

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## THONES Modification N°4 du PLU



## NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Le Maire  
Pierre BIBOLLET

Pièce n°1

Territoires  
—  
demain

# SOMMAIRE

<b>I. LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>3</b>
1- Localisation et positionnement de la commune	3
2- Le Schéma de Cohérence Territoriale Fier-Aravis	3
3- Le PLU de Thônes	3
<b>II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>5</b>
1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	5
2- La justification du choix de la procédure de modification	20
<b>III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>21</b>
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)	21
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU)	29
3- Les modifications à apporter aux OAP (pièce n°5 du PLU)	40

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de Thônes, d'une superficie de 52,33 km<sup>2</sup>, compte 6 600 habitants (Insee RP2021 exploitation principale) et se positionne comme la ville-centre du territoire Fier-Aravis.

Thônes bénéficie d'une situation et d'une accessibilité privilégiées, aux portes de l'Agglomération d'Annecy et des grandes stations alpines de la Haute-Savoie. Son cadre physique et paysager, l'histoire de son développement et son patrimoine ont forgé son identité et son attractivité pour l'agropastoralisme, le développement industriel, le tourisme, et aujourd'hui pour l'habitat.

La commune a su tirer parti de ces atouts pour atteindre la taille d'une ville, aujourd'hui indispensable aux équilibres économiques et sociaux du territoire Fier-Aravis, dont elle constitue le pôle urbain et économique structurant, mais aussi de son bassin de vie, comme pôle "relais", vis-à-vis de l'agglomération annécienne, en particulier sur le plan économique.

Dans un cadre géographique fortement contraint par le relief et la sensibilité montagnarde, la commune doit organiser son développement afin de répondre aux besoins des différentes fonctions de la ville (résidentielle, économique, services...), tout en optimisant son fonctionnement global. Ainsi elle doit faire face aux enjeux suivants :

- confortement comme pôle urbain et économique structurant du pays Fier-Aravis, dans ses fonctions d'habitat, économiques et de services de proximité,
- protection et valorisation du patrimoine naturel et paysager, des milieux agricoles et naturels, mais également liés au devenir de certains espaces construits,
- pérennité et confortement de l'attractivité économique et touristique,
- "étoffement" et structuration de son chef-lieu, comme cœur de la vie communale.

## 2- Le Schéma de Cohérence Territoriale Fier-Aravis

Le territoire auquel appartient Thônes s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé en octobre 2011, actuellement en cours de révision. La place de Thônes dans l'armature urbaine du SCOT Fier-Aravis est celle d'une polarité urbaine de rang 1, avec un rôle de « *centre urbain principal du territoire au niveau de la population et activités représentées mais aussi en termes d'équipements, services présents* ».

## 3- Le PLU de Thônes

La commune de Thônes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2017. Il a fait depuis l'objet de cinq modifications simplifiées et deux modifications de droit commun :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 avril 2018,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2018,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 10 octobre 2019,
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 30 janvier 2020.
- Modification n°1 approuvée le 12 novembre 2020.
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 9 septembre 2021.
- Modification n°2 approuvée le 13 octobre 2022.
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 12 septembre 2024.
- Modification n°3 approuvée le 13 mars 2025.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir d'une orientation stratégique : "Orienter les conditions du

développement de Thônes au profit d'un projet de territoire "durable", déclinée dans les quatre orientations majeures suivantes :

- I : Mieux appuyer le développement de l'urbanisation sur une optimisation de l'usage de l'espace, les valeurs identitaires des paysages et les sensibilités des espaces montagnards de Thônes.
- II : Conforter l'attractivité et la centralité de Thônes au sein du territoire Fier-Aravis.
- III : Œuvrer en faveur d'un fonctionnement plus optimisé du territoire, en termes de mobilité durable, notamment pour une circulation apaisée en centre-ville, de programmation des équipements, de desserte par les réseaux et d'économie d'énergie.
- IV : Soutenir le développement économique dans toutes ses composantes et encourager sa diversification, au bénéfice de la pérennité, voire le développement de l'emploi sur l'ensemble du pays Fier-Aravis.

Le projet communal exprimé dans le PADD de Thônes reflète la volonté d'assumer pleinement son rôle de « ville-centre » du territoire Fier-Aravis, en renforçant ses fonctions d'accueil d'une population diversifiée, de pôle économique et de services. Ainsi les options sont prises afin de permettre et orienter le développement d'un parc de logements accessible, adapté à la diversité générationnelle et sociale de la population de Thônes, et notamment de ses actifs, en lien avec la proximité des emplois. Le développement économique est soutenu dans sa diversité, en faveur de sa pérennité, en veillant notamment à préserver le dynamisme commercial du centre-ville. La fonction de Thônes en tant que pôle de services à l'échelle du « pays » est également prévue, en termes d'équipements, mais également de pôle commercial de proximité.

Par ses choix de développement, le projet communal, s'inscrit dans le cadre d'une optimisation renforcée de l'espace et du recentrage de l'urbanisation au centre-ville, tout en permettant le maintien de la vie dans les vallées, en faveur :

- de la protection de son patrimoine paysager et environnemental,
- d'un fonctionnement plus « durable », limitant les impacts environnementaux du développement,
- et également de la préservation d'espaces pouvant présenter un potentiel pour son évolution à long terme.



