

PLUI-HM

THONON
agglomération

COMMUNE DE
FESSY

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

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

SECTEUR : NORD-OUEST

Échelle : 1:5 000

Date d'édition : 09/02/2026



EPODE
10 rue de la République - 74100 Thonon-les-Bains
Tél : 04 79 40 30 51 - info@epode.eu - www.epode.eu

Liste de emplacements réservés et bénéficiaires (BENEF)		
COM : Commune / DEP : Département / TA : Thonon Agglomération		
N°	LIBELLÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	BENEF. SURF (M2)
360	Élargissement de la route communale dite de la Peste	COM 3665
362	Création d'un raccordement sécurisé de la route de Chez Viret à la RD 903	COM 1192
363	Élargissement de la route d'Arcy	COM 2184
366	Aménagement de trottoir de la route d'Aully	COM 827
368	Aire de retournement 120°/120° parcelles 1314 1314 1313	COM 124
369	Aménagement de la route d'Aully	COM 135
370	Création d'une plateforme de dépôt de bois à Rézier	COM 1315
371	Création parking et sécurisation du carrefour	COM 363
372	Élargissement de la route communale de Chez Viret	COM 4574
373	Aménagement des abords de l'oratoire	COM 242
375	Création d'une aire de stationnement à Augensins	COM 327
376	Aménagement du chemin rural d'Augensins	COM 1478
377	Agrandissement cimetière	COM 2814
378	Aménagement de la voie communale de Fessy à Lully	COM 731
379	Aménagement d'un chemin piétonnier au sud de Rézier	COM 867
380	Aménagement de la voie communale de Lully à Rézier	COM 1247
381	Sécurisation RD 235 et RD 35	COM 169
382	Aménagement de la R.D. n°135	DEP 399
383	Aménagement d'une bande cyclable sur RD 903	DEP 2011
384	Création d'une plateforme de dépôt de bois à la Tuilière	COM 943
385	Aménagement des abords de la grille votive de Filland sud	COM 533
386	Création d'une aire de stationnement paysager aux abords de la chapelle, à Rézier	COM 1330
387	Aménagement de la voie communale n°14 dit des Callats	COM 1665
388	Création d'une aire de stationnement	COM 1711
391	Aménagement de la voie communale au lieu dit Les Huches Mullins	COM 199
392	Aménagement de la route départementale D35	DEP 5615
393	Aménagement d'un chemin piétonnier	COM 3261

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

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

AdH- 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

Ngs*- 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

Condonc 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

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

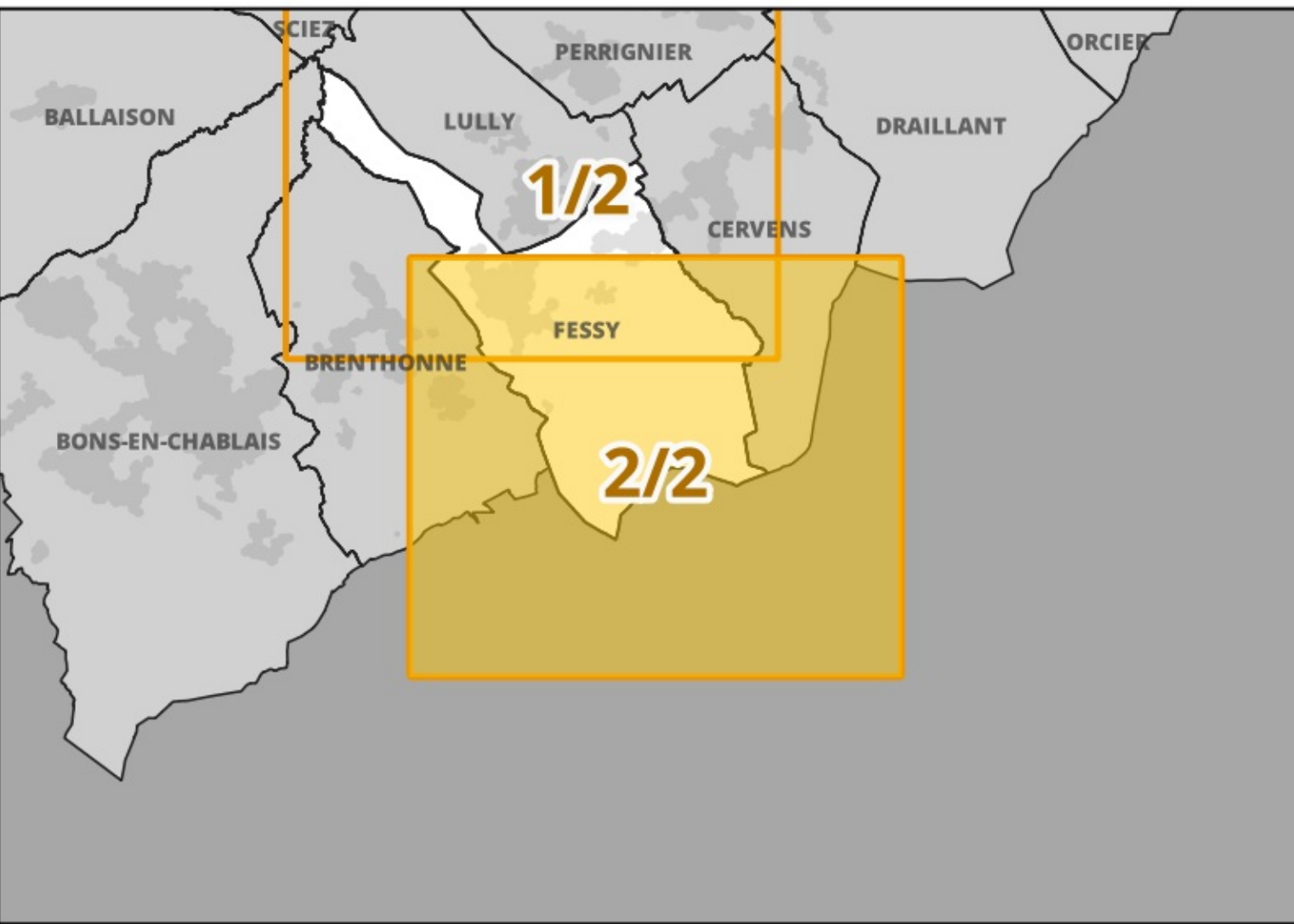
Bâtiments non cadastrés

Représentés à titre indicatif (EPODE, 2025)

Représentés à titre indicatif (Nicot IC, 2025)

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

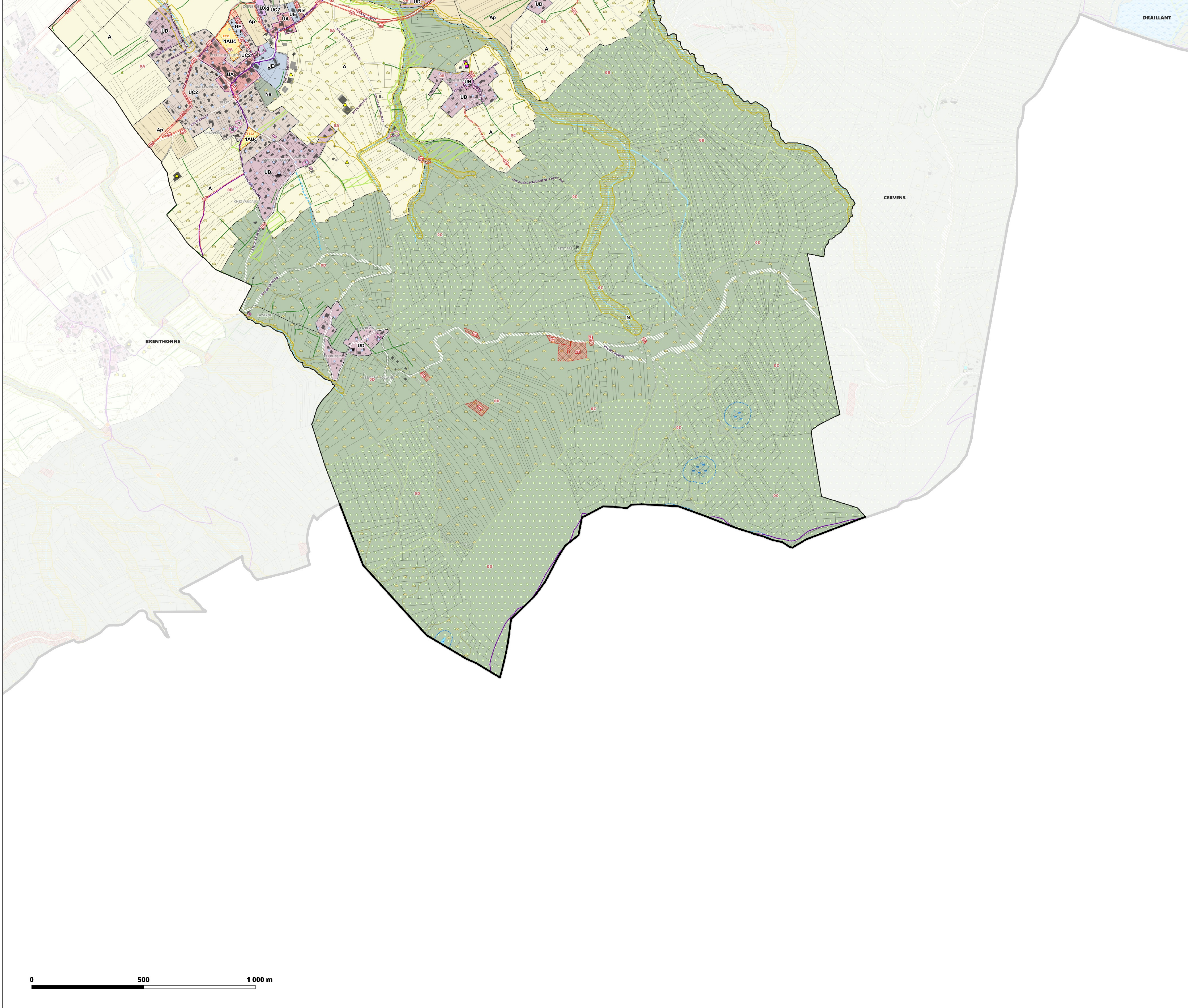




Liste de emplacements réservés et bénéficiaires (BENEF)

COM : Commune / DEP : Département / TA : Thonon Agglomération

N°	LIBELLE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	BENEF	SURF (M2)
360	Élargissement de la route communale dite de la Peste	COM	3665
363	Protection du mémorial de la résistance	COM	722
364	Création d'une plateforme de dépôt de bois, le long de la route du Col de Cou	COM	2832
365	Création d'une plateforme de dépôt de bois, le long de la route du Col de Cou	COM	1174
366	Aménagement de trottoir de la route d'Aully	COM	827
367	Aménagement des abords de l'oratoire	COM	194
369	Aménagement de la route d'Aully	COM	135
372	Création parking et sécurisation du carrefour	COM	363
373	Aménagement des abords de l'oratoire	COM	242
374	Création d'une plateforme de dépôt de bois, aux Ruppes	COM	1120
375	Création d'une aire de stationnement à Avagnens	COM	327
376	Aménagement du chemin rural d'Avagnens	COM	1478
377	Agrandissement cimetière	COM	2814
378	Aménagement de la voie communale de Fessy à Lully	COM	731
379	Aménagement d'un chemin piétonnier au sud de Rézier	COM	867
381	Sécurisation RD 235 et RD 35	COM	103
382	Aménagement de la R.D. n°135	DEP	399
383	Aménagement d'une bande cyclable sur RD 903	DEP	2011
384	Création d'une plateforme de dépôt de bois à la Taillière	COM	943
385	Aménagement des abords de la grôte volière de Fillard sud	COM	333
387	Aménagement de la voie communale n°14 dit des Callais	COM	1665
388	Création d'une aire de stationnement	COM	1711
389	Périmètre de protection immédiate du captage d'eau potable de Roges	COM	8971
390	Périmètre de protection immédiate du captage d'eau potable des Salées	COM	3579
391	Aménagement de la voie communale au lieu dit Les Huches Hutins	COM	199
392	Aménagement de la route départementale D35	DEP	5615



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
- 1AUL- 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
- 1AUt- 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
- Ngs*- 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

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

- Condoms 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 (PDIPR)

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 commerciale protégé au titre de l'article L151-16 du CU - STRICT
- Linière commerciale 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 sept2025, services urbanisme de Thonon-les Bains, nov2025)

- Bâtiment en dur
- Construction légère

Bâtiments non cadastrés

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

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