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de la qualité de l'opération. La hauteur maximum est de 12 m.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment pour ménager la transition avec l'espace naturel constituant un Espace de Bon Fonctionnement de cours d'eau strict. Toute construction ou imperméabilisation devra respecter un recul minimum de 10 m par rapport à la limite de cet espace.

Le fossé en eau présent au cœur du site est à préserver.

L'artificialisation du secteur est à limiter, et la gestion des eaux pluviales passera par l'aménagement de noues paysagères.

Des mesures devront être mises en place afin de tenir compte de la présence de sonneurs à ventre jaune sur le secteur.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin des Affouages, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements devront être pensés pour être mutualisés notamment entre activités et à destination des visiteurs. Ils devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP EXC7

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP EXC7

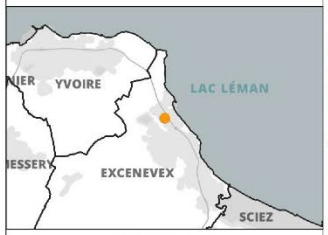
IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UE
SECTEUR :
Les Huches
SUPERFICIE "NETTE" :
13400 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : complexe sportif
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route d'Yvoire
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP EXC7

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Equipements d'intérêt public et/ou collectif
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route d'Yvoire
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:600
Date d'édition : 23-07-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

Accès à la zone

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, se localise et à quelques mètres du lac Léman, et comporte des équipements sportifs légers. Le projet pour la collectivité est de prévoir la création d'un espace polyvalent culturel et sportif en lien direct avec la valorisation de son entrée nord et son projet de restructuration du port de plaisance.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur, classé en zone U est immédiatement constructible dans les conditions de la présente OAP et du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le bâtiment actuel sera démoli, son sous-sol sera remblayé. Le nouveau bâtiment en bois s'étendra sur un seul niveau. Il sera accompagné d'un nouveau city-stade et d'un terrain multisports. Les espaces seront modulables en fonction des besoins des usagers.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les espaces extérieurs, qui représentent une partie conséquente du projet, seront particulièrement qualitatifs, pensés comme un parc arboré dans lequel le bâti viendra s'insérer et non l'inverse. Le city-stade existant sera donc déplacé.

Des séquences sont créées dans la topographie marquée du site :
- nivellement de la butte existante entre la RD25 (route d'Yvoire) et le nouveau bâtiment pour accueillir des stationnements végétalisés
- accès aux cheminements doux longeant le projet pour une liaison à la Via Rhôna et au futur port.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route d'Yvoire.

Stationnement

Un nouveau parking sera mutualisé avec le cimetière et le port, il sera situé contre le mur du cimetière, ce qui facilitera l'accès au cimetière sur le côté nord et non plus depuis la RD25. Il devra être traité en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, et de réaliser des liens facilités vers la ViaRhôna et le lac.

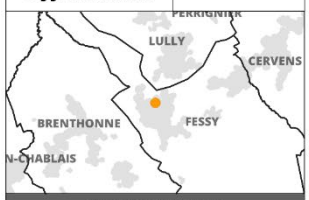
FESSY

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP FES1

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP FES1



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Centre-bourg

SUPERFICIE "NETTE" :

11000 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies temporaires déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de la Peste

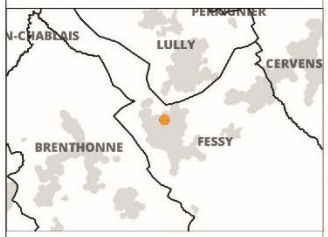
SENSIBILITÉS :

Vues depuis le chemin de la Peste

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP FES1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
28
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
8
ACCÈS :
Chemin de la Peste
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
2

Échelle : 1:650
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs
Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, accolé au cimetière et en limite de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur est programmé dans le temps, son urbanisation est possible à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit un gradient de densité, avec des logements collectifs à proximité du centre-bourg, en R+2+c/att maximum. Le programme prévoit ensuite une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace agricole, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé, à 50% en tranche 1 et à 50% en tranche 2.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin de la Peste, deux voies seront à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de chaque tranche, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP FES2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP FES2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Marcy

SUPERFICIE "NETTE" :

3700 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route de Marcy / Chemin des Caillats

SENSIBILITÉS :

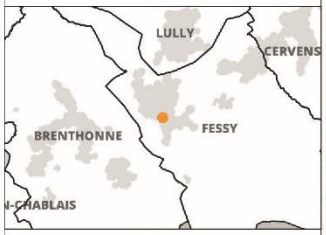
Echelle : 1/780
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vues depuis le chemin des Caillats

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP FES2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
7
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin des Caillats
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
2

Échelle : 1:400
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, localisé dans l'enveloppe urbaine, à proximité du chef-lieu, devra prévoir une opération d'habitat.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir insertion dans le tissu alentour, peu dense, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin des Caillats.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée d'opération, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

LOISIN

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP LOI1

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP LOI1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Chef-lieu centre

SUPERFICIE "NETTE" :

16500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées
Urbanisée : constructions

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Grande Rue / Route de Ruaz

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : Vaste prairie en partie en friche et en pente, relativement fonctionnelle malgré l'urbanisation voisine

Échelle : 1:1 400
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vue depuis la Grande Rue

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

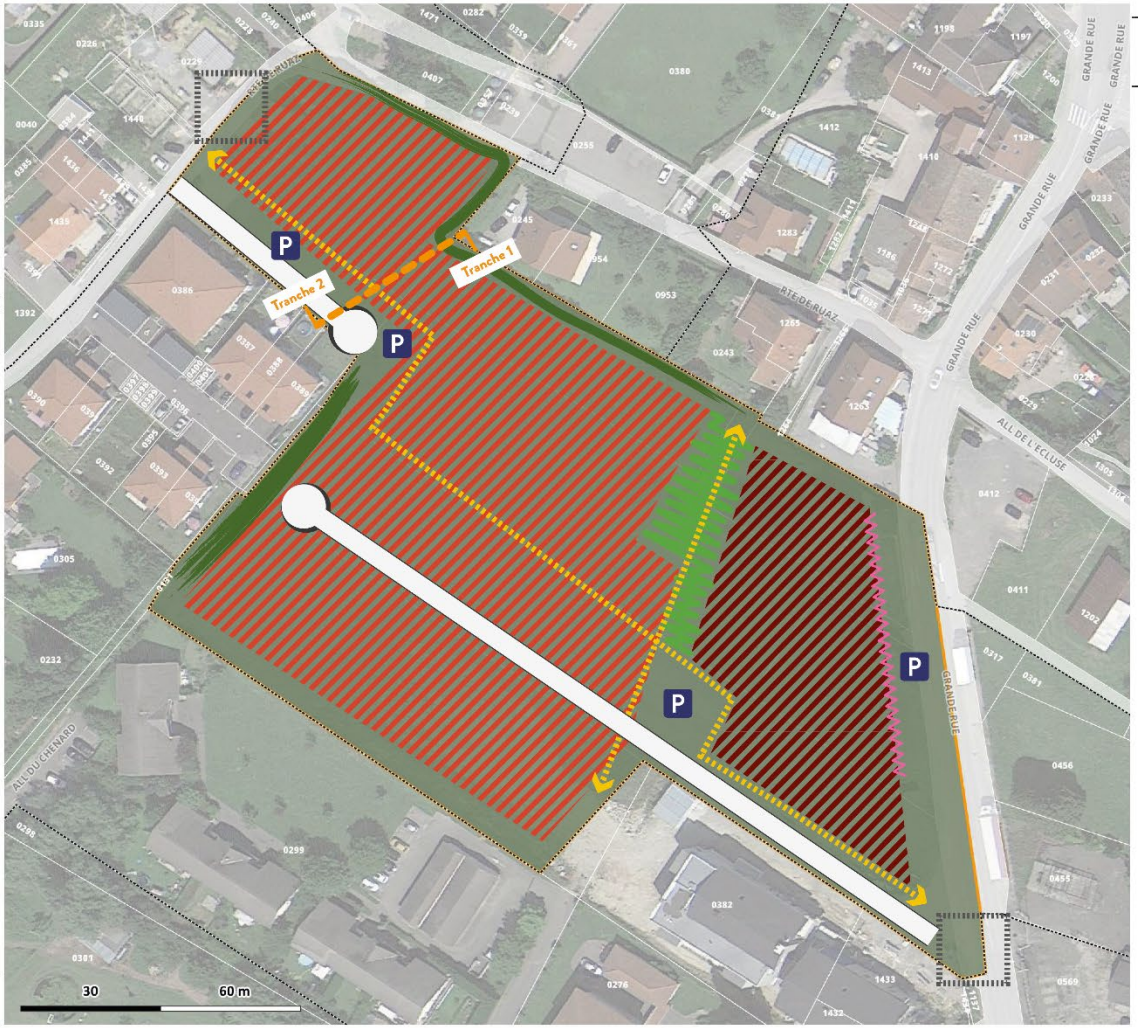
THONON agglomération

OAP LOI1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
50
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
15
ACCÈS :
Grande Rue / Route de Ruaz
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1/2K
Date d'édition : 13.09.2024
Sources: IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou groupés
- Logements collectifs
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité de l'enveloppe bâti du centre de Loisin. L'OAP se trouve à proximité immédiate de l'OAP LOI2.

Ce site est composé d'une partie en terrain agricole et du reste des supports à l'urbanité (parking, maison …). L'OAP a pour vocation le développement d'une mixité sociale de l'habitat et des linéaires commerciaux et/ou de services afin de diversifier les typologies de logements et offrir des conditions favorables à la vitalité du territoire.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir immédiatement à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur. La tranche 1 proposera environ 45 logements, la tranche 2 environ 5 logements.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

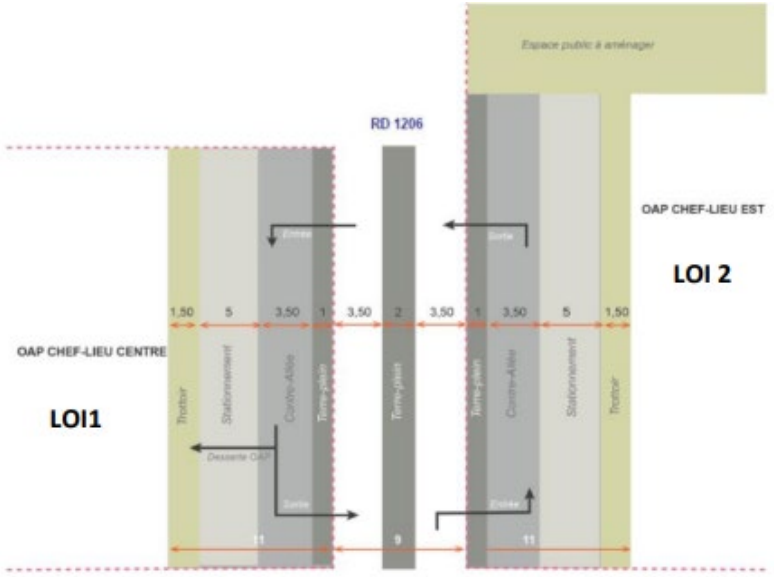
L'opération doit permettre une greffe au tissu urbain de Loisin, aussi les bâtiments de type collectif, à implanter en partie est, devront observer les gabarits et principes suivants : R+2+C ou attique maximum, et offrir un espace de vie extérieur privatif à chaque logement (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) en cherchant à limiter les vis-à-vis.

Pour les logements intermédiaires et/ou groupés, ils devront respecter les principes suivants : R+1+C ou attique maximum, des espaces privatifs pour chaque logement.

Les bâtiments devront s'implanter de façon parallèle à la RD1206 et proposer un ordonnancement des façades sur cette voie tout en respectant un recul minimum de 11 m par rapport à la RD1206, cette bande de 11 m sera aménagée par un terre-plein (1 m), une contre-allée (3,5 m), des espaces de stationnements (5 m) et des trottoirs (1,5 m) (cf schéma).

Par ailleurs en tranche 1, les bâtiments de logements collectifs sur la Grande rue proposeront un rez-de-chaussée à vocation de commerces/services.

Il convient de préciser que le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale.



Implantation souhaitée

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer en tranche 1. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible, et à renforcer. De plus, des boisements jouant le rôle de tampon devront être préservés ou (re)créés en limites du tènement.

Le secteur étant en pente, le ruissellement des eaux pluviales doit être géré, notamment au travers de noues paysagères et le maintien d'espaces de prairies non artificialisées.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à la tranche 1 se fera par la RD1206 sur laquelle un seul accès sera créé, via l'aménagement d'une contre allée. La tranche 2 sera desservie par un accès à créer par la route de la Ruaz. Il n'est pas autorisé de circulation automobile traversante entre la Grande Rue et la route de Ruaz. Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif.

Stationnement

L'opération devra intégrer le stationnement nécessaire aux usages.

Des stationnements à destination des commerces/services sont à créer via l'aménagement du recul à prévoir entre la RD1206 et les futurs bâtiments. Une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir au sein de chaque tranche.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées majoritairement en matériaux perméable.

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité. Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables et doit contribuer au maillage notamment en direction du centre et des équipements alentours.

OAP LOI2

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP LOI2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUC / UC2

SECTEUR :
Chef-lieu est

SUPERFICIE "NETTE" :
4400 m2

GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Grande Rue / Chemin du Vallon

SENSIBILITÉS :

Vue depuis la Grande Rue

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intention

THONON agglomération

OAP LOI2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
18
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
7
ACCÈS :
Chemin du Vallon
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:500
Date d'édition : 13/01/2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe en continuité de l'enveloppe bâti du centre de Loisin et à proximité immédiate de l'OAP LOI1.

Le site est support d'urbanité (parking, maison …). L'OAP a pour vocation le développement d'une mixité sociale de l'habitat sous forme bâtie intermédiaire et de linéaires commerciaux et/ou services afin de diversifier les typologies de logements et offrir des conditions favorables à la vitalité du territoire.

Une attention particulière devra être portée sur ce site, concerné par une ancienne activité industrielle / activité de services potentiellement polluante.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps pour la partie en zone 1AUc : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir du 2031. La zone 1AUc pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

La partie zonée en UC n'est pas concernée par le phasage, elle est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

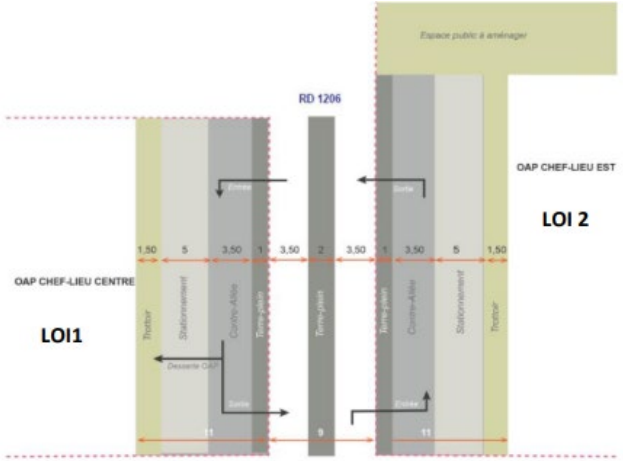
L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire et l'implantation de linéaires commerciaux dans une volonté :

Les logements seront de gabarit R+2+C ou attique maximum en zone 1AUc et R+1+C ou attique maximum en zone UC.

Les bâtiments en partie nord, proposeront un rez-de-chaussée dédié aux commerces-services.

Toutes les constructions devront respecter un recul minimum de 11 m par rapport à la RD1206, cette bande de 11 m sera aménagée par un terre-plein (1 m), une contre-allée (3,5 m), des espaces de stationnements (5 m) et des trottoirs (1,5 m) (cf schéma)

Il convient de préciser que : le programme s'insère à l'interface entre bâtis historiques du centre-bourg et habitat contemporain pavillonnaire au sud, les différentes formes urbaines, les volumes, l'aspect et les matériaux permettront de gérer cette transition, le(s) bâti(s) au nord devront s'inspirer de l'architecture locale.



Implantation souhaitée

Le secteur étant en partie concerné par des nuisances sonores relatives au trafic de la route départementale n°1206, les constructions nouvelles sensibles au bruit devront respecter le code de l'environnement et toute nouvelle opération devra respecter l'arrêté préfectoral inhérent au classement sonore de cette voie, notamment en matière de recul et d'isolation acoustique.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer et permettra de faire tampon avec la route départementale. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès aux commerces-services se réalisera via l'aménagement d'une contre-allée et de stationnements dédiés via la RD1206, sinon les constructions auront accès via le chemin du Vallon.

Stationnement

L'opération devra intégrer le stationnement nécessaire aux usages dans son emprise.

Des stationnements à destination des commerces/services sont à créer via l'aménagement du recul à prévoir entre la RD1206 et les futurs bâtiments au nord, en plus, une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir en entrée de zone.

Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméable

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité, le centre-bourg, et les chemins et voies limitrophes au tènement.

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP LOI3

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP LOI3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Vidonne

SUPERFICIE "NETTE" :

6000 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Davo IV / Chemin de Pré de Combe

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : Prairie en pente et en cours de fermeture, relativement fonctionnelle malgré l'urbanisation voisine, enjeux paysagers

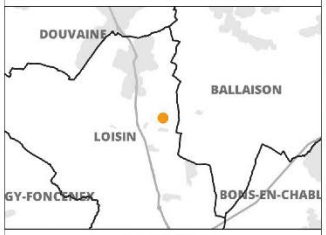
Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vue depuis le chemin de Pré de Combe

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

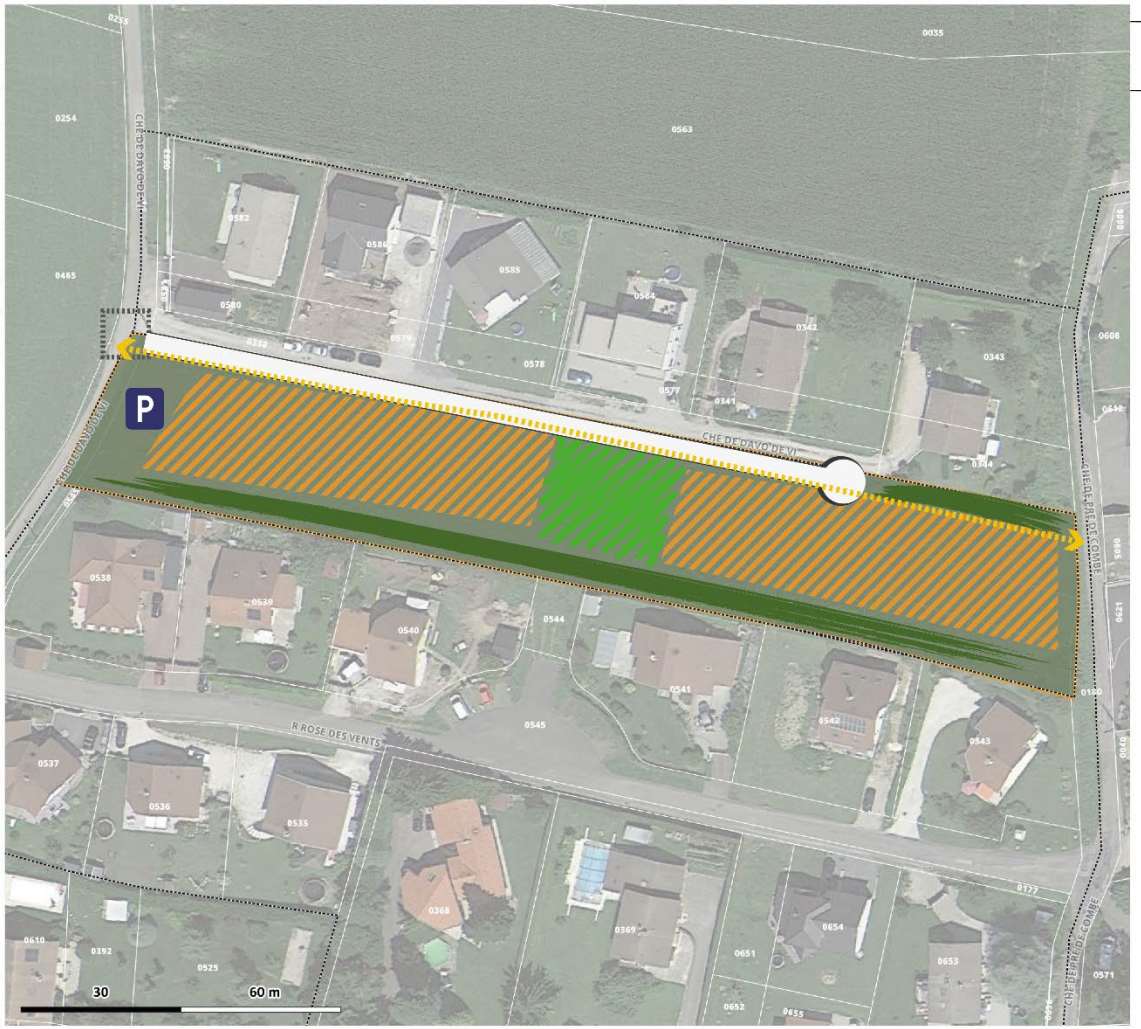


OAP LOI3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
9
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
2
ACCÈS :
Chemin de Davo IV
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/650
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine

- Logements groupés

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe dans un secteur résidentiel sis au lieu-dit « Vidonne ». Par ailleurs l'OAP se trouve à environ 400 mètres du complexe scolaire des Mogets.

L'OAP a pour vocation d'encadrer la densification de cette dent et doit permettre le développement de l'habitat individuels groupés et la mixité sociale, afin de diversifier les typologies de logements et d'offrir des conditions favorables au parcours résidentiel des ménages.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type groupé en R+1+C ou attique maximum, afin de s'insérer dans un tissu urbain contemporain. Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La trame arborée est à renforcer.

Le secteur étant en pente, le ruissellement des eaux pluviales doit être géré, notamment au travers de noues paysagères.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès est à prévoir par le chemin de Davo de VI. Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée.

Stationnement

L'opération devra intégrer le stationnement nécessaire aux usages dans son emprise.

Une mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée est nécessaire

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée de la zone d'ouest en est.

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables et prévoir des liens vers le maillage existant et notamment vers les équipements à proximité.

OAP LOI4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LOI4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Pétolaz

SUPERFICIE "NETTE" :

4200 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

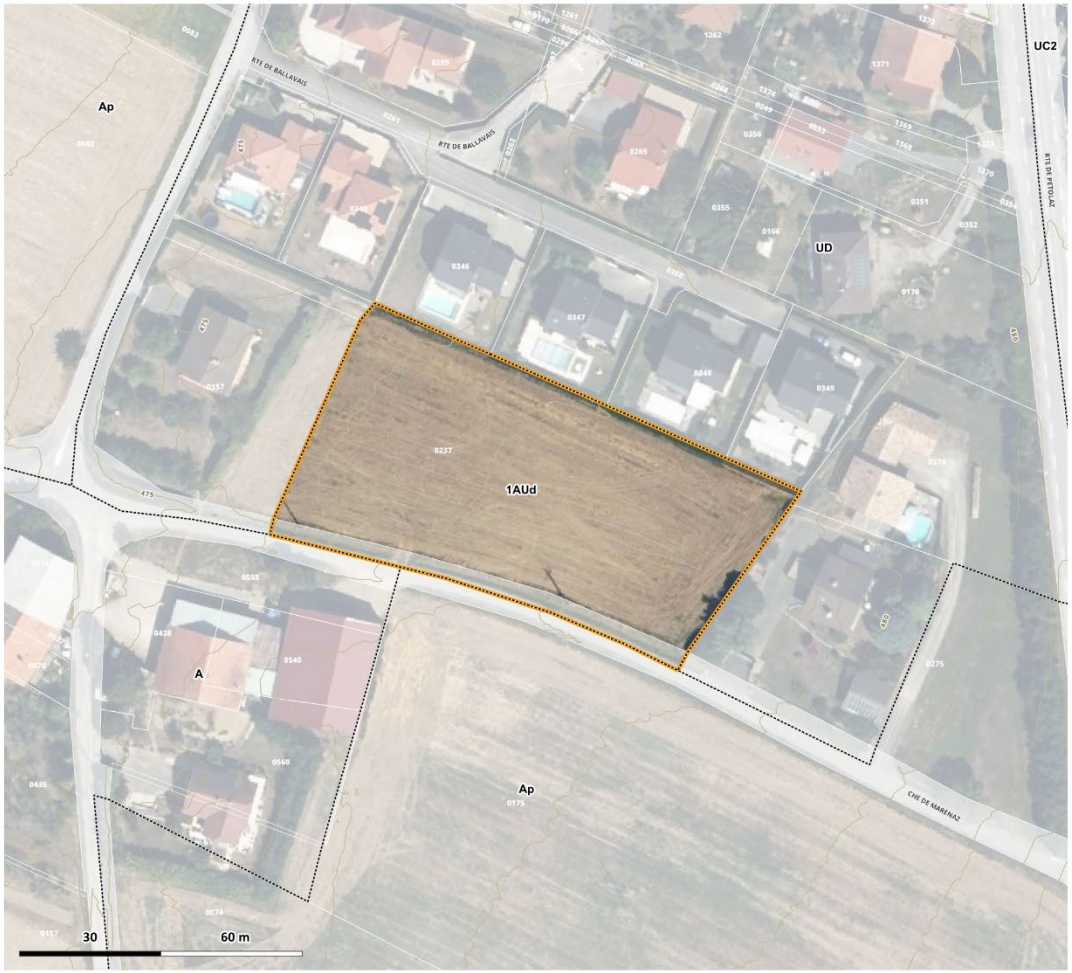
Agricole : cultures déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Marenaz

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:600
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

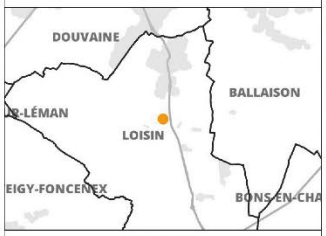


Vue depuis le chemin de Marenaz

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération

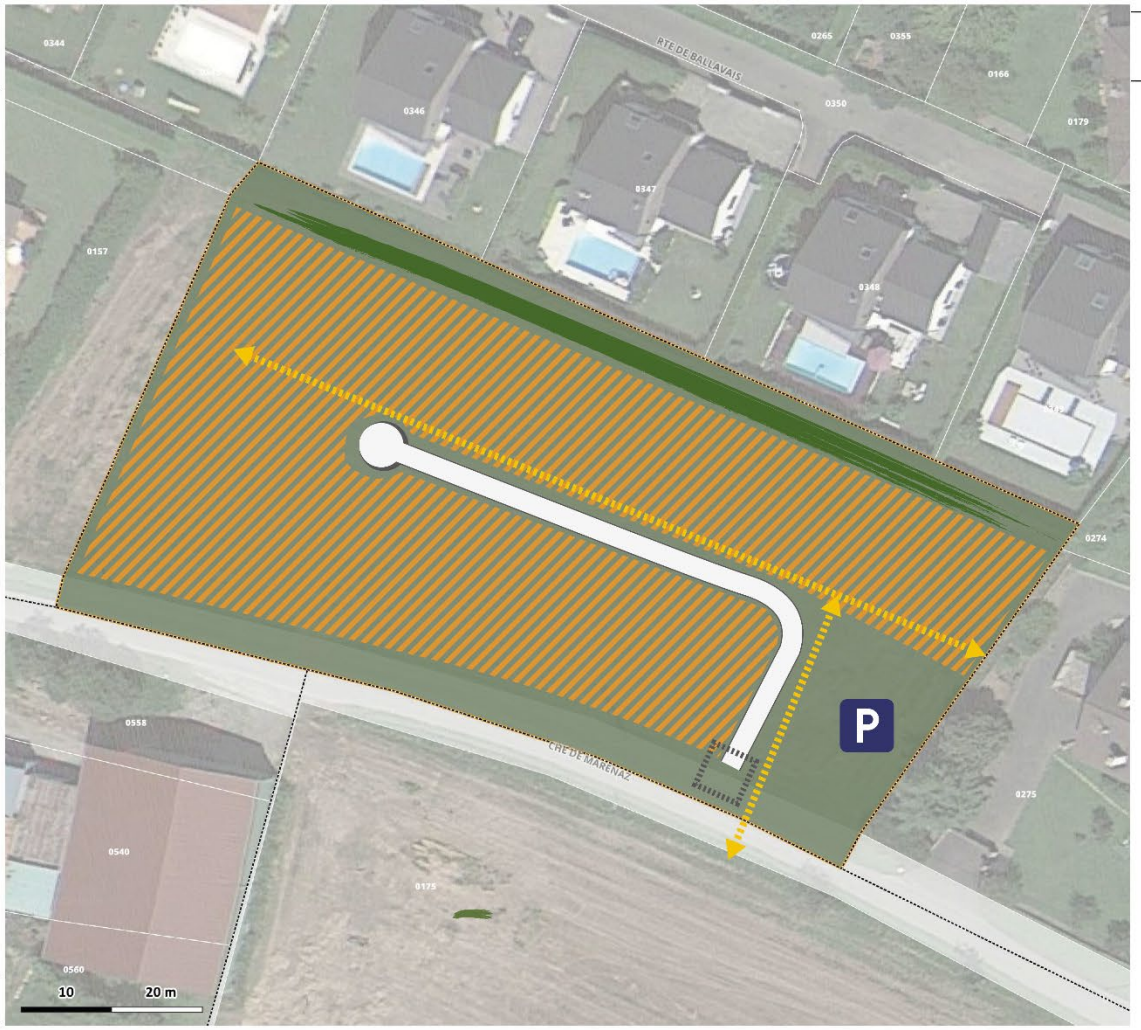


OAP LOI4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
6
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
2
ACCÈS :
Chemin de Marenaz
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/380
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP
- **Vocation principale et forme urbaine**
- Logements groupés
- **Mobilités**
- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce
- **Qualité paysagère et environnementale**
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se situe dans un secteur résidentiel sis au lieu-dit « Pétolaz ».

Le site est un espace agricole déclaré et a pour vocation le développement de l'habitat groupé en cohérence avec le tissu urbain alentour, et dans un objectif de mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type groupé en R+1+C ou attique maximum. Chaque logement devra bénéficier d'un espace de vie extérieur privatif.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès est à prévoir par le chemin de Marenaz.

Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée

Stationnement

L'opération devra intégrer le stationnement nécessaire aux usages dans son emprise.

Une mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée est nécessaire.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone.

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Un maillage avec le réseau existant à proximité doit être recherché.

OAP LOI5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LOI5

IDENTIFICATION

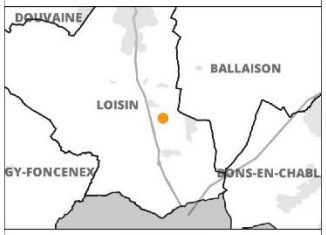
ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Les Mogets
SUPERFICIE "NETTE" :
4400 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue de Cortelan
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:980
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

THONON agglomération



OAP LOI5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
7
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Rue de Cortelan
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:540
Date d'édition : 13-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et forme urbaine

- Logements groupés

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Le site est un espace agricole non déclaré et a pour vocation le développement de l'habitat groupé afin de diversifier les typologies de logements et offrir des conditions favorables au parcours résidentiel des ménages sur le territoire.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type groupé en R+1+C ou attique maximum. Chaque logement devra bénéficier d'un espace de vie extérieur privatif.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. Une attention particulière sera accordée

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès est à prévoir par la rue du Cortelan. À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre le retournement des véhicules.

Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée

Stationnement

L'opération devra intégrer le stationnement nécessaire aux usages dans son emprise.

Une mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée est nécessaire

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée de la zone et devra favoriser une perméabilité avec l'OAP LOI6.

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Un maillage avec le réseau existant à proximité doit être recherché.

OAP LOI6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LOI6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Cortelan

SUPERFICIE "NETTE" :

14700 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée

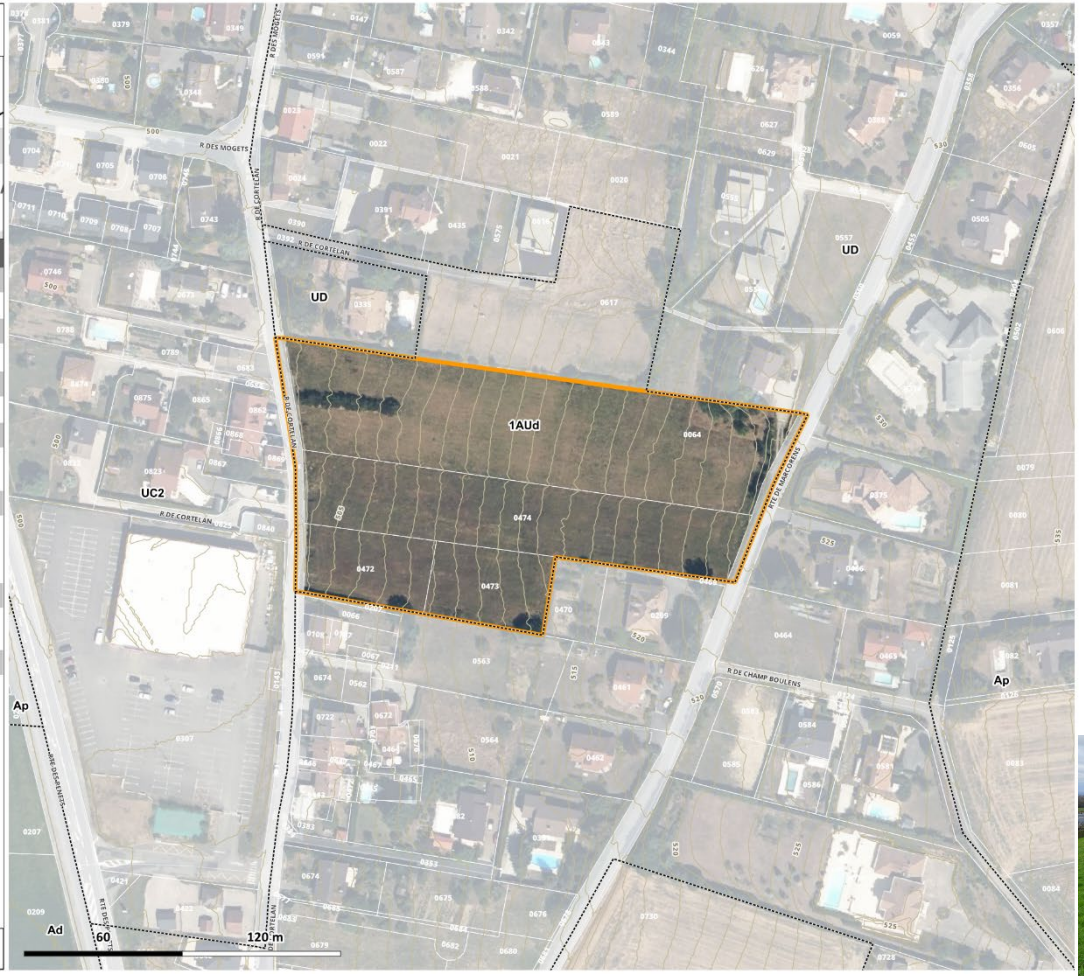
VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue de Cortelan / Route de Marcorens

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : vaste prairie en pente en dent creuse, moyennement fonctionnelle, peut servir ponctuellement de zones de reproduction et de chasse, jardins et prairies à proximité

Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode



Vue depuis la rue de Marcorens

Principes d’aménagement

Programme et schéma d’intention

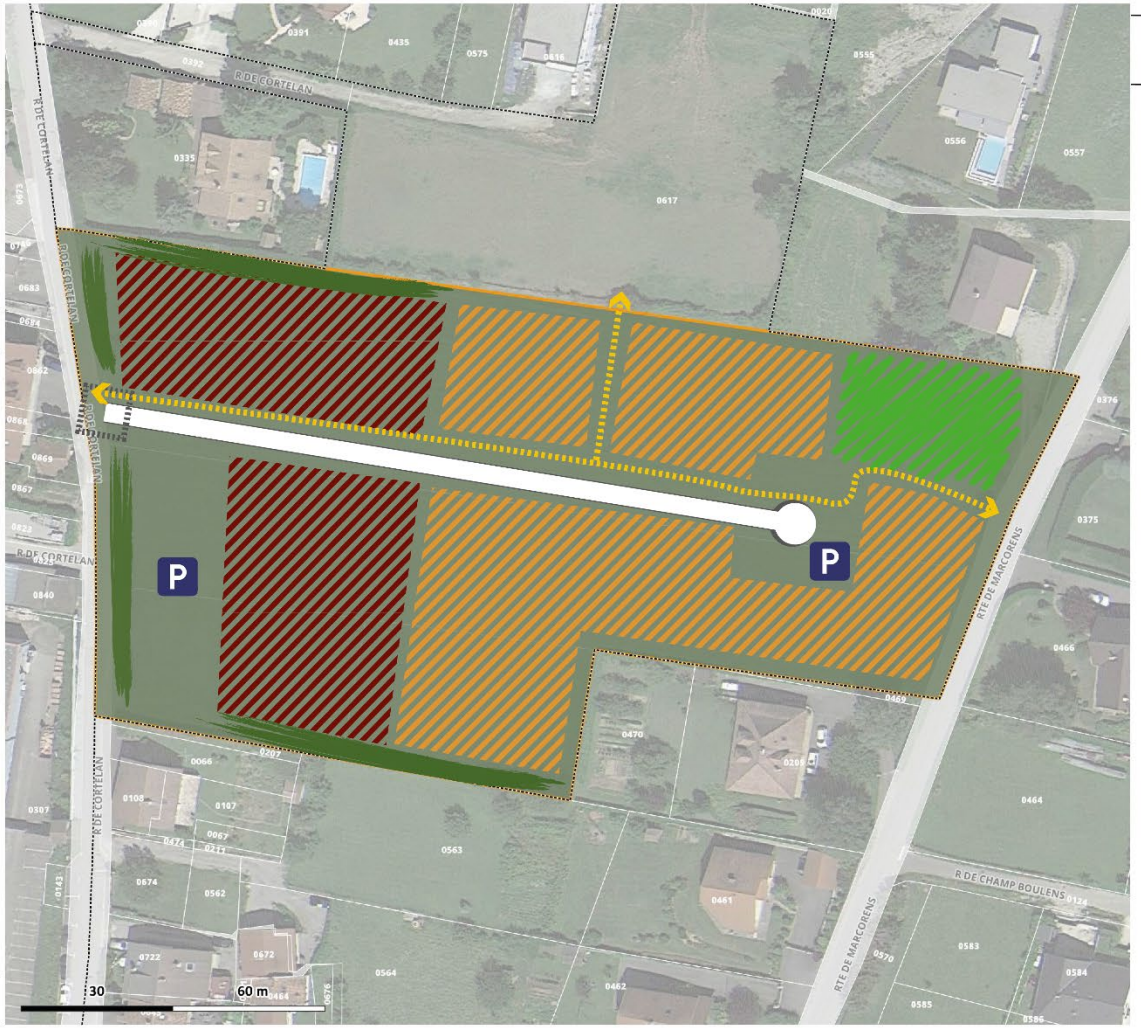
THONON agglomération

OAP LOI6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
44
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
13
ACCÈS :
Rue de Cortelan
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/600
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements groupés et/ou intermédiaires

Mobilités

- Accès au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'OAP se trouve en continuité de l'OAP LOI5. Le site est un espace agricole non déclaré et a pour vocation le développement d'un habitat diversifié permettant un développement de la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

L'opération devra optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat collectif en partie ouest et de type groupé et/ou intermédiaire en partie est, en R+1+combles ou attiques maximum.