## II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### 1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

La commune de Thônes a pour enjeux de :

- Conforter sa position de pôle urbain et économique structurant du pays Fier-Aravis, dans ses fonctions d'habitat, économiques et de services de proximité ;
- Protéger et valoriser son patrimoine naturel et paysager, ses milieux agricoles et naturels, et le devenir de certains espaces construits ;
- Pérenniser et conforter l'attractivité économique et touristique ;
- Structurer son chef-lieu, comme cœur de la vie communale ;
- Assurer son rôle de pôle-centre de la CCVT, dont le Schéma de Cohérence Territoriale Fier-Aravis approuvé en octobre 2011 et en cours de révision conforte la place de Thônes comme celle d'une polarité urbaine de rang 1, avec un rôle de « centre urbain principal du territoire au niveau de la population et activités représentées mais aussi en termes d'équipements, services présents », avec une augmentation de la population de 0,7 % prévue sur l'ensemble du territoire du SCOT.

Face à ces enjeux, la commune a fait le bilan des besoins en équipements publics, ainsi que des espaces nécessaires au développement des activités économiques, et a conclu à la nécessité de permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle de deux zones d'urbanisation future classées en « 2AU » au PLU en vigueur, aux lieudits Le Plot et Les Brauves. Une délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2024 a motivé l'utilité de ces ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Les parties de ces zones dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas utile à court terme peuvent être classées en zone agricole.

Concernant le développement de l'habitat, il s'avère que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieudit « La Vacherie » ne présente pas d'utilité immédiate au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Aussi, il est souhaité procéder à son classement en zones agricole et naturelle.

#### ► Concernant le secteur au lieudit « Le Plot »

Ce foncier en pleine centralité de la commune et de la communauté de communes a été classé par le PLU en vigueur en zone 2AUH, à urbaniser à moyen ou long terme à vocation dominante d'habitat. Or, plusieurs années après l'approbation du PLU, au regard des besoins identifiés, le développement d'un pôle d'équipements apparaît désormais prioritaire sur secteur du Plot, qui se situe à proximité immédiate du centre-ville (accessible à pied) et dont la superficie permet l'émergence d'un pôle regroupant des grands équipements et mutualisant leurs accès et leurs stationnements. Ce choix résulte de l'opportunité de disposer dans le secteur du Plot de l'espace suffisant pour répondre à ces besoins d'équipements, tandis que le développement de l'habitat peut s'intégrer sous la forme d'opérations de taille plus modeste, en dents creuses ou en renouvellement urbain.

Ce secteur est destiné à accueillir progressivement les équipements publics suivants :

#### - Piscine couverte intersaison :

La piscine actuelle de Thônes, dont les bassins sont découverts, ne peut fonctionner que l'été, est ancienne et nécessite des travaux. Plutôt que son maintien sur le site actuel (nécessitant notamment une fermeture durant travaux), il a été décidé de la délocaliser dans un secteur permettant la réalisation d'un complexe aquatique offrant un service plus complet, dont un espace détente, un espace ludique et des bassins couverts permettant une ouverture toute l'année. La délocalisation de la piscine permettra de renaturer le site actuel de la piscine, à la confluence du Fier et du Nom et en continuité de la place Avet.

- **Centre culturel :**

Le bâtiment polyvalent de l'Espace Cœur des Vallées devient obsolète et nécessite des travaux notamment pour améliorer ses performances énergétiques. Une extension permettant de créer une salle de 600 places est également nécessaire pour les besoins en animation de la commune de Thônes. Cet espace sera complémentaire des offres culturelles de l'ensemble de la CCVT, l'objectif étant de mutualiser diverses utilisations : séminaires privés, saison culturelle, location pour des événements par des particuliers, expositions, centre de pratique musicale...

Plutôt que le maintien sur le site actuel (nécessitant notamment une fermeture durant travaux), il a été décidé de le relocaliser dans le secteur du Plot, permettant de renaturer le site actuellement occupé par l'Espace Cœur des Vallées pour créer un vaste parc en centre-ville et en bord de Fier (où seront aménagés un parc paysager, des jeux d'enfants, terrains de pétanque et un skate parc), en continuité de l'espace actuellement occupé par la piscine, qui sera également renaturé.



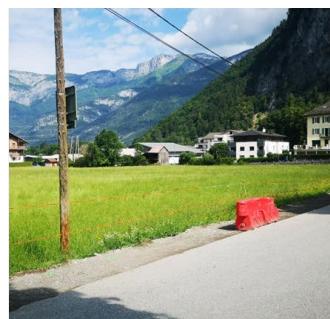
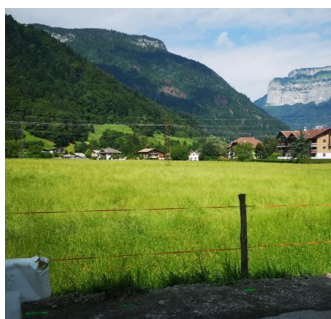
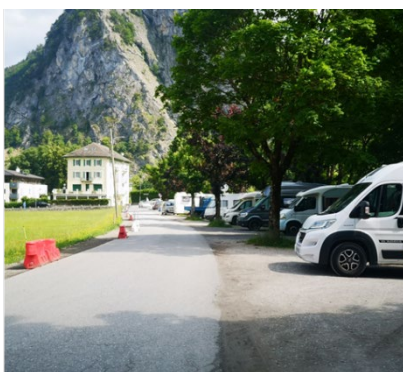
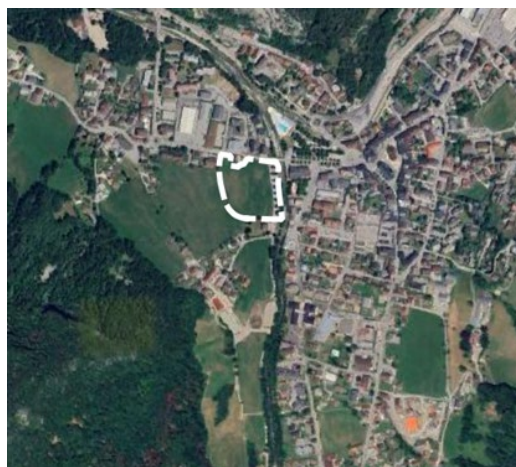
Afin de relier ces futurs équipements au centre-ville, la création de passerelles réservées exclusivement aux modes doux est envisagée, l'une en doublement du pont de Tronchine, l'autre dans l'axe de l'église, au niveau du futur parc à aménager sur le site de l'actuel Espace Cœur des Vallées.

Il s'agit de permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH, en classant en zone 1AUE l'espace nécessaire à la réalisation des équipements et espaces publics associés et en encadrant ses conditions d'urbanisation par une nouvelle OAP sectorielle (n°11). Le solde de la zone 2AU peut être classé en zone agricole « A ».



► **Le secteur concerné :**

Le secteur concerné par le projet de pôle d'équipements est situé à l'Ouest du centre-ville, dont il est séparé par le torrent du Fier. Au Nord, il est délimité par une propriété bâtie et la rue Louis Haase, donnant accès au centre-ville via le pont de Tronchine. Il jouxte au Sud une propriété bâtie s'étendant jusqu'aux berges du Fier et s'ouvre à l'Ouest sur un espace agricole. Il s'étend sur environ 2 ha et sa topographie est relativement plane. Il s'agit majoritairement d'un pré de fauche et de pâture, traversé en partie Est par la route de Paradis, qui donne accès au hameau du même nom situé au Sud. Entre cette voie et le Fier, un espace en stabilisé, planté de quelques arbres et utilisé pour le stationnement, notamment des camping-cars, occupe les berges du Fier.

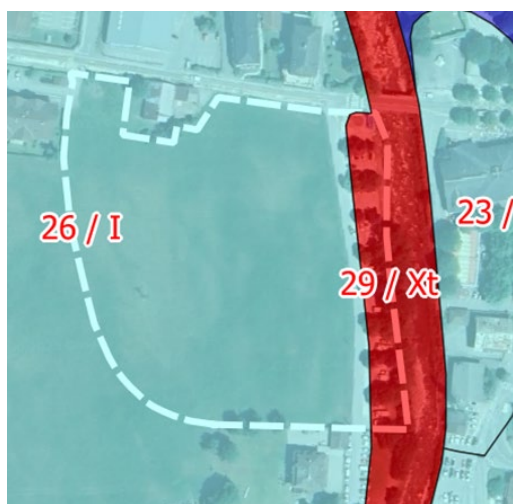


Il ne comporte pas d'autres boisements et ne fait l'objet d'aucune sensibilité naturelle particulière identifiée, si ce n'est la proximité du torrent du Fier, protégé avec ses abords en tant que secteur d'intérêt écologique par le PLU. Quelques relevés récents de la nappe du Fier montrent qu'elle varie entre 6 et 8 m de profondeur, permettant éventuellement qu'un sous-sol sur un niveau (de profondeur maximale de 5m) n'atteigne pas la nappe.

Du point de vue paysager, il s'insère dans le prolongement d'espaces agricoles ouverts vers l'Est, jouxte au Sud un paysage habité au caractère plutôt rural et est encadré au Nord et à l'Est par l'urbanisation plus dense du bourg. Étant donné sa localisation et son caractère ouvert, il offre de multiples perspectives paysagères sur les sommets environnants. Il est également situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Maurice (monument historique classé), et à proximité de la place Avet (site inscrit) située de l'autre côté du pont de Tronchine.

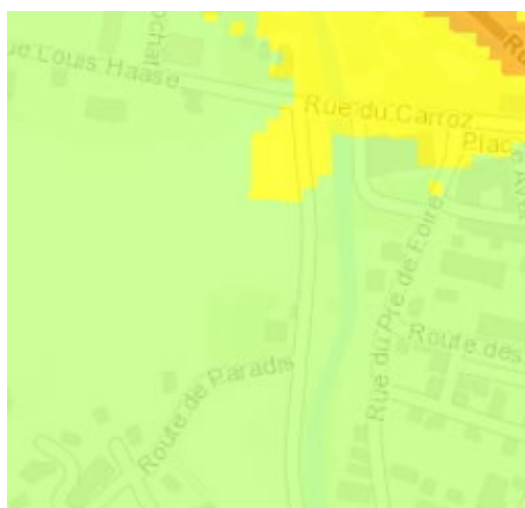
Il est actuellement en majeure partie utilisé en pré de fauche et de pâture par une exploitation agricole. L'exploitant, contacté par la Mairie, considère que la disparition des terres agricoles concernées par le projet (environ 1,6 ha) ne remettra pas en cause la pérennité de son activité.

Une zone de risque torrentiel fort identifiée au PPRn couvre le Fier et ses berges jusqu'à la route de Paradis. Le reste du secteur est en zone de risque torrentiel faible.



Zones de risques délimitées par le PPRn

Aucun ancien site industriel ou sol pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur le site. La majeure partie du secteur concerné est peu altérée au titre de la qualité de l'air et du bruit.



Exposition Air-bruit, Orhane

Il est situé en zone d'assainissement collectif (un collecteur est présent en périphérie). Concernant les eaux pluviales, deux exutoires sont possibles : soit un raccordement au réseau existant au nord de la zone, soit un rejet au Fier par la création d'un réseau traversant la route et le parking existant à l'Est.

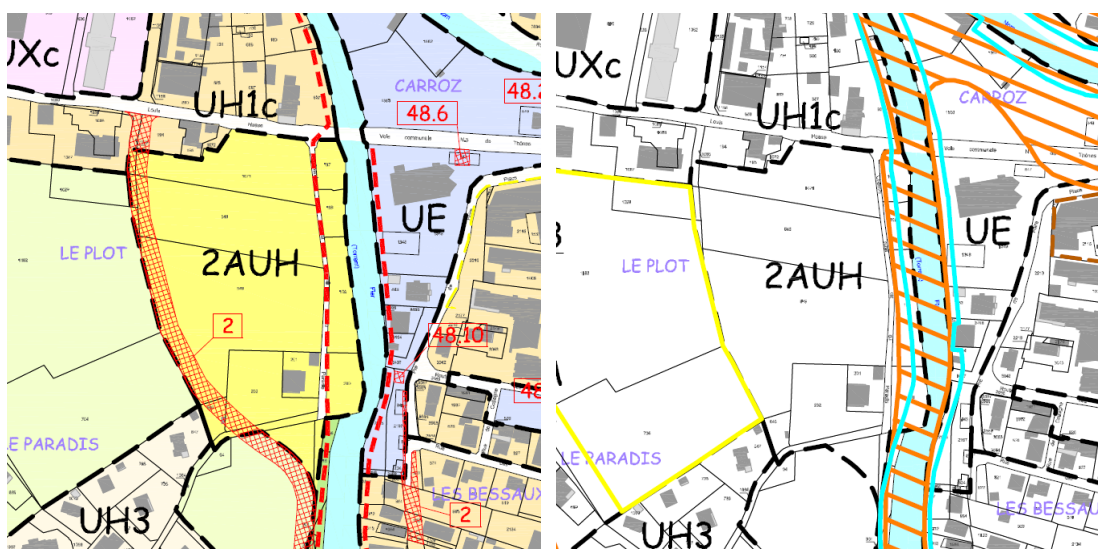
Le secteur est très majoritairement classé en zone 2AUH, à urbaniser à moyen ou long terme à vocation dominante d'habitat. Le projet d'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone 2AUH, délimitée au Sud par le tènement bâti, excluant la partie Sud de la zone 2AU non nécessaire à la mise en œuvre du projet. Il comprend également une petite partie de la zone UH1c, nécessaire à la réalisation du raccordement Nord de la nouvelle voie d'accès sur la rue Louis Haase.

Le PLU délimite une zone de risque naturel fort (au titre de l'article R123-2-b du code de l'urbanisme) correspondant à celle du PPRn, ainsi qu'un secteur d'intérêt écologique (au titre de l'article L151-23 du CU) couvrant le Fier et ses abords immédiats.

L'espace agricole jouxtant le secteur à l'Est est identifié en tant que secteur d'intérêt paysager au titre de l'article L151-23 du CU.

Deux emplacements réservés sont inscrits au bénéfice de la commune :

- A l'Ouest, l'ER n°2 pour voie de maillage des quartiers Sud de Thônes,
- A l'Est, l'ER n°7 pour aménagement d'une promenade piétonne, d'une piste VTT le long des berges du Fier.





## ► Les objectifs d'aménagement

Le développement des équipements à proximité immédiate du centre-ville et accessibles aisément par modes doux :

- un centre culturel, l'Espace Cœur des Vallées n'étant plus adapté et le site qu'il occupe étant destiné à devenir un parc,
- une piscine couverte intersaison, en remplacement de celle découverte existante, dont le site doit être renaturé.

L'organisation de l'accès sécurisé pour les véhicules et modes doux et du stationnement automobile lié aux équipements, avec un souci d'optimisation de l'espace et de mutualisation.

La requalification et le développement des espaces publics donnant la priorité aux modes doux, avec notamment la création d'une promenade piétonne le long du Fier, contribuant à la mise en valeur des berges.

Le maintien d'une aire de stationnement des camping-cars dans le secteur.

La valorisation des perspectives paysagères vers l'espace ouvert à l'Est et les sommets environnant.

D'un point de vue urbanistique et paysager, Le projet s'organise autour de quatre grands principes de structuration urbaine :

### - **Mettre en valeur les berges du Fier :**

Les berges du Fier offrent une première ligne de composition à l'extension urbaine. L'actuelle voirie et aire d'accueil pour camping-cars sont supprimées au profit d'une large promenade paysagère dédiée aux modes doux. Cette dernière sert de parvis aux futurs équipements municipaux. Elle vient connecter les promenades déjà existantes qui remontent le long du Fier au Sud, et descendent le long de la confluence au Nord.

Ces aménagements sont l'occasion de révéler le Fier en cœur de ville et d'en faire un élément attractif du centre.

### - **Prolonger la composition du centre historique :**

Il s'agit de prolonger la ville par-dessus le Fier sans effet de rupture urbanistique. On profite de la démolition programmée de l'actuel Espace Cœur des Vallées pour prolonger la perspective depuis l'église. L'axe du front bâti de la place Avet induit une grande diagonale dans la composition de l'extension urbaine. Les nouveaux bâtiments s'implantent de part et d'autre de cet axe, préservant un large espace central qui organisera une part de la vie du site et le prolongement du programme du nouveau centre culturel.

La passerelle construite dans l'alignement de cet axe offre une liaison directe pour intégrer pleinement ces nouveaux programmes dans le périmètre du centre-bourg.

### - **Conforter la piétonnisation du centre-bourg :**

La piétonnisation du centre impose de pouvoir reporter la circulation automobile en périphérie du centre historique. L'extension urbaine du Plot participe à ce grand principe en créant une nouvelle voirie de contournement et de desserte des nouveaux équipements. C'est également la condition sine qua non pour la reconquête piétonne des berges du Fier.

On profite de ce nouvel axe de circulation pour capter les véhicules dans un parking silo de proximité (avec les nouveaux équipements et le centre-bourg). Cet ouvrage est parfaitement lisible depuis la voie nouvelle et la rue Louis Haase, mais également depuis le centre grâce à la perspective nouvelle. Le franchissement du Fier par les modes doux est à conforter par l'élargissement du pont existant et la construction d'un nouvel ouvrage routier plus au Sud.

### - **Assurer la transition vers l'espace agricole :**

L'organisation du bâti en plan masse concourt à limiter au maximum l'étalement du bâti. Le projet proposé condense l'urbanisation le long de la rue Louis Haase et de la nouvelle promenade du Fier. La mutualisation du parking silo et du centre culturel permet la création d'un ensemble homogène qui marquera l'entrée de ville. Les espaces de service, de dépôt des cars, de retournement sont gérés au Nord proche de la rue Louis Haase. Le bâtiment de la piscine est implanté au plus proche du Fier, positionnant les espaces extérieurs à l'Ouest, ouverts sur les prés de Paradis. Le repositionnement de l'offre de stationnement camping-car s'inscrit dans la frange paysagère à l'Ouest. Des structures végétales champêtres et urbaines accompagnant la nouvelle voirie et assurent la transition avec l'espace agricole.

## ► Les principes d'aménagement intégrés à l'OAP sectorielle :

### Accès et desserte motorisés :

- Création d'une nouvelle voie de liaison en limites Ouest et Sud du secteur, reliant la rue Louis Haase au Nord au hameau de Paradis au Sud, permettant de libérer l'actuelle route de Paradis de la circulation automobile. A terme, elle pourra être prolongée par un nouveau franchissement sur le Fier connecté à la route des Besseaux, afin de desservir les quartiers Sud de la commune sans traverser le centre-ville.
- L'ensemble des accès pour les véhicules motorisés doit être organisé à partir de cette voie nouvelle, permettant la piétonisation de la majeure partie du site :
  - en partie Nord-Ouest du secteur pour les espaces de stationnement et de dépose liés aux équipements. Cet accès intégrera une dépose autocars avec retournement et stationnement potentiel sur site,
  - au Sud-Ouest pour l'aire de camping-car.

### Accès et desserte "modes doux" :

- La nouvelle voie de liaison à créer en limites Ouest et Sud sera accompagnée d'espaces modes doux sécurisés.
- Une armature structurante d'espaces publics réservés aux modes doux est à développer :
  - Une large promenade publique aménagée le long du Fier, connectant les promenades qui remontent le long du Fier au Sud aux aménagements récents le long de la confluence des deux torrents au Nord et qui descendent plus bas dans la vallée.
  - Un mail structurant orienté Est-Ouest dans le prolongement d'une des grandes perspectives visibles depuis le centre-bourg et formée par l'alignement bâti face à la place Avet, donnant accès aux équipements publics implantés de part et d'autre.

### Architecture et performances énergétiques :

- Implantation des constructions aux abords du mail piéton structurant orienté Ouest-Est, de manière à prolonger l'alignement des formes urbaines historiques du centre-ville, créant un lien avec l'autre rive du Fier et une perspective paysagère avec le centre-bourg.

### Espaces publics et de stationnement :

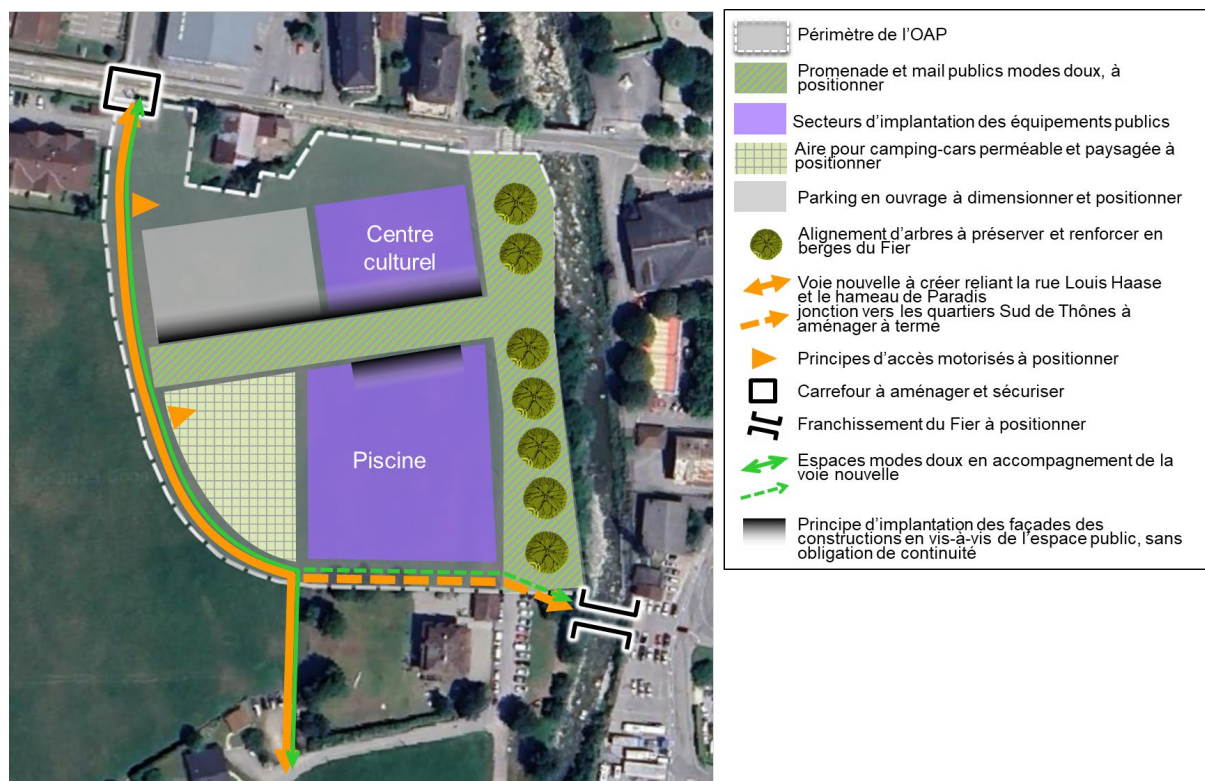
- Le parking camping-car existant le long des berges du Fier sera déplacé en partie Sud-Ouest du secteur. Il occupera une emprise d'environ 2200 m<sup>2</sup>, sera réalisé en matériaux perméables, paysagé et planté d'arbres à canopée large.
- Le long des berges du Fier, une vaste promenade réservée aux modes doux sera aménagée en matériaux perméables, paysagée et végétalisée. L'alignement d'arbres existant sera renforcé par la plantation de nouveaux sujets.
- Le mail piéton orienté Ouest-Est, sera aménagé en matériaux perméables, en parvis des équipements publics. La végétalisation et notamment les plantations arborées permettront de souligner la perspective depuis le centre-ville vers l'espace agricole de Paradis.
- Un alignement d'arbres accompagnera la voie nouvelle à créer en limites Ouest et Sud du secteur.
- L'espace « solarium » de la piscine sera aménagé en espace vert sur une emprise d'environ 2500 m<sup>2</sup>.
- Les places de stationnement automobile nécessaires à la fréquentation des équipements par le public seront mutualisées et regroupées dans un parking public en ouvrage (souterrain sur 1 niveau et/ou silo), d'une capacité minimum de 170 places, réalisé en partie Nord-Ouest du secteur. Les places de stationnement extérieures seront limitées à celles nécessaires au fonctionnement des équipements, à la desserte par transports collectifs, aux places réservées aux PMR.

### Le programme de constructions :

Le secteur accueillera les constructions des équipements publics suivants :

- Un centre culturel / salle des fêtes / centre de pratique musicale d'une emprise au sol d'environ 1500 m².
- Une piscine couverte / espace bien-être d'une emprise au sol d'environ 2100 m².
- Un parking en ouvrage (souterrain sur 1 niveau et/ou en silo) d'une emprise au sol d'environ 2000 m².

### ► Schéma d'aménagement et légende opposables intégrés à l'OAP sectorielle :



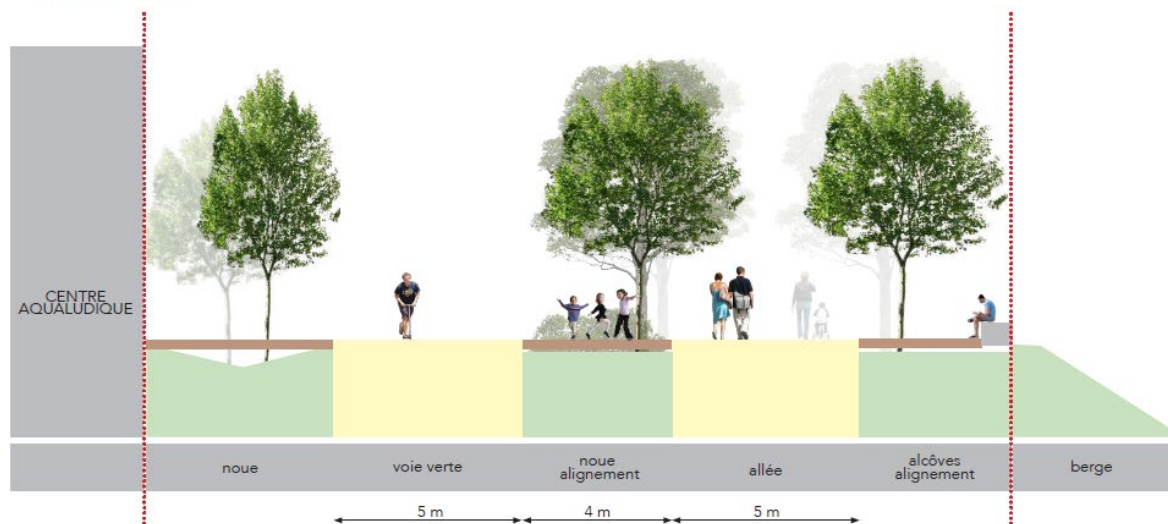


► Croquis non-opposable des intentions d'aménagement et ambiances recherchées (à titre illustratif) :



*Promenade des berges du Fier :*

Coupe de principe

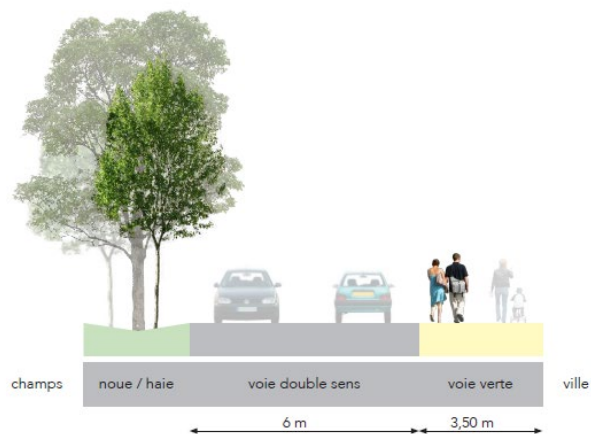


Images de référence



## Voie nouvelle :

Coupe de principe

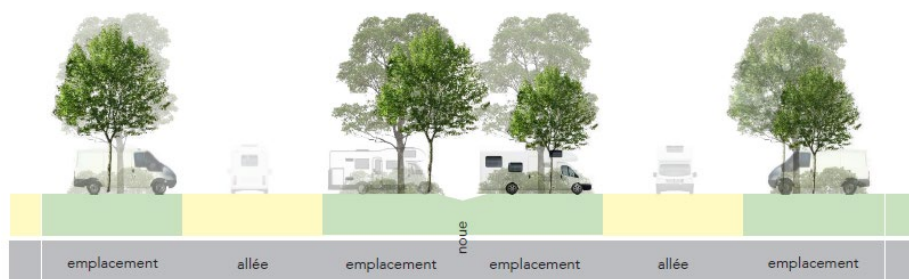


Images de référence



## Aire d'accueil camping-cars :

Coupe de principe



Images de référence





Concernant ce secteur au lieudit « Le Plot », outre les principes d'aménagement développés ci-dessus et intégrés dans une nouvelle OAP sectorielle (n°11), les modifications suivantes doivent être apportées au PLU :

Le règlement écrit doit être modifié pour créer une zone 1AUE, composée du secteur 1AUE-oap11, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement (en cohérence avec les règles de la zone UE).

Le règlement graphique doit être modifié pour classer la zone 2AUH pour partie en zone 1AUE et pour l'autre partie en zone A. Une petite partie du secteur UH1c, nécessaire à l'aménagement de la nouvelle voie d'accès au niveau de son raccordement sur la rue Louis Haase et aux aménagements paysagers accompagnant cette entrée de secteur, doit être intégrée à la zone 1AUE.

Concernant les emplacements réservés :

- L'emplacement réservé n°2 est modifié dans son emprise, afin que cet axe futur desserve la zone d'équipements, le hameau de Paradis et à terme puisse desservir les quartiers Sud de la commune, via par un nouveau pont sur le Fier au niveau du quartier des Besseaux (on se référera à la modification n°3 du PLU).
- L'emplacement réservé n°7 pour « Aménagement d'une promenade piétonne, d'une piste cavalière et d'une piste VTT le long des berges du Fier, du Nom et du Malnant » est maintenu.

### ► Concernant le secteur au lieudit « Les Brauves »

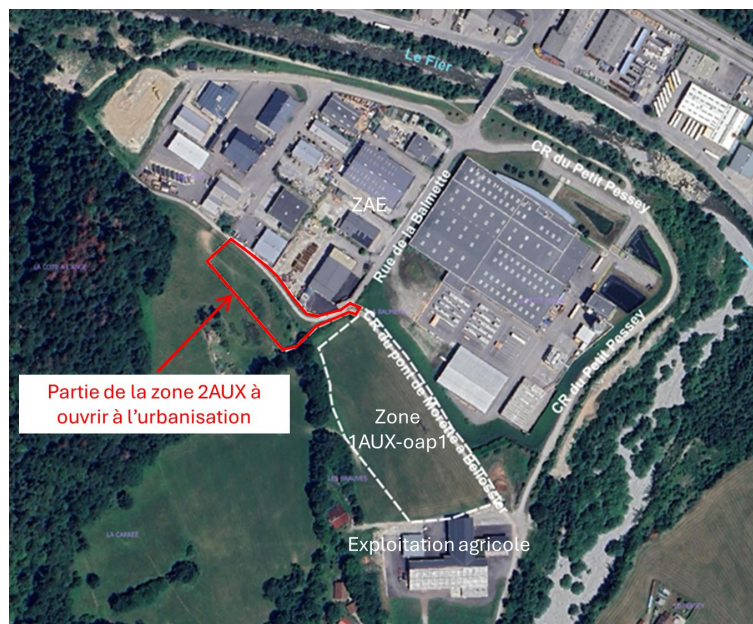
En créant les zones 1AUX et 2AUX au lieudit « Les Brauves », à l'Ouest du territoire communal, la commune a souhaité réserver des espaces pour le développement des activités économiques productives. Depuis l'approbation du PLU, une exploitation agricole d'élevage s'est implantée au contact de la zone 1AUX, grevant une partie de son potentiel d'urbanisation pour le développement des activités économiques (principe de distance réciproque entre les constructions accueillant des activités humaines et les bâtiments d'élevage). Il s'agit de compenser cette perte de potentiel constructible en permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUX (0,4 ha), par son classement en zone 1AUX et en encadrant ses conditions d'urbanisation par l'extension de l'OAP sectorielle n°1 existante. Le solde de la zone 2AUX (0,73 ha) peut être classé en zone A.

#### Le secteur concerné :

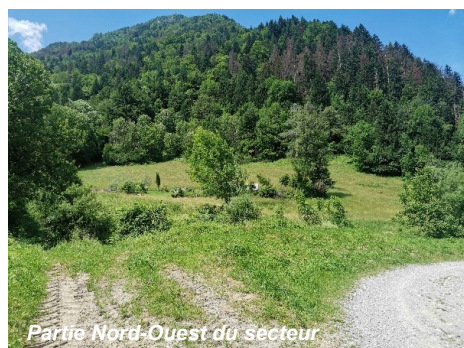
Le site concerné par l'ouverture à l'urbanisation est situé en partie Ouest de la commune, en amont de la zone d'activités existante, du secteur 1AUX-oap1 prévu pour son extension et en retrait de la RD909. Il est cependant ponctuellement perceptible, depuis cette dernière et dans le grand paysage.

Il s'étend sur environ 0,4 ha et sa topographie est relativement plane en partie aval, à l'Est, et plus pentue en partie amont. Un talus et le chemin rural du Pont de Morette à Bellossier le séparent de la zone d'activités existante en contrebas.

L'axe modes doux existant le long du CR du Pont de Morette à Bellossier, qui fait l'objet d'un emplacement réservé (n°7 pour « Aménagement d'une promenade piétonne, d'une piste cavalière et d'une piste VTT le long des berges du Fier, du Nom et du Malnant ») doit être maintenu.



Aucune sensibilité naturelle particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Il ne comporte pas de végétation significative si ce n'est quelques boisements épars. Il n'a pas d'usage agricole.



Partie Nord-Ouest du secteur



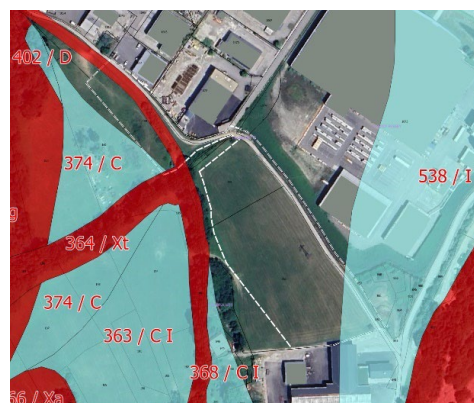
Partie Nord-Ouest du secteur



Rue de la Balmette

Toutefois, deux contraintes environnementales sont relevées sur le site :

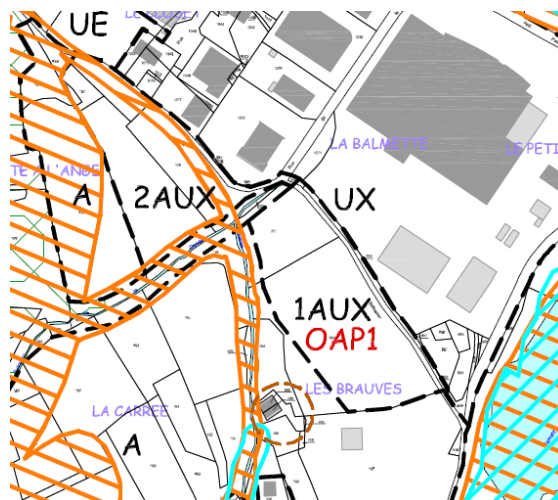
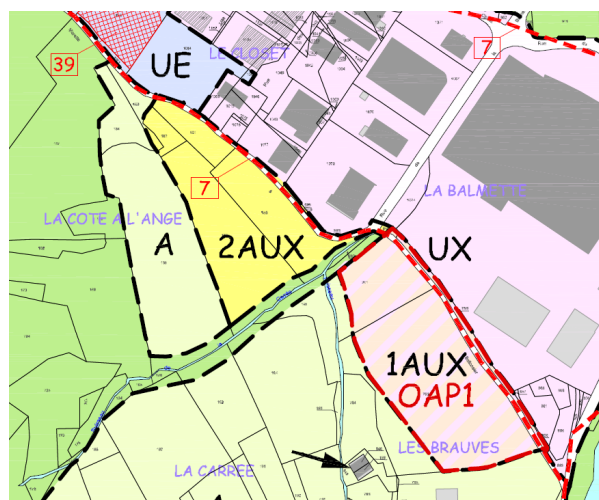
- le passage d'un fuseau de ligne électrique,
- une zone à risque fort de débordement torrentiel identifiée au PPRn, qui le traverse. Le règlement du PPRn associé encadre strