

THONON
agglomération

COMMUNE DE
CHENS-SUR-LÉMAN

ÉLABORATION

PLAN DE
ZONAGE
PRESCRIPTIONS
& INFORMATIONS

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 16
Décembre 2025, arrêtant le projet de
PLUi-HM.

Le Président

MAÎTRISE D'ŒUVRE :
EPODE, LOUP&MENIGOZ, AERE, NALISSE, AID, ATEMA, ECOVIA, CETIAC, MERCAT, ITER, NICOT,
CONSEIL AFFAIRES PUBLIQUES

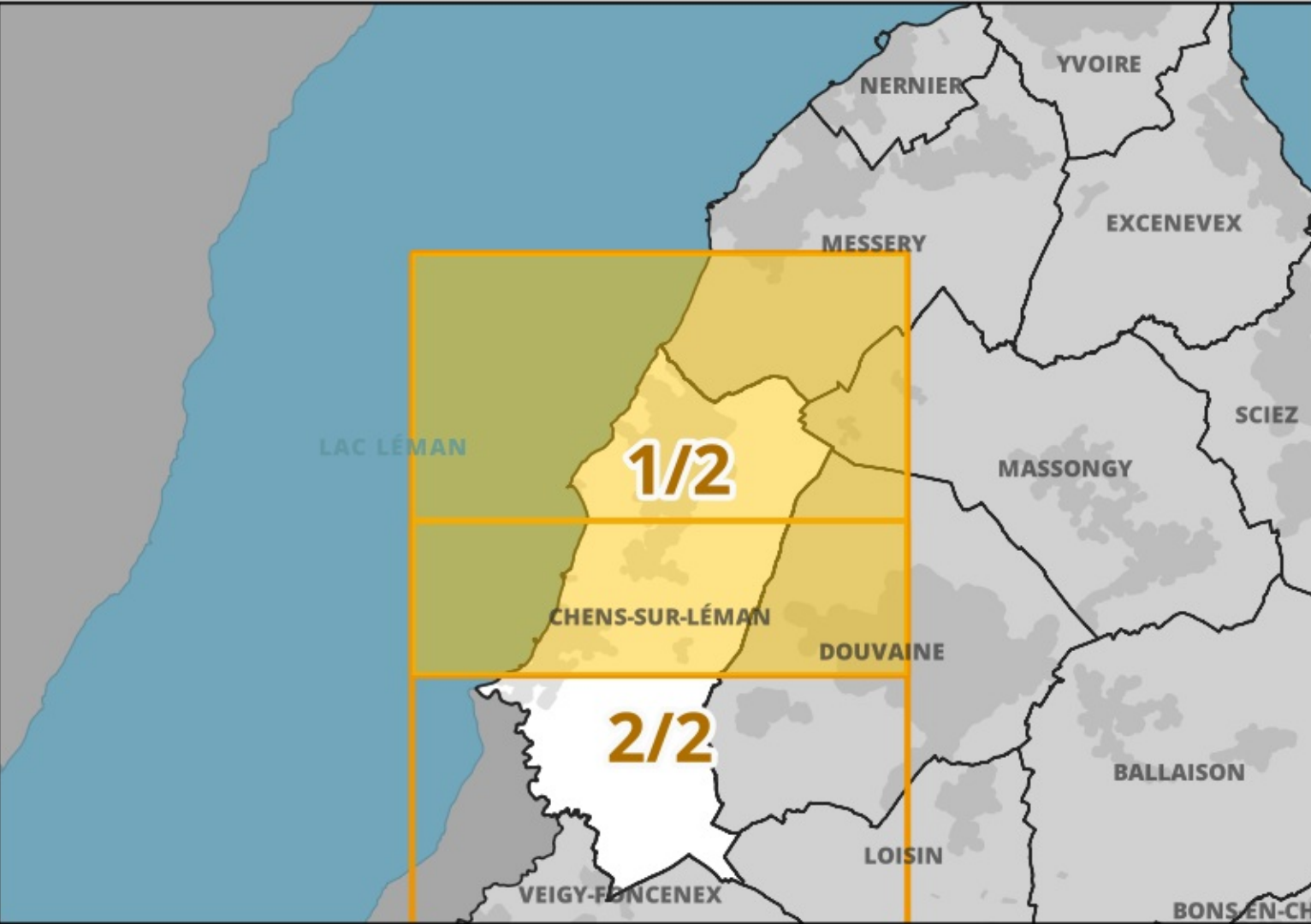
SECTEUR : NORD

Échelle : 1:5 000

Date d'édition : 10/02/2026



EP
10 00 00 51 - 0163000100 - www.epode.eu



Liste de emplacements réservés et bénéficiaires (BÉNÉF.)
COM : Commune / DEP : Département / TA : Thonon Agglomération

N°	LIBELLÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	BÉNÉF. SURT (M2)
250	Voie verte Douvaine Messery	COM 118
251	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au lieu-dit "Cusy-Est"	COM 712
252	Aménagement du carrefour de la route d'accès des Quatre Pauses	COM 309
253	Aménagement d'un bassin de pré-traitement des eaux pluviales au lieu-dit "Beauregard"	COM 11180
254	Projet de restauration du ruisseau des Léchères	COM 15412
255	Aménagement de la route des Peupliers	COM 41
256	Élargissement de la RD25 entre Messery et le chemin de la Pareuse pour la création d'une piste cyclable	COM 1255
260	Aménagement au chemin des Déglaïres	COM 56
261	Élargissement de l'allée du Quart d'Amo	COM 170
262	Élargissement de la route de Collongette	COM 727
264	Aménagement du chemin des Croisets	COM 405
265	Aménagement de la rue des Rossets	COM 119
266	Création d'un cheminement piéton dans le vallon du ruisseau des Léchères	COM 2483
267	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au lieu-dit "Les Champs Courbes"	COM 8931
268	Aménagement voirie	COM 1333
269	Aménagement du carrefour de la route du Léman et de la rue de la Cave	COM 49
270	Logements sociaux	COM 5569
271	Élargissement de la rue des Chenettes pour création d'un cheminement piéton et d'une voie cyclable	COM 247
272	Élargissement de la RD250 entre Touges et le carrefour de l'Eglise au chef-lieu pour la création d'une piste cyclable	COM 2883
273	Aménagement de la rue des Chénettes	COM 221
274	Élargissement de la rue du Château	COM 674
275	Élargissement de la RD20 (Route du Lac) entre Viretre et Douvaine pour la création d'une piste cyclable	COM 2045
276	Création d'un cheminement piéton entre le Chef Lieu et Touges	COM 870
277	Création d'une liaison entre le chemin de Sous-Cusy et la route de Saint-Joseph	COM 640
278	Élargissement de la route d'Herminance	COM 1753
279	Création d'un parking perméable	COM 943
280	Aménagement de la RD25	COM 427
281	Aménagement d'une noue de rétention / infiltration des eaux pluviales	COM 809
283	Aménagement du chemin des Croisets	COM 63
284	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au lieu-dit "Pré Bois"	COM 3000
285	Schéma cyclable - passage passerelle	COM 9
287	Parking rétais	COM 3402
288	Zone de regroupement et de collecte des ordures ménagères au lieu-dit "Les Agres Est"	COM 155
289	Élargissement de la voie de Pré Rive	COM 623



LAC LÉMAN

MESSERY

MASSONGY

DOUVAIN

ZONAGE

Contours de zonage

Zones urbaines

- UA- Centralité historique
- UAp- Centralité historique avec enjeu patrimonial renforcé
- UB1- Centralité contemporaine de densité renforcée du cœur de ville
- UB2- Centralité contemporaine de densité supérieure du cœur de ville
- UB3- Centralité contemporaine d'accompagnement de la centralité urbaine du cœur de ville de densité intermédiaire
- UB4- Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité intermédiaire à moyenne
- UB5- Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité moyenne
- UC1- Centralité périphérique du cœur de ville
- UC2- Centralité des communes villages et centralités périphériques des communes pôles
- UCp- Centralité des communes villages avec enjeux paysagers
- UD- Pavillonnaire au développement maîtrisé
- UDL- Pavillonnaire dans la bande littorale
- UE- Equipement public et/ou d'intérêt collectif
- UEB- Equipement public et/ou d'intérêt collectif à vocation d'enseignement
- UF- Zone urbaine dédiée aux infrastructures et équipements ferroviaires
- UH- Hameaux historiques
- Uj- Zone des parcs urbains
- UR- Habitat portuaire de Ripaille
- Usr- Zone urbaine sans règlement - concernée par des OAP valant règlement
- UTA- Zone de tourisme du cœur de ville
- UTB- Zone de tourisme
- UX(a,b,c,d,e,f,g,h)- Zone d'activités économiques
- UY(a,b,c,d,e)- Zone commerciale

Zones à urbaniser

- 1AUb- Zone à urbaniser opérationnelle, dominante habitat - centralités urbaines
- 1AUC- Zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages et en espace de transition des communes pôles et du cœur urbain
- 1AUD- Zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat - dans l'espace résidentiel peu dense
- 1AUE- Zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- 1AUs- Zone à urbaniser opérationnelle à vocation touristique
- 1AUX(a,b,c)- Zone à urbaniser opérationnelle dédiée aux activités économiques
- 1AUY- Zone à urbaniser opérationnelle, dédiée aux activités commerciales périphériques
- 2AU- Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUi nécessaire)

Zones agricoles

- A- Zone agricole
- Ad- Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes
- AdP- Zone agricole dédiée au stockage et traitement des déchets inertes
- AH1- Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique - évolution de sites existants
- AH2- Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique - nouveau site
- Ap- Zone agricole à protéger
- Api- Zone d'intérêt agricole à enjeux paysagers
- Ax1- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants
- Ax1*- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants

Zones naturelles

- N- Zone naturelle et forestière
- Nc(1,2,3)- Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings
- Ncar- Zone de carrières
- Ne- Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Ngv- STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage
- Ngvs- STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage sédentaires
- Nj- Nj* - Zone naturelle de jardins et parcs
- NL- Zone naturelle littorale
- Nlj- Zone naturelle de jardin en zone littorale
- Nls- STECAL à vocation de loisirs et tourisme
- Nx1- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - évolution de sites existants
- Nx2- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - création de nouvelles activités

PRESCRIPTIONS

Patrimoine végétal et paysager :

Espaces boisés classés

- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral (art. L121-27 du CU)

Au titre de l'article L151-23 du CU

- Corridors écologiques
- Espace de bon fonctionnement optimal des cours d'eau (EBF accompagnement)
- Espace de bon fonctionnement nécessaire des cours d'eau (EBF strict)
- Jardins, parcs
- Réservoirs de biodiversité (boisés, littoraux et prairiaux confondus)
- Réservoirs humides
- Zones humides
- Espaces de bon fonctionnement des zones humides
- Boisement
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
- Haie
- Arbre remarquable

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du CU

- Patrimoine bâti
- Petit patrimoine
- Points de vue

Emplacements réservés

- Emplacements réservés aux voies publiques
- Emplacements réservés au logement social/mixité sociale
- Emplacements réservés : Secteurs en attente d'un projet d'aménagement global

Voies, chemins, transports publics à conserver et créer au titre de l'article L151-38 du CU

- Périmètre travaux autoroute A412
- Périmètre DUP autoroute A412
- Voies de circulation à créer, modifier ou conserver (POIPR)

Autres prescriptions

- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de projet (sans règlement)
- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU au titre de l'article L151-15 du CU
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - STRICT
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - SOUPLE
- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Changement de destination - activités
- Changement de destination - patrimonial

INFORMATIONS

- Bande littorale des 100 mètres
- Espace proche rivage
- Croûte
- Cours d'eau hors EBF
- Lignes électriques aériennes moyenne tension (HTA)
- Lignes haute et très haute tension (HTB)
- Réseau gaz à titre indicatif
- Bâtiment agricole

CADASTRE & CONTEXTE

- Limites de Thonon Agglomération
- Limites communales
- Surfaces en eau et cours d'eau
- Domaine public et routes
- Section cadastrale
- Parcelles

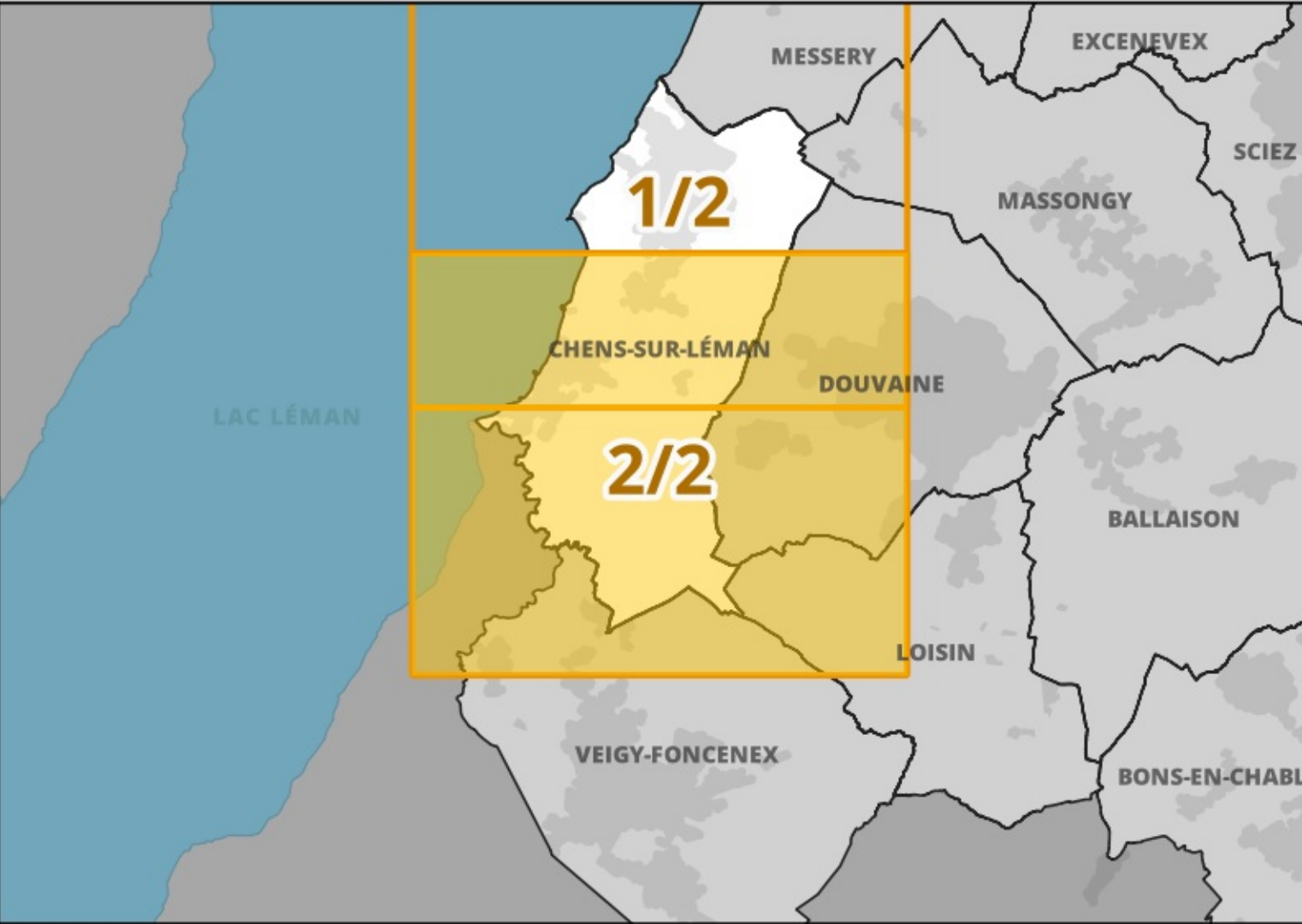
Bâtiments cadastrés

(PCI sept 2025, Services urbanisme de Thonon-les Bains, nov 2025)

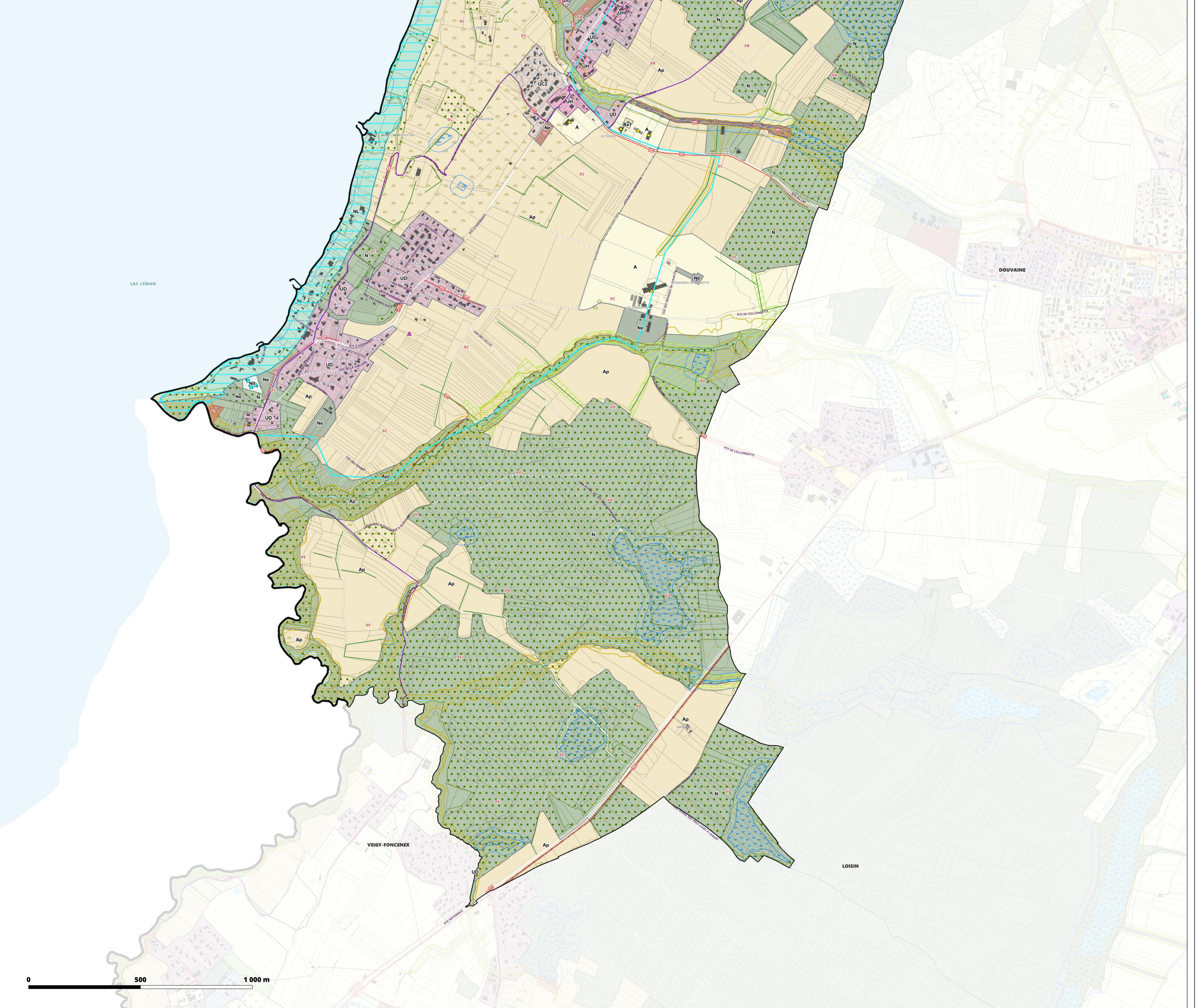
- Bâtiment en dur
- Construction légère

Bâtiments non cadastrés

- Représentés à titre indicatif (EPODE, 2025)
- Représentés à titre indicatif (Nicot IC, 2025)



Liste de emplacements réservés et bénéficiaires (BENEF)		
COM : Commune / DEP : Département / TA : Thonon Agglomération		
N°	LIBELLÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	BENEF. SURF (M2)
251	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au lieu-dit "Cusy-Est"	COM : 712
254	Projet de restauration du ruisseau des Léchères	COM : 15432
257	Voie verte	COM : 8892
258	Création d'une liaison entre le chemin rural dit des Nants à celui d'Hermance	COM : 1065
259	Aménagement d'un chemin piéton le long des berges de l'Hermance entre le poste frontalière et le pont des Nants	COM : 469
261	Élargissement de la route de Collongette	COM : 727
263	Piste cyclable	COM : 136
266	Création d'un cheminement piéton dans le vallon du ruisseau des Léchères	COM : 2483
267	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au lieu-dit "Les Champs Courbes"	COM : 8931
275	Élargissement de la RD20 (Route du Lac) entre Vénère et Douvaine pour la création d'une piste cyclable	COM : 2045
277	Création d'une liaison entre le chemin de Sous-Cusy et la route de Saint-Joseph	COM : 640
278	Élargissement de la route d'Hermance	COM : 1753
282	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au lieu-dit "Les Cavillettes"	COM : 3533
286	Aménagement voirie	COM : 358
287	Parking relais	COM : 3402
288	Zone de regroupement et de collecte des ordures ménagères au lieu-dit "Les Agres Est"	COM : 155
289	Élargissement de la voie de Pré-Rive	COM : 623



Contours de zonage

Zones urbaines

UA- Centralité historique

UAp- Centralité historique avec enjeu patrimonial renforcé

UB1- Centralité contemporaine de densité renforcée du cœur de ville

UB2- Centralité contemporaine de densité supérieure du cœur de ville

UB3- Centralité contemporaine d'accompagnement de la centralité urbaine du cœur de ville de densité intermédiaire

UB4- Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité intermédiaire à moyenne

UB5- Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité moyenne

UC1- Centralité périphérique du cœur de ville

UC2- Centralité des communes villages et centralités périphériques des communes pôles

UC3- Centralité des communes villages avec enjeux paysagers

UD- Pavillonnaire au développement maîtrisé

UDL- Pavillonnaire dans la bande littorale

UE- Equipement public et/ou d'intérêt collectif

UEB- Equipement public et/ou d'intérêt collectif à vocation d'enseignement

UF- Zone urbaine dédiée aux infrastructures et équipements ferroviaires

UH- Hameaux historiques

Uj- Zone des parcs urbains

UR- Habitat portuaire de Ripaille

Usr- Zone urbaine sans règlement - concernée par des OAP valant règlement

Uta- Zone de tourisme du cœur de ville

UTB- Zone de tourisme

UX(a,b,c,d,e,f,g,h)- Zone d'activités économiques

UY(a,b,c,d,e)- Zone commerciale

Zones à urbaniser

1AUb- Zone à urbaniser opérationnelle, dominante habitat - centralités urbaines

1AUC- Zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages et en espace de transition des communes pôles et du cœur urbain

1AUCd- Zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat - dans l'espace résidentiel peu dense

1AUe- Zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

1AUf- Zone à urbaniser opérationnelle à vocation touristique

1AUX(a,b,c)- Zone à urbaniser opérationnelle dédiée aux activités économiques

1AUY- Zone à urbaniser opérationnelle, dédiée aux activités commerciales périphériques

2AU- Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUI nécessaire)

Zones agricoles

A- Zone agricole

Ad- Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes

AdP- Zone agricole dédiée au stockage et traitement des déchets inertes

AH1- Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique - évolution de sites existants

AH2- Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique - nouveau site

Ap- Zone agricole à protéger

Api- Zone d'intérêt agricole à enjeux paysagers

Ax1- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants

Ax1*- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants

Zones naturelles

N- Zone naturelle et forestière

Nc(1,2,3)- Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings

Ncar- Zone de carrières

Ne- Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectifs

Ngs- STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage

Ngvs- STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage sédentarisés

Nj- Nj*- Zone naturelle de jardins et parcs

NL- Zone naturelle littorale

Nlj- Zone naturelle de jardin en zone littorale

Nls- STECAL à vocation de loisirs et tourisme

Nx1- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - évolution de sites existants

Nx2- STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel - création de nouvelles activités

Patrimoine végétal et paysager :

Espaces boisés classés

Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU

Espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral (art. L121-27 du CU)

Au titre de l'article L151-23 du CU

Corridors écologiques

Espace de bon fonctionnement optimal des cours d'eau (EBF accompagnement)

Espace de bon fonctionnement nécessaire des cours d'eau (EBF strict)

Jardins, parcs

Réservoirs de biodiversité (boisés, littoraux et prairiaux confondus)

Réservoirs humides

Zones humides

Espaces de bon fonctionnement des zones humides

Boisement

Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

Haie

Arbre remarquable

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du CU

Patrimoine bâti

Petit patrimoine

Points de vue

Emplacements réservés

Emplacements réservés aux voies publiques

Emplacements réservés au logement social/mixité sociale

Emplacements réservés : Secteurs en attente d'un projet d'aménagement global

Voies, chemins, transports publics à conserver et créer au titre de l'article L151-38 du CU

Périmètre travaux autoroute A412

Périmètre DUP autoroute A412

Voies de circulation à créer, modifier ou conserver (POIPR)

Autres prescriptions

Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de projet (sans règlement)

Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU au titre de l'article L151-15 du CU

Linière commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - STRICT

Linière commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU - SOUPLE

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Bâtiment susceptible de changer de destination

Changement de destination - activités

Changement de destination - patrimonial

INFORMATIONS

Bande littorale des 100 mètres

Espace proche rivage

Cimetière

Cours d'eau hors EBF

Lignes électriques aériennes moyenne tension (HTA)

Lignes haute et très haute tension (HTB)

Réseau gaz à titre indicatif

Bâtiment agricole

CADASTRE & CONTEXTE

Limites de Thonon Agglomération

Limites communales

Surfaces en eau et cours d'eau

Domaine public et routes

Section cadastrale

Parcelles

Bâtiments cadastrés

PCI sept 2025, Services urbanisme de Thonon-les Bains, nov 2025

Bâtiment en dur

Construction légère

Bâtiments non cadastrés

Représentés à titre indicatif (EPODE, 2025)

Représentés à titre indicatif (NICOT IC, 2025)

Sources de données :
© ICA, Thonon Agglomération
EPODE, © Département de l'urbanisme, PCI 09-2025
Production cartographique : EPODE