Globalement l'opération s'insère dans un tissu urbain contemporain et devra proposer un aménagement en cohérence avec la trame bâtie existante.

Les implantations veilleront à faire profiter au plus grand nombre de la vue vers le lac, la topographie en pente doit être prise en compte dans le projet afin que les constructions s'insèrent dans le site, notamment en termes de hauteur et de vis-à-vis. C'est dans le respect de ce principe que l'OAP prévoit l'implantation des collectifs sur la partie ouest (basse) et les logements intermédiaires sur la partie haute.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace de convivialité est à créer. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…

La trame arborée est à préserver autant que possible et à renforcer notamment par la plantation de haies en limite de secteur.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. De plus, un espace végétalisé de transition avec la rue de Cortelan doit être créé.

Le secteur étant en pente, le ruissellement des eaux pluviales doit être géré, notamment au travers de noues paysagères et le maintien d'espaces de prairies non artificialisées.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Accès et desserte véhicules

L'accès est à prévoir par la rue du Cortelan. À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès ne peut être créé via la route de Marcorens.

Les espaces de voiries devront être accompagnés d'une trame végétalisée

Stationnement

L'opération devra intégrer le stationnement nécessaire aux usages dans son emprise.

Une mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de site, et à l'interface avec l'espace commun est nécessaire.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement, et devront favoriser une perméabilité avec l'OAP LOI5.

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

LULLY

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP LUL1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LUL1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
La Gravelière
SUPERFICIE "NETTE" :
2600 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies permanentes déclarées Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route du Petit Lac
SENSIBILITÉS :

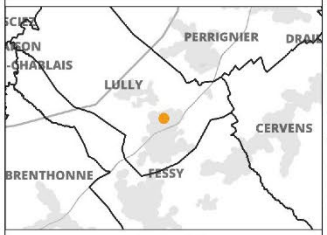
Enjeu faible à moyen : Vaste zone entretenue (pelouse, prairie, jardin) peu fonctionnel d'un point de vue écologique. Soumis à l'urbanisation.

Échelle : 1:800
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP LUL1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
5
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route du Petit Lac
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Échelle : 1:440
Date d'édition : 17-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés et/ou intermédiaire

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site devra prévoir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu existant, le programme prévoit des logements groupés et/ou intermédiaires en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation notamment en frange est.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route du Petit Lac, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage existant doivent être prévu.

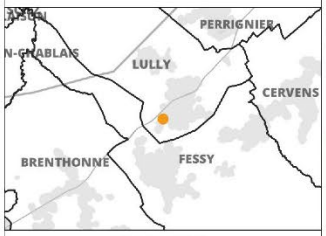
OAP LUL2

Caractéristiques du site

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP LUL2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
35
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
18
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Giratoire RD903 et nouvelle voie
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/520
Date d'édition : 13-05-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements colllectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du chef-lieu, devra prévoir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement, et au fur et à mesure de l'aménagement interne du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs, en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment la frange nord à prévoir en trame arborée.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible.

Le secteur étant en pente, les eaux de ruissellement doivent être gérées.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès seront à réaliser, sur l'impasse du Verger, desservant l'autre côté du secteur et desservant la zone selon l'axe est-ouest.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement aux entrées de l'opération.

Modes doux

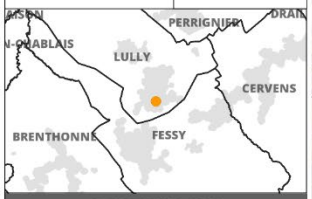
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP LUL3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LUL3



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Centre-bourg

SUPERFICIE "NETTE" :

8000 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisé : anciennes constructions

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Chênes

SENSIBILITÉS :

EBF accompagnement / EBF strict

Enjeu faible : Prairie à faible diversité floristique et soumise à l'urbanisation voisine.

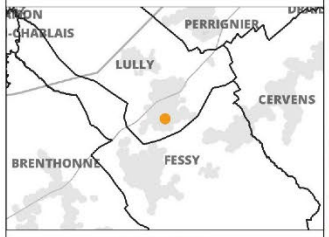
Échelle : 1/780
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP LUL3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
35
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
28
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route des Chênes / rue de la Gorge
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
2

Échelle : 1:400
Date d'édition : 15/01/2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant un renouvellement urbain qualitatif.

La partie en 1AU prévoit environ 18 logements, la partie en U prévoit environ 10 logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : la partie en zone 1AU pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Le secteur de renouvellement urbain, classé en zone U, est immédiatement constructible.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs en partie nord, en R+2+c/att maximum pour ce qui est de la zone UA et en R+1+c/att maximum pour la partie en 1AU. La partie sud prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace agricole, avec du R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

La trame arborée est à renforcer en plantant des bosquets et des haies, notamment le long du ru (est du site). Les abords du ru sont à valoriser via des éléments végétaux afin de renforcer sa naturalité.

Le secteur étant en pente, le ruissellement des eaux pluviales est à gérer.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Plusieurs accès sont à étudier, route des Chênes, rue de la Gorge.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

LYAUD

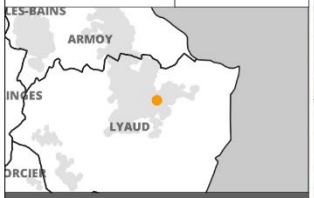
PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP LYA1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LYA1



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Les Dhérys

SUPERFICIE "NETTE" :

17100 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Naturelle
Agricole : non déclarée

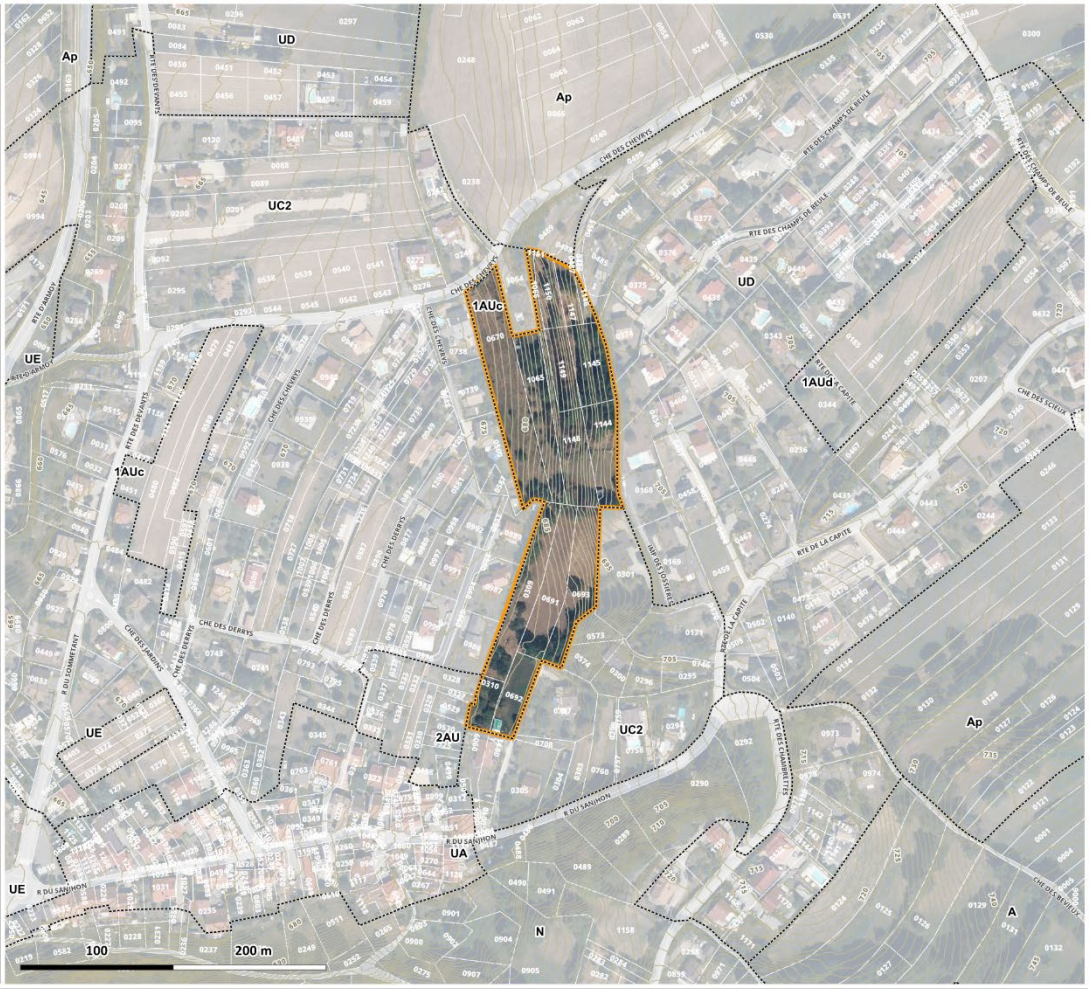
VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue du San Jhon / Impasse des Jossières / Chemin des Chevrys

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen à fort : semble être des prairies et des zones boisées en pente, jardins.

Échelle : 1:2 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP LYA1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
34
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
10
ACCÈS :
Rue du San Jhon / Chemin des Chevrys
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 05.07.2024
Sources: IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP
- Phasage de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à preserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, situé dans l'enveloppe urbaine à l'est du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement. Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu urbain alentour, majoritairement constitué d'habitat pavillonnaire, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Le projet devra tenir compte de la pente en s'intégrant au site en le modifiant le moins possible.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en tranche 1, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Il devra être rendu accessible aux habitants de la tranche 2.

Des boisements existants sur le site seront à préserver, notamment en limite d'opération, et certains seront à valoriser au sein de l'espace commun.

Le secteur étant en pente, le ruissellement des eaux pluviales est à gérer, notamment par le moyen de noues paysagères végétalisées.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un accès par tranche sera à réaliser, sur la rue du Sanhjon et sur le chemin des Chevrys, avec des voies indépendantes.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter au sein de chaque tranche, prioritairement en entrée d'opérations.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils permettront de traverser le secteur selon l'axe nord-sud, une continuité est à prévoir entre la tranche 1 et 2, afin de créer un lien entre la rue du Sanhjon et le chemin de Chevrys.

OAP LYA2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LYA2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Les Devants

SUPERFICIE "NETTE" :

6300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Devants / Chemin des Chevrys

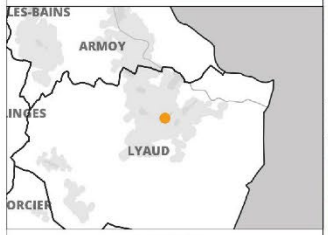
SENSIBILITÉS :

Vue depuis le chemin de Chevrys

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

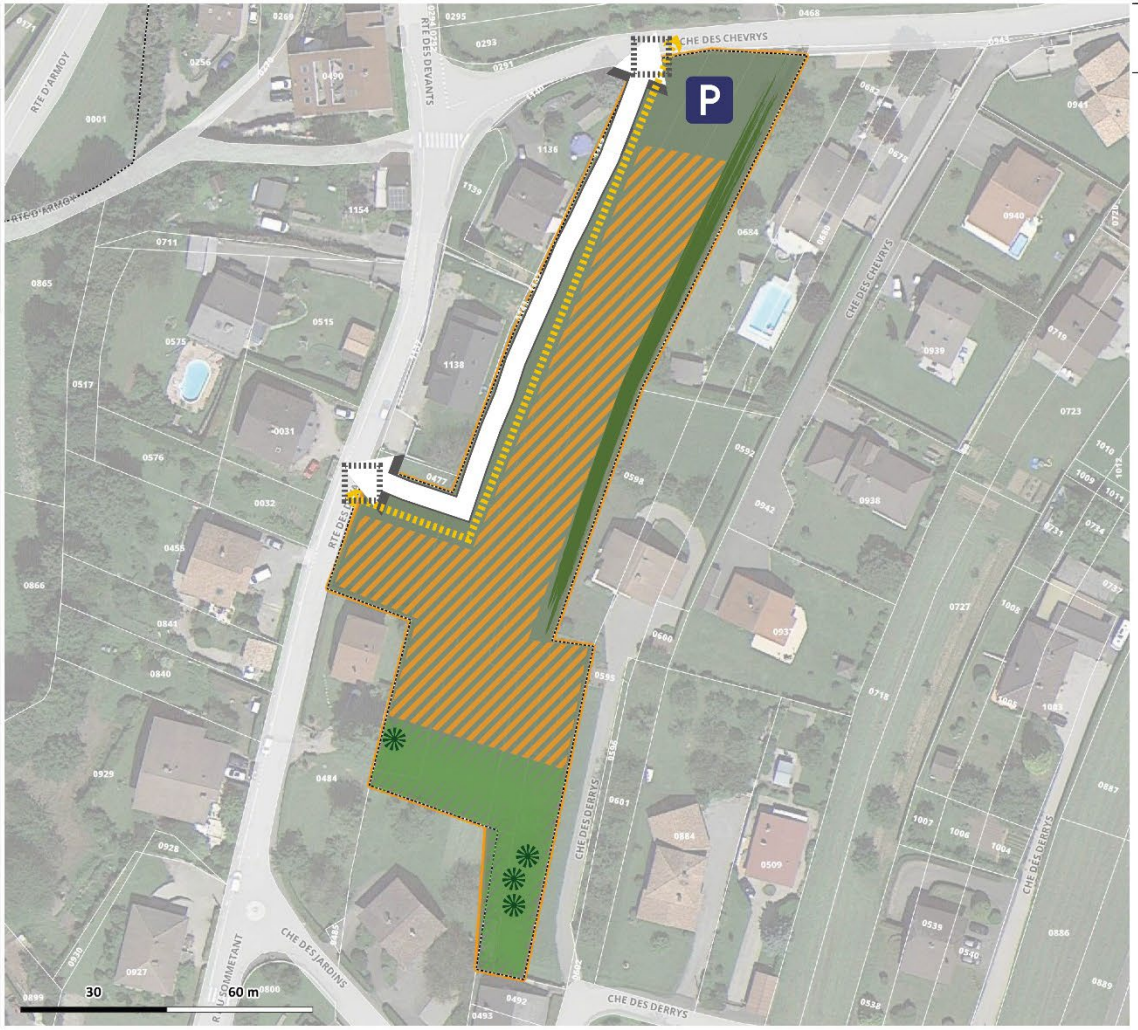
THONON agglomération



OAP LYA2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
13
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route des Devants / Chemin des Chevrys
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
2

Échelle : 1/730
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à preserver
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine du chef-lieu, à proximité des équipements, devra prévoir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu existant, peu dense, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en partie sud afin de ménager une transition avec les habitations existantes, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès seront à réaliser, sur le chemin des Chevrys et sur la route des Devants, avec une voie qui pourra être traversante, de préférence en sens unique.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en limite de l'opération.

Modes doux

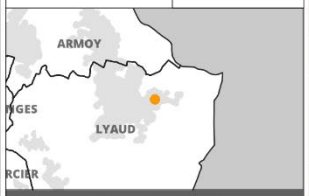
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévu. Ils permettront de traverser le secteur en créant du lien entre la route des Devants et le chemin des Chevrys.

OAP LYA3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LYA3



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Les Jossières

SUPERFICIE "NETTE" :

10300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Champs de Beule

SENSIBILITÉS :

Enjeu faible à moyen : Prairie moyennement fonctionnelle soumise à l'urbanisation. En forte pente vers le nord ouest. Jardin, pelouse arborée au sud.

Echelle : 1:1 300
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

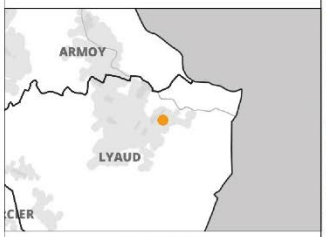
epode

Vue depuis Route des Champs de Beule

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

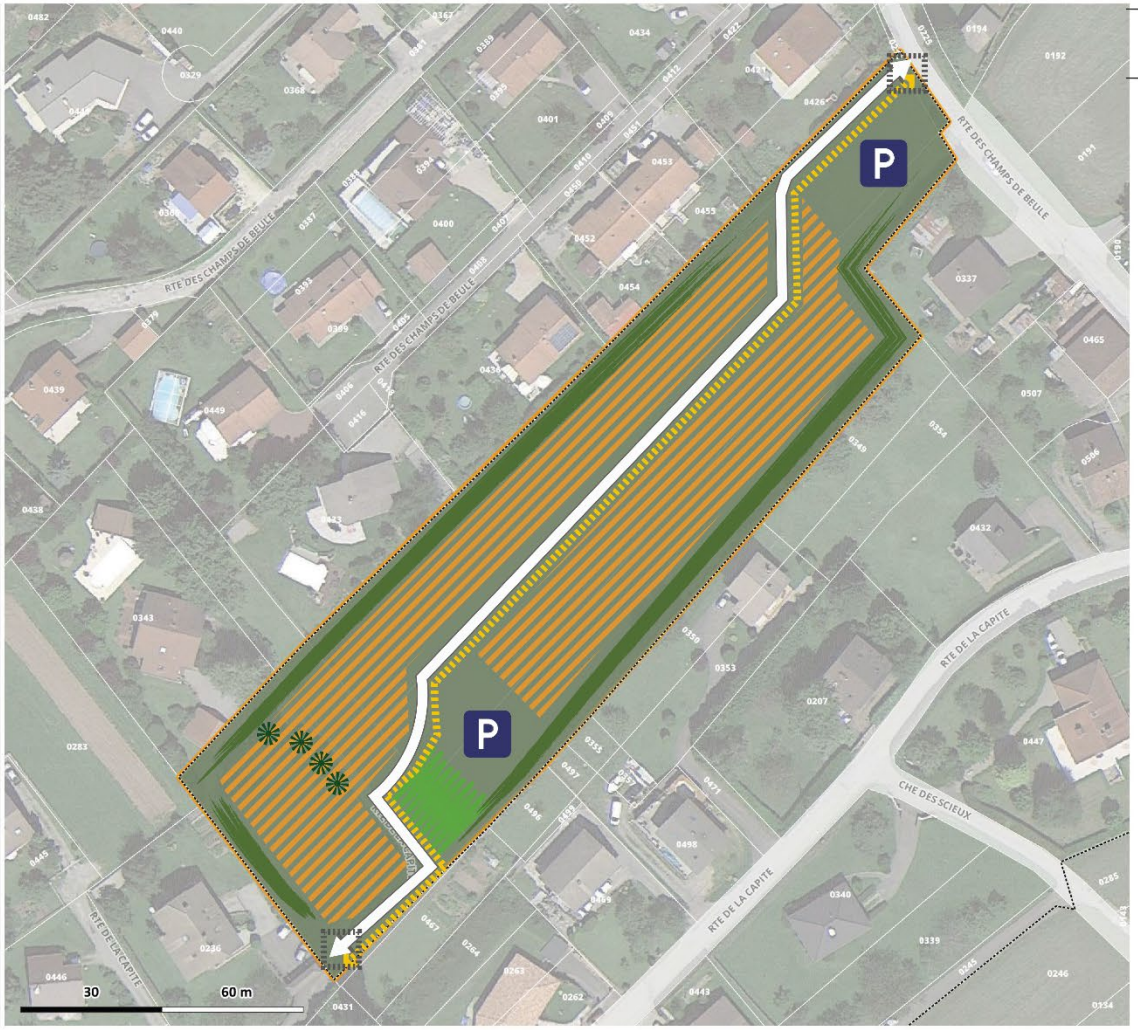
THONON agglomération



OAP LYA3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
15
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route des Champs de Beule
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:740
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à preserver et/ou à planter
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein du secteur Les Jossières et au sein de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu urbain, majoritairement constitué d'habitat pavillonnaire, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Le projet devra tenir compte de la pente en s'intégrant au site en le modifiant le moins possible

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

La trame arborée existante est à préserver autant que possible, elle est également à renforcer.

Le secteur étant en pente, l'artificialisation est à limiter et le ruissellement des eaux pluviales est à gérer, notamment au travers de noues paysagères voire des bassins.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Une voie traversante peut être étudiée, avec un accès via la route des Champs de Beule. Si une voie traversante n'était pas réalisable, l'accès principale reste celui par la route des Champs de Beule, toutefois un accès secondaire peut être étudié via la route de la Capite.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter principalement en entrée de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils permettront de traverser le secteur.

OAP LYA4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP LYA4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Les Riérets

SUPERFICIE "NETTE" :

4500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin des Riérets

SENSIBILITÉS :

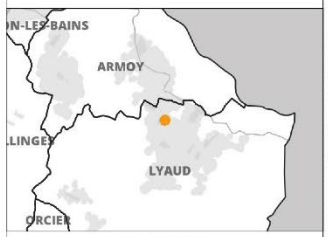
ZNIEFF2

Vue depuis le chemin des Riérets

Principes d’aménagement

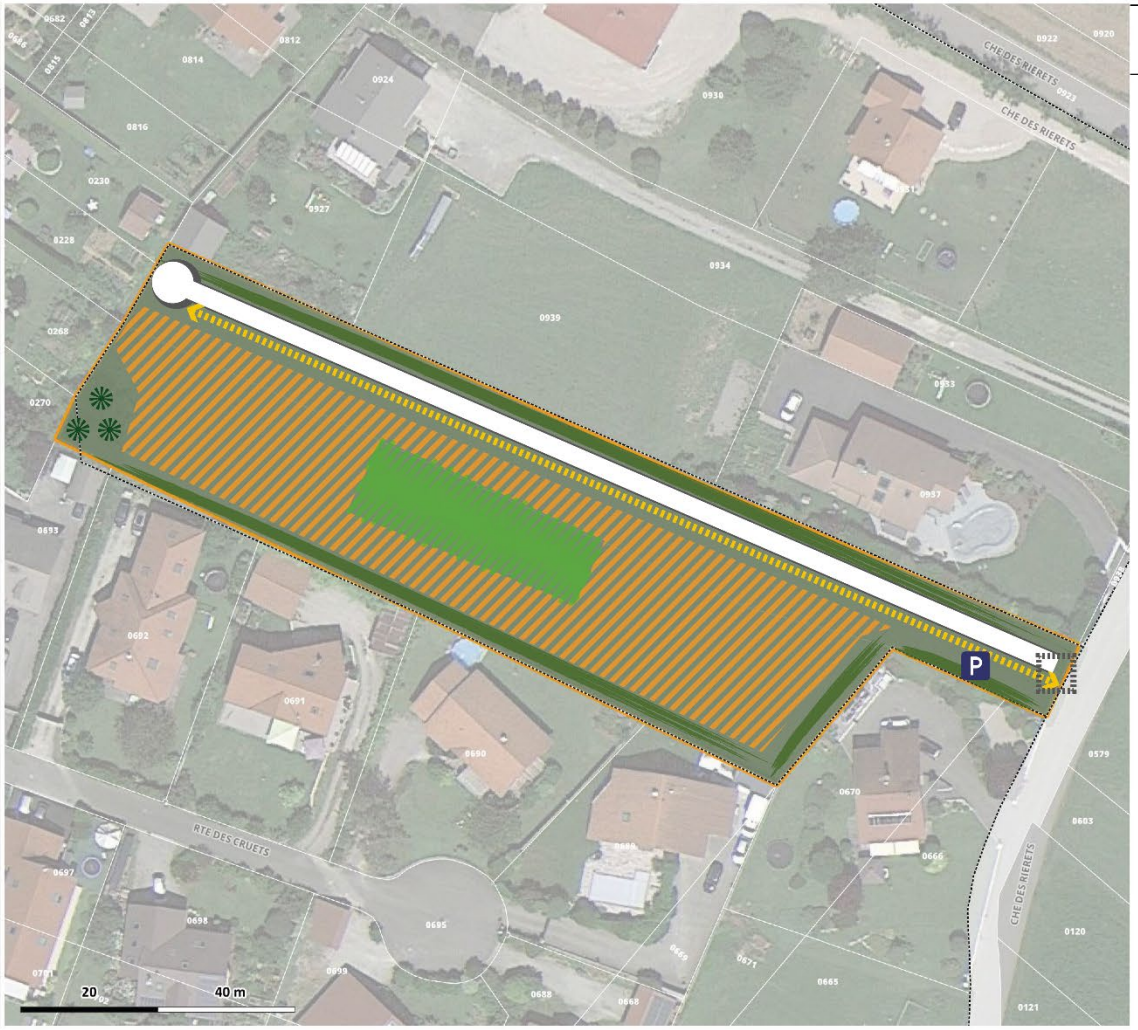
Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP LYA4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
7
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin des Riérets
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3



Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l’OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Aire de stationnement de surface
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à preserver et/ou à planter
- Traitement paysager des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine du secteur Les Cruets, devra prévoir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu urbain, majoritairement constitué d'habitat pavillonnaire, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Des arbres existants sur le site seront à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin des Rierets, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

MARGENCEL

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP MAR1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MAR1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Le Champ de la Pierre

SUPERFICIE "NETTE" :

5400 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies temporaires déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route Neuve / Passage du Puits / Route de Zusinges

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Enjeu faible à moyen : prairie, jardin arboré avec arbres fruitiers, fonctionnalité écologique moyenne. Soumis à l'urbanisation voisine. Enjeux paysagers. Cône de vue vers le lac.

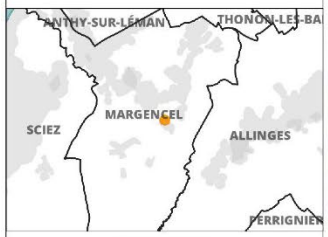
Echelle : 1:750
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vues depuis la Route Neuve

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP MAR1

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Habitat

DENSITÉ MOYENNE
(NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

30

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

16

FORMES URBAINES

Intermédiaires et groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

30%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

5

ACCÈS :

Passage du Puits / Route Neuve
(aménagement public à prévoir)

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Non

PHASAGE :

1

Échelle : 1:470
Date d'édition : 18-11-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Stationnement

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Patrimoine bâti à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité de l'urbanisation historique de Zusinges, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et l'intégration architecturale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement, sous condition de réalisation par la collectivité du réaménagement de la « patte d'oie » entre la route Neuve et le chemin du Puits.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du hameau, le programme prévoit des logements intermédiaires et groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en tranche 2, et accessible pour l'ensemble de l'opération, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les vues vers le lac doivent être valorisées.

Le puit est à préserver et valoriser comme élément patrimonial.

La trame arborée existante doit être préservée autant que possible et renforcée. Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès seront à réaliser, sur la route Neuve et sur la route de Zusinges, une voie traversante sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au niveau des accès de l'opération, et traiter en matériaux perméables. Ceux de la tranche 2 devront être créés en interface avec la poche existante en limite d'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur et de lier la route Neuve avec la route de Zusinges.

OAP MAR2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MAR2

IDENTIFICATION
ZONAGE PLUI-HM :
1AUd
SECTEUR :
Le Champ des Terreaux
SUPERFICIE "NETTE" :
3700 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route Neuve
SENSIBILITÉS :
ZNIEFF2

Échelle : 1:750
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

Vues depuis la Route Neuve

Principes d’aménagement

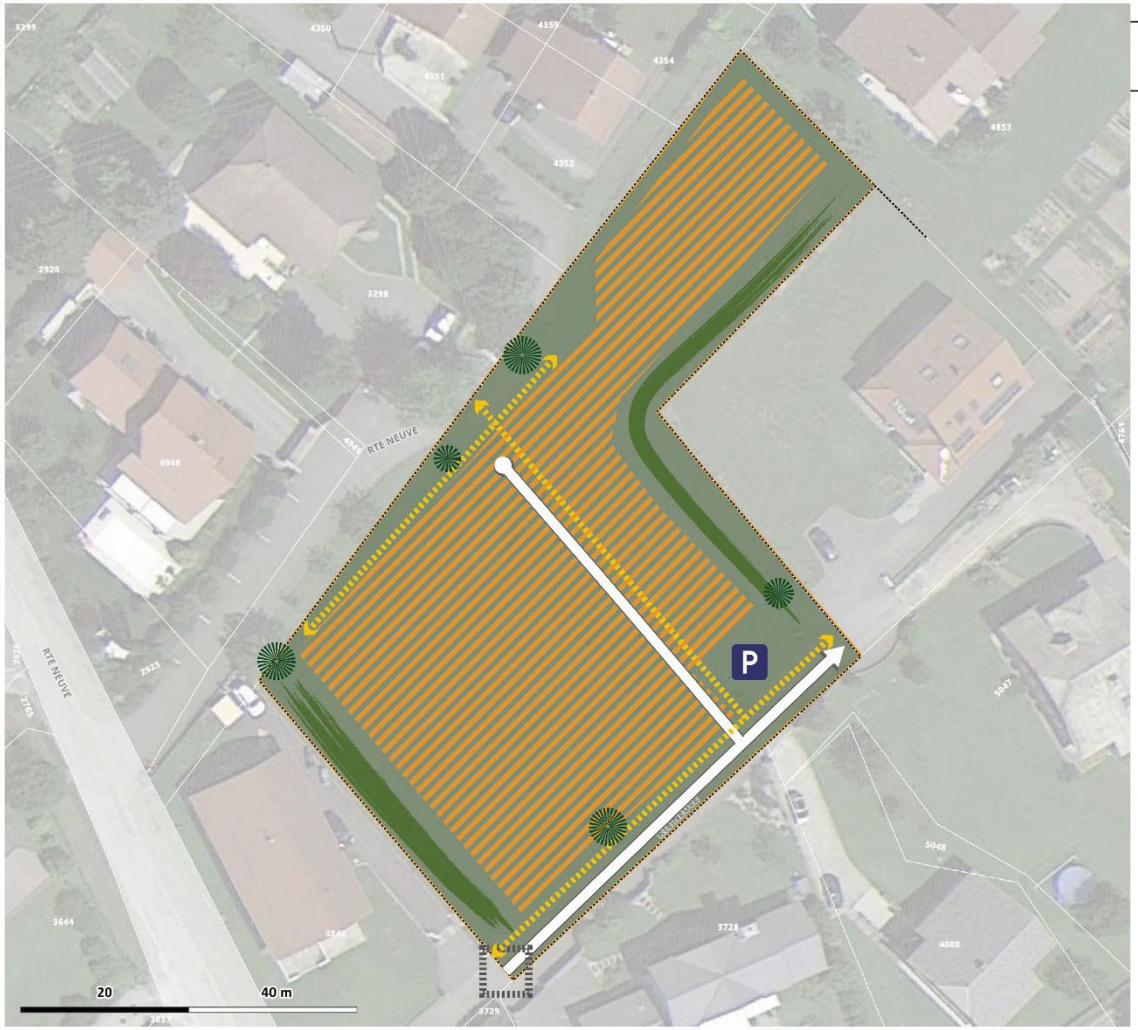
Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP MAR2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
6
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route Neuve via accès existant
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Échelle : 1:400
Date d'édition : 05-12-2024
Sources: IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Stationnement
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de Revachaux, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou deux tranches.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu principalement pavillonnaire, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Des arbres existants en limite d'opération le long de la voie existante seront à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route Neuve via l'accès existant, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement proches de la voie existante en limite d'opération, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP MAR3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MAR3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UD

SECTEUR :

Revachaux

SUPERFICIE "NETTE" :

3800 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions
Agricole : prairies déclarées en partie

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route de Revachaux

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

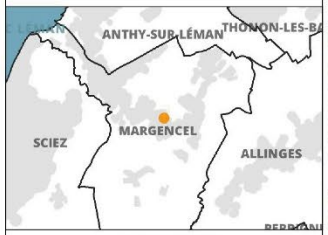
Échelle : 1:900
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP MAR3

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

25

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

10

FORMES URBAINES

Intermédiaires et/ou groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

30%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

3

ACCÈS :

Route de Revachaux

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Au fur et à mesure de l'aménagement interne

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Non

PHASAGE :

Non concernée

Échelle : 1/400
Date d'édition : 22-10-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et groupés

Mobilités

Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de Revachaux, prévoit le renouvellement urbain d'un secteur partiellement occupé par un ancien bâtiment d'activité. Il devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu principalement pavillonnaire, le programme prévoit des logements groupés et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Revachaux.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

MASSONGY

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP MAS1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MAS1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Centre-bourg

SUPERFICIE "NETTE" :

12700 m2

GISEMENT FONCIER

En extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Brue

SENSIBILITÉS :

Enjeu fort : Vaste prairie bocagère avec petit ru. Relativement fonctionnelle d'un point de vue écologique. Sert de zone de reproduction et de chasse à plusieurs espèces. Présente des traces d'humidité.

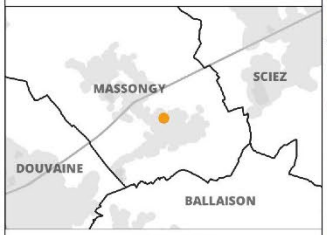
Echelle : 1:1 300
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Vues depuis le chemin de Brue

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

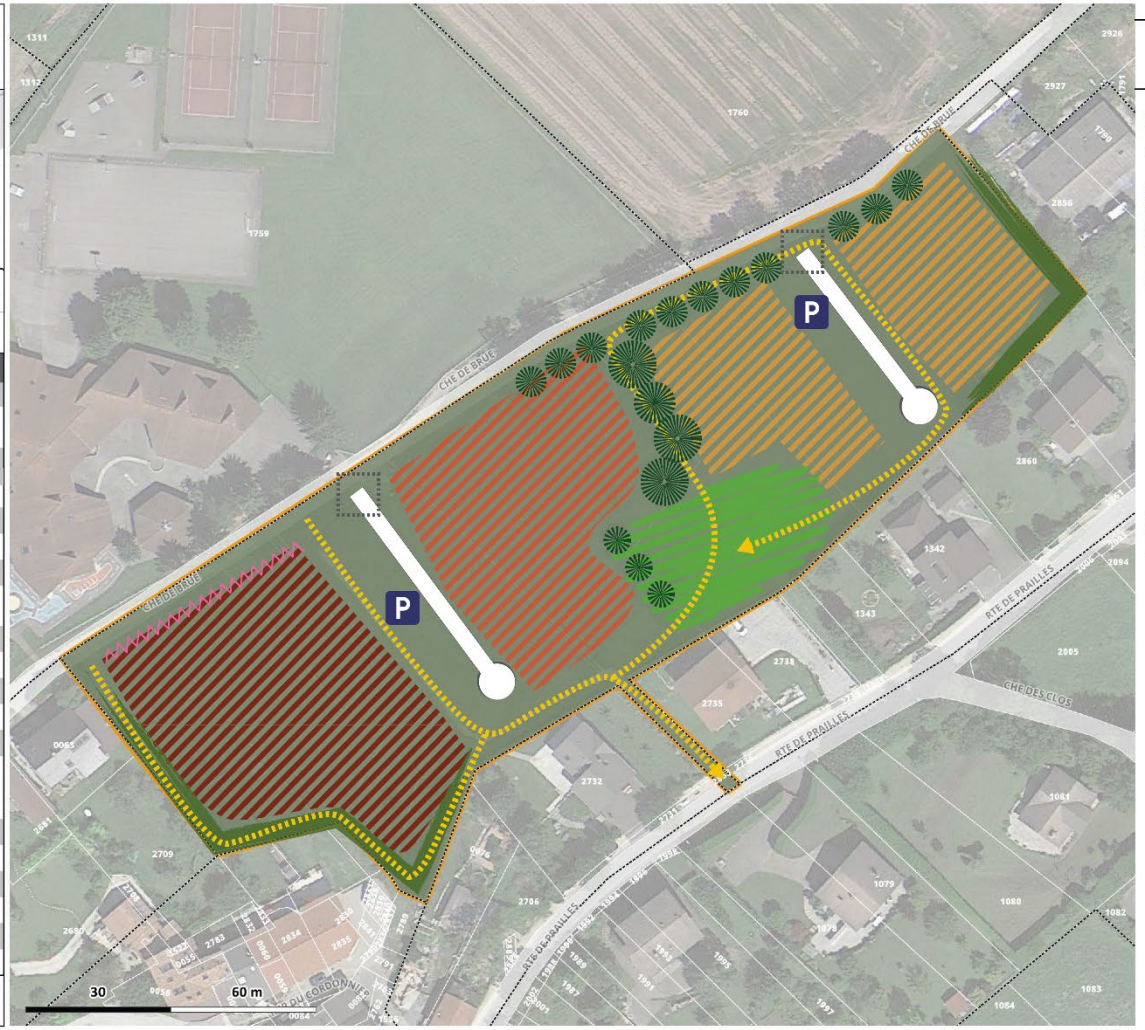
THONON agglomération



OAP MAS1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
38
FORMES URBAINES
Petits collectifs et intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
11
ACCÈS :
Chemin de Brue
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1/720
Date d'édition : 03-07-2024
Sources: IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Logements groupés
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du secteur d'équipements de la commune, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine.

Des locaux commerciaux et/ou de services seront prévus en rez-de-chaussée de logements collectifs, en partie ouest de l'opération.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur. En cas de tranches, la partie ouest devra être prioritaire.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit un gradient de densité de logements, avec l'installation de logements collectifs en partie ouest, en R+2+c/att maximum.

La densité de logements diminue progressivement avec la distance au chef-lieu, vers l'est, au travers de logements intermédiaires et/ou groupés en R+1+c/att maximum, permettant de s'implanter au mieux dans le tissu urbain existant.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des équipements alentours, hormis pour les bâtiments collectifs offrant des rez-de-chaussée de commerces/services qui devront être ouverts et structurer l'espace public.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un ou plusieurs espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos,…) sont à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La trame arborée est à renforcer notamment par la plantation de haies en bordure de zone.

La haie présente le long du chemin de Brue est à préserver, ainsi que des arbres présents en cœur d'îlot.

Le ru traversant la zone du sud vers le nord est à préserver et toute construction ou aménagement imperméable devra prévoir un recul de 10 minimum avec celui-ci.

Le secteur étant en pente, le ruissellement des eaux pluviales est à gérer, notamment par le moyen de noues à créer.

La délimitation précise des secteurs humides est nécessaire avant travaux.

L'opération devra intégrer la présence d'un aléa ravinement R3 affectant une partie du secteur.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un ou deux accès seront à réaliser, depuis le chemin de Brue que la collectivité prévoit d'élargie pour la dimensionner à l'échelle de l'opération.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement aux abords des voies d'accès de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

Ils permettront également de traverser le secteur selon l'axe nord-sud, et donc de lier le chemin de Brue avec la route de Prailles.

OAP MAS2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MAS2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Les Gredalles

SUPERFICIE "NETTE" :

6600 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarée
Urbanisée : jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route du Bourg / Route de Ballaison

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:860
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP MAS2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
13
FORMES URBAINES
Petits collectifs et intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
4
ACCÈS :
Route du Bourg
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
2

Échelle : 1:480
Date d'édition : 26.01.2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à planter

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité du centre-bourg et d'une urbanisation historique, devra prévoir une opération de logements, favorisant la mixité urbaine et sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu bâti historique, le programme prévoit un gradient de densité de logements, avec l'installation de logements collectifs à proximité, en R+2+c/att maximum.

La densité de logement diminue progressivement vers l'ouest pour ménager des transitions avec l'espace bâti à dominante pavillonnaire, au travers de logements intermédiaires et/ou groupés en en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Le projet devra tenir compte de la pente en s'intégrant au site en le modifiant le moins possible.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route du Bourg, avec une voie permettant un bouclage.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération.

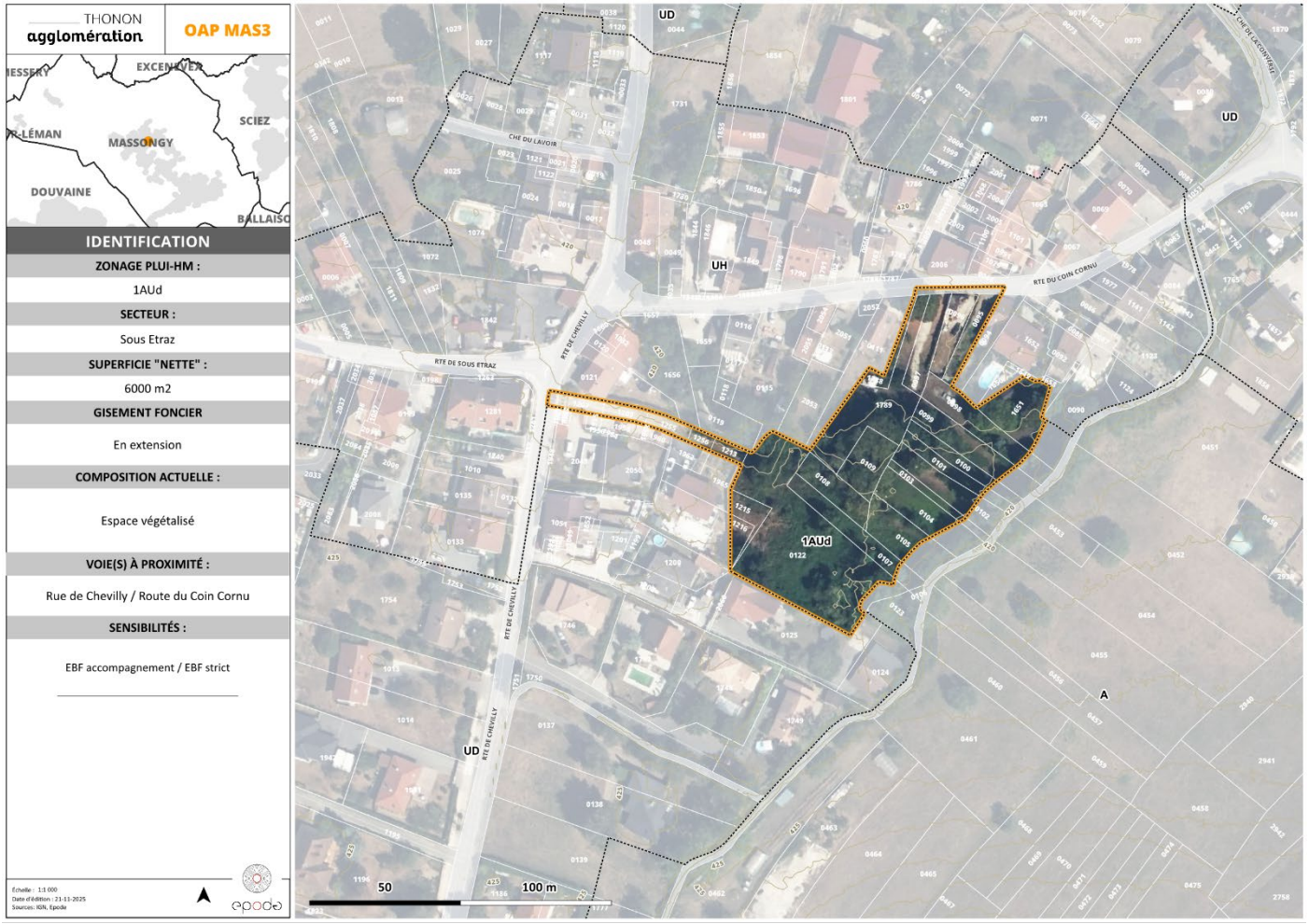
Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP MAS3

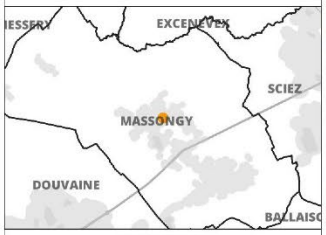
Caractéristiques du site



Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP MAS3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
15
FORMES URBAINES
Petits collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5
ACCÈS :
Rue du Chevilly
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/570
Date d'édition : 25.07.2024
Sources : IGN, Espade

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs
Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone
Voie de desserte interne
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun
Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en limite de l'enveloppe urbaine du hameau de Chevilly, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu patrimonial du hameau, le programme prévoit des logements collectifs en partie est, en R+2+c/att maximum. La partie sud devra prévoir une densité moins importante afin de gérer la transition avec le secteur pavillonnaire alentours, au travers de logements collectifs et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers et de ménager les vis-à-vis avec les constructions existantes.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Une transition adaptée et qualitative à l'est avec l'espace naturel d'intérêt écologique (boisements et espace de bon fonctionnement du cours d'eau de La Bévière) est à prévoir.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Chevilly, avec une voie débouchant sur la route du Coin Cornu. Il desservira la totalité des constructions.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus. Ils permettront de lier la route de Chevilly et la route du Coin Cornu.

MESSERY

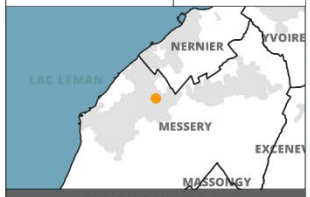
PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP MES1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MES1



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Lorente
SUPERFICIE "NETTE" :
11900 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarées Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Chemin de Bugnon
SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : prairie de fauche, jardins, vaste secteur moyennement fonctionnel, soumis à l'urbanisation voisine

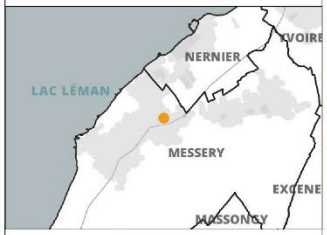
Échelle : 1:990
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Cpode

Vue depuis le chemin de Bugnon

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP MES1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
35
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
42
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
12
ACCÈS :
Chemin de Bugnon
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Échelle : 1:500
Date d'édition : 23-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Voie de desserte interne
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Cône de vue à préserver et à valoriser
- Espace commun
- Arbre à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein même du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme prévoit une mixité dans la forme et la densité des logements, avec des logements collectifs en R+1+c/att maximum et des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de ménager les vis-à-vis avec les constructions présentes autour du secteur.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, à 50% en tranche 1 et à 50% en tranche 2, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Un cône de vue depuis le secteur vers l'Eglise doit être préservé et valorisé.

La trame arborée est à préserver autant que possible, et à renforcer (bosquets, haies, …)

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Le ruissellement des eaux pluviales est à gérer du fait de la pente et du surplomb du secteur vis-à-vis de la route et des habitations voisines.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un accès commun aux deux tranches sera à réaliser, sur le chemin des Bugnon, une voie sera à créer en interne pour desservir l'ensemble de la zone. Une seconde voie en partie nord est à prévoir permettant de créer une liaison entre le chemin des Bugnons et le chemin de la Cure.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et à traiter en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP MES2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MES2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UD
SECTEUR :
Les Repingons nord
SUPERFICIE "NETTE" :
5800 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : construction et jardin
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route des Repingons
SENSIBILITÉS :
EBF accompagnement / EBF strict

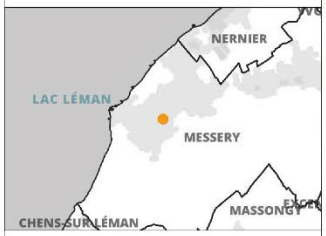
Échelle : 1/750
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP MES2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
12
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route des Repingons
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non Concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non Concernée
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1:400
Date d'édition : 22-10-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP a pour vocation d'encadrer le potentiel renouvellement urbain de ce site pour de l'habitat, localisé dans la trame résidentielle à l'ouest du centre-bourg.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme prévoit des logements en petits collectifs, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Au nord, il sera nécessaire de tenir compte et préserver le ruisseau et son espace de bon fonctionnement, et d'assurer son entretien. Les boisements présents en limite sont à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD25 (route des Repingons), une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et à traiter en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP MES3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MES3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Plantau
SUPERFICIE "NETTE" :
7800 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : construction et jardin
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route de la Pointe
SENSIBILITÉS :

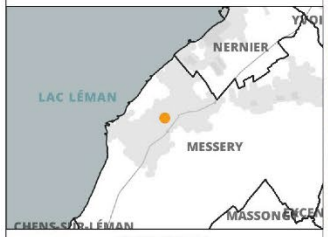
Échelle : 1:890
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP MES3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
23
FORMES URBAINES
Collectifs et groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
9
ACCÈS :
Route de la Pointe
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Échelle : 1:491
Date d'édition : 23.07.2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements groupés et/ou intermédiaires

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, dans l'enveloppe urbaine et à proximité directe du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain, le programme prévoit un gradient de densité de logements avec des logements collectifs en front de rue, en R+1+c/att maximum. Le reste du secteur prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec le secteur pavillonnaire, au travers de logements groupés et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

En front de rue, les faîtages des bâtiments seront perpendiculaires à la route de la pointe afin de prévoir un ordonnancement des façades à la rue, en cohérence avec le bâti existant au sud-est du tènement.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé, à 50% en tranche 1 et à 50% en tranche 2 (d'un seul tenant).

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de la Pointe, une voie sera à créer en interne pour desservir l'ensemble de la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée d'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur selon l'axe nord-sud.

OAP MES4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MES4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Les Dumonts nord

SUPERFICIE "NETTE" :

8100 m2

GISEMENT FONCIER

Extension
Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies temporaires déclarées
Urbanisée : construction et jardin

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

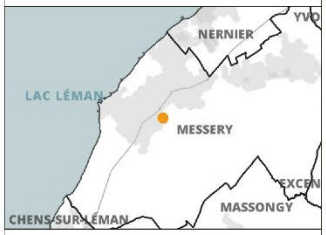
Route de Gandran / Chemin de Champ d'Amot

SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP MES4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
24
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
7
ACCÈS :
Route de Gandran et Chemin de Champ d'Amot
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1/720
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en limite de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

La partie en zone 1AU pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur. Le secteur classé en U n'est pas concerné par le phasage.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain, le programme prévoit des logements collectifs, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé, accessible pour l'ensemble de la zone concernée par les OAP.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment du côté de la route départementale afin de créer une zone tampon.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à réaliser sur la RD60 (route de Gandran), chaque zone sera ensuite desservie par une voie spécifique.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée d'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur et de proposer des cheminements sécurisés aux abords des axes routiers.

OAP MES5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MES5

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Sergyeu sud

SUPERFICIE "NETTE" :

9100 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairie temporaires déclarées
Urbanisée : jardin

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Vetrau / Route de la Pointe

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : Prairie en lien avec le ru et sa ripisylve, relativement fonctionnelle malgré l'urbanisation voisine. Peut servir de zone de reproduction et de chasse pour certaines espèces. Site potentiellement utilisé par des chiroptères.

Échelle : 1:1 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, inséré dans l'enveloppe urbaine et à proximité directe du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme prévoit des logements collectifs en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment en partie sud afin de ménager l'interface avec l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau présent au sud de la zone. A ce titre, toute construction et imperméabilisation est interdite à moins de 15 m du ru et de sa ripisylve. La trame arborée est à préserver/renforcer, notamment en bordure sud du secteur, en lien avec le secteur naturel.

Le ruissellement des eaux pluviales est à gérer, notamment par le biais de noues paysagères.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin de Vetrau, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur.

OAP MES6

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP MES6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Roget

SUPERFICIE "NETTE" :

6900 m2

GISEMENT FONCIER

Extension
Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : construction et jardin
Agricole : en partie déclarées en prairies permanentes

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Sergyeu

SENSIBILITÉS :

Enjeu faible à moyen

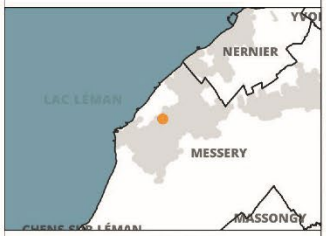
Échelle : 1:3 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

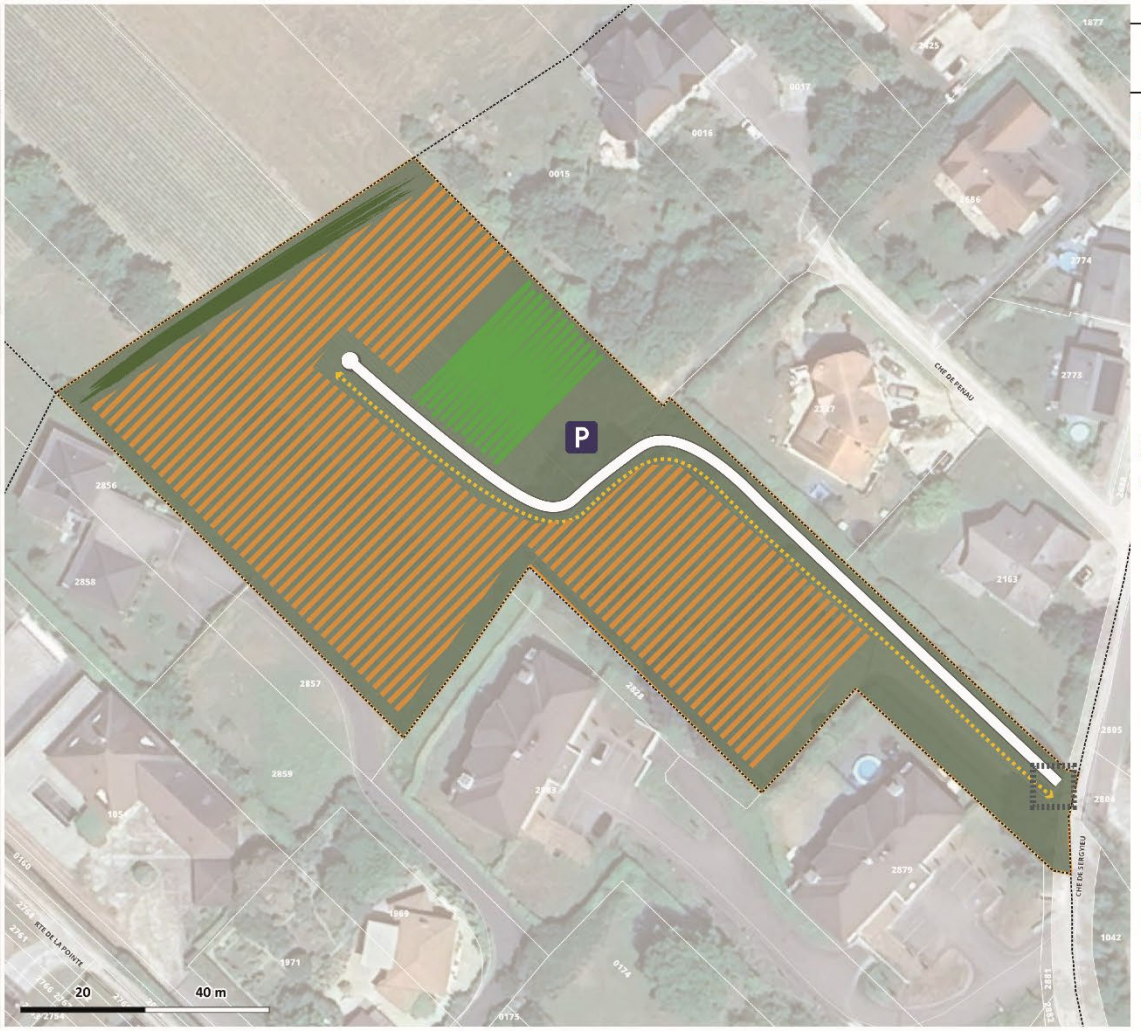


OAP MES6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
17
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin de Sergyeu
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:560
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en extension de l'enveloppe urbaine et à quelques mètres de la plage de Messery, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

La trame arborée est à préserver autant que possible et à renforcer notamment en limite nord du secteur afin de ménager la transition avec l'espace agricole.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin de Sergyeu, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

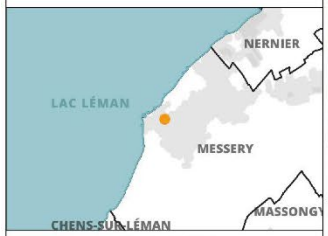
OAP MES7

Caractéristiques du site

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP MES7

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
11
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin de Vetrau
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/400
Date d'édition : 18-11-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité urbaine du hameau La Pointe, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain, le programme prévoit des logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum. Ils devront avoir un aspect moderne avec une implantation de type « en cascade » avec débords, de préférence avec toiture plate, afin de s'intégrer à l'architecture du secteur.

Les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin de Vetrau, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

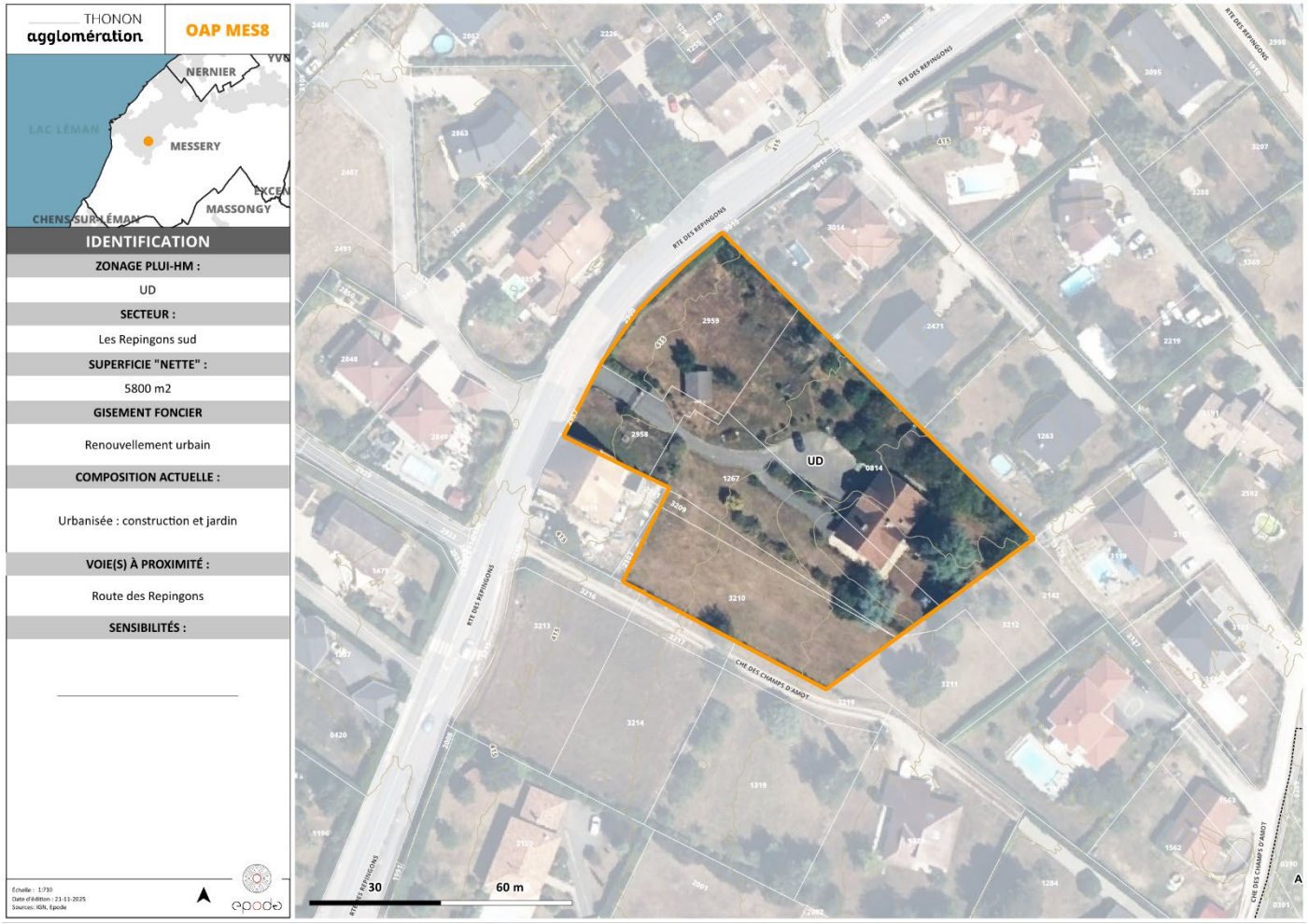
Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, en liant le chemin de Vetrau et la route de la Pointe.

OAP MES8

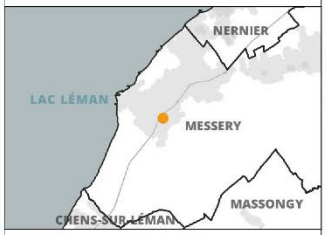
Caractéristiques du site



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP MES8

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
12
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
3
ACCÈS :
Route des Repingons
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non Concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non Concernée
PHASAGE :
Non Concernée

Échelle : 1:390
Date d'édition : 23-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs et/ou intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP permet d'encadrer un éventuel renouvellement urbain de ce secteur, en vue d'accueillir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion urbaine et une optimisation du foncier, le programme prévoit des logements en petits collectifs et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD25 (route de Repingons), une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils permettront de traverser le secteur. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

NERNIER

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP NER1

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP NER1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc

SECTEUR :
Bornée

SUPERFICIE "NETTE" :
3100 m2

GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
Extension

COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions, jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route de la Croix de Marcille

SENSIBILITÉS :

Enjeu faible à moyen

Echelle : 1/750
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

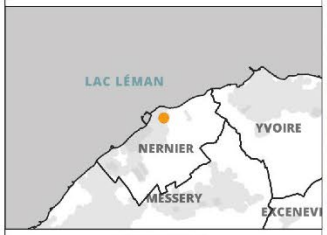
Vue depuis la rue de la Mairie

Vue depuis la route de la Croix de Marcille

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP NER1

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Mixité Habitat et commerces/services

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

90

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

28

FORMES URBAINES

Collectifs et/ou intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

Non Concernée

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

Non Concernée

ACCÈS :

Route de la Croix de Marcille / Rue de la Mairie

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Oui

PHASAGE :

1

Échelle : 1:410
Date d'édition : 10-10-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs et/ou intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au cœur du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle, avec une qualité architecturale renforcée.

Des rez-de-chaussée de commerces et/ou de services sont à favoriser en partie nord, au contact de l'espace public du centre-bourg.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du centre-bourg, le programme prévoit des logements collectifs et/ou intermédiaires, en R+2+c/att maximum.

Sur la rue de la Mairie et de la route de la Croix de Marcille dans sa partie nord, il s'agira de prévoir des implantations favorisant une ouverture et une animation de l'espace public.

Dans tous les cas, les nouvelles constructions devront tenir compte des caractéristiques architecturales environnantes et historiques afin de garantir l'insertion paysagère de l'opération.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Il pourra valoriser des arbres existants.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à réaliser sur la route de la Croix de Marcille.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement du côté de la route de la Croix de Marcille, en entrée d'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus notamment via une perméabilité nord/sud et permettront aussi un lien entre la route départementale (route de la Croix de Marcille) et la rue de la Mairie de façon est/ouest.

OAP NER2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP NER2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUe
SECTEUR :
Péreuse
SUPERFICIE "NETTE" :
4800 m2
GISEMENT FONCIER
Extension
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route de la Croix de Marcille
SENSIBILITÉS :

Enjeu fort : prairie humide bordée d'un fourrés/fossé humide et d'une haie avec beaux individus de chêne

Échelle : 1:670
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

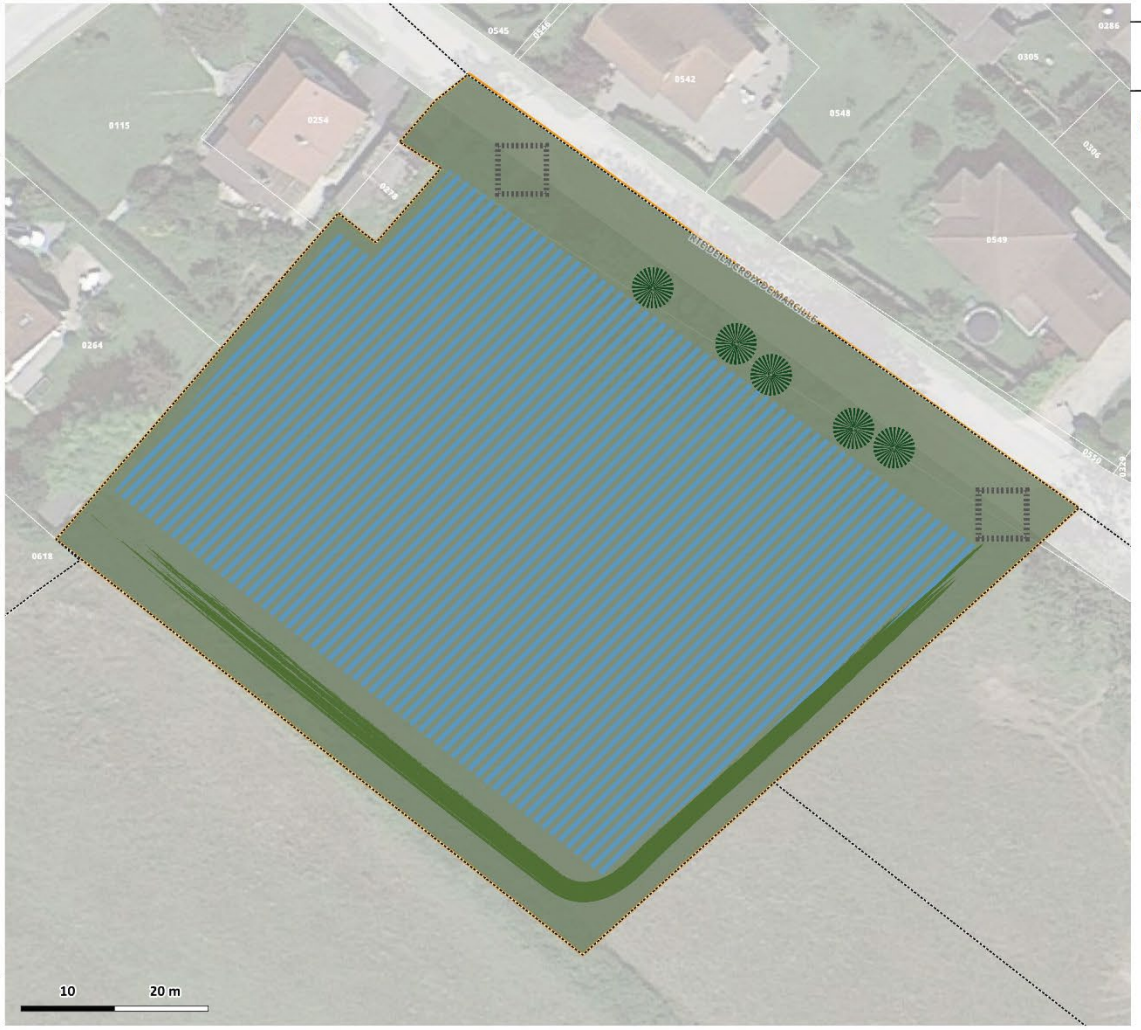
THONON agglomération

OAP NER2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Equipements publics et/ou d'intérêt collectif
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route de la Croix de Marcille
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/370
Date d'édition : 10.10.2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, prévoit l'accueil d'une opération d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur est immédiatement constructible.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le projet s'inscrit à l'interface entre quartiers d'habitat, zone agricole, et espace de stationnement. Il devra prévoir une/des construction(s) participant de la qualité urbaine et paysagère du secteur.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment en partie est pour ménager l'interface avec le milieu agricole limitrophe. La haie de chênes présente en bordure nord est à préserver.

La présence d'une zone humide en partie sud-ouest implique la réalisation d'un dossier spécifique en cas de destruction de celle-ci. Le fossé humide présent en limite sud-ouest est à préserver, toute construction devra respecter un recul minimum de 15 m avec celui-ci.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès sont envisageables, sur la route de la Croix de Marcille.

Stationnement

Les stationnements seront dimensionnés en fonction des besoins liés à l'équipement projeté.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

ORCIER

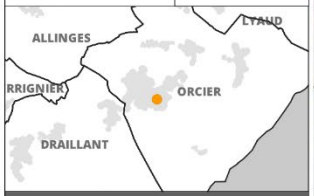
PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP ORC1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ORC1



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Le Puisoir

SUPERFICIE "NETTE" :

4300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Impasse Près d'Orcet

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : Secteur relativement fonctionnel malgré l'urbanisation avec arbres fruitiers pouvant être qualifiés de remarquables pour certains.

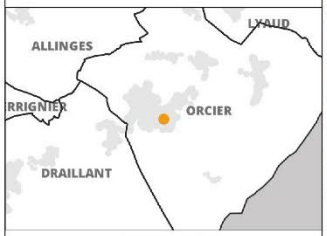
Échelle : 1:830
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP ORC1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
13
FORMES URBAINES
Intermédiaires et collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
5
ACCÈS :
Impasse Près d'Orcet
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
2

Échelle : 1:400
Date d'édition : 22-10-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs
Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites
Arbre à préserver
Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du centre-bourg, et au cœur de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur. Il n'existe pas d'ordre de priorité entre les tranches.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du centre-bourg, le programme prévoit un gradient de densité de logements, avec des logements collectifs au plus proche de l'habitat historique du centre-bourg (tranche 2), en R+2+c/att maximum. Le programme prévoit ensuite (tranche 1) une densité moins importante, au travers de logements intermédiaires et/ou petits collectifs, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les vis-à-vis.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Des arbres présents sur le site sont à préserver, et notamment les arbres fruitiers présents en partie sud-est. Le caractère arboré du secteur est à préserver / recréer.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès seront à réaliser, sur l'impasse des Près d'Orcet.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaire à l'opération devront s'implanter préférentiellement au niveau des accès, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP ORC2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ORC2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUe

SECTEUR :

Centre-bourg

SUPERFICIE "NETTE" :

9600 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue de l'Ecole

SENSIBILITÉS :

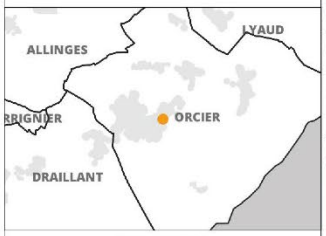
Enjeu faible à moyen : Secteur entretenu peu fonctionnel. Trame arborée peu développée.

Échelle : 1:1 100
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP ORC2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Equipements publics et/ou d'intérêt collectif
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route du Col du Feu
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:620
Date d'édition : 26.03.2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

Accès à la zone

Liaison douce existante

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Espace commun existant

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en extension de l'enveloppe urbaine, à proximité directe du centre-bourg et en continuité du groupe scolaire, prévoit une opération d'équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement, au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme s'insère en continuité du centre-bourg, à l'interface entre quartiers d'habitat, zone agricole, et équipement scolaire, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de sa qualité urbaine.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sera présent en partie sud-est de la zone.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. Il s'agira notamment de préserver et valoriser la haie présente en limite nord et sud-est de la zone dont quelques arbres plus remarquables et la haie du parking existant.

La trame arborée est à renforcer par la plantation de haies, bosquets, …

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, de la RD36 depuis le Col du Feu jusqu'à l'école.

Stationnement

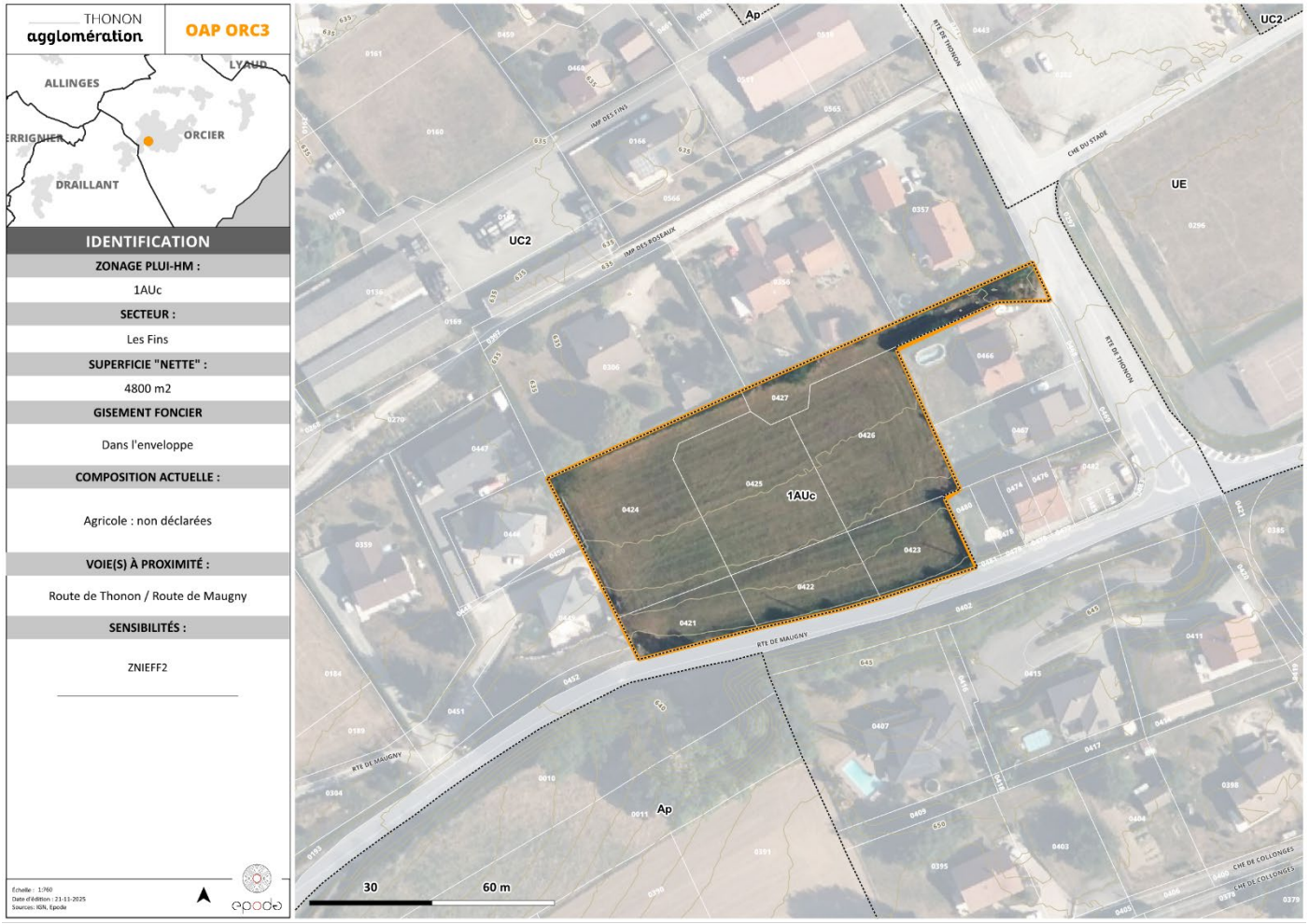
Les stationnements nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération, à l'interface avec ceux existants. Leur volumétrie devra être réfléchie dans une logique de mutualisation avec ceux existants en limite nord, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, en préservant et valorisant le sentier déjà existant. Il permettra de traverser le secteur, créant un lien entre la rue de l'Ecole et la route du Col du Feu.

OAP ORC3

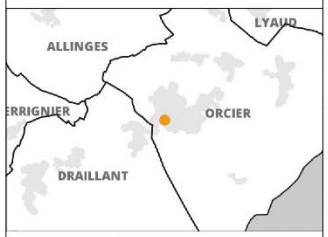
Caractéristiques du site



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP ORC3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
10
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route de Thonon
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:400
Date d'édition : 26-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et/ou collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site se localise au sein de l'enveloppe urbaine contemporaine du centre-bourg, il devra prévoir une opération d'habitat.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu, le programme se réalisera au travers de logements intermédiaires et/ou collectifs, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Deux espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sont à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment en partie sud afin de créer une zone tampon avec la route départementale.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Thonon, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone. Aucun accès véhicule ne sera possible sur la route de Maugny.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

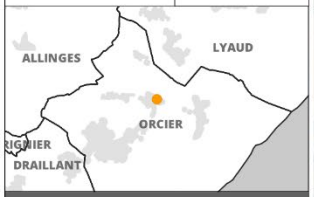
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Un bouclage modes doux entre la route de Thonon et la route de Maugny peut être réalisé.

OAP ORC4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP ORC4



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

Charmoisy

SUPERFICIE "NETTE" :

2800 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin des Cyclamens

SENSIBILITÉS :

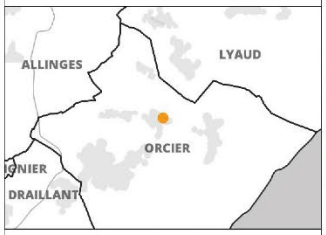
ZNIEFF2

Échelle : 1/320
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP ORC4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
8
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin des Cyclamens
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:400
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site se localise en extension du hameau de Charmoisy, il devra prévoir une opération d'habitat.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion en continuité du tissu résidentiel peu dense, le programme se réalisera au travers de logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment en partie nord afin de travailler la transition avec l'espace agricole.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à réaliser à l'est, via le chemin existant prenant accroche sur le chemin des cyclamens.

Stationnement

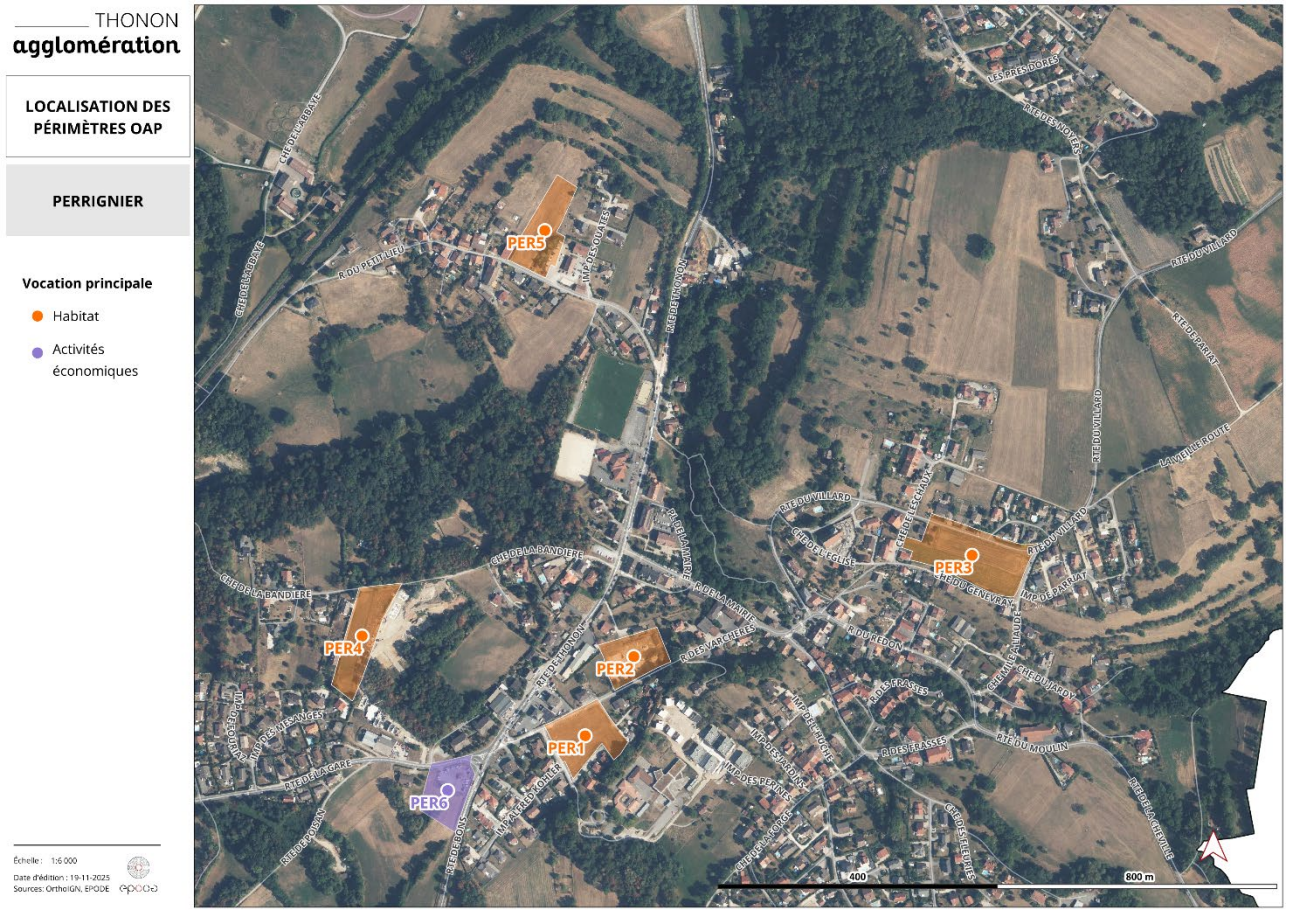
Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Un lien avec le maillage existant doit être prévu, et notamment un bouclage entre le chemin des rappes et chemin des cyclamens.

PERRIGNER

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



OAP PER1

Caractéristiques du site

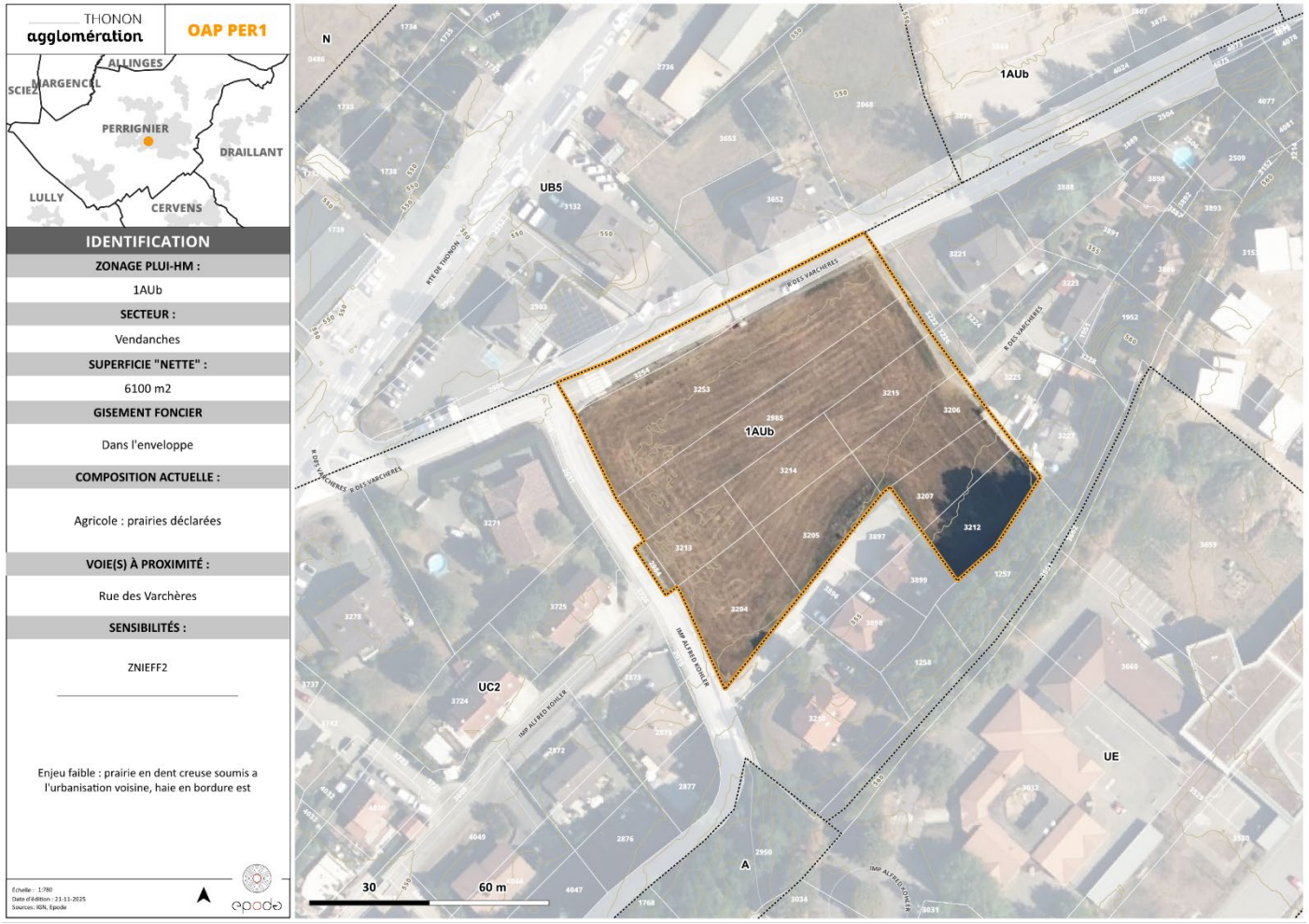


Photo n°1

Photo n°2

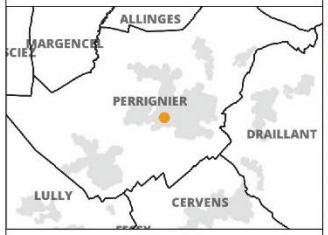
Photo n°3

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

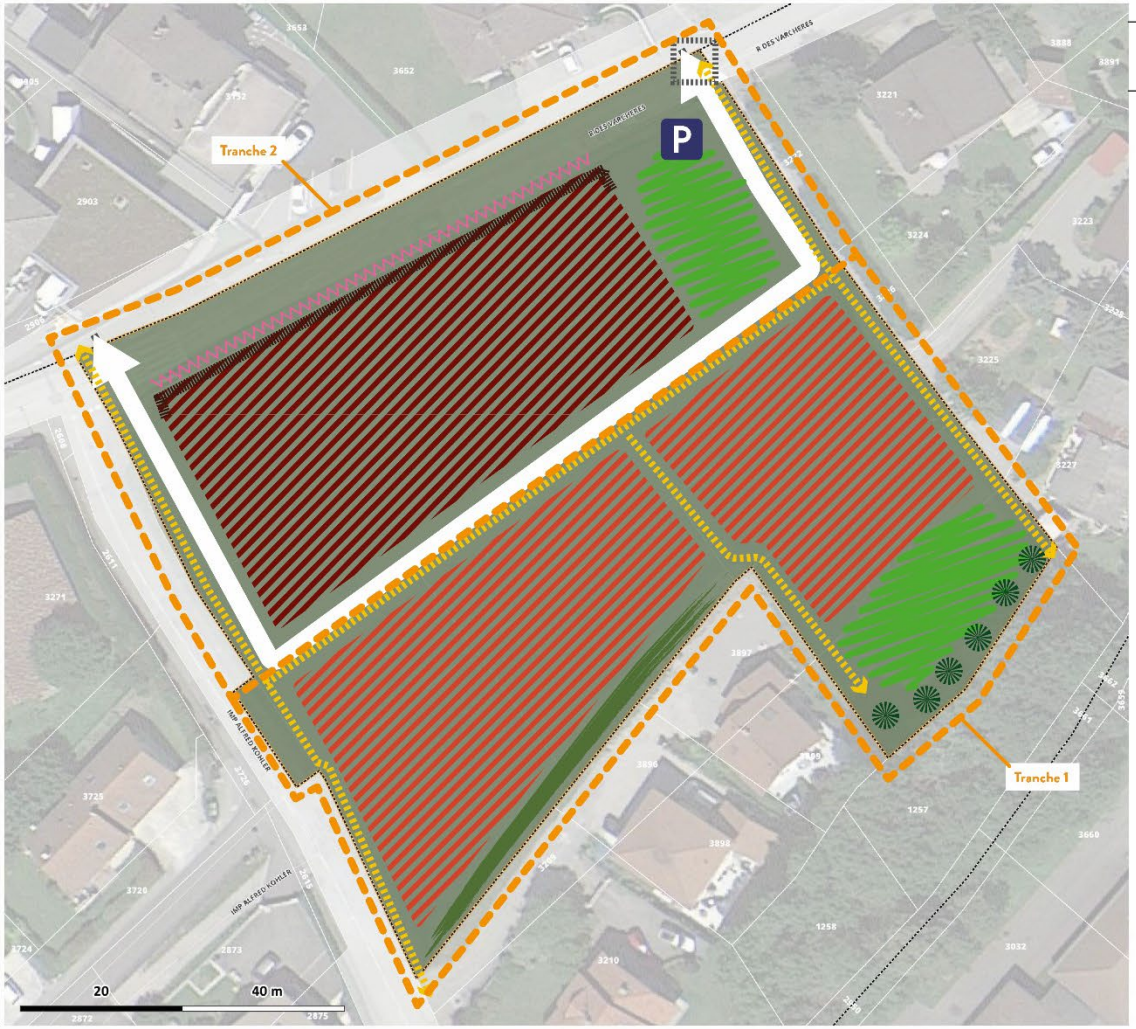
THONON
agglomération



OAP PER1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
24
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
7
ACCÈS :
Rue des Varchères
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:400
Date d'édition : 21.10.2025
Sources: IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines
- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités
- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale
- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver
- Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale, fonctionnelle et urbaine, avec des bâtis de différentes typologies.

Des locaux commerciaux et de services seront prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs donnant sur la rue des Varchères.

La tranche 1 proposera environ 10 logements, la tranche 2 proposera environ 14 logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs en partie nord, en R+2+c/att maximum. La partie sud prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace boisé, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Pour la tranche 1, les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers. Pour la tranche 2, un front bâti est à prévoir pour les logements collectifs.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Deux espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sont à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé, un par tranche.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation afin de renforcer la trame végétale du site.

Des arbres présents en partie sud-est, en tranche 1, sont à préserver et valoriser dans le cadre de l'espace commun.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue des Varchères. Avec une voie prévoyant une entrée et une sortie.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement sur l'emplacement identifié.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP PER2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP PER2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUb

SECTEUR :

Petites Varchères

SUPERFICIE "NETTE" :

4900 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Travaux en cours

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Rue des Varchères

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Échelle : 1:640
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

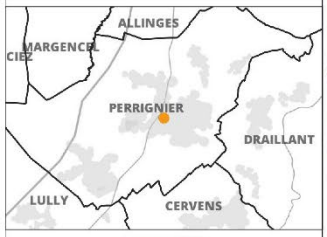
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération



OAP PER2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat et commerces/services
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
60
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
29
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
9
ACCÈS :
Rue des Varchères
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Échelle : 1/350
Date d'édition : 19/06/2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver
- Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale, fonctionnelle et urbaine, avec différentes typologies de bâtis.

Des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services sont à prévoir le long de la route de Varchères.

La tranche 1 proposera environ 19 logements, la tranche 2 proposera environ 10 logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs en partie sud, en R+2+c/att maximum. La partie nord prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec le secteur pavillonnaire accolé, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Pour la tranche 2, les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de l'axe routier.

Pour la tranche 1, un front bâti est à prévoir pour les logements collectifs.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Des arbres présents en limite ouest seront à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue des Varchères, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP PER3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP PER3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Villard

SUPERFICIE "NETTE" :

10400 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : cultures déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route du Villard / Chemin du Genevray / Chemin Mile à Liaude

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Enjeu faible à moyen : Secteur plutôt grand (ancienne culture de maïs) mais soumis à l'urbanisation voisine.

Échelle : 1:3 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du cœur historique du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en sortie d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La trame arborée du secteur est à renforcer notamment par des plantations en bordure de secteur. La haie présente au sud devra être préservée autant que possible.

Les points de vue sur le clocher de l'église et la colline de Ballaison en arrière-plan sont à préserver : en maintenant la pointe nord-est du tènement non construit.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin Mile à Liaude, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone, avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévu. Ils devront permettre de traverser la zone selon l'axe est-ouest.

OAP PER4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP PER4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

La Bandière

SUPERFICIE "NETTE" :

6500 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de la Bandière

SENSIBILITÉS :

ZNIEFF2

Enjeu faible à moyen : Prairie grillagée et soumise a l'urbanisation voisine

Échelle : 1:1 100
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

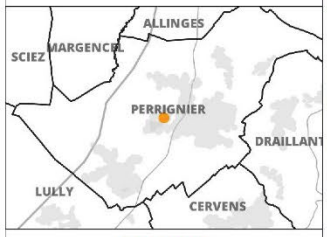
Photo n°2

Photo n°3

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP PER4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
10
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Nouvelle voie à venir (à l'est)
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:650
Date d'édition : 19-06-2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site devra prévoir une opération de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu bâti alentour, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de l'axe routier au nord.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, la trame arborée est à renforcer en prévoyant des plantations en bordure de zone.

Des arbres existants en bordure de zone seront à préserver et intégrer à l'aménagement du site.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, depuis l'aménagement routier réalisé par l'opération en cours à l'est, et donnera directement sur un espace de stationnement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Le maillage avec le réseau existant doit être prévu.

OAP PER5

Caractéristiques du site

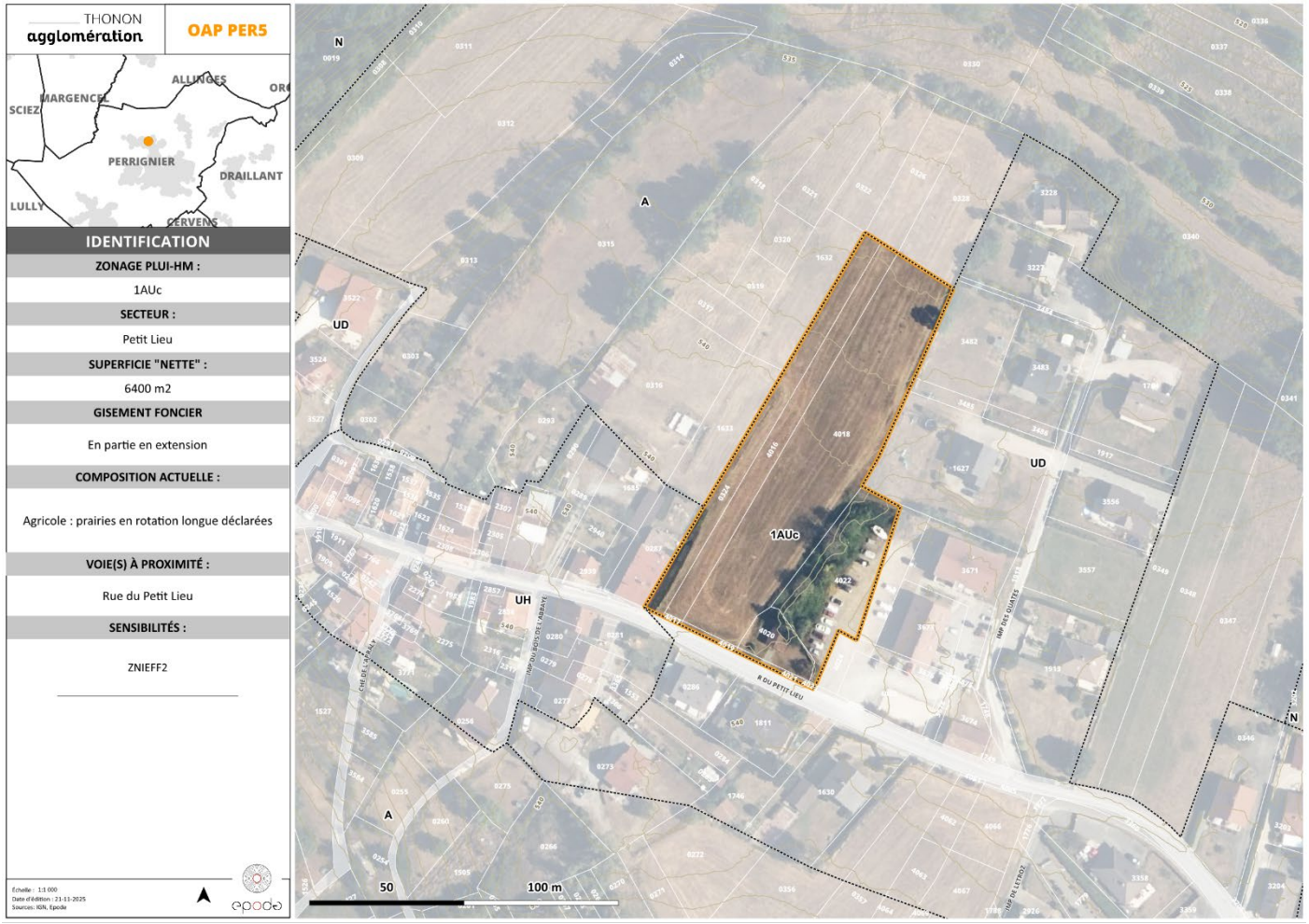


Photo n°1

Photo n°2

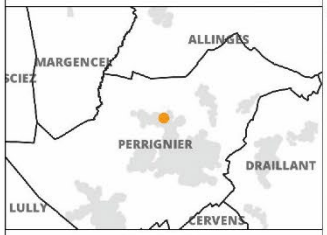
Photo n°3

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP PER5

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Mixte Habitat, services, résidence séniors indépendantes (53 log)

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
80

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
51

FORMES URBAINES
Collectifs

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
15

ACCÈS :
Rue du Petit Lieu

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
1

échelle : 1:553
Date d'édition : 23-10-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines
Logements collectifs

Mobilités
Accès à la zone
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce
Stationnement

Qualité paysagère et environnementale
Traitement paysager et/ou végétal des limites
Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité du site d'équipements de la commune, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle.

Sont prévus, une résidence séniors indépendante, comprenant une cinquantaine de logements et des rez-de-chaussée de commerces et/ou services.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement interne du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir la bonne insertion des constructions, le programme prévoit des logements collectifs, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de l'axe routier au sud.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue du Petit Lieu, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone, avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront, dans la mesure du possible, être mutualisés avec les espaces existants à l'est, et prévoir leur réaménagement de façon qualitative.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers les équipements alentours doivent être prévus.

OAP PER6

Caractéristiques du site

Photo n°1

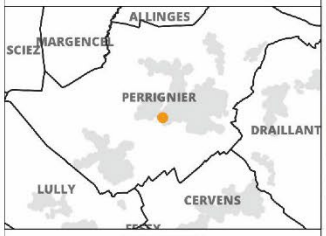
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération



OAP PER6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Commerciale
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
FORMES URBAINES
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route de la Gare
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:410
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

Périmètre de l’OAP

Vocation principale et formes urbaines

Commerciale et de services

Mobilités

Accès à la zone

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du chef-lieu, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de locaux commerciaux et de services.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion urbaine réussie, les bâtiments auront une hauteur maximale totale de 12 m en cas de toiture avec faîtage ou attiques et de 10 m en cas de toiture plate complète.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de la gare.

Stationnement

Le stationnement aérien nécessaire à l'opération devra être prévu de façon intégrée aux aménagements extérieurs.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et les équipements alentours doivent être prévus.

SCIEZ

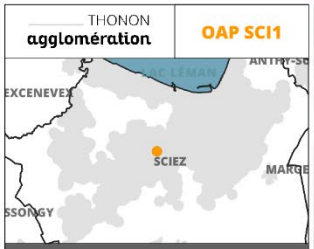
PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP SCI1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP SCI1



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUb
SECTEUR :
Sous Sciez
SUPERFICIE "NETTE" :
4200 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : non déclarées Urbanisée : jardins
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue du Bord d'Amo / Chemin de Pellotier
SENSIBILITÉS :
Corridors de biodiversité / ZICO

Échelle : 1:690
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

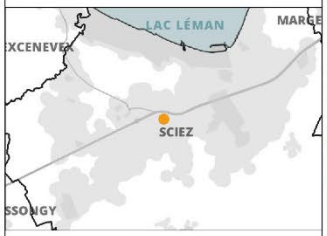
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP SCI1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
50
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
21
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
8
ACCÈS :
Rue du Bord d'Amo
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs et/ou intermédiaire

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, dans l'enveloppe urbaine à proximité du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu historique présent à l'est, le programme prévoit des logements collectifs et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de ménager les vis-à-vis par rapport aux constructions existantes à proximité.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la rue du Bord d'Amo, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée d'opération et traités en matériaux perméables. Une mutualisation avec les parkings existants limitrophes sera recherchée.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur selon les axes nord-sud et est-ouest.

OAP SCI2

Caractéristiques du site

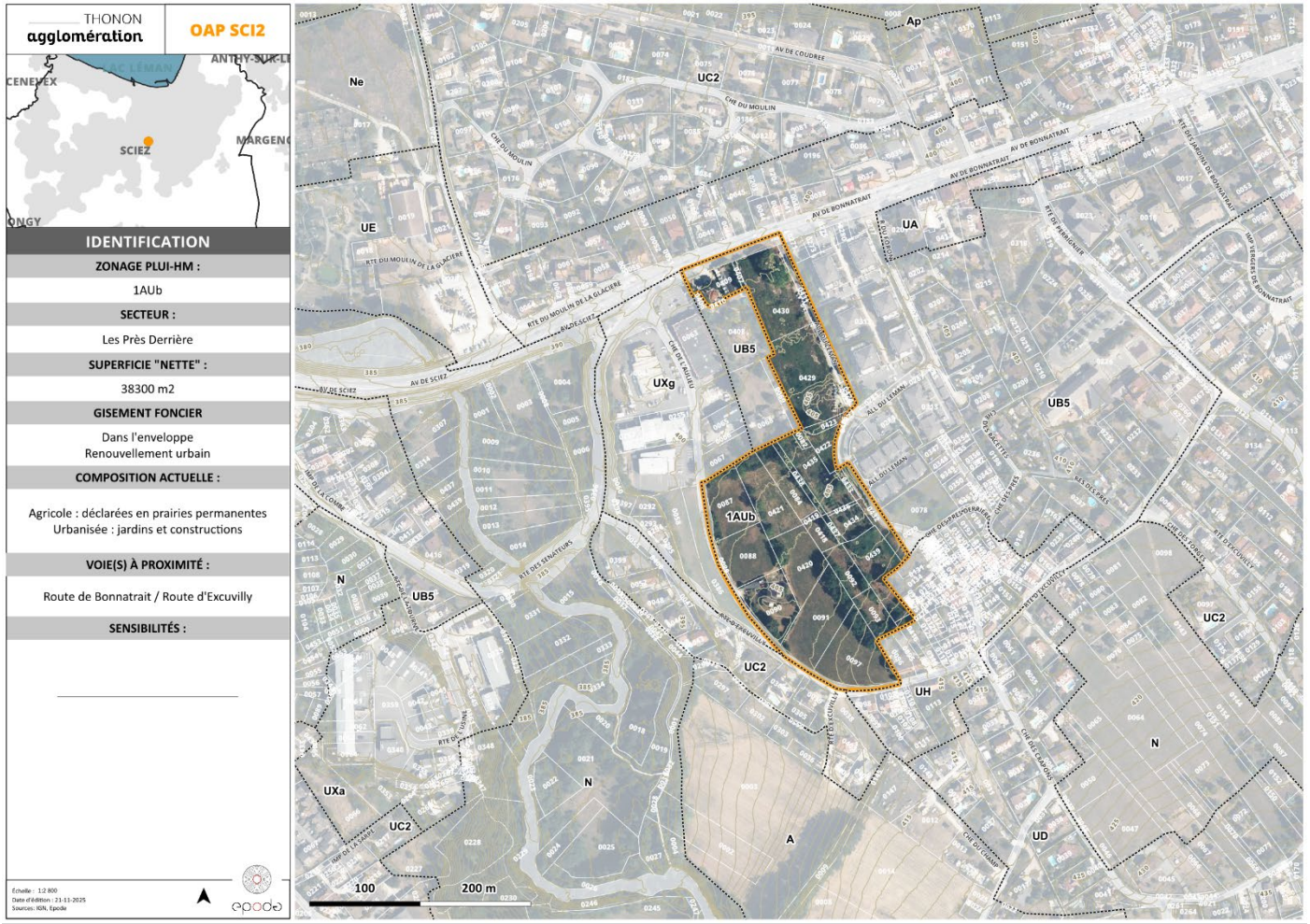


Photo n°1

Photo n°2

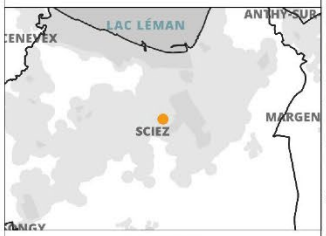
Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

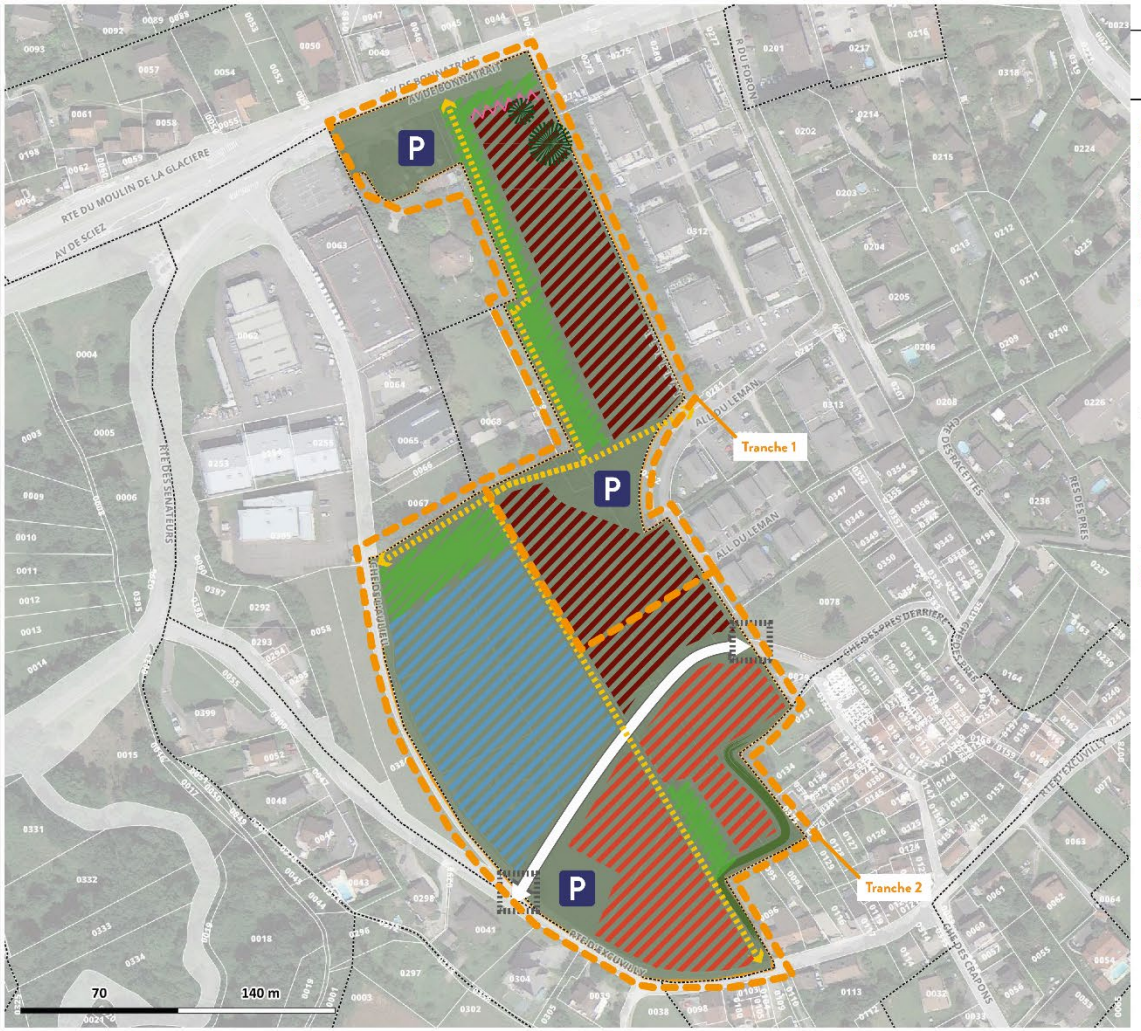


OAP SCI2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité habitat et commerces/services et équipements
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
153
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
61
ACCÈS :
Route d'Excuvilly
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:1 500
Date d'édition : 22-10-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires et/ou groupés
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services
- Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du hameau d'Excuvilly et à l'interface avec Bonnatrait, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

Des locaux commerciaux et de services seront prévus en rez-de-chaussée des logements collectifs donnant sur l'avenue de Bonnatrait.

Des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont planifiés.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en 2 tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une cohérence urbaine avec le tissu dense contemporain présent en partie est de la zone, le programme prévoit des logements collectifs en partie nord, en R+3+c/att maximum. La partie sud prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec le bâti historique d'Excuvilly, au travers de logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Un front bâti est à prévoir pour les logements collectifs sur la RD1005 permettant de valoriser le rez-de-chaussée commercial.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Plusieurs espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos,…) sont à créer en cœur d'îlot, pour chaque tranche, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment en partie sud pour assurer la transition avec le hameau historique.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre 2 aires dédiées au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à prévoir via une voirie faisant le bouclage entre la route d'Excuvilly et la rue du Foron.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, créant des liens entre la route départementale 1005 (l'avenue de Bonnatrait), la route d'Excuvilly et la rue du Foron.

OAP SCI3

Caractéristiques du site

Photo n°1

Photo n°2

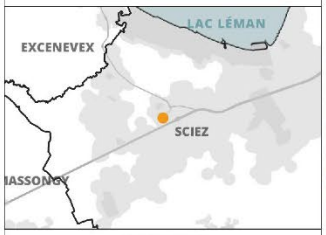
Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP SCI3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
30
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
20
FORMES URBAINES
Intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
8
ACCÈS :
Chemin des Filles
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/450
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en limite d'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain, majoritairement pavillonnaire, le programme prévoit des logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Il permettra notamment d'aménager la frange urbaine avec l'espace agricole présent à l'ouest.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment en limite ouest afin de gérer la transition avec l'espace agricole, en complémente de l'espace commun végétalisé.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès sera à réaliser sur le chemin des Filles, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération, et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP SCI4

Caractéristiques du site

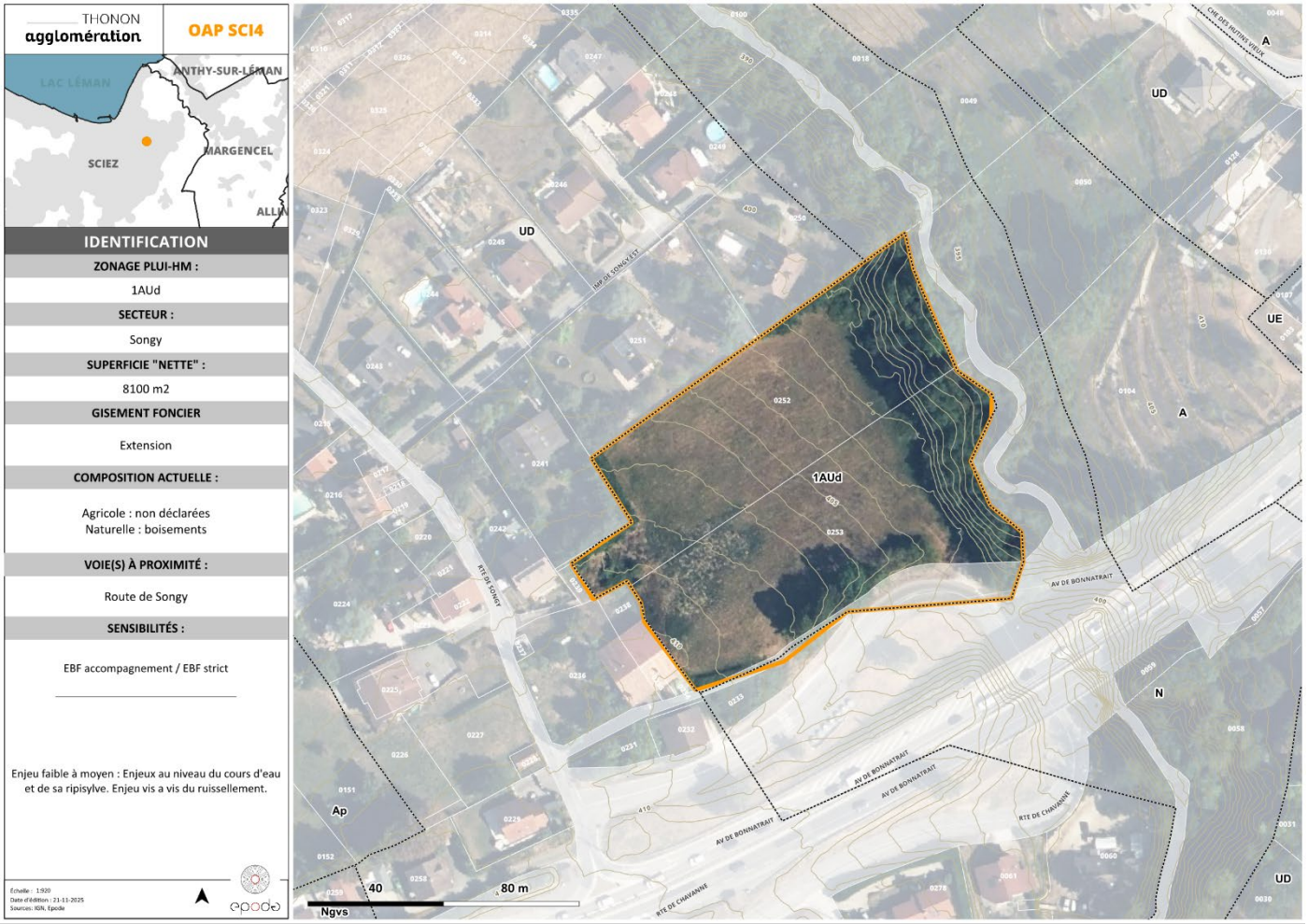


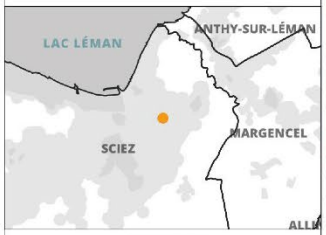
Photo n°1

Photo n°2

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP SCI4

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :	
Habitat	
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :	
25	
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :	
20	
FORMES URBAINES	
Groupés	
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :	
40%	
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :	
8	
ACCÈS :	
Route de Songy	
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :	
Opération d'Aménagement d'Ensemble	
TRANCHES FONCTIONNELLES :	
Non	
PHASAGE :	
1	

Échelle : 1:500
Date d'édition : 26.03.2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein du hameau de Songy et aux abords du ruisseau Le Dronzet, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et s'intégrant à l'environnement naturel riche présent en limite est.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu majoritairement pavillonnaire, le programme prévoit des logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Il permettra de réaliser une interface entre le quartier d'habitat et l'espace naturel à préserver à l'est. Le cours d'eau et sa ripisylve est à préserver, avec une marge de recul de 15 m pour toute imperméabilisation et construction.

La gestion des eaux de ruissellement est à prévoir notamment par le biais de noues paysagères. L'artificialisation des sols est à limiter.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment aux abords du ruisseau Le Dronzet.

Des arbres présents au sud sont à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Songy, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, liant la route de Songy et l'avenue Bonnatrait.

OAP SCI5

Caractéristiques du site

Photo n°1

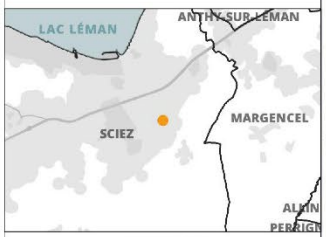
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP SCI5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
7
FORMES URBAINES
Groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route de Choisy / Route de Chavanne
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/400
Date d'édition : 03-07-2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine du hameau Chavanne, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu urbain majoritairement pavillonnaire, le programme prévoit des logements groupés, en R+1 maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes routiers alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à réaliser permettra un bouclage entre la route de Choisy et la route de Chavanne, la voirie traversante desservira l'ensemble de la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, liant la route de Choisy et la route de Chavanne.

OAP SCI6

Caractéristiques du site

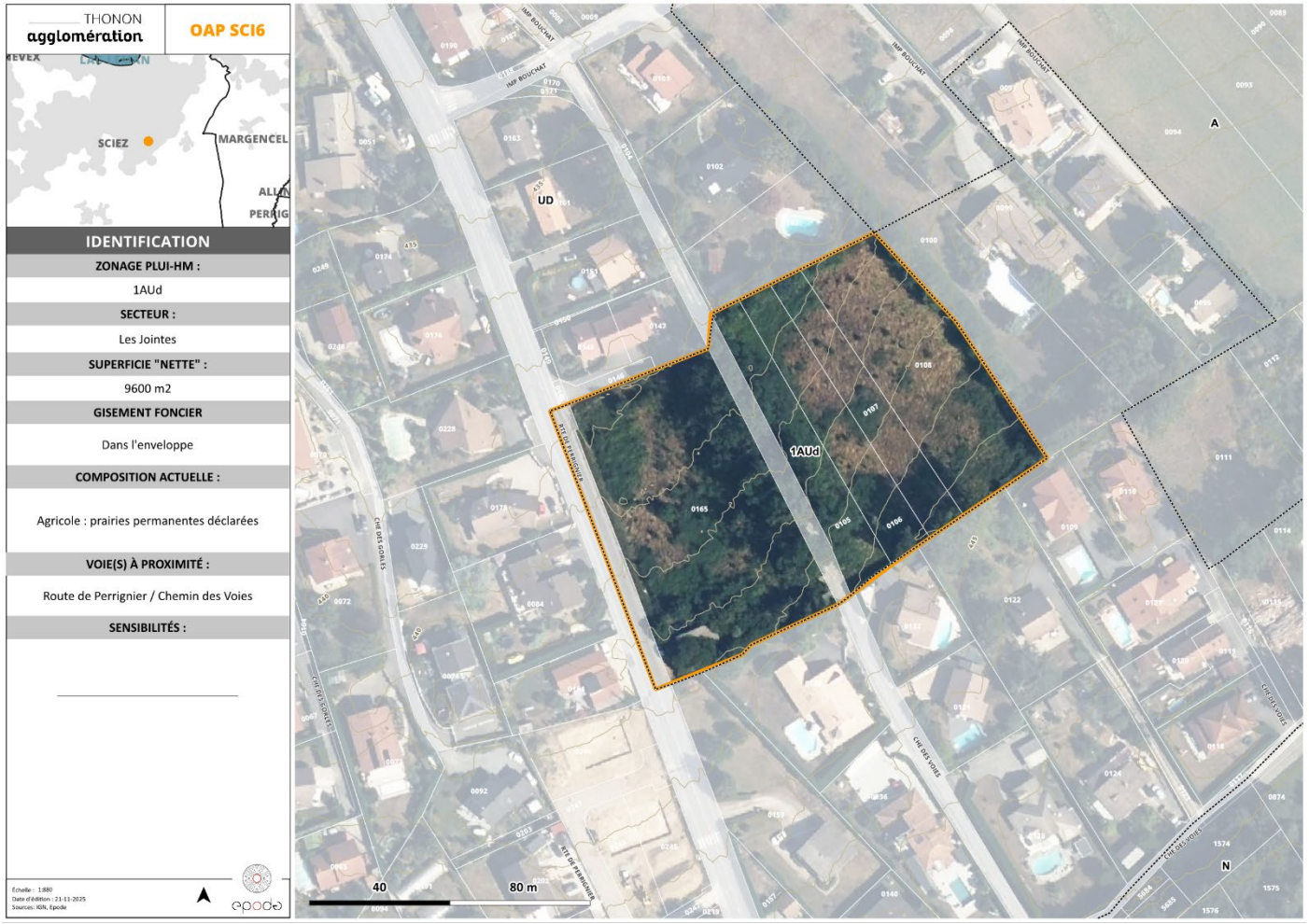


Photo n°1

Photo n°2

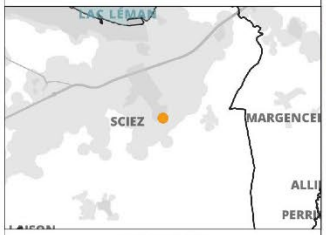
Photo n°3

Photo n°4

Principes d'aménagement

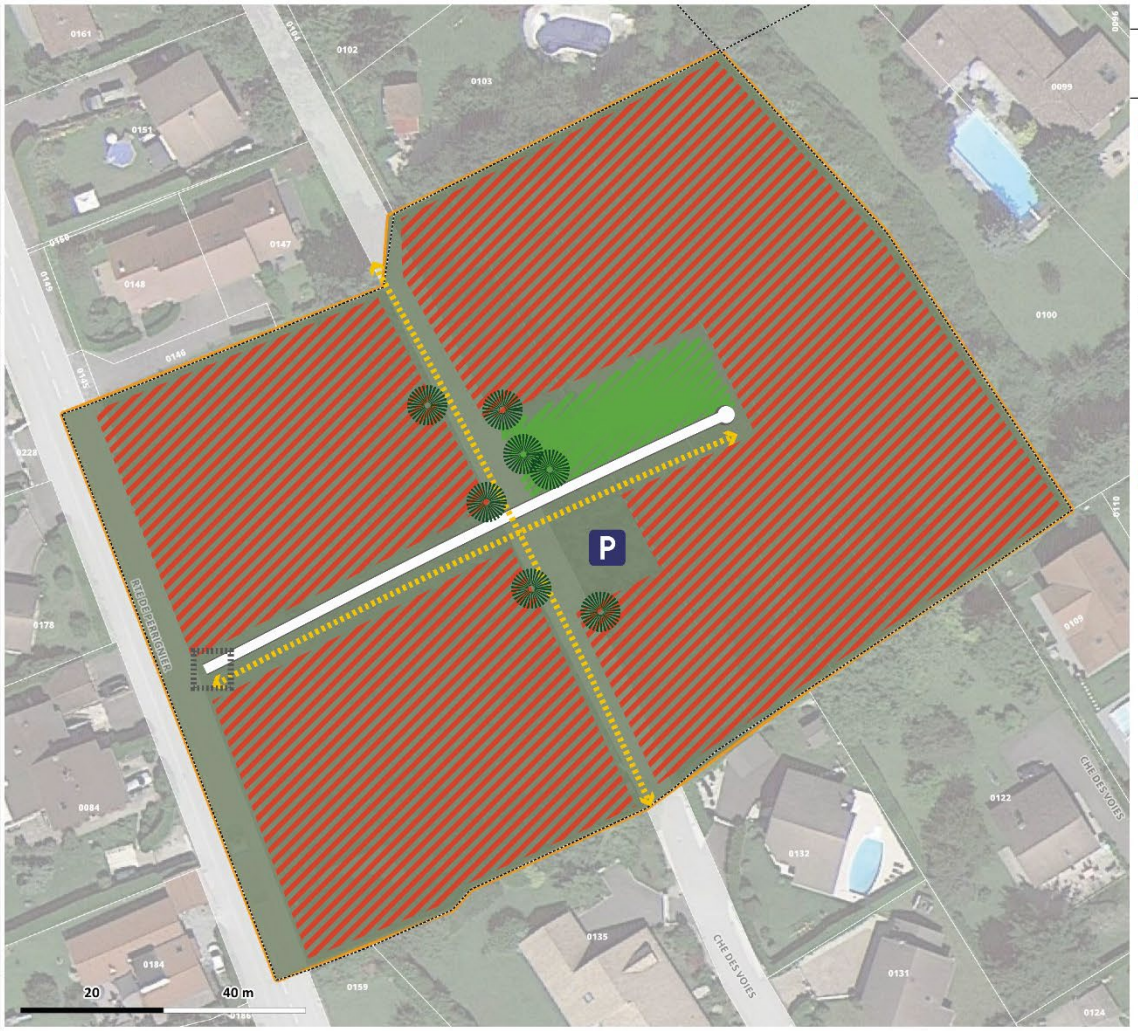
Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP SCI6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
45
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
43
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
17
ACCÈS :
Route de Perrignier
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements intermédiaires et/ou collectifs

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine du hameau des Jointes, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme prévoit des logements collectifs et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

L'alignement de chênes doit être conservé, la suppression de quelques sujets pourra être tolérée si les contraintes techniques d'aménagement de voirie le justifient.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un accès est à réaliser, sur la route de Perrignier, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone avec une aire de retournement.

Stationnement

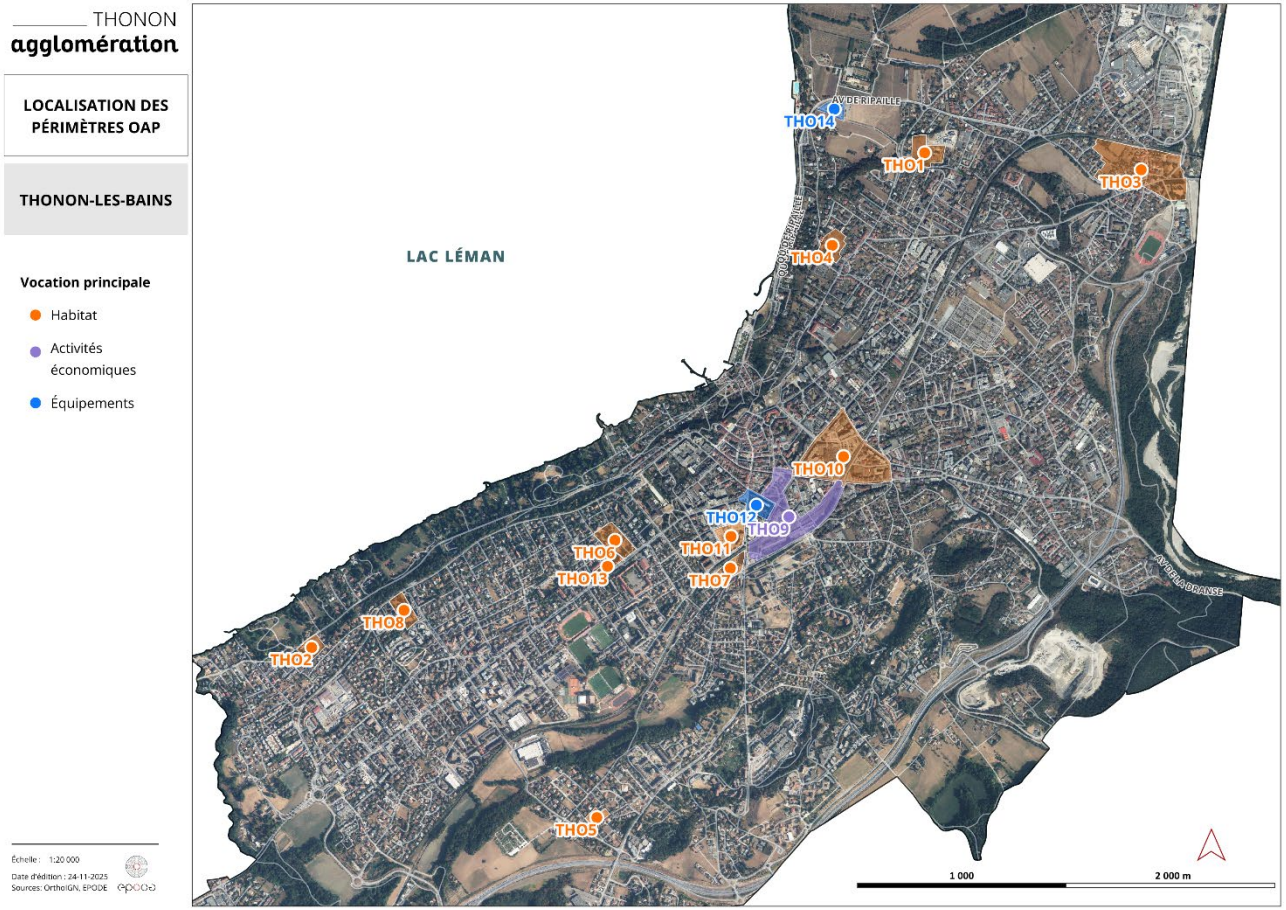
Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur selon l'axe nord-sud et est-ouest, et créant du lien entre la route de Perrignier et le chemin des Voies.

THONON-LES-BAINS

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



OAP THO1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUb

SECTEUR :

Grandes Vignes

SUPERFICIE "NETTE" :

18400 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées
Urbanisée : constructions et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue de Ripaille / Avenue des Ducs de Savoie / Chemin de La Mulaz Bregand

SENSIBILITÉS :

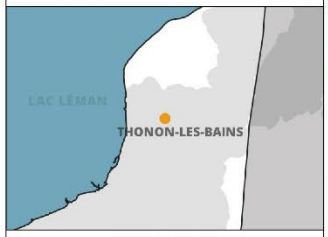
Échelle : 1:1 300
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP THO1

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
70
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
129
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
32
ACCÈS :
Avenue de Ripaille / Avenue des Ducs de Savoie
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:710
Date d'édition : 05-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires et/ou collectifs
- Implantation possible des bâtiments

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Arbre à préserver
- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Un projet global a initialement été imaginé, il s'agira de s'inscrire dans cette vision d'ensemble.

Le projet présente une vocation principale résidentielle. Néanmoins, une mixité des fonctions à la marge ainsi que des équipements d'intérêt public peuvent être envisagés.

La densité moyenne sera comprise entre 60 et 80 logements par hectare. Toutefois, la densité de la tranche 2 sera limitée à 55 logements par hectare.

L'opération proposera 25% de logements sociaux (locatifs ou BRS) sur chaque tranche.

La topographie du site induit des vues surplombantes depuis les espaces publics situés au sud, l'intégration des futurs projets doit ainsi être étudiée avec attention. Le caractère végétal du site est à préserver et/ou recréer.

Phasage et échéancier interne

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation immédiatement par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, pour chacune des tranches.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les constructions auront une hauteur maximale de :

- R+2+c/att (soit 12m) pour la tranche 1 ou R+3+C/att en contrepartie d'une réduction de l'emprise au sol.

- R+2+C/att (soit 12m) pour la tranche 2 afin de ménager la transition avec le tissu bâti limitrophe.

Les projets de construction proposeront une forme en harmonie avec le contexte bâti et paysager. Les toitures plates non accessibles seront végétalisées. Il pourra être privilégié le recours à des matériaux « naturels » comme la pierre ou le bois et nécessitant peu d'entretien. Les matériaux et teintes devront être choisis pour une bonne insertion.

L'exposition solaire favorable devra être exploitée pour le positionnement des bâtiments et l'organisation des ensembles.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

La topographie du site sera respectée. Les mouvements de terrains seront limités uniquement aux voiries et circulations.

Les espaces situés dans les marges de recul des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, pour chaque tranche, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les masses boisées situées en périphérie des opérations devront être préservées tout en valorisant les vues sur le grand paysage.

Des arbres, les plus remarquables, seront conservés et valorisés dans les aménagements des opérations.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Pour les tranches 1 et 2, l'accès se fera depuis l'avenue des Ducs de Savoie et rejoindra la voirie déjà réalisée depuis le secteur 1.

A terme la voirie de desserte devra être traversante. La réalisation de l'opération en tranches devra garantir la réalisation de cette voie traversante et accessible à l'ensemble du secteur.

Stationnement

Les stationnements nécessaires à l'opération seront, de préférence, intégrés au bâti.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de chaque tranche, et maillé à l'échelle global de l'OAP, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.
Un accès mobilités douces depuis la Mulaz Brégand devra permettre d'accéder à l'espace commun de la tranche 1 et de traverser le site.

OAP THO2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc / UB

SECTEUR :

Corzent

SUPERFICIE "NETTE" :

8800 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe
Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées
Naturelle : boisements
Urbanisée : constructions, ruines

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue de Corzent

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:890
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

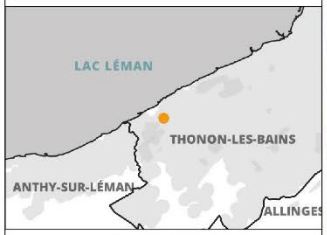
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP THO2

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
25

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
22

FORMES URBAINES
Collectifs et Intermédiaires et/ou groupés

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
6

ACCÈS :
Avenue de Corzent

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non

PHASAGE :
1

Échelle : 1/400
Date d'édition : 26-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines
Logements intermédiaires et/ou groupés
Logements collectifs

Mobilités
Accès à la zone
Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale
Arbre à préserver
Traitement paysager et/ou végétal des limites
Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce secteur de projet s'inscrit dans la continuité du projet réalisé en partie ouest du site (Les Reflets du Lac). Un projet global a initialement été imaginé, il s'agira de s'inscrire dans cette vision d'ensemble.

Le projet présente une vocation principale résidentielle.

La densité moyenne globale à l'échelle de l'OAP sera de 25 logements par hectare.

Les tranches 1 et 2 sont concernées par un objectif minimum de 25% de logements sociaux (locatifs ou BRS). La tranche 3 est concernée par les règles inhérentes à la zone U correspondante.

Phasage et échéancier interne

Le secteur est immédiatement urbanisable, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, excepté la tranche 3 qui pourra se faire indépendamment (zone U).

Insertion architecturale et paysagère

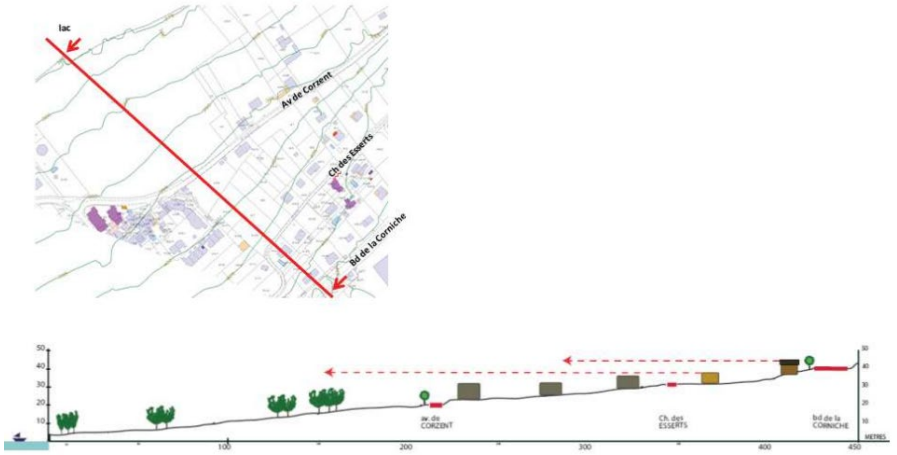
Gabarit des constructions et implantations

Pour la tranche 1 la hauteur est limitée à R+1+C/att (soit 9m). Pour les tranches 2 et 3, la hauteur maximale est de 9m. La forme urbaine à développer est celle du petit collectif pour les tranches 2 et 3 et de l'intermédiaire/groupé sur la tranche 1.

L'implantation et l'épannelage des constructions devront permettre de dégager des vues sur le lac et conserver les perspectives existantes.

Les toitures plates non accessibles seront végétalisées et tous les édicules et émergences techniques seront masqués.

Coupe de principe



Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le talus faisant limite du domaine public, sur l'avenue de Corzent devra être planté de sujets de faible développement et la hauteur des éventuelles clôtures sera réduite pour ne pas masquer les vues sur le lac et limiter leur impact visuel.

Le traitement des abords devra être végétalisé et paysager. Un espace vert situé en continuité du secteur déjà réalisé sera aménagé. Les arbres remarquables seront préservés.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à chaque zone de l'OAP sera assuré par l'avenue de Corzent.

Stationnement

Les stationnements seront prioritairement intégrés aux constructions.

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération seront situées à l'arrière des bâtiments de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils seront réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.
La liaison modes doux doit être assurée avec l'opération située à l'ouest de la présente OAP.

OAP THO3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UA/UC/1AUc/Uj

SECTEUR :

Vongy

SUPERFICIE "NETTE" :

100400 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain
Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions et espaces aménagés
Naturelle : espaces verts, boisements
Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue de Ripaille, Route d'Evian, Rue du Vieux Pont, Avenue de St-Disdille, Chemin des Amandiers

SENSIBILITÉS :

PPRN :Zone à risque fort

Échelle : 1:2 800
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

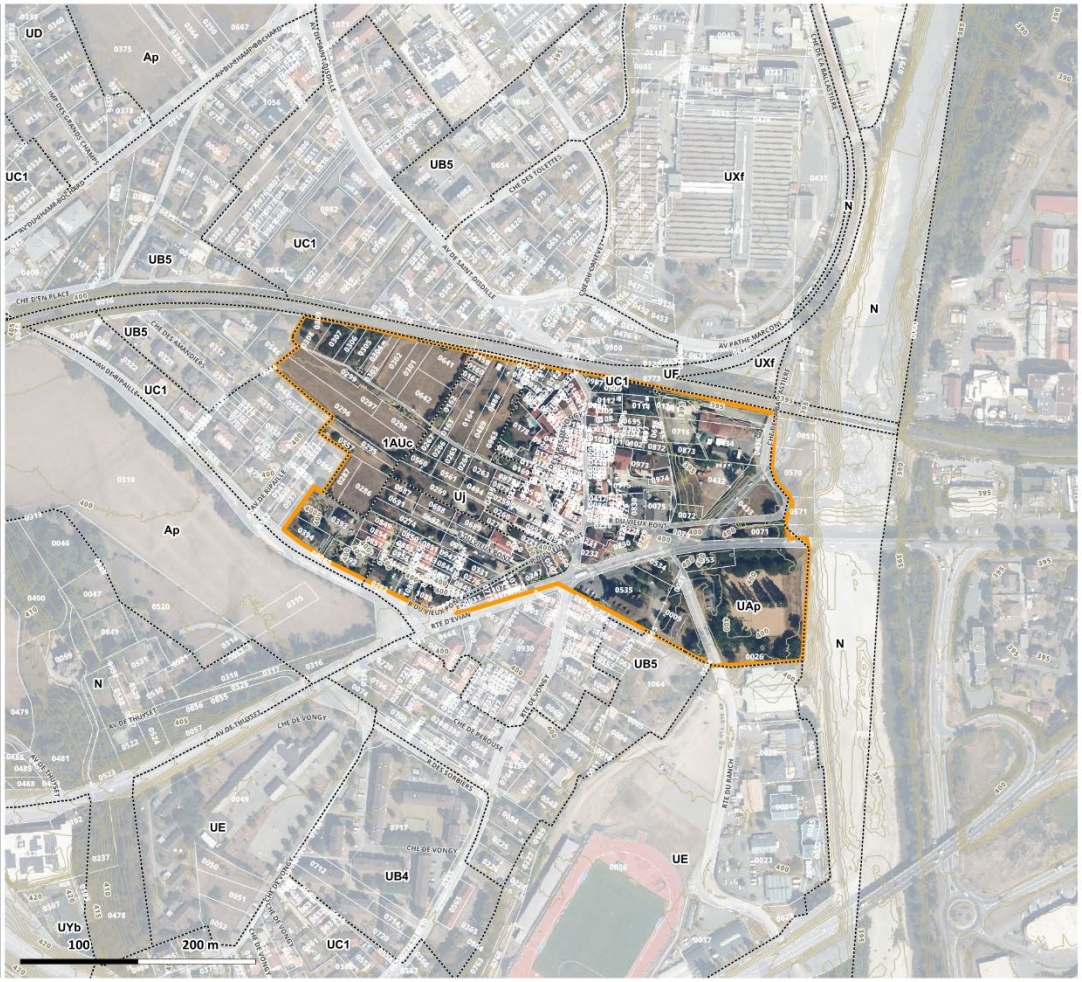


Photo n°1

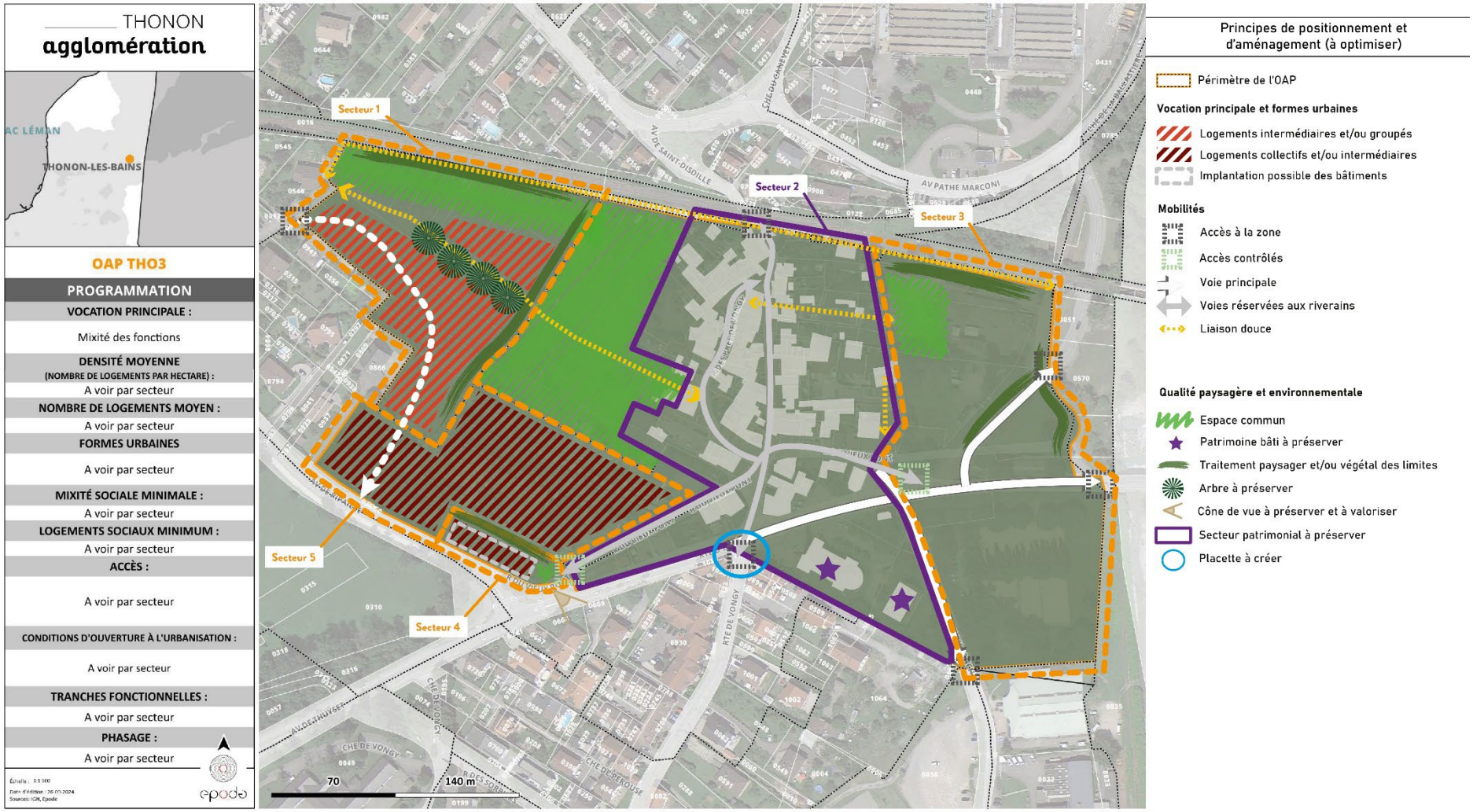
Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions



Cette OAP s'inscrit sur un secteur important (10 ha) et a donc été pensée selon 5 secteurs différents.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre des aires dédiées au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…) en rapport à l'importance des opérations prévues.

Secteur 1

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

L'objectif de cette OAP est de renforcer l'identité du hameau de Vongy, favoriser la réalisation et l'organisation d'un bâti inspiré de la forme traditionnelle du bourg.

Ce secteur de projet s'inscrit à proximité du hameau de Vongy et en limite de la nappe pavillonnaire présente à l'ouest et au sud.

Le projet présente une vocation principale résidentielle.

La densité moyenne globale de ce secteur sera de 35 logements par hectare, le nombre moyen de logements proposé représentera ainsi environ 50 unités. La mixité sociale sera recherchée via la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux dont 10% en BRS.

Phasage et échéancier interne

Le secteur est immédiatement urbanisable, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

La hauteur est limitée à R+1+C/att. La forme urbaine à développer est celle du logement intermédiaire/groupé reprenant les codes identitaires du hameau de Vongy.

Les toitures plates non accessibles seront végétalisées et tous les édicules et émergences techniques seront masqués.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

La limite nord sera à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La limite donnant sur la voie ferrée est sujette à un traitement paysager particulier permettant de réduire les nuisances sonores ainsi que de préserver l'intimité des logements.

Dans la même dynamique, un espace commun (de préférence végétalisé) s'implantera le long de la voie ferrée afin d'assurer un recul suffisant des logements et un effet tampon.

Des arbres remarquables sont à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à ce secteur sera assuré par le chemin des Amandiers. Il sera recherché un bouclage de l'opération entre l'avenue de Ripaille et le chemin des Amandiers.

Stationnement

Les stationnements aériens devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Il sera accompagné d'une rangée d'arbres permettant la transition entre les logements et l'ombrage de la voie modes doux.
Les constructions nouvelles devront préserver au mieux les cheminements existants.

Secteur 2

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce secteur représente le centre historique et patrimonial du hameau de Vongy, offrant à son extrémité sud une ouverture sur l'église Notre-Dame du Léman.

Le projet présente une vocation principale de préservation et de régénération du patrimoine existant.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur, classé en zone UAp, est par nature immédiatement urbanisable, dans le respect du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le renouvellement urbain s'il devait s'opérer, devra s'inspirer des caractéristiques du tissu historique que ce soit dans les implantations, les volumes ou l'aspect architectural.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Pour conserver son ambiance et son équilibre, il convient de préserver l'élément minéral, constitué par le bâti et les espaces au pied de ce bâti, et en fond de parcelle.

La mise en valeur des ruelles traversant le hameau se fera par un traitement de voirie adapté (sans trottoir, fil d'eau pavé, reprise des seuils en pavés), traitement spécifique autour du patrimoine commun (fontaines, lavoir, arbre remarquable, église et chapelle).

Il sera recherché le rattachement du secteur ancien du hameau au secteur récent, au sud de la route d'Évian, à travers un traitement de voirie qui requalifiera la route d'Évian et créera un parvis devant l'église en prenant en compte l'ensemble des problématiques d'aménagement de voirie et de circulations.

Deux édifices sont à préserver au sud du secteur : l'église Notre-Dame du Léman et le bâtiment rattaché à cette dernière.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès interne au secteur sera règlementé par un plan de desserte réalisé par la commune.

Stationnement

Lorsque cela est possible, pour les projets de régénération du bâti existant, les stationnements seront intégrés aux constructions.

Modes doux

La traversée du hameau et ses liens avec l'espace à renouveler à l'est doivent être facilités pour les modes doux via des aménagements adaptés et agréables.

Secteur 3

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

La vocation du secteur est de proposer un front bâti au traitement soigné, visible, depuis l'entrée de ville EST et préfigurant l'identité du hameau de Vongy. L'installation d'équipements d'intérêt général de type « pisciculture » est autorisée.

Ce secteur de projet s'inscrit à l'est du hameau de Vongy, en continuité de l'enveloppe urbaine existante. L'est du secteur d'OAP est bordé par la Dranse.

Le projet présentera des fonctions compatibles avec la zone UAp (soit une possibilité de mixité de fonctions).

Phasage et échéancier interne

Ce secteur, classé en zone UAp, est par nature immédiatement urbanisable, dans le respect du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Si ce sont des constructions à destination de logement, celles-ci seront édifiées sous la forme de maisons accolées présentant des retraits irréguliers par rapport aux voies. Bâti en ordre serré, habitations étroites, de 12 mètres maxi de hauteur, avec balcons ou escaliers en façade, jardins en façade fermés par un muret.

Si ce sont des constructions à destination d'activités économiques ou d'équipements, la volumétrie générale des nouvelles constructions devra respecter la typologie du hameau (bâti en ordre serré, 3 niveaux de hauteur, retrait et traitement des façades). Les entrepôts et les espaces de stockage ne seront pas permis.

Des dérogations seront possibles pour la réalisation de projets d'intérêts généraux ou publics.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le terrain forme une cuvette par rapport à la hauteur d'assise du hameau. La zone de contact sera traitée de manière paysagère pour protéger les jardins traditionnels du hameau et pour atténuer la différence des niveaux naturels du terrain. En bordure du chemin de la Ballastière, les plantations existantes dans le talus seront densifiées pour créer un front végétal en accompagnement de la voirie et formeront un écran visuel pour la zone d'habitat.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à chaque zone de l'OAP sera assuré par la route d'Evian et le chemin de la Ballastière.

Stationnement

Les stationnements pour les opérations de logements devront être prioritairement envisagés de façon intégrée au bâti, pour les autres destinations, ils devront être aménagés pour avoir le minimum d'impact sur le paysage.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables, et permettre des liens évidents vers le hameau de Vongy et les espaces publics existants.

Secteur 4

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce secteur se situe au sud de l'OAP, au croisement de l'avenue de Ripaille et de la route d'Evian.

Le projet présente une vocation principale résidentielle.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur, classé en zone UAp, est par nature immédiatement urbanisable, dans le respect du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le renouvellement urbain s'il devait s'opérer, devra s'inspirer des caractéristiques du tissu historique que ce soit dans les implantations, les volumes ou l'aspect architectural.

L'implantation et l'épannelage des constructions devront permettre de former un front de bâti sur la rue.

Tous les édicules et émergences techniques seront masqués.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, spécialement la limite nord en bordure du secteur, afin d'assurer la respiration urbaine entre les constructions.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à chaque zone de l'OAP sera assuré par l'avenue de Ripaille.

Stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération seront situées à l'arrière des bâtiments de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils seront réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

Secteur 5

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce secteur de projet s'inscrit dans la continuité du secteur 4, le long de l'avenue de la Ripaille.

Le projet présente une vocation principale résidentielle.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur, classé en zone UC, est par nature immédiatement urbanisable, dans le respect du règlement de zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Pour l'ensemble du secteur d'OAP la hauteur est limitée à 9m. La forme urbaine à développer est celle du petit collectif ou constructions intermédiaires groupées.

Les toitures plates seront proscrites sauf exception liée à une justification architecturale ou technique.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. Le talus faisant limite du domaine public.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à ce secteur sera assuré par l'avenue de Ripaille.

Stationnement

Les stationnements liés au logement devront prioritairement être intégrés au bâti.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

OAP THO4

Caractéristiques du site

THONON agglomération | OAP THO4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc /UA

SECTEUR :

Montagny

SUPERFICIE "NETTE" :

11200 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées
Urbanisée : constructions et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de la Fléchère, Avenue des Ducs de Savoie, Rue de Montagny

SENSIBILITÉS :

Site Inscrit

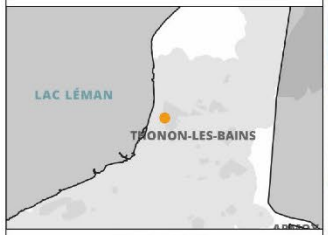
Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP THO4

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Habitat

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

40

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

45

FORMES URBAINES

Collectifs et/ou intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

25%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

11

ACCÈS :

Rue de Montagny, Avenue des Ducs de Savoie

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Opération d'Aménagement d'Ensemble

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Non

PHASAGE :

2

Échelle : 1/640
Date d'édition : 26-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Logements intermédiaires

Implantation possible des bâtiments

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Arbre à préserver

Espace commun

Patrimoine bâti à préserver

Front bâti à constituer

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité du hameau historique de Concise, devra prévoir une opération d'habitat permettant de maintenir le caractère paisible et paysager des lieux. Cela se traduira par les formes urbaines adoptées et par la part d'espaces verts et d'arbres à maintenir et valoriser dans l'opération. Le secteur 1AU devra prévoir 25% de logements sociaux, dont une part minimum de 10% de BRS.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est possible immédiatement. Il pourra s'ouvrir par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu bâti historique à proximité, le programme prévoit des logements en petits collectifs et/ou intermédiaires en R+1+C (soit 9m) afin de respecter la typologie existante. Les toitures plates ne sont pas autorisées ou à la marge pour des éléments de composition architecturale. La partie nord du tènement prévoit des bâtis permettant de réinterpréter la composition urbaine identifiable sur le hameau de Concise, par un travail sur les implantations mais aussi sur les rythmes bâtis, qui structureront la voie de desserte de la partie nord de l'opération.

La partie sud du tènement prévoit un ou plusieurs bâtis dont l'orientation et le gabarit devront assurer une transition avec l'immeuble situé au sud du tènement.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, en continuité des arbres à préserver, majoritairement en espace perméable et végétalisé, et accessible à l'ensemble de l'opération.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Un espace tampon avec le hameau sera préservé.

La bâtisse patrimoniale intégrée au secteur de projet sera préservée et mise en valeur. Cela se traduira notamment par le maintien et la valorisation d'arbres présents en partie sud-ouest du secteur et par l'aménagement de l'espace commun à dominante végétale faisant office d'espace tampon avec les nouvelles constructions.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Le tènement sera desservi par la rue de Montagny, et l'avenue des Ducs de Savoie afin d'assurer le maillage d'ensemble du secteur avec la voirie existante.

Sur le chemin de la Fléchère, le portail existant permettra uniquement un accès modes doux.

Stationnement

Les stationnements devront prioritairement intégrés dans les bâtiments. Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être organisés au sein de chaque secteur, nord et sud, et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils devront permettre de traverser et de mailler l'ensemble du secteur. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP THO5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO5

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Pervenches

SUPERFICIE "NETTE" :

7100 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : prairies permanentes déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin des Pervenches

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1/700
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

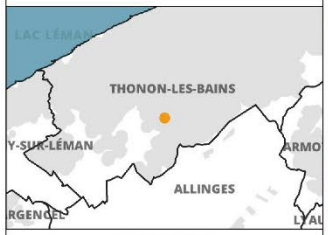
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP THO5

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
11
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
3
ACCÈS :
Chemin des Pervenches
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:470
Date d'édition : 05-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et / ou groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP prévoit le comblement d'une dent creuse dans le secteur de Genevray. Le projet d'aménagement sera à vocation résidentielle et devra s'intégrer dans l'espace bâti existant.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur. Il comprendra une part minimale de 25% de logements sociaux.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu à dominante pavillonnaire, l'opération se traduira par des logements intermédiaires / groupés, de 9m de hauteur maximum.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation afin d'assurer un recul suffisant des logements et un effet tampon.

Les arbres remarquables sont à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès principal devra se faire depuis l'avenue du Genevray pour un bouclage envisagé vers le chemin des Pervenches.

Stationnement

Les stationnements liés aux logements devront être intégrés au bâti pour la moitié au moins des places exigées.

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus, et permettre un bouclage vers l'est.

OAP THO6

Ce secteur est défini au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO6

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

Usr

SECTEUR :

Bachex-Moynat

SUPERFICIE "NETTE" :

16600 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Avenue du Général de Gaulle, Chemin de Bachex, Impasse des Philosophes, Chemin Jean Moynat

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:1 300
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

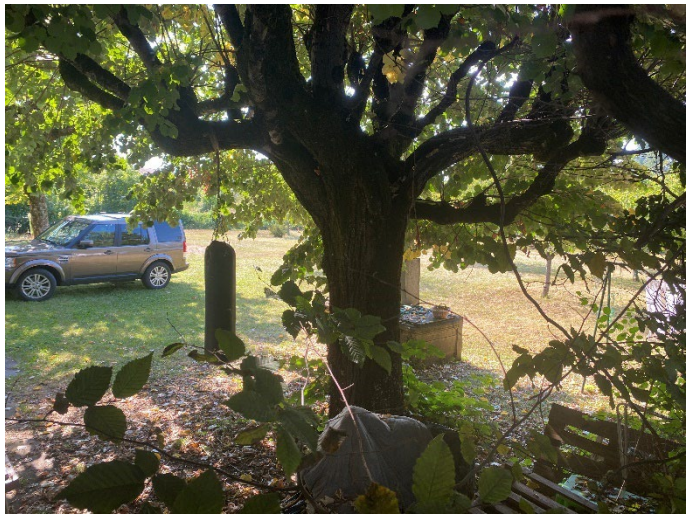


Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération

OAP THO6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
75
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
125
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
28%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
35
ACCÈS :
Chemin Jean Moynat, Chemin de Bachex
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non concernée
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1:690
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

Périmètre de l’OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs
Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

Accès à la zone
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Arbre à préserver
Espace commun
Patrimoine bâti à préserver

L'OAP du Bachex est le secteur choisi pour développer une opération de logements de standing avec une densité verticale des unités d'habitation, « la ville verticale » sur la tranche 2, libérant l'espace au sol pour proposer un espace paysager accompagnant les logements et accessible au quartier élargi.
La tranche 1, en interface avec le centre urbain participera de sa densification en cohérence avec les opérations de logements collectifs alentours et le tissu intégré en zones UB3/UB4. La tranche 2 accueillera une opération urbaine de grande hauteur et de grande qualité, elle proposera des logements de « standing ». La tranche 3 représentera une opération de transition et de respiration, en optant pour une densification se rapprochant des règles de la zone UC.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une optimisation de ce foncier tout en préservant une part d'espaces verts intéressante.

Dans la tranche 1, le programme développera des logements collectifs en R+3+c/att (soit 15m) maximum.

Dans la tranche 2, le programme pourra développer des densités en favorisant la hauteur par rapport à l'emprise au sol. Les bâtiments pourront proposer une hauteur allant jusqu'au R+6+c/att (soit 24 m en hauteur total). L'architecture devra proposer des logements de standing sur les étages supérieurs.

Dans la tranche 3, le programme sera constitué de logements intermédiaires en R+1+c/att maximum, afin de gérer la transition avec l'espace peu dense présent à l'est et au nord du secteur.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace tampon paysager sera préservé ou recréé autour de la bâtisse patrimoniale à préserver située au sud, avenue de Genève.

Pour la tranche 2, la densité recherchée doit se faire par la hauteur afin de prévoir un programme de logements dans un espace vert et arboré de qualité. Le parc sera ouvert au public et son traitement devra proposer des aménagements de qualité.

Un/des espace(s) commun(s) de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos,) est/sont à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Ils permettront d'accompagner la traversée des cheminements doux et feront la transition entre nouveaux bâtiments et la bâtisse patrimoniale à préserver située au sud, avenue de Genève.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,).

La mixité fonctionnelle et sociale

Vocation du site et densité

Située sur l'une des artères principales d'accès au centre de Thonon-les-Bains, cette OAP vise à encadrer le renouvellement urbain d'un îlot. Le périmètre permet de prévoir une véritable réflexion pour un projet d'ensemble quant à la mutation de ce site.

L'objectif est d'autoriser, en partie Nord-Ouest (tranche 2), des hauteurs importantes avec logements de standing, afin de préserver une part d'espaces verts intéressante.

C’est un secteur voué à une fonction résidentielle prédominante. Toutefois une mixité des fonctions compatibles avec cette fonction prédominante est possible (bureau, activités de services, …).

Le secteur accueillera une mixité sociale avec : en tranche 1, au moins 30% de logements sociaux, en tranche 2 au moins 25% de logements sociaux et en tranche 3 au moins 25 % de logements sociaux en BRS (Bail Réel Solidaire).

Phasage et échéancier interne

S’agissant d’un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n’est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Le site n’est pas concerné par des inventaires et des aléas ou risques connus.
La qualité environnementale se traduit notamment par la volonté de densification « verticale », permettant ainsi une part d’espace libre au sol de pleine-terre intéressante.

Les besoins en matière de stationnement

Les stationnements seront intégrés aux constructions. Leur dimensionnement doit être réalisé en cohérence avec les besoins de l’opération et notamment le nombre de logements développés.

Les obligations de stationnements seront similaires aux règles inscrites en zones UB2/3 pour la tranche 1, UB1 pour la tranche 2 et UC pour la tranche 3.

La desserte par les transports en commun

Un arrêt de bus de ligne urbaine de Thonon-les-Bains se situe à proximité, sur l’avenue du Général de Gaulle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les tranches 2 et 3 seront desservies via le chemin du Bachex et Jean Moynat. L’opérateur devra proposer des élargissements de voiries en rapport à l’importance de l’opération prévue.

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l’opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules. Ils devront permettre de traverser et de mailler l’ensemble du secteur. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus : Chemin Jean Moynat / Chemin de Bâchex.

OAP THO7

Ce secteur est défini au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO7

IDENTIFICATION
ZONAGE PLUI-HM :
Usr
SECTEUR :
Libération
SUPERFICIE "NETTE" :
10200 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue de la Libération, Avenue des Allinges
SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON
agglomération

OAP THO7

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité des fonctions : habitat, équipements
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
295
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
181
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
28%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
51
ACCÈS :
Rue de la Libération, Avenue des Allinges
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non concernée
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1:553
Date d'édition : 05-11-2025
Sources : IGN, Epodo

epodo

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

- Accès à la zone
- Liaison douce
- Réaménagement du carrefour

Qualité paysagère et environnementale

- Cône de vue à préserver et à valoriser
- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme de logements pourra proposer une grande hauteur jusqu'à 33 m et plus. Un front bâti de qualité doit être réalisé, notamment pour sa partie visible depuis l'avenue des Allinges.

La partie ouest du tènement est dédiée à l'accueil d'équipements publics, dont la densité n'est pas limitée.

L'implantation des constructions devra garantir la préservation des vues vers le centre historique.

Un espace tampon sera préservé entre les équipements publics et le programme de logements.

L'interface entre le domaine public et le domaine privé intégrera les modes doux.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace tampon (ou de « mesure de sécurité » dans le cas d'un équipement public si cela est nécessaire) sera préservé entre les équipements envisagés et les logements.

Le recul nécessaire par rapport à la voie ferrée devra bénéficier d'un traitement paysager.

Le projet se situant en entrée de ville et à l'interface de deux axes structurants de la ville (Avenue Libération / Avenue des Allinges), une grande vigilance devra être apportée au traitement architectural.

Il sera nécessaire de tenir compte de l'avis ABF (Hôtel Dieu et la Basilique).

Le projet devra maintenir et améliorer le cône de vue vers la Basilique au nord.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

La mixité fonctionnelle et sociale

Vocation du site et densité

Située sur l'une des artères principales d'accès au centre de Thonon-les-Bains, cette OAP vise à encadrer le renouvellement urbain de cet îlot.

Toutefois, sur la partie EST principalement résidentielle, une mixité des fonctions est possible (bureau, activités de services, …).

A l'est un programme de logements de standing est attendu prenant en compte les contraintes de fonctionnement de l'Hôtel des polices, de la réglementation propre aux domaine ferroviaire. Sa densité doit permettre de marquer l'entrée de ville tout en préservant le cône de vue.

Pour le programme de logements, la mixité sociale est à développer avec au moins 28% de logements sociaux (part de BRS libre).

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Le site n'est pas concerné par des inventaires et des aléas ou risques connus.

Les besoins en matière de stationnement

Pour le programme de logements, le stationnement sera majoritairement intégré aux constructions.
Le stationnement devra être produit en rapport avec les besoins de l'opération.

La desserte par les transports en commun

L'arrêt de bus de ligne urbaine de Thonon-les-Bains « Libération », jouxte le secteur sur l'avenue du même nom.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès s'organisera indépendamment pour chacun des trois secteurs. L'accès à la chaufferie et l'Hôtel des polices sera à privilégier sur l'avenue de la Libération.

L'accès au programme de logements sera assuré depuis l'avenue des Allinges.

L'avenue des Allinges étant étroite, l'aménagement de l'ilot permettra de créer un axe de mobilités douces sécurisé au niveau du passage à niveau sur cet axe très emprunté par les modes doux. L'aménagement de l'ilot permettra de prévoir un espace piéton qualitatif et confortable sur l'avenue de la Libération qui mène à un passage sous la voie ferrée, l'une des portes d'entrée sur le centre-ville de Thonon les Bains.

Il n'est pas prévu de liaison piétonne entre les trois secteurs.

OAP THO8

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO8

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUb

SECTEUR :

Corniche

SUPERFICIE "NETTE" :

11600 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions et jardins arborés

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

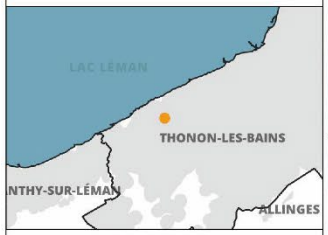
Boulevard de la Corniche

SENSIBILITÉS :

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP THO8

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :	
Habitat	
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :	
50	
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :	
58	
FORMES URBAINES	
Collectifs et/ou intermédiaires	
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :	
25%	
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :	
15	
ACCÈS :	
Boulevard de la Corniche	
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :	
Opération d'Aménagement d'Ensemble	
TRANCHES FONCTIONNELLES :	
Non	
PHASAGE :	
2	

Échelle : 1/600
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs et/ou intermédiaires
- Implantation possible des bâtiments
- Orientation privilégiée des faîtages

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Arbre à préserver
- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Située sur l'emblématique boulevard de la Corniche, cette OAP vise à prévoir un aménagement réfléchi d'un tènement peu bâti.

L'objectif est de prévoir un projet de logements en recherchant la préservation du caractère des constructions du secteur et le paysage arboré et vert des lieux.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, excepté la tranche 2 qui pourra se faire indépendamment (zone U) mais en respectant l'organisation des reconstructions prévue à la tranche 1.

La zone 1AU devra prévoir 25% de logements sociaux dont la moitié dédiée à du logement locatif social et l'autre moitié à du BRS. La zone UB est concernée par la règle générale de la zone UB en matière de mixité sociale.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de participer à l'urbanisation du secteur et en lien avec les projets présents à proximité, les formes urbaines à développer seront du petit collectif et/ou intermédiaires, en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments en premier rideau donnant sur le boulevard de la Corniche devront proposer un front bâti parallèle à la voie afin de pérenniser le paysage bâti historique de la corniche avec des façades dont le traitement architectural est soigné.

Le recul des bâtiments en front de rue (boulevard de la Corniche) devra permettre de mettre en valeur les façades des constructions prévues en reprenant les codes et les principes d'aménagement des constructions remarquables du quartier.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le programme doit se réaliser dans l'esprit de préservation du caractère vert et arboré, ainsi les arbres remarquables existants sont à conserver.

Un/des espace(s) commun(s) de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos,…) est/sont à créer, en espace perméable et végétalisé. Ils pourront être créés autour d'arbres existants.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à la zone se fera par l'accès existant sur la parcelle BM0029.

Stationnement

Les stationnements intégrés aux constructions seront à privilégier pour les collectifs. Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être traités en matériaux perméables. Ils devront être situés à l'arrière du premier front de bâtiments, non visibles depuis le boulevard de la Corniche.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils devront permettre de traverser et de mailler l'ensemble du secteur. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus : boulevard de la Corniche / rue des Gentianes.

OAP THO9

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO9

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UB / UF

SECTEUR :

Centre Thonon - Gare

SUPERFICIE "NETTE" :

69400 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions, espaces publics, voie ferrée

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

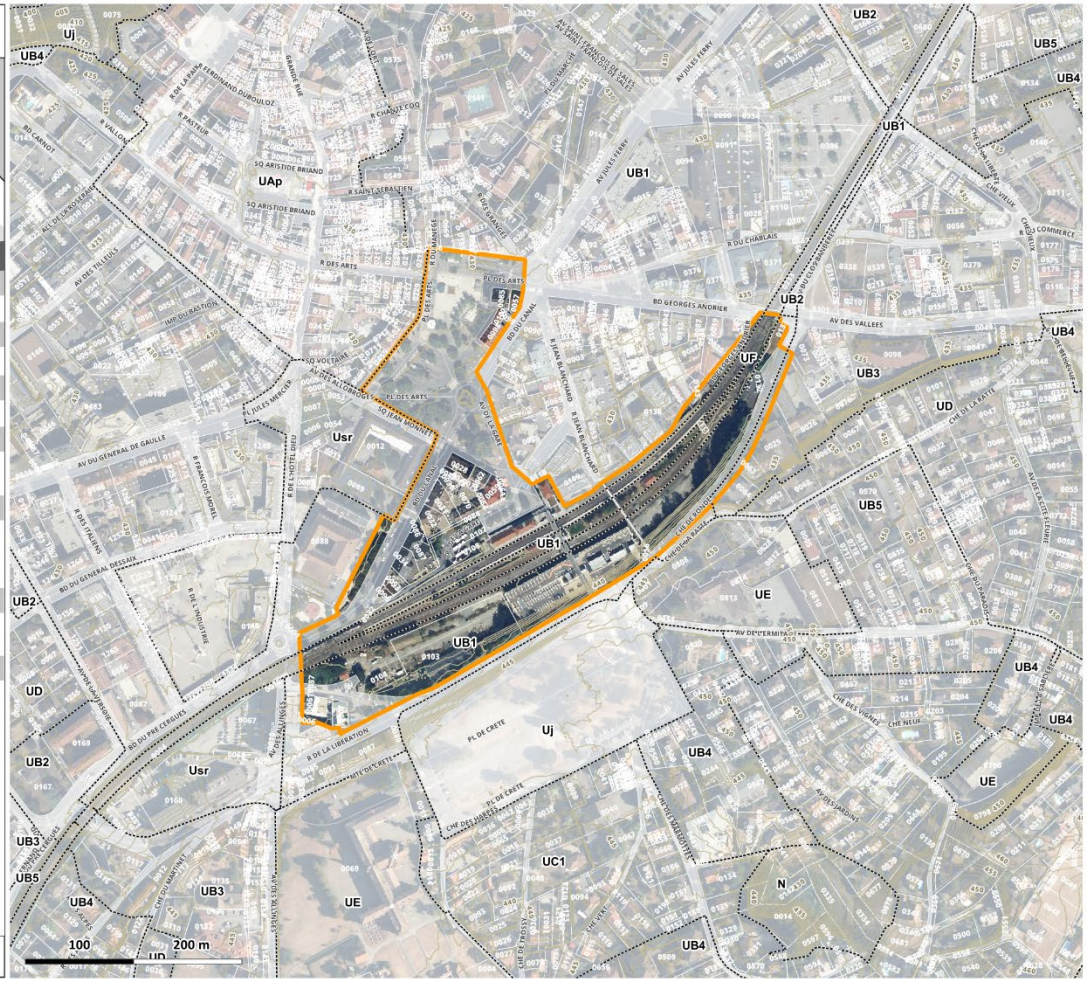
Place des Arts / Boulevard du Canal

SENSIBILITÉS :

Mon. histo :Monument aux morts

Échelle : 1:3 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

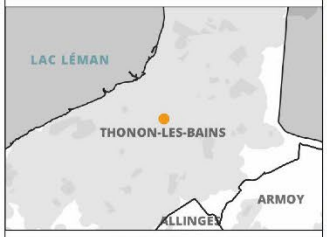
epode



Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

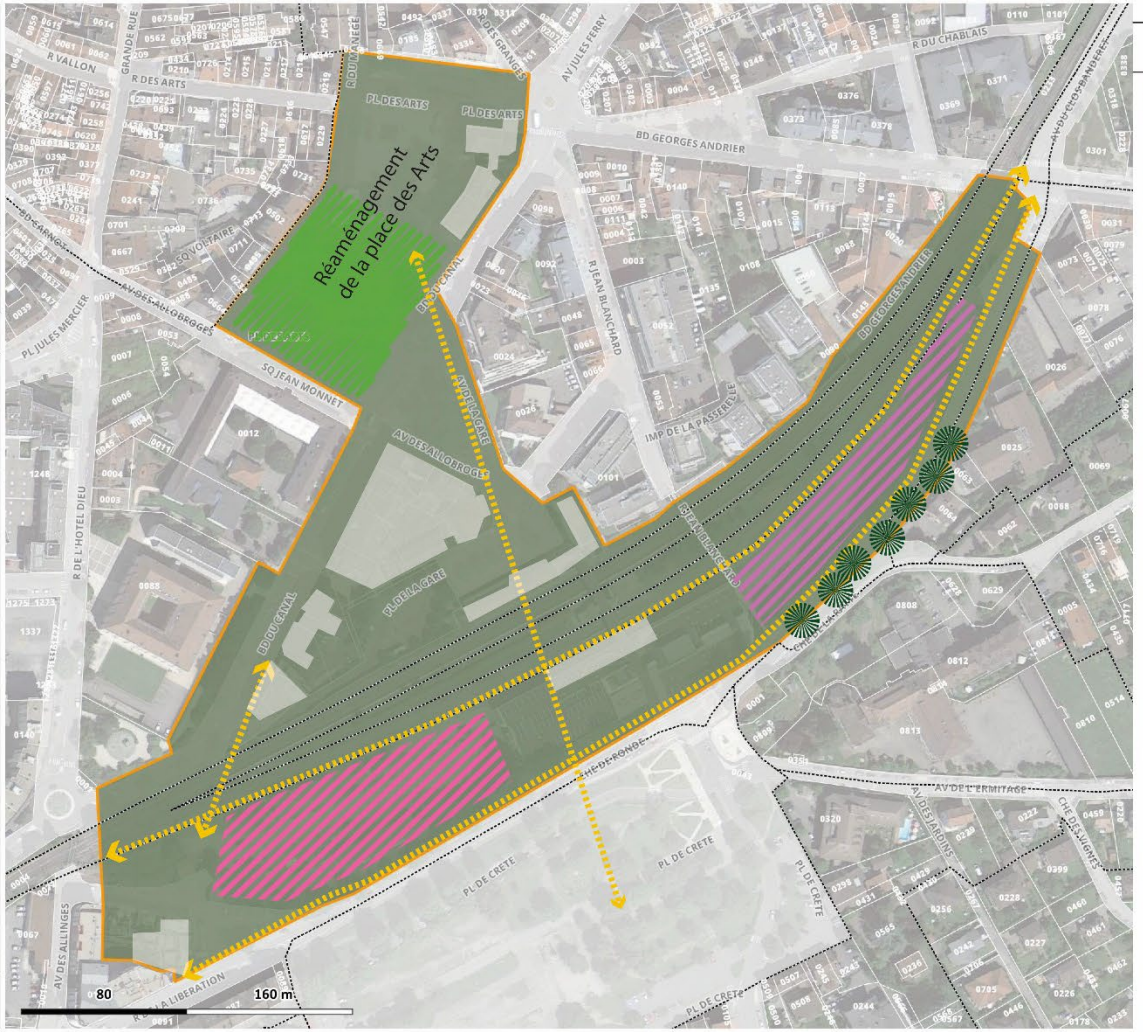


OAP THO9

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Mixité des fonctions : équipements, espaces publics, activités
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Place des Arts / Boulevard du Canal
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non concernée
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1:1 700
Date d'édition : 26-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Economique
- Commerciale et de services

Mobilités

- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce secteur de projet central à Thonon-les-Bains comprend de nombreux édifices importants : la gare de Thonon-les-Bains, le tribunal judiciaire et la place des Arts.

Le projet présente une vocation principale économique, commerciale et de services.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Pour l'ensemble du secteur d'OAP la hauteur est limitée à R+9 et 30m. Tous les édicules et émergences techniques seront masqués.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à ce secteur sera assuré par le chemin de Ronde.

Stationnement

Les stationnements nécessaires seront prioritairement intégrés aux constructions, les stationnements extérieurs seront positionnés en continuité direct des constructions et traités pour une meilleure intégration paysagère.

Modes doux

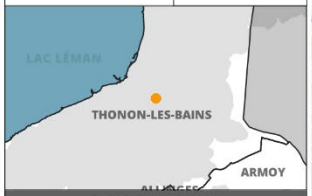
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils assureront la traversée nord-sud ainsi qu'est-ouest de façon sécurisée.

OAP THO10

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO10



IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UB
SECTEUR :
Franchissement gare
SUPERFICIE "NETTE" :
96700 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Avenue du Clos Banderet / Avenue Jules Ferry / Boulevard Georges Andrier / Chemin Vieux
SENSIBILITÉS :
Mon. histo :Monument aux morts

Échelle : 1:3 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

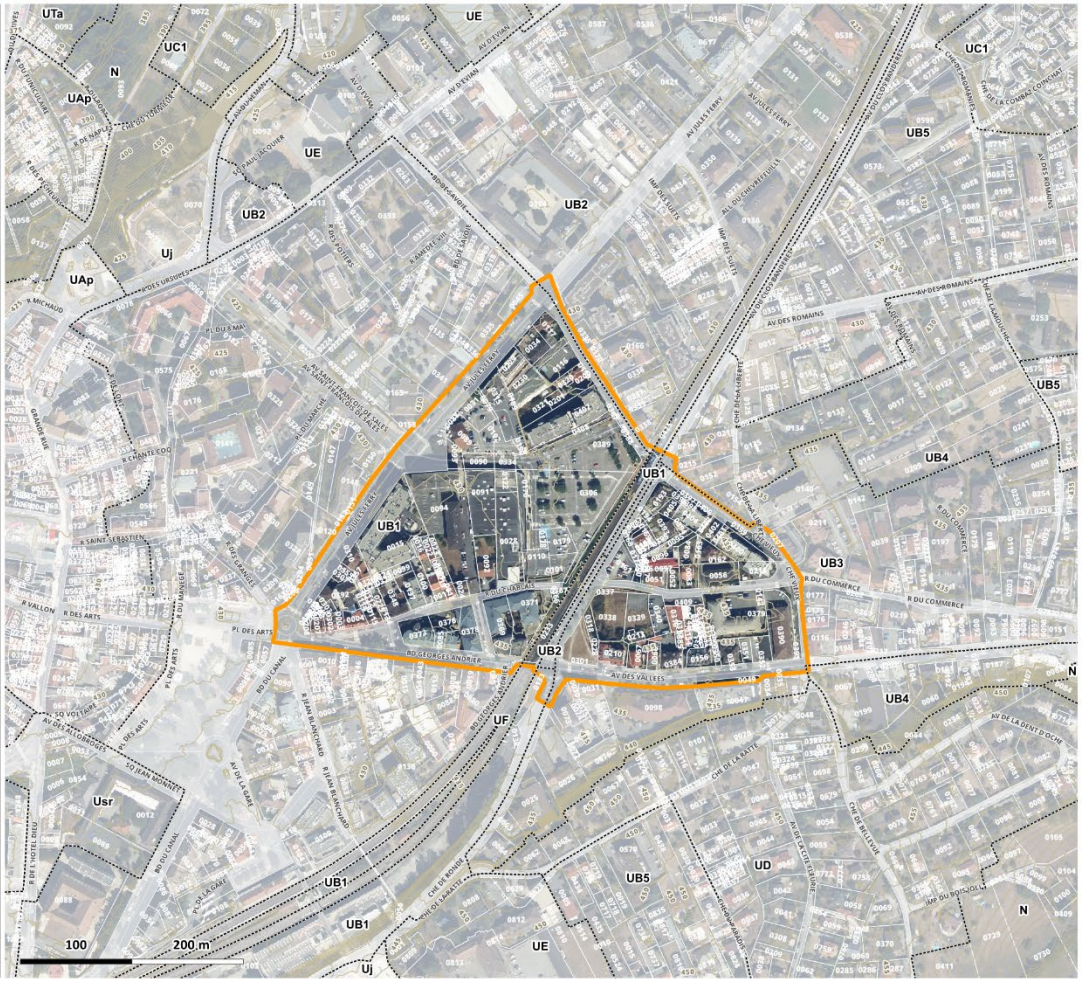


Photo n°1

Photo n°2

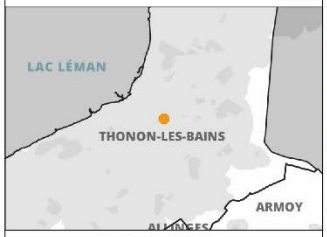
Photo n°3

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération



OAP THO10

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Mixité des fonctions

DENSITÉ MOYENNE
(NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

FORMES URBAINES

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

25%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

ACCÈS :

Avenue du Clos Banderet / Avenue Jules Ferry / Boulevard Georges Andrier / Chemin Vieux

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Non concernée

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Non concernée

PHASAGE :

Non concernée

Échelle : 1:1 600
Date d'édition : 26-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Passage sous voie ferrée

Carrefour d'accès au centre-ville

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Front bâti à constituer

Cône de vue à préserver et à valoriser

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

La présente OAP a pour vocation d'anticiper et d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur stratégique de centralité, dans une volonté de préserver et développer la mixité des fonctions. Le taux de mixité sociale s'applique conformément à la règle de la zone UB. En accompagnement de la création d'un franchissement routier sous la voie ferrée. La vocation commerciale devra être maintenue dans le secteur de l'OAP. Du fait du positionnement de ce secteur, un équipement public ou d'intérêt collectif pourra être envisagé.

Le projet vise à anticiper les impacts de circulation liés à l'arrivée du RER francovaldo-genevois et à préserver la possibilité d'un franchissement routier de la voie ferrée dans une approche multimodale. Il vise à améliorer la continuité des modes doux entre le centre-ville et les quartiers est, tout en revalorisant le quartier des Vallées avec des espaces de respiration. Le long du boulevard Georges Andrier et de la rue du Chablais, il favorise une densification cohérente avec le tissu historique. Il permettra de répondre aux besoins locaux en logements, commerces, services et emplois à proximité des pôles de transport. Il recherchera le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville. Le maintien d'un équipement commercial équivalent au nord des voies est garanti, tout comme la relance de la continuité commerciale sur l'avenue des Vallées. Le projet affirme le caractère urbain des accès au centre-ville, étend ce dernier vers l'est et accompagne la possible mutation du site du supermarché et de son parking.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement. Le renouvellement urbain ne doit pas compromettre la réalisation de l'aménagement du franchissement routier sous la voie ferrée.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Les façades repérées sur le schéma s'ordonnanceront à l'alignement afin de délimiter la structure des îlots ou devront constituer un front bâti en vis-à-vis de la voie ferrée.

Le long de l'axe de la rue du Chablais, les constructions nouvelles seront édifiées de façon à permettre une transition avec le tissu bâti ancien sans créer de ruptures fortes dans les volumétries.

La transition entre les bâtiments nouveaux et la voie ferrée devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de constituer une transition visuelle et sonore.

L'angle entre les deux branches de l'avenue Jules Ferry devra être traité par une urbanisation permettant d'affirmer l'angle tout en présentant des hauteurs et une implantation préservant les vues remarquables identifiées dans le rapport de présentation.

L'ensemble des constructions devra avoir une hauteur conforme au règlement de zone tandis que l'équipement commercial devra être intégré à une opération de logements ou mixte activités/services/équipements publics.

L'implantation et la hauteur des constructions boulevard Georges Andrier et avenue des Vallées devront préserver et mettre en valeur la vue sur les grands paysages. Il s'agira de créer un front bâti urbain continu et qui assure la continuité architecturale avec les constructions remarquables du XXe siècle.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

L'îlot délimité par l'avenue du Clos Banderet, le chemin Vieux et la rue du Commerce sera percé par un espace vert traversant ouvert à la circulation publique piétonne. La végétalisation en pleine terre des pieds d'immeubles sera privilégiée.

Dans l'ensemble du périmètre, l'implantation des constructions devra permettre de maintenir les perspectives les plus remarquables sur le massif de la Dent d'Oche.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules, modes doux

Il est envisagé la réalisation d'un ouvrage routier de franchissement de la voie ferrée. Les liaisons modes doux seront facilitées et réalisées de préférence de façon indépendante des ouvrages routiers.

Le carrefour avenue des Vallées / chemin de Ronde / avenue du Clos Banderet sera réaménagé afin de faciliter la circulation et la continuité des modes doux.

Des cheminements modes doux seront aménagés en perçant les grands îlots afin de faciliter les connexions avec le quartier de la gare ; à l'est de la voie ferrée, ces cheminements s'établiront en accompagnement d'espaces verts ouverts au public.

Les liaisons modes doux devront assurer une continuité en direction du Belvédère.

Stationnement

L'offre en stationnement devra être intégrée aux constructions, le dimensionnement devra justifier de foisonnements entre les différentes vocations de constructions.

Le stationnement de surface sur les parcelles privées ne devra pas être visible depuis la voie publique.

OAP THO11

Ce secteur est défini au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO11

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

Usr

SECTEUR :

Dessaix

SUPERFICIE "NETTE" :

14900 m2

GISEMENT FONCIER

Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Boulevard du Général Dessaix / Rue des Italiens / rue de l'Hôtel Dieu / Rue de l'Industrie / Impasse des Anémones

SENSIBILITÉS :

Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP THO11

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Mixité des fonctions

DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
260

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
387

FORMES URBAINES
Collectifs

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
97

ACCÈS :

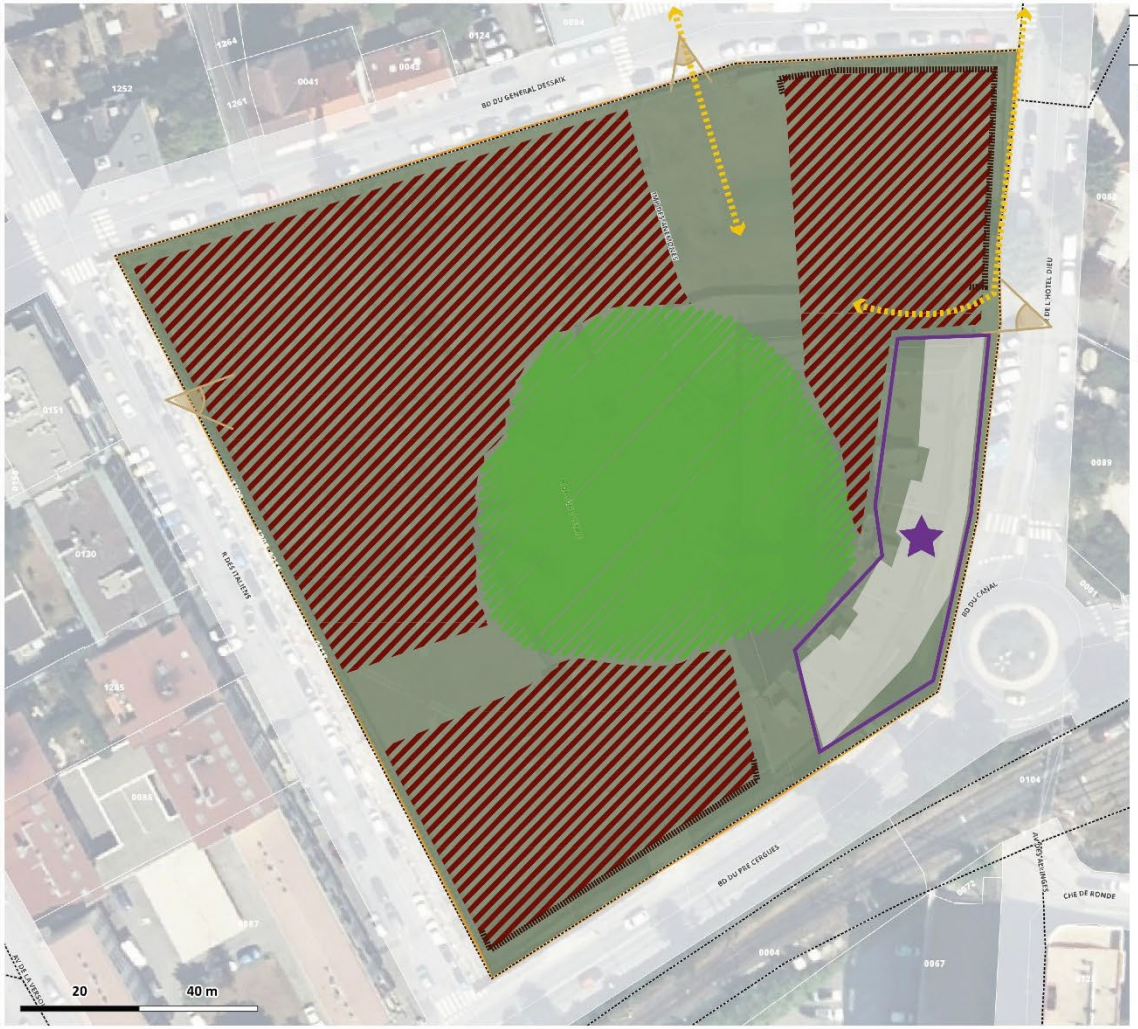
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée

TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non concernée

PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1/500
Date d'édition : 28/11/2025
Sources: IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Patrimoine bâti à préserver

Front bâti à constituer

Perspectives vers le coeur d'îlot à créer

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Par rapport aux voies publiques, les constructions devront s'implanter :

- Boulevard du Général Dessaix : alignement ou recul jusqu'à 3 m
- Rue de l'Hôtel-Dieu : alignement des constructions entre l'angle de l'immeuble "Le Concorde" et l'angle de l'immeuble « Le Nemours »,
- Boulevard du Pré Cergues : alignement entre l'angle de l'immeuble le Nemours et l'angle de la résidence du Pré vert.

La hauteur des bâtiments devra être suffisamment significative pour marquer le caractère urbain et central de la zone. La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 24 m. Toutefois, cette hauteur maximale peut être portée à 31 m dans le cas d'une construction comportant plusieurs destinations, s'il s'agit de la seule partie de la construction destinée à un usage hôtelier.

Les hauteurs maximales visent à créer un effet de signal en entrée de centre-ville, de manière privilégiée à l'angle du boulevard Dessaix et de la rue de l'Hôtel-Dieu. La réalisation d'un épannelage des bâtiments est nécessaire. Celui-ci prendra en compte ce possible dépassement ainsi que les différentes échelles du bâti environnant.

Le traitement architectural des constructions devra être soigné. Les façades latérales et arrière devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades stratégiques pour le fonctionnement et l'image du quartier seront mises en valeur. Ainsi, un soin tout particulier devra être apporté au bâtiment situé à l'angle du boulevard du Général Dessaix et de la rue de l'Hôtel-Dieu afin de constituer une connexion avec le centre-ville.

Il en est de même pour la façade située dans la perspective de la rue François Morel. Le linéaire bâti longeant le boulevard du Pré-Cergues devra être traité de façon à signaler l'entrée sud du centre-ville.

Les accès aux commerces seront positionnés de façon à profiter du lien visuel et physique (circulations) avec le centre-ville et le quartier de l'Etoile. L'accès de plain-pied est essentiel à la bonne intégration des commerces à la ville. Les points de livraison des commerces seront reportés de préférence sur la rue des Italiens ou le boulevard du Pré Cergues.

Les éléments techniques seront intégrés aux façades et à leurs éléments de modénature de façon à être le moins perceptibles possible.

Le traitement architectural des façades sur rue devra prendre en compte la spécificité des enjeux de chacune des voies. Ainsi, la vocation commerciale du cours Dessaix supposera un traitement des façades différencié de celles situées sur le boulevard du Pré-Cergues aux enjeux d'image d'entrée du centre-ville.

Les rez-de-chaussée, garants de la qualité de l'espace public, feront l'objet d'une attention particulière. Lorsqu'ils seront consacrés au logement, la préservation de leur tranquillité et de leur intimité sera essentielle.

En raison des vues portées depuis l'espace public et les immeubles alentour, les toitures et leurs sous-faces devront être particulièrement soignées.

Par conséquent, les ouvrages techniques seront insérés dans un volume cohérent par sa forme et sa matière avec l'ensemble de la toiture de chaque construction.

Les couvertures plates inaccessibles recevront de préférence un traitement végétalisé lorsqu'elles seront visibles depuis les bâtiments du quartier. Elles pourront également être exploitées pour la production d'énergie sous réserve de la bonne intégration architecturale de ces dispositifs.

Afin de garantir la pérennité des constructions et de leur aspect général, des matériaux de qualité seront utilisés, si possible d'origine locale.

L'emploi de matériaux bruts, béton, bois, verre sera préféré.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou faux pans de bois sont interdites. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) est proscrit.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le cœur d'îlot vert sera dégagé de toute occupation parasite (stationnement, circulation de véhicules…). Il devra être traité de manière paysagère et favoriser les espaces verts et les plantations plus que les espaces minéraux. Les ouvrages techniques des commerces ne devront pas être perceptibles depuis le cœur d'îlot vert.

Les toitures non accessibles des surfaces commerciales seront végétalisées afin d'offrir aux logements des vues sur un jardin et non sur des dalles techniques. En plus de l'agrément procuré, cette végétalisation doit permettre un gain en confort thermique et acoustique des locaux qu'elle surplombe ainsi qu'une limitation des rejets d'eaux pluviales dans le réseau public.

Les clôtures devront permettre les transparences. L'objectif étant que les cœurs d'îlots et les perspectives visuelles participent à la perception du secteur depuis les voies publiques.

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect dans l'ensemble du secteur.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

La mixité fonctionnelle et sociale

Vocation du site et densité

Ce site participe de l'extension contemporaine du centre-ville de Thonon-les-Bains. Déjà en cours de mutation, l'OAP s'inscrit ainsi dans le prolongement du projet imaginé initialement.

C'est un secteur aux vocations mixtes, logements, commerces, services, équipements, …

Il proposera au moins 25% de logements sociaux. La part de logements sociaux est calculée sur la surface de plancher produite (et non sur le nombre de logements).

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Afin de s'inscrire dans une logique de durabilité, le projet du secteur Dessaix répondra autant que possible aux principes de qualité environnementale suivants :

Choix intégré des procédés et produits de construction :

- La structure des bâtiments sera conçue de façon à permettre une évolution dans le temps en fonction des éventuels changements d'usages et des progrès technologiques
- Les toitures pourront recevoir à terme ou dans l'immédiat des systèmes de production d'énergie renouvelable

Gestion de l'énergie :

- La consommation des bâtiments sera équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur
- La conception bioclimatique sera privilégiée
- Les épaisseurs de trame et l'orientation des bâtiments favoriseront l'éclairage naturel des locaux, notamment des logements
- Le recours aux énergies renouvelables sera recherché
- Des dispositifs de ventilation naturelle seront mis en œuvre partout où cela est possible afin de limiter l'emploi de la climatisation

Gestion de l'eau :

- Les surfaces perméables seront développées de manière à absorber les petites pluies
- Les toitures végétales seront favorisées
- Un système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage sera mis en place
- Des appareils sanitaires économes en eau seront installés

Gestion des déchets :

- Des locaux réservés à la collecte des déchets seront adaptés aux systèmes de tri sélectif
- Les nuisances liées au chantier seront réduites

Confort hygrométrique :

- - Des volets, stores ou autres dispositifs seront mis en place de façon à éviter le refroidissement nocturne et les surchauffes
- Des systèmes de ventilation double flux seront développés pour le confort hivernal
- Les espaces extérieurs des rez-de-chaussée seront majoritairement végétalisés

Confort visuel :

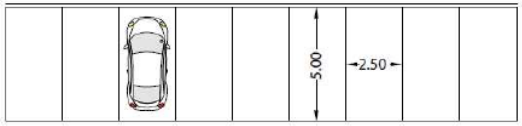
Le plan de composition, l'épaisseur de trame des bâtiments et l'organisation interne des locaux favoriseront à la fois éclairage et ventilation naturels (circulations, escaliers, logements…)

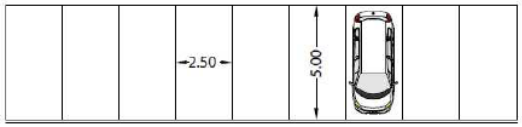
Les besoins en matière de stationnement

Stationnement

Du fait de l'importance paysagère des cœurs d'îlot et des voies publiques, les solutions pour le stationnement devront être trouvées en souterrain ou à l'intérieur des constructions. Le stationnement ne devra pas être visible depuis la voie publique ou le quartier, hormis pour les aires de livraison.

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :
- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

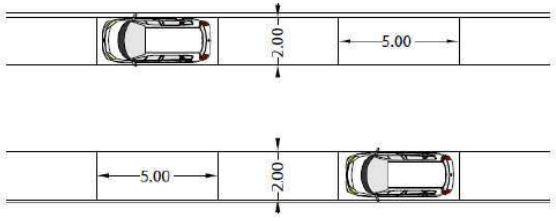




Stationnements perpendiculaires

Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons, dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient. Les constructions existantes pourront y déroger en cas d'impossibilité de positionner les aires de stationnement différemment.

Les aires de stationnement à l'air libre ne devront pas représenter plus de la moitié des espaces non bâtis ou du traitement de la partie sommitale d'une construction.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour la plantation d'une haie.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique à démontrer et qu'ainsi le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m.

Le constructeur devra réaliser au minimum :

- Une place par logement créé ;
- Une place par tranche commencée de 60 m² de surface de vente créée pour les commerces ou les bureaux ;
- Une place pour deux chambres d'hôtel ;

- Une place pour quatre logements compris dans des résidences faisant l'objet d'une exploitation commerciale en meublé avec fourniture de services hôteliers ou parahôteliers ;
- Pour les autres destinations, le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal.

La desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par l'arrêt de bus Pré Cergues.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Espaces publics et modes doux

Le boulevard Dessaix et la rue de l'Hôtel-Dieu seront dédiés prioritairement aux déplacements doux (piétons et cycles) afin de prolonger le centre-ville piéton.

La rue des Italiens sera requalifiée afin de gagner en qualité paysagère et en confort pour les piétons.

Les espaces publics permettront, par leur traitement et aménagement, de connecter le quartier au centre-ville, d'intégrer le Palais de Justice au secteur Dessaix. Ils devront également être vecteurs de liens visuels avec le centre-ville et le quartier de l'Etoile.

OAP THO12

Ce secteur est défini au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Caractéristiques du site

Photo n°1

Photo n°2

Photo n°3

Photo n°4

Principes d’aménagement

THONON
agglomération

OAP THO12

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Mixité logements, bureaux, services, commerces administration

DENSITÉ MOYENNE
(NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

90

FORMES URBAINES

Collectifs

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

25%

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

23

ACCÈS :

Rue de l'Hôtel Dieu

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Non concernée

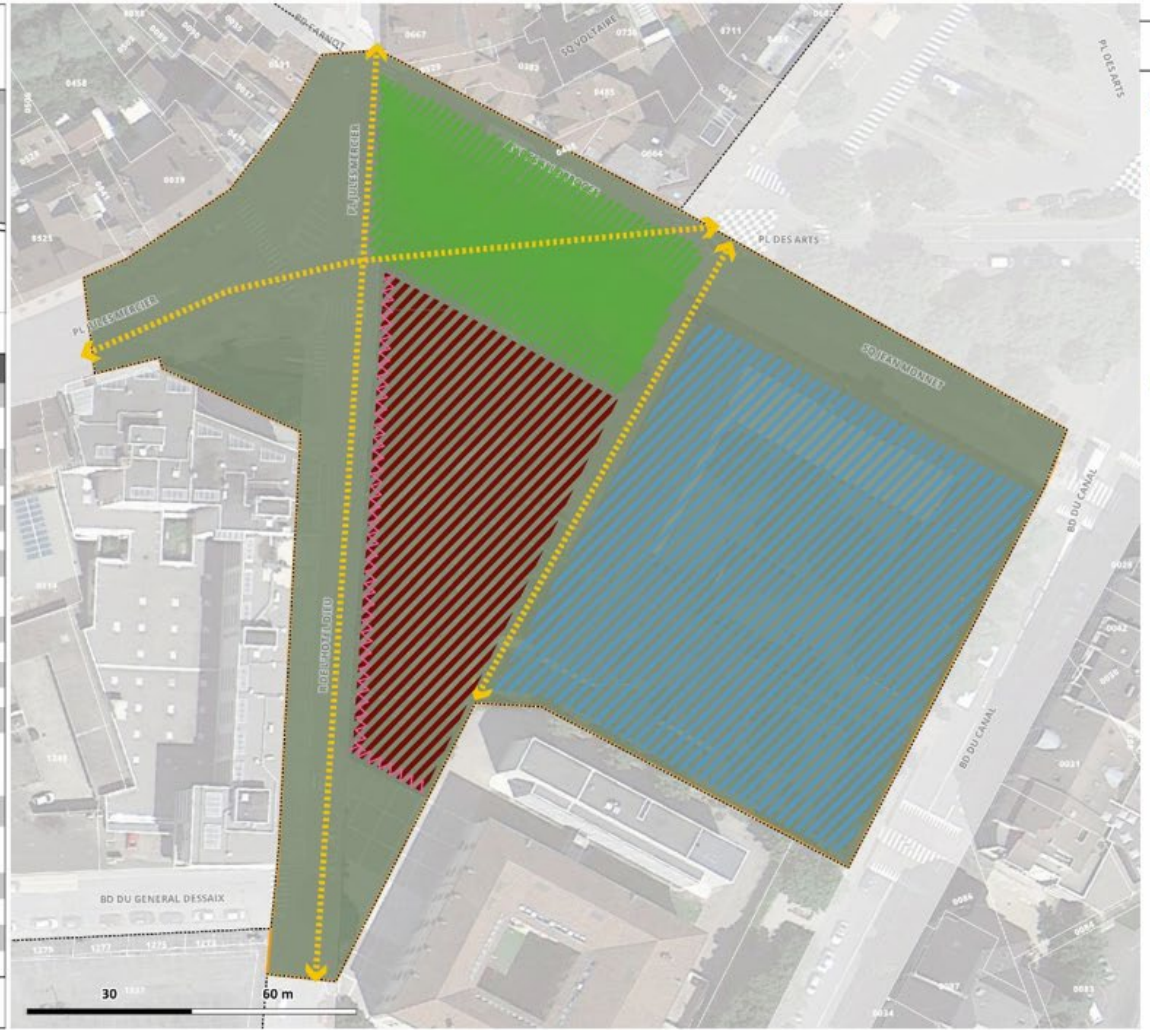
TRANCHES FONCTIONNELLES :

Non concernée

PHASAGE :

Non concernée

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements collectifs

Rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services

Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Programmation et schéma d'intentions

Opération d'aménagement et de régénération d'une friche située en centre-ville avec pour objectif de créer le lien avec le centre historique commerçant et les quartiers environnants (Dessaix, Etoile, Libération, etc…).

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Une hauteur de 30m et plus est autorisée si la nature du projet architectural, les modes de construction et de fonctionnement du bâtiment le justifient.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace public/square/jardin est à créer en liaison avec le réaménagement de la place des Arts, le PEM, le centre historique et l'avenue de Genève, bordé par des constructions et des façades exprimant les visages de la ville.

La mixité fonctionnelle et sociale

Vocation du site et densité

Cette OAP vise à encadrer le renouvellement nécessaire de l'Ecole des Arts et les espaces à proximité. Le périmètre permet de prévoir une véritable réflexion pour un projet d'ensemble quant à la mutation de ce secteur porte d'entrée du centre-ville.

C'est un secteur présentant une mixité des fonctions, avec une partie dédiée à l'équipement puisqu'il concerne l'école des Arts, et une partie de bureaux, logements, et un socle commercial et/ou de services. D'autres activités compatibles peuvent s'y développer tels que les bureaux, les services administratifs.

L'opération de logements accueillera une mixité sociale avec au moins 25% de logements sociaux.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il n'est pas concerné par un phasage, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Le site n'est pas concerné par des inventaires et des aléas ou risques connus.

Les besoins en matière de stationnement

Seuls les stationnements aériens pour la dépose-minute, les livraisons ou l'accès des secours seront autorisés.

La desserte par les transports en commun

Le secteur se situe à proximité du PEM des Arts, carrefour de plusieurs lignes de bus urbain (notamment la 271).

La desserte des terrains par les voies et réseaux

La zone est bordée par la rue de l'Hôtel Dieu, et au nord par l'avenue des Allobroges rendue piétonne.

Le cheminement des modes doux doit être facilité notamment en créant des liens avec le nouveau quartier Dessaix, et la Place des Arts, le PEM, le centre ancien et le quartier de l'Etoile.

OAP THO13

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP THO13

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UB
SECTEUR :
Bel Air
SUPERFICIE "NETTE" :
6200 m2
GISEMENT FONCIER
Renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Avenue Général de Gaulle / Boulevard Bel Air
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:930
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

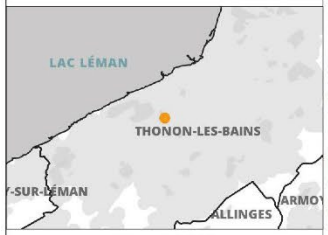
Photo n°2

Photo n°3

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération



OAP THO13

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
100
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
62
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
25%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
16
ACCÈS :
Avenue Général de Gaulle
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non concernée
PHASAGE :
Non concernée

échelle : 1:500
Date d'édition : 26-09-2024
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Implantation possible des bâtiments
- Orientation privilégiée des faîtages

Mobilités

- Accès à la zone
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Arbre à préserver
- Espace commun
- Front bâti à constituer
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Située sur l'une des artères principales d'accès au centre de Thonon-les-Bains, cette OAP vise à encadrer le renouvellement urbain potentiel d'un îlot donnant directement sur l'espace public. Le périmètre permet de prévoir une véritable réflexion pour un projet d'ensemble quant à la mutation de ce site.

Phasage et échéancier interne

S'agissant de secteurs de renouvellement urbain classés en zone U, ils ne sont pas concernés par un phasage, ils sont immédiatement urbanisables dans le respect des OAP et du règlement. Chacun des secteurs doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble. En cas de phasage des constructions, le ou les bâtiments dédiés aux logements sociaux seront réalisés en première phase.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Le programme pourra développer des hauteurs allant jusqu'au R+4+c/att (soit 18 m en hauteur total ou 16 m en cas de toiture plate complète).

Afin de caractériser l'effet vitrine de ce secteur, le(s) bâtiment(s) situé(s) en partie sud-ouest à l'angle du boulevard Bel Air et de l'Avenue Général de Gaulle, devront prévoir une implantation marquant le double front et proposer une architecture particulièrement qualitative.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer entre les secteurs 1 et 2, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

La limite avec le domaine public sera traitée avec soin afin d'assurer une bonne intégration paysagère des opérations.

Les arbres remarquables seront à préserver.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès principal du secteur 1 sera à maintenir via l'avenue Général de Gaulle, celui du secteur 2 via le Boulevard de Bel Air.

Stationnement

Les stationnements seront intégrés aux constructions.

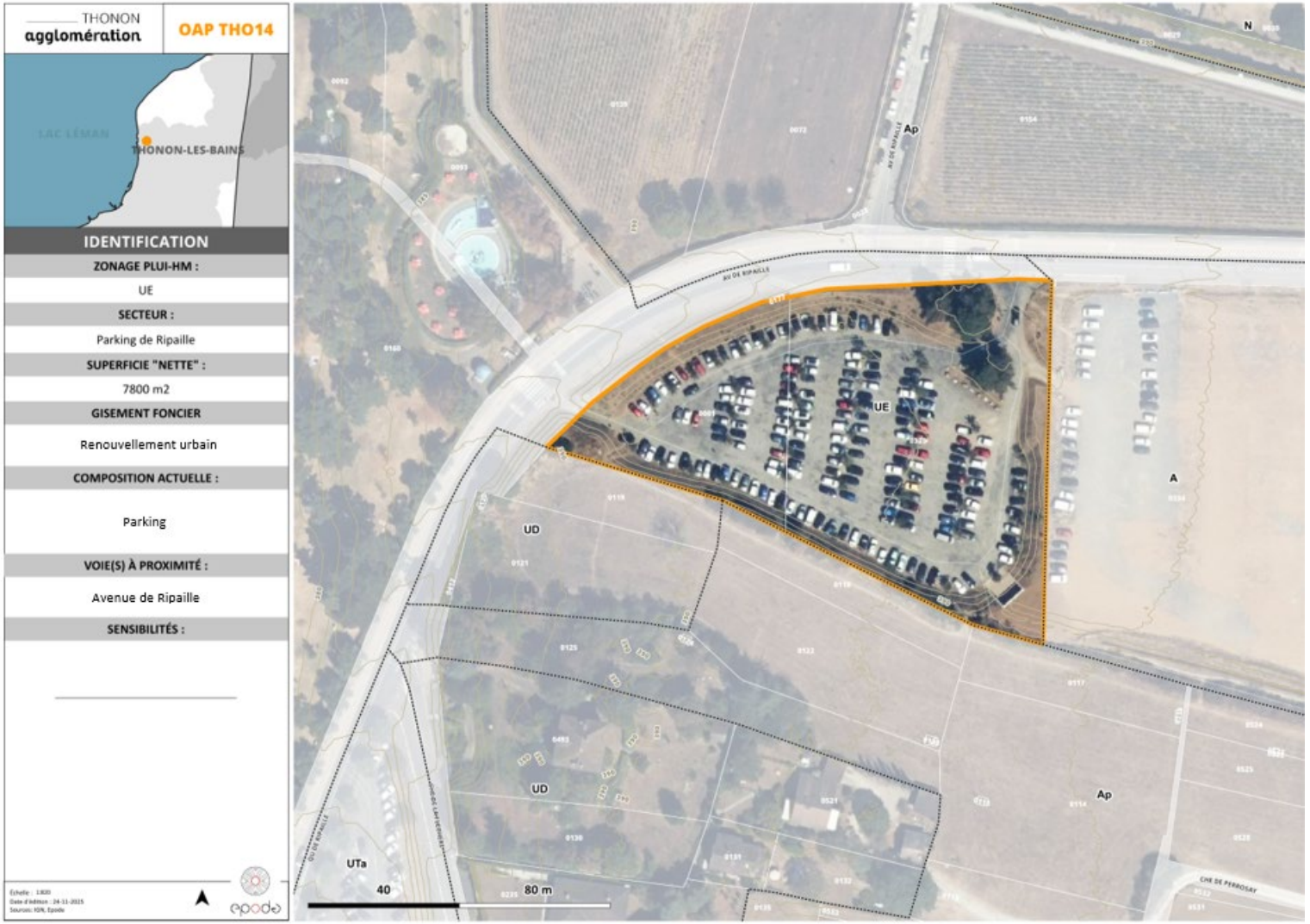
Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus : l'avenue Général de Gaulle / boulevard Bel Air, chemin de Bachex.

OAP THO14

Caractéristiques du site



Courbes de niveau sur la zone d’études, vue depuis le nord-est

Profil en long transversal

Profil en long longitudinal

Principes d’aménagement

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP vise à encadrer le renouvellement du parking de Ripaille. Ce secteur est exclusivement dédié au stationnement, en lien avec les activités de loisirs / liées à l’eau (piscine, Ripaille).

Phasage et échéancier interne

S’agissant d’un secteur de renouvellement urbain classé en zone U, il est immédiatement urbanisable dans le respect des OAP et du règlement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Ce parking se réalisera en ouvrage, qui ne devra pas dépasser le niveau naturel du plateau soit aux environs de la côte 392 m.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Le parking sera accessible depuis l’Avenue de Ripaille.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en direction des sites de loisirs et du maillage existant.

VEIGY FONCENEX

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP VEI1

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI1

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUb UB
SECTEUR :
Les Vannées
SUPERFICIE "NETTE" :
22000 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe avec renouvellement urbain
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée : constructions et jardins Agricole : non déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route du Chablais / Chemin des Vannées / Chemin Triche Lebeau
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:2 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

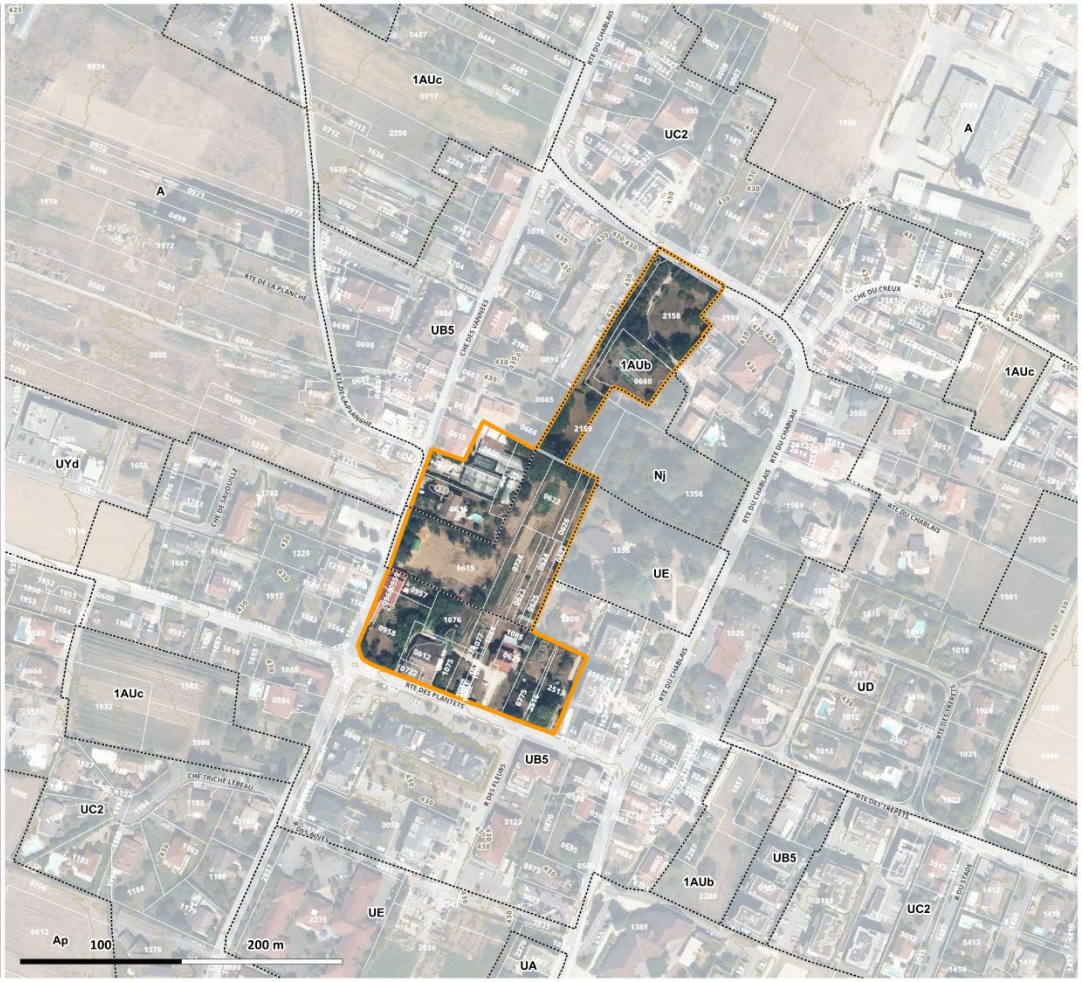


Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

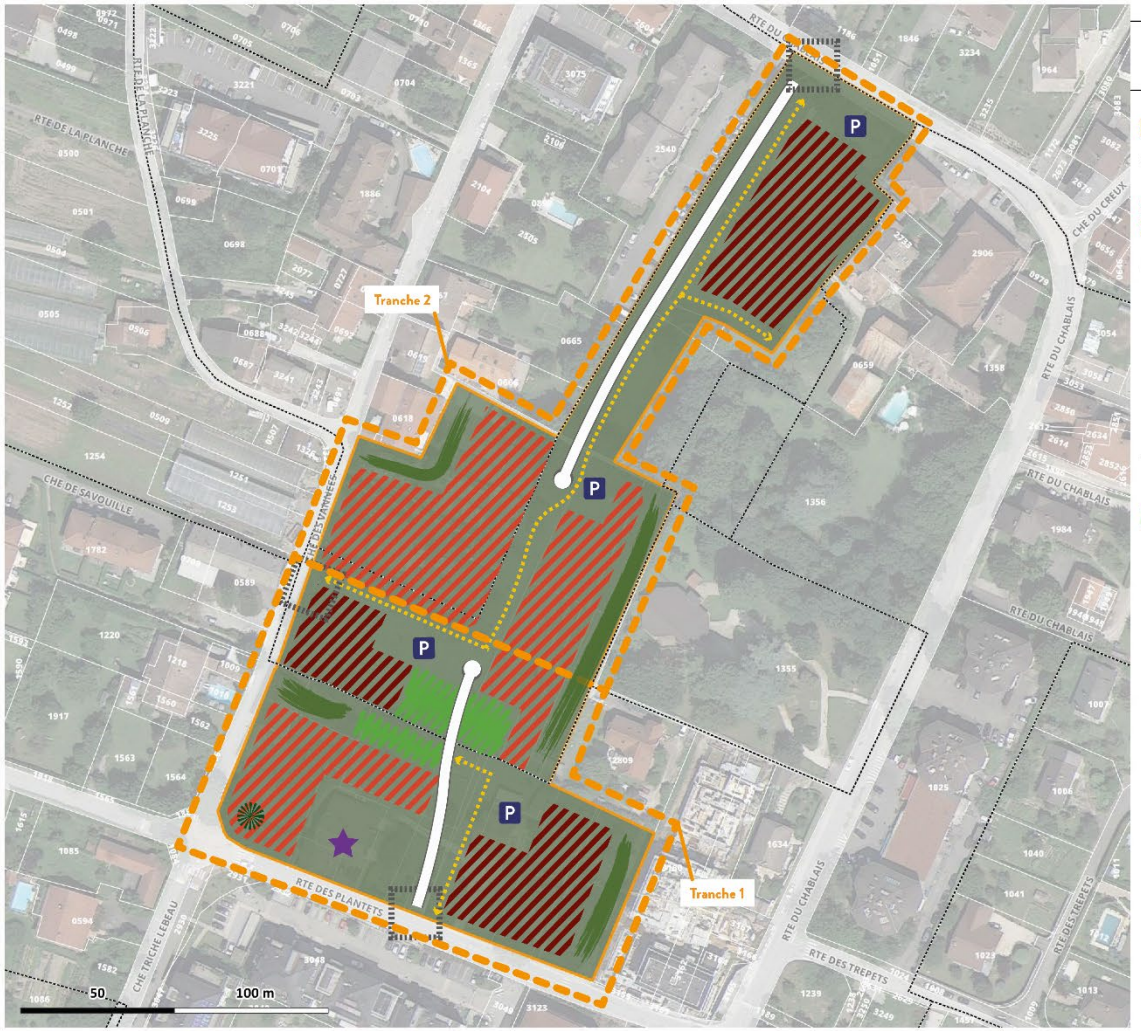
OAP VEI1

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :	
Habitat	
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :	
45	
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :	
99	
FORMES URBAINES	
Collectifs et intermédiaires	
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :	
50% LLS + 10% BRS	
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :	
59	
ACCÈS :	
Chemin des Plantets / Route du Chablais	
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :	
Opération d'Aménagement d'Ensemble	
TRANCHES FONCTIONNELLES :	
Oui	
PHASAGE :	
2	

Échelle : 1:1 100
Date d'édition : 22/10/2024
Sources: IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver
- Espace commun
- Patrimoine bâti à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au centre de Veigy Foncenex, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale (avec au moins 50% de logements locatifs sociaux et 10 % de BRS) et urbaine, avec des logements de différentes typologies. Il convient de prévoir la densification de ce secteur non bâti ainsi que le renouvellement urbain de tènements bâtis attenants.

Phasage et échéancier interne

- La partie en zone UB pourra s'urbaniser immédiatement dans le respect des OAP et du règlement,

- Les zones 1AU pourront s'ouvrir à l'urbanisation à partir de 2028 par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

La tranche 1 comprendra environ 35 logements, et la tranche 2 environ 85 logements.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs, en R+2+c/att maximum. La partie centrale et ouest prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace davantage pavillonnaire, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'extérieur de l'îlot afin de correspondre à la trame bâtie alentour.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un bâtiment au sud de la zone sera préservé pour sa valeur patrimoniale.

Deux espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sont à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La trame végétale en partie est devra avoir une épaisseur d'au moins 5 m.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Deux accès sont à créer :

- En tranche 1 : un sur la route des Plantets,
- En tranche 2 : un sur la route du Chablais.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter en cœur ou en limite d'îlot afin de respecter la cohérence avec les éléments alentours.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Ils permettront de traverser l'îlot dans le sens nord-sud et un accès depuis l'ouest, ils doivent permettre un maillage vers le réseau alentour et notamment vers les équipements à proximité.

OAP VEI2

Caractéristiques du site

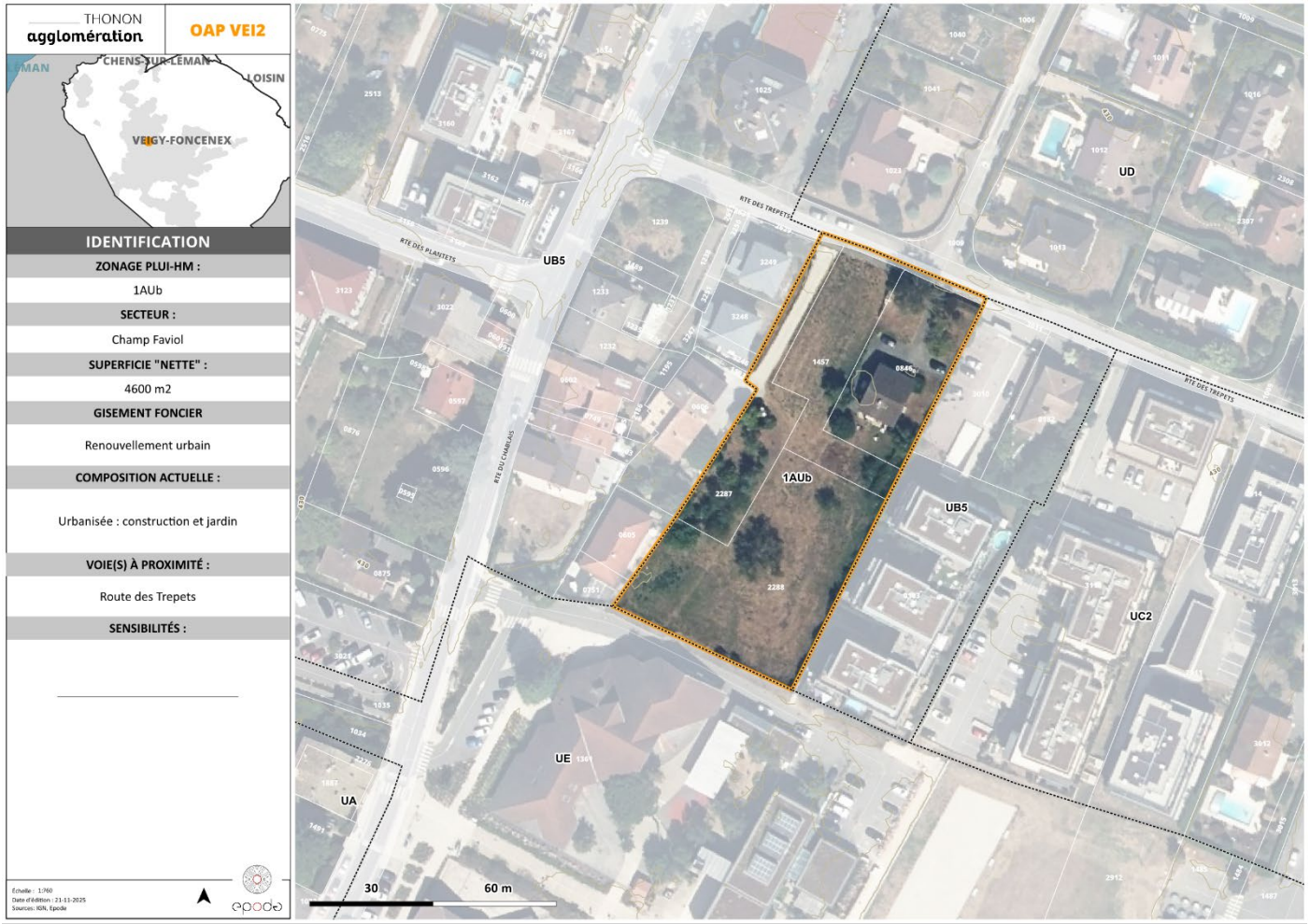


Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité du centre-bourg, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine.

Il se situe à proximité directe d'éléments structurants comme la salle polyvalente, le groupe scolaire, et la mairie.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation à partir de 2031, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du chef-lieu, le programme prévoit des logements collectifs en partie nord, en R+2+c/att maximum. La partie sud prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec la salle polyvalente, au travers de logements intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de correspondre au tissu urbain environnant.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en limite sud de d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Il permettra de faire le lien avec la salle d'animation présente en continuité.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route des Trepets. Une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et en limite sur la partie nord, ils devront être traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus : la traversée de l'îlot doit être possible et déboucher sur la voie donnant vers la salle d'animation.

OAP VEI3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc / UB

SECTEUR :

Le Bedon Sud

SUPERFICIE "NETTE" :

9000 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions
Agricole : cultures déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin Triche Lebeau / Route des Plantets

SENSIBILITÉS :

Enjeu faible : espace cultivé et jardins avec arbres fruitiers, entourés d'urbanisation.

Échelle : 1:1 100
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

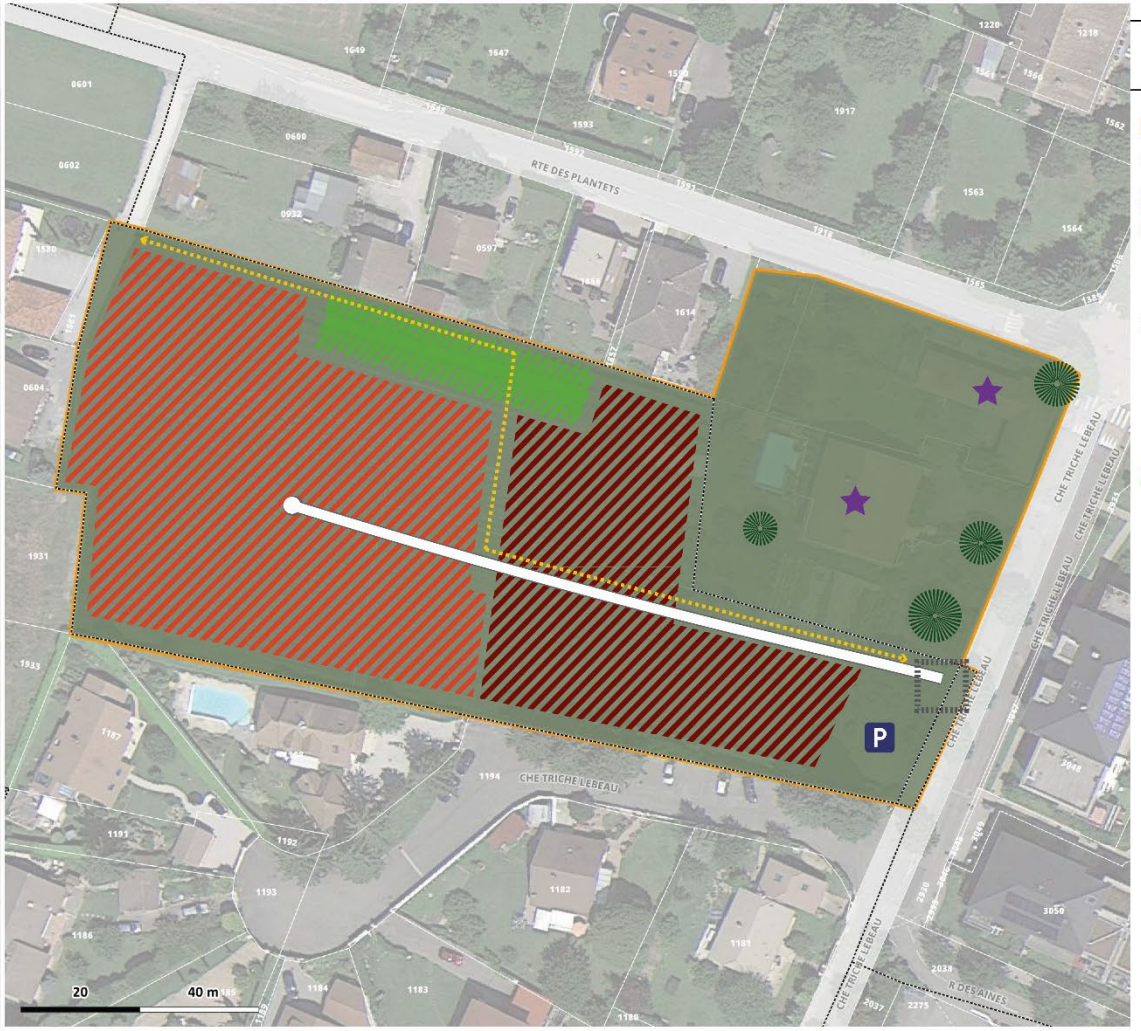
Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP VEI3

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
35
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
32
FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50% BRS
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
16
ACCÈS :
Chemin Triche Lebeau
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/580
Date d'édition : 24-06-2024
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Arbre à préserver
- Espace commun
- Patrimoine bâti à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en limite de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale (avec au moins 50% de BRS) et urbaine, avec des logements de différentes typologies.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu bâti historique, le programme prévoit des logements collectifs en partie est, en R+2+c/att maximum. La partie ouest prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace agricole et les constructions peu denses, au travers de logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de correspondre l'organisation urbaine alentour.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Deux bâtis existants sont à conserver pour leur valeur patrimoniale ainsi que des arbres associés.

La trame arborée du site est à renforcer, et si possible des arbres fruitiers présents actuellement sont à préserver.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin Triche Lebeau.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en limite d'opérations et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévu.

OAP VEI4

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI4

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
UB
SECTEUR :
Le Bedon nord
SUPERFICIE "NETTE" :
3000 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Urbanisée: construction et jardin
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Rue des Plantets / Chemin des Vannées
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:380
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

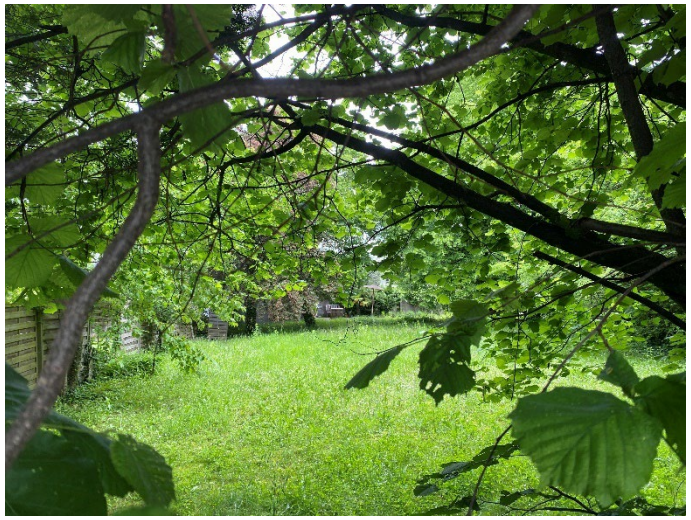


Photo n°3

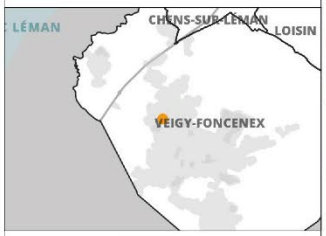
Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

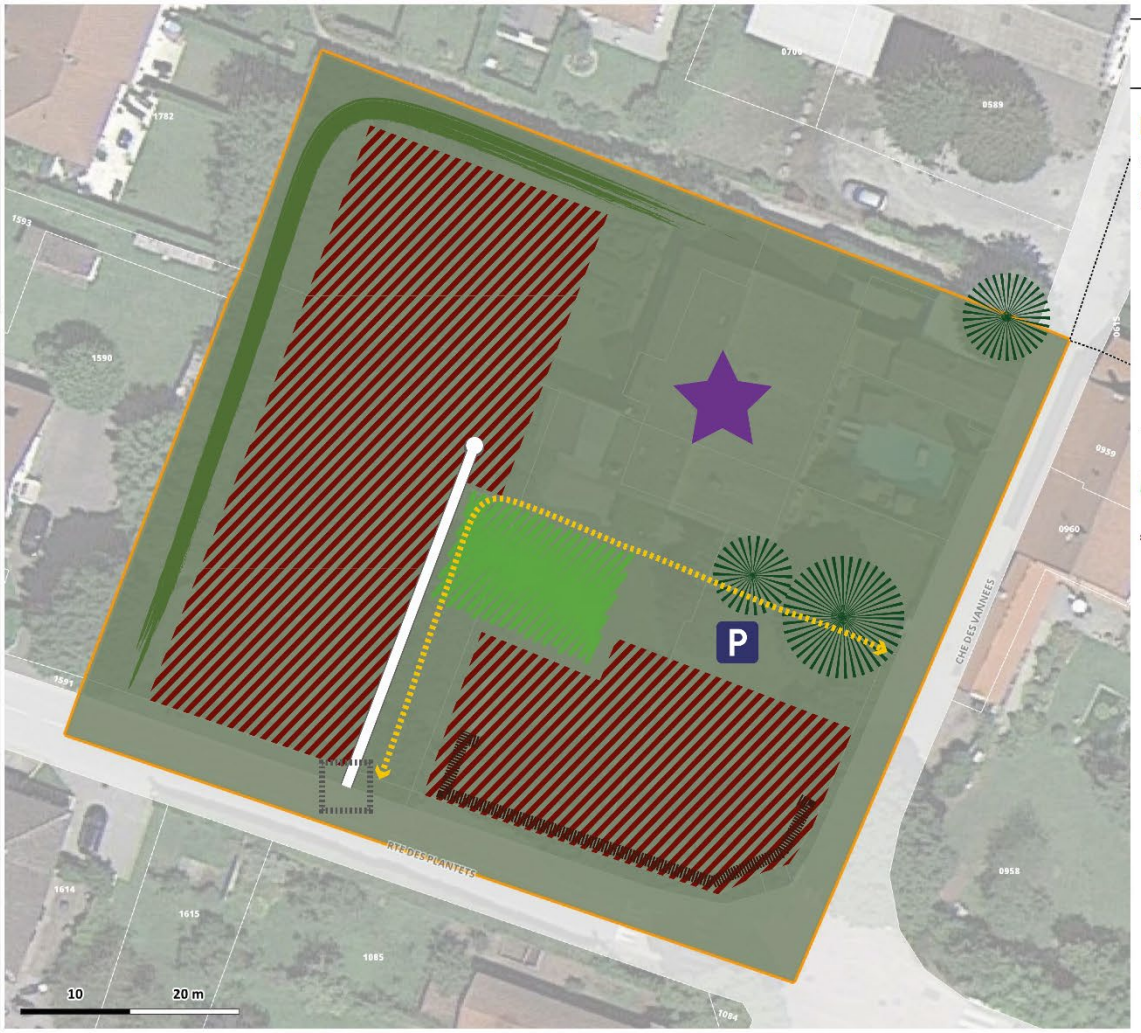


OAP VEI4

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
50
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
15
FORMES URBAINES
Collectifs
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
8
ACCÈS :
Rue des Plantets
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Non concernée
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
Non concernée

Échelle : 1:320
Date d'édition : 24.05.2024
Sources : IGN, Epode

epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Arbre à préserver
- Espace commun
- Patrimoine bâti à préserver
- Front bâti à constituer

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Au travers de cette OAP, il s'agit de prévoir le renouvellement urbain de ce site du centre bourg, au travers d'une opération favorisant la mixité sociale et urbaine.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur classé en zone U, est constructible immédiatement, dans le respect des OAP et du règlement de zone. Il n'est pas concerné par le phasage global des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir l'intégration au tissu historique directement à proximité, le programme prévoit des logements collectifs, en R+2+c/att maximum.

Un front bâti est à prévoir à l'angle sud-est du secteur.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Un bâti est à conserver au nord-est de la zone pour sa valeur patrimoniale, ainsi que des arbres associés.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route des Plantets, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'est de l'opération.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP VEI5

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI5

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

La Toutaine

SUPERFICIE "NETTE" :

17500 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route de la Planche / Route du Chablais

SENSIBILITÉS :

Enjeu moyen : grand secteur avec une variabilité de milieux : prairies, potagers, jardins arborés. Enjeu cadre de vie

Échelle : 1:1 200
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP VEI5

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :	
Habitat	
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :	
40	
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :	
70	
FORMES URBAINES	
Collectifs et intermédiaires et/ou groupés	
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :	
50%	
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :	
35	
ACCÈS :	
Route du Chablais	
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :	
Opération d'Aménagement d'Ensemble	
TRANCHES FONCTIONNELLES :	
Oui	
PHASAGE :	
3	

Échelle : 1:650
Date d'édition : 28-11-2025
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Arbre à préserver
- Espace commun
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en limite de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec des logements de différentes typologies.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

La tranche 1 proposera environ 45 logements, la tranche 2 proposera environ 25 logements.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir l'insertion urbaine du projet, les gabarits de constructions sont limités au R+1+c/att maximum. Les typologies de logements seront des petits collectifs et des logements intermédiaires et/ou groupés.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes de circulation structurants encerclant le secteur.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Des espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) sont à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Des boisements en partie centrale seront à préserver et valoriser dans le cadre des espaces communs.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. La trame arborée sera à renforcer, notamment le long des routes limitrophes au site.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route du Chablais. La voie à créer pour desservir la tranche 1 devra permettre la desserte de la tranche 2.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le réseau alentour doivent être prévus.

OAP VEI6

Caractéristiques du site

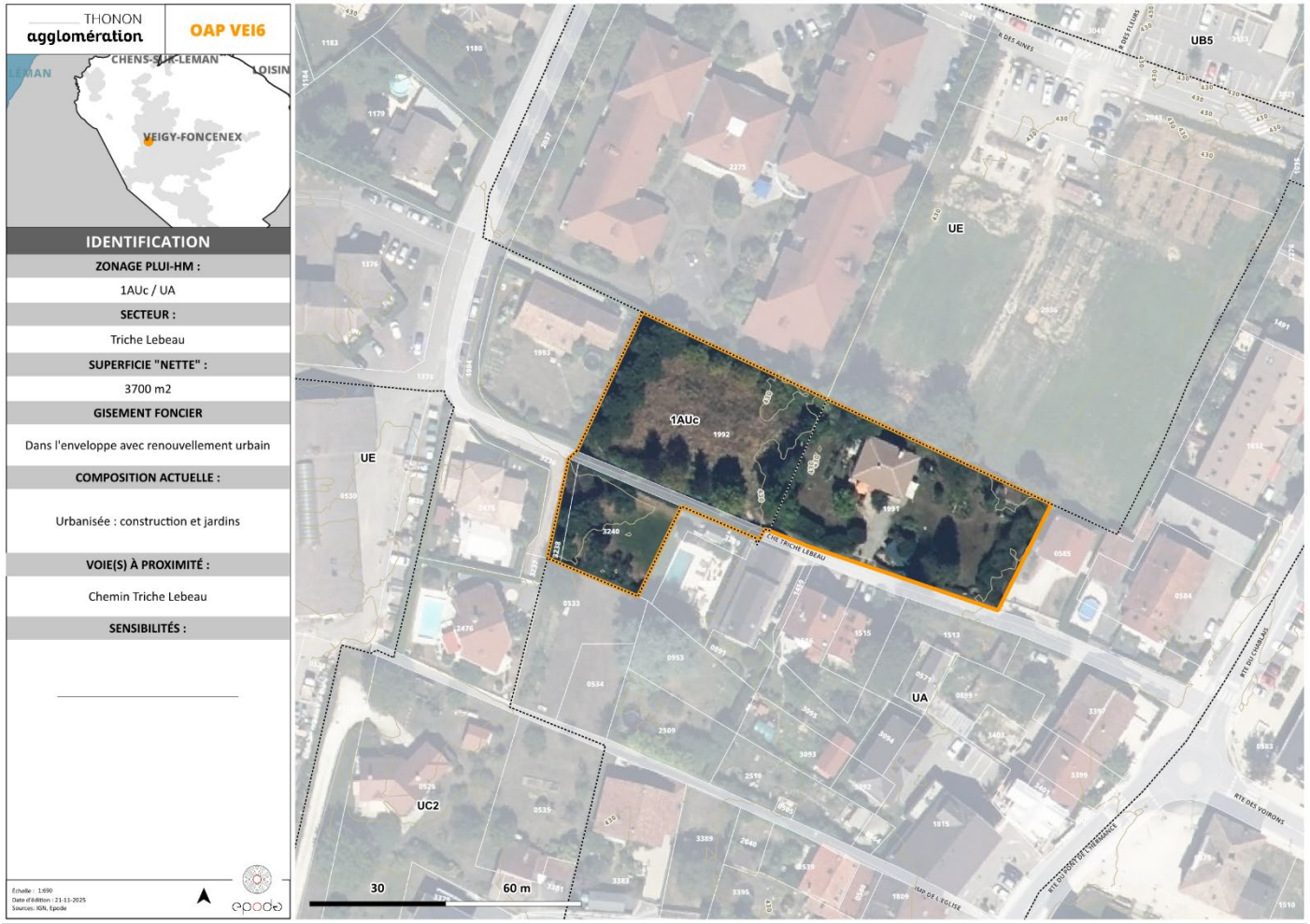


Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP VEI6

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
15
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
6
FORMES URBAINES
Intermédiaires et/ou groupés
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
2
ACCÈS :
Chemin Triche Lebeau suite aménagement (ER)
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3 (et réalisation de l'ER)

Échelle : 1/380
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP prévoit le renouvellement urbain et la densification de ce site, au sud du centre-bourg et au cœur de l'enveloppe urbaine, au travers d'une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

La partie de ce secteur classée en zone U, est constructible immédiatement, dans le respect des OAP et du règlement de zone. Il n'est pas concerné par le phasage global des OAP.

La zone 1AU est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031 et sous réserve de l'aménagement du chemin de Triche Lebeau par la collectivité (mise en œuvre de l'emplacement réservé). Il pourra s'ouvrir au fur et à mesure de l'aménagement interne.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une densification adaptée aux contraintes d'accès du secteur, les constructions seront réalisées sous formes d'habitat intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum. La partie sud du Chemin de Triche Lebeau sera prioritairement utilisé pour les espaces complémentaires aux logements : stationnements, annexes, jardins, …

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Le ou les accès seront à réaliser sur le chemin Triche Lebeau. La partie de ce chemin actuellement uniquement à usage des modes doux devra le rester.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au sud du chemin Triche Lebeau et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, veiller à être préservés sur le chemin de Triche Lebeau, et être maillés avec le réseau existant donnant vers le chef-lieu et équipements alentours.

OAP VEI7

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI7

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUx1

SECTEUR :

Grandes Vignes

SUPERFICIE "NETTE" :

6600 m2

GISEMENT FONCIER

Extension

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : en partie déclarées en cultures

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route du Pont de l'Hermance

SENSIBILITÉS :

Enjeu faible à moyen : Parcelles agricoles impactées par l'urbanisation voisine. Dépourvu de haie. Secteur assez grand. Prairie peut servir ponctuellement de zone d'alimentation et de reproduction pour quelques espèces, notamment des invertébrés.

Échelle : 1:890
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP VEI7

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Economique
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
Non Concernée
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
Non Concernée
FORMES URBAINES
Non Concernée
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Route du Pont de l'Hermance
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Au fur et à mesure de l'aménagement interne
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1/400
Date d'édition : 24-06-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d’aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Economique

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en extension de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant le développement d'activités économiques, principalement tournée vers les bureaux et la petite industrie.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu alentour, principalement résidentiel, le programme prévoit des locaux en R+2+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route du Pont de l'Hermance, et sortant sur la partie nord du secteur. Une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

La mutualisation d'une partie des stationnements doit être recherchée. Les stationnements nécessaires à l'opération devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP VEI8

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI8

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

L'Uche

SUPERFICIE "NETTE" :

12300 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées
Urbanisée : constructions et jardins
Naturel : boisées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route de Foncenex / Route des Mermes

SENSIBILITÉS :

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP VEI8

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
25
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
40%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
10
ACCÈS :
Route de Foncenex
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
3

Échelle : 1/700
Date d'édition : 25-06-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés et/ou intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Espace commun

Murs à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site devra prévoir une opération de logements en densification, favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation à partir de 2031 par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

La tranche 1 proposera environ 15 logements, la tranche 2 environ 10 logements.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une intégration au tissu alentours peu dense, le programme prévoit des logements groupés et/ou intermédiaires sur l'ensemble du secteur, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis des axes encerclant le secteur.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot en tranche 1, majoritairement en espace perméable et végétalisé. Il devra être accessible pour l'ensemble des logements (tranche 1 et 2)

Des arbres présents et présentant un alignement intéressant sont à conserver et à mettre en valeur au sein de l'espace commun du cœur d'îlot.

Le mur en pierres traditionnel présent au sud-ouest doit être préservé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route de Foncenex. Une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Il devra permettre de traverser le secteur parallèlement à la route de la Poulaillère. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP VEI9

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI9

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUc

SECTEUR :

Très L'Eglise

SUPERFICIE "NETTE" :

4800 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : construction et jardin

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Voirons

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:590
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

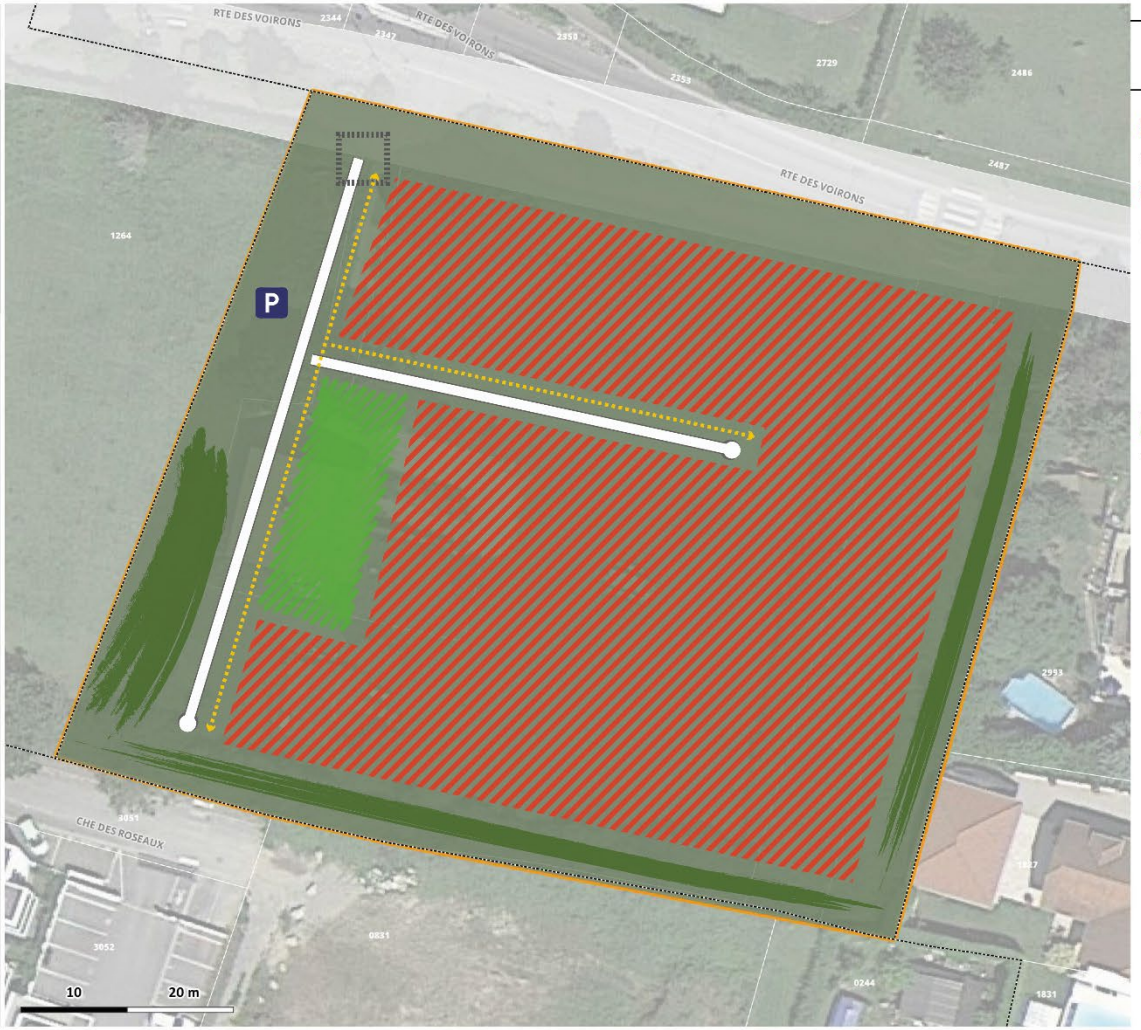
Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP VEI9

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
50
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
24
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
12
ACCÈS :
Route des Voirons
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1:330
Date d'édition : 24-06-2024
Sources : IGN, Epode



Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et/ou collectifs

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Espace commun

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité de la zone commerciale et du stade, devra prévoir une opération de logements favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une tranche, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir l'insertion dans le tissu alentour, le programme prévoit des logements collectifs et/ou intermédiaires en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale (RD35).

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD35 (route des Voirons).

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP VEI10

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI10

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUb
SECTEUR :
Les Nuirates
SUPERFICIE "NETTE" :
23000 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : cultures déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route des Voirons
SENSIBILITÉS :
EBF accompagnement / EBF strict

Enjeu moyen : modéré sur la parcelle car grande parcelle (cultivée). Fort sur le cours d'eau et sa ripisylve. Enjeu cadre de vie sur la partie sud.

Échelle : 1:3 300
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

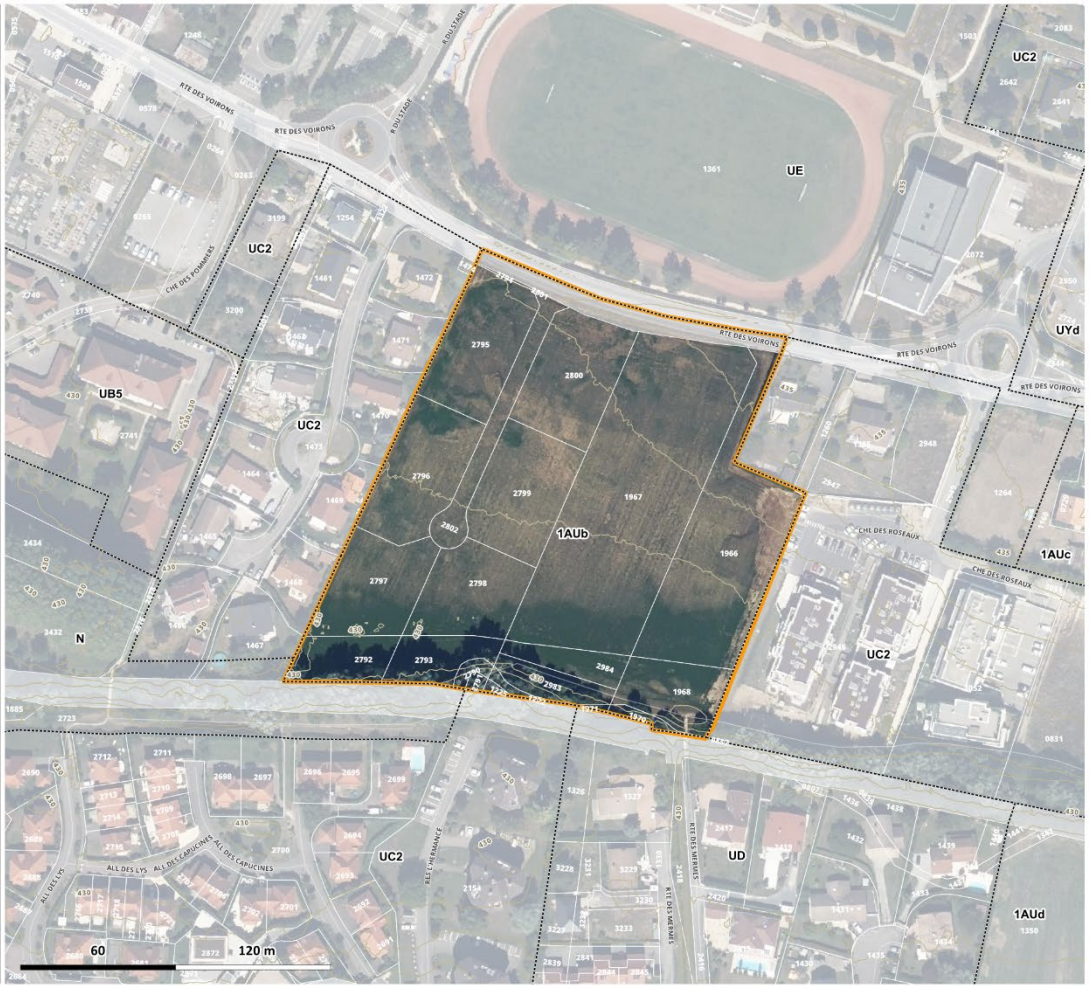


Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP VEI10

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Equipements publics et/ou d'intérêt collectif / Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
40
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
92
FORMES URBAINES
Collectifs et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
50% LLS + 10% BRS
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
55
ACCÈS :
Route des Voirons
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Oui
PHASAGE :
1

Échelle : 1:710
Date d'édition : 24-06-2024
Sources : IGN, Epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Equipements publics et/ou d'intérêt collectif

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun
- Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, à proximité de la zone commerciale et du stade, devra prévoir une opération favorisant la mixité fonctionnelle et sociale (avec au moins 50% de logements locatifs sociaux et 10% de BRS).

Un ou des équipement(s) publics et/ou d'intérêt collectif seront implantés à proximité de la route des Voirons (RD35), et représenteront environ 25% de l'emprise totale de la zone concernée par l'OAP.

Phasage et échéancier interne

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation immédiatement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux tranches, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu urbain alentours, le programme prévoit des logements collectifs à l'est du secteur, en R+2+c/att maximum. La partie sud et ouest prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec le secteur pavillonnaire alentours, au travers de logements collectifs et/ou intermédiaires, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale (RD35). Un front bâti est à prévoir pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le cours d'eau et son ripisylve sont à préserver, à ce titre, toute construction ou imperméabilisation doit se tenir à au moins 10 m de ces derniers. Une promenade modes doux sera à aménager aux abords afin de valoriser cet espace naturel.

Un ou des espaces communs de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos,…) sont à créer en cœur d'îlot, et notamment en interface avec la zone d'équipements, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation notamment en bordure nord le long de la route.

En raison de la pente, l'artificialisation est à limiter fortement et le ruissellement des eaux pluviales est à gérer, de façon privilégiée via des noues paysagères.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la RD35 (route des Voirons), une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération. La mutualisation des stationnements avec le secteur d'équipements publics et/ou d'intérêt

collectif sera recherchée. Ils devront être réalisées en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les cheminements piétons permettront de traverser le secteur selon l'axe nord-sud, et des liens évidents entre les logements et le secteur d'équipements. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.

OAP VEI11

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI11

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

1AUd

SECTEUR :

La Vega

SUPERFICIE "NETTE" :

6600 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Agricole : non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Mermes

SENSIBILITÉS :

EBF accompagnement / EBF strict

Enjeu faible à moyen : Faible sur la parcelle. Fort sur le cours d'eau et sa ripisylve au sud. Enjeu vis a vis du ruissellement.

Échelle : 1:840
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP VEI11

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :	
Habitat	
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :	
30	
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :	
20	
FORMES URBAINES	
Intermédiaires et/ou groupés	
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :	
40%	
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :	
8	
ACCÈS :	
Route des Mermes	
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :	
Opération d'Aménagement d'Ensemble	
TRANCHES FONCTIONNELLES :	
Non	
PHASAGE :	
3	

Échelle : 1:400
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements groupés et/ou intermédiaires
- Logements groupés

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Traitement paysager et/ou végétal des limites
- Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein d'un espace résidentiel, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale (avec 40% de BRS) et urbaine, adaptée au contexte bâti existant.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une tranche, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir l'insertion dans un tissu relativement peu dense, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route des Mermes.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Le cours d'eau et sa ripisylve sont à préserver, tout espace bâti ou artificialisé devra respecter un recul d'au moins 10 m de ces derniers. L'interface entre urbanisation et cet espace naturel doit être traitée avec soin.

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment le long de la route au sud où une haie est à planter.

Le secteur étant en pente, l'artificialisation devra être très limitée et le ruissellement des eaux pluviales géré notamment au moyen de noues paysagères.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre une aire dédiée au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,…).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route des Mermes, avec un espace de retournement.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération, afin de limiter la circulation en son cœur. Ils devront être réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage alentour doivent être prévus.

OAP VEI12

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI12

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
La Néveuse
SUPERFICIE "NETTE" :
2600 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : cultures déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Chemin du Creux / Route du Chablais
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:530
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Photo n°1

Photo n°3

Photo n°2

Photo n°4

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein d'un espace pavillonnaire, devra prévoir une opération de logements favorisant la mixité sociale et son intégration urbaine.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une tranche, portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu pavillonnaire existant, le programme prévoit des logements groupés sur l'ensemble du secteur, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de correspondre à l'organisation urbaine alentours.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, dans la continuité du chemin existant partant du chemin des Creux, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement en entrée de l'opération, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le réseau alentour doivent être prévus.

OAP VEI13

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP VEI13

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UH

SECTEUR :

Luchère

SUPERFICIE "NETTE" :

3000 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions et jardins
Agricole : non déclarées

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Route des Grangettes

SENSIBILITÉS :

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP VEI13

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :	
Habitat	
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :	
50	
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :	
15	
FORMES URBAINES	
Collectifs et/ou intermédiaires	
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :	
100%	
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :	
15	
ACCÈS :	
Route des Grangettes	
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :	
Non concernée	
TRANCHES FONCTIONNELLES :	
Non	
PHASAGE :	
Non concernée	

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

- Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Arbre à préserver
- Espace commun
- Patrimoine bâti à préserver
- Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein du hameau de Foncenex et en continuer de l'enveloppe historique de ce dernier, devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale.

Phasage et échéancier interne

La présente OAP étant classée en zone U, elle est constructible immédiatement, dans le respect des OAP et du règlement de zone. Ce secteur n'est pas concerné par le phasage global des OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu historique, le programme prévoit des gabarits en R+2+c/att maximum en logements collectifs et/ou intermédiaires.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Un bâtiment est à préserver sur le secteur ainsi que des arbres associés.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur la route des Grangettes, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au cœur de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

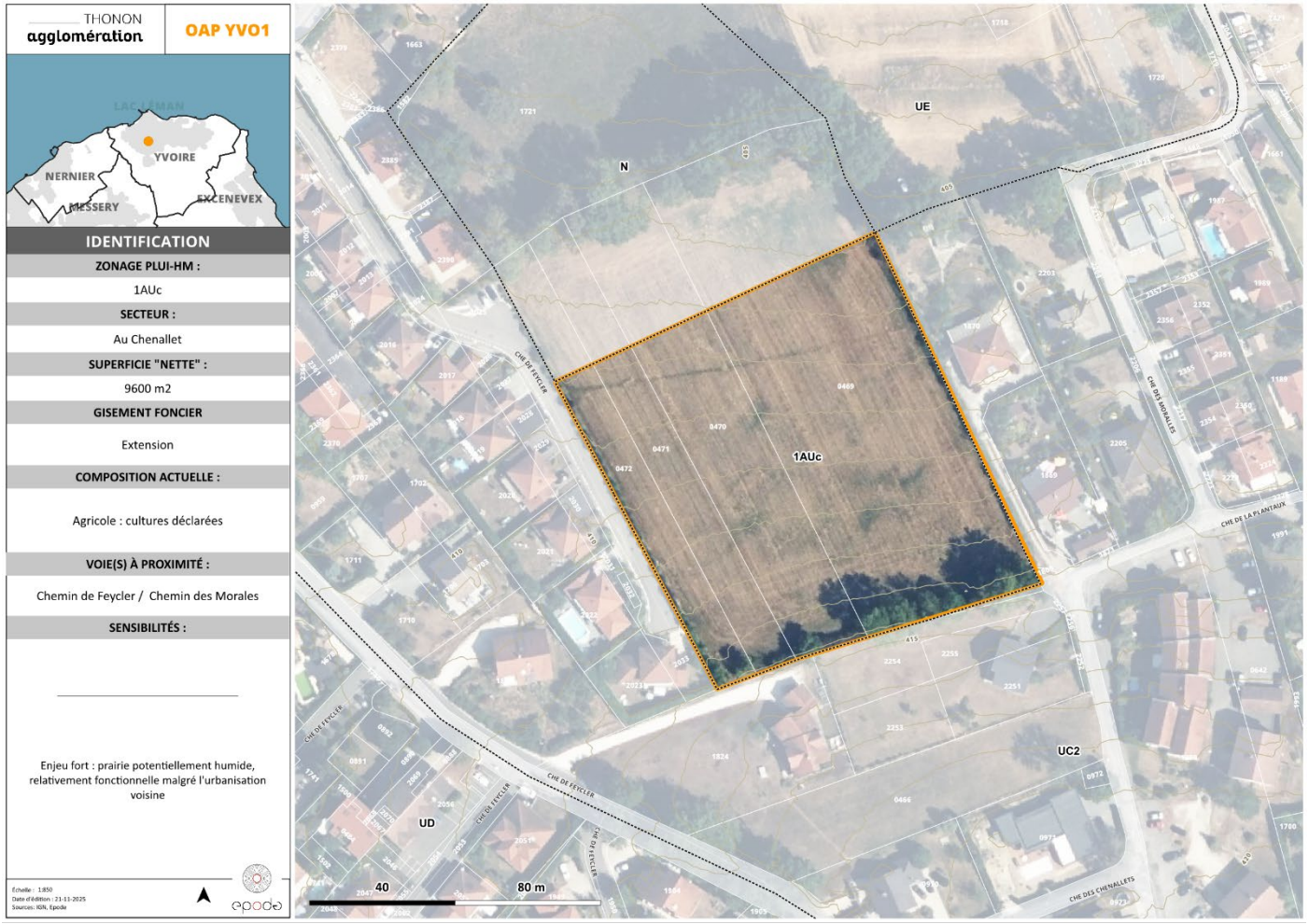
Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables et permettront de traverser le secteur. Les liens vers le réseau alentour doivent être prévus.

YVOIRE

PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

OAP YVO1

Caractéristiques du site



Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP YVO1

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
19
FORMES URBAINES
Groupés et intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
30%
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
6
ACCÈS :
Chemin de Feycler
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
1

Échelle : 1:470
Date d'édition : 13-09-2024
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires

Logements groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne avec aire de retournement

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Espace commun

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, en continuité de l'enveloppe urbaine, à équidistance du centre et du pôle d'équipements (existant et à venir), devra prévoir une opération favorisant la mixité sociale et urbaine, avec différentes typologies de logements.

Phasage et échéancier interne

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion au tissu à proximité, le programme prévoit des logements intermédiaires en partie sud, en R+1+c/att maximum. La partie nord prévoit une densité moins importante afin de gérer la transition avec l'espace agricole, au travers de logements groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les vis-à-vis avec le tissu urbain environnant.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en cœur d'îlot, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation, notamment dans le but de ménager les transitions avec les habitations existantes à proximité.

La haie présente au sud est à préserver notamment pour son rôle écologique, mais aussi pour son rôle dans la qualité de vie (zone tampon, fraîcheur, …).

Le caractère humide est à préciser par une étude hydraulique, et le cas échéant le milieu humide sera à préserver/restaurer.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin de Feycler, une voie sera à créer en interne pour desservir la zone.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et réalisés en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, créant un lien entre le chemin de Feycler et le chemin de la Plantaux.

OAP YVO2

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP YVO2

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :
1AUc
SECTEUR :
Les Rossets
SUPERFICIE "NETTE" :
4800 m2
GISEMENT FONCIER
Dans l'enveloppe
COMPOSITION ACTUELLE :
Agricole : prairies permanentes déclarées
VOIE(S) À PROXIMITÉ :
Route d'Excenevex / Chemin des Batardes
SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:1 000
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes d’aménagement

Programmation et schéma d’intentions

THONON agglomération

OAP YVO2

PROGRAMMATION
VOCATION PRINCIPALE :
Habitat
DENSITÉ MOYENNE (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
20
NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
10
FORMES URBAINES
Groupés et/ou intermédiaires
MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :
Non Concernée
LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :
Non Concernée
ACCÈS :
Chemin des Batardes
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :
Opération d'Aménagement d'Ensemble
TRANCHES FONCTIONNELLES :
Non
PHASAGE :
3

Échelle : 1/550
Date d'édition : 21-10-2025
Sources : IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements groupés et/ou intermédiaires

Mobilités

Accès à la zone

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Ce site, au sein de l'enveloppe urbaine, devra prévoir une opération favorisant l'implantation de logements.

Phasage et échéancier interne

Son urbanisation est programmée dans le temps : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.

Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion au tissu urbain majoritairement pavillonnaire, le programme prévoit des logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers le chemin des Batardes, afin de reprendre le schéma pavillonnaire en place.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Un espace commun de convivialité (jardins, aire de jeux, de repos, …) est à créer en entrée d'opération, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser, sur le chemin des Batardes.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération, et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le maillage existant doivent être prévus. Ils permettront de traverser le secteur, créant un lien entre le chemin des Batardes et la route d'Excenevex.

OAP YVO3

Caractéristiques du site

THONON agglomération

OAP YVO3

IDENTIFICATION

ZONAGE PLUI-HM :

UC2

SECTEUR :

Les Plantaux

SUPERFICIE "NETTE" :

6600 m2

GISEMENT FONCIER

Dans l'enveloppe
Renouvellement urbain

COMPOSITION ACTUELLE :

Urbanisée : constructions et jardins

VOIE(S) À PROXIMITÉ :

Chemin de Feycler / Chemin des Chenallets

SENSIBILITÉS :

Échelle : 1:960
Date d'édition : 21-11-2025
Sources: IGN, Epode

Principes d'aménagement

Programmation et schéma d'intentions

THONON agglomération

OAP YVO3

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :

Habitat

DENSITÉ MOYENNE
(NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :

20

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :

13

FORMES URBAINES

Groupés et/ou intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

Non Concernée

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

Non Concernée

ACCÈS :

Chemin de Feycler / Chemin des Chenallets

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Non concernée

TRANCHES FONCTIONNELLES :

Non

PHASAGE :

Non concernée

Échelle : 1/500
Date d'édition : 21/10/2025
Sources: IGN, Epode

epode

Principes de positionnement et d'aménagement (à optimiser)

Périmètre de l'OAP

Vocation principale et formes urbaines

Logements intermédiaires et/ou groupés

Mobilités

Accès à la zone

Voie de desserte interne

Liaison douce

Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

Traitement paysager et/ou végétal des limites

Arbre à préserver

Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Cette OAP vise à prévoir l'éventuel renouvellement urbain de ce secteur aux portes du centre-bourg, en continuité de l'OAP1, pour une vocation principale d'habitat.

Phasage et échéancier interne

S'agissant d'un secteur urbanisé classé en zone U, son renouvellement est réalisable immédiatement, dans les conditions développées dans la présente OAP.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une insertion dans le tissu résidentiel peu dense, et une cohérence avec le futur programme de l'OAP1, le programme se réalisera au travers de logements intermédiaires et/ou groupés, en R+1+c/att maximum.

Les bâtiments seront tournés majoritairement vers l'intérieur de l'îlot afin de réduire les nuisances vis-à-vis de la route départementale.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les limites seront à paysager et à prévoir principalement en végétalisation. Elles permettront d'assurer la transition avec les espaces bâtis existants et à venir en limites.

Des arbres présents le long du chemin de Feycler seront à préserver et valoriser dans l'aménagement des limites de zone.

Mobilités

Accès et desserte véhicules

L'accès à la zone pourra être réalisée soit via le Chemin de Feycler soit via le Chemin des Chenallets, et éventuellement prévoir un bouclage.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement à l'entrée de l'opération et traités en matériaux perméables.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Les liens vers le chef-lieu et équipements alentours doivent être prévus.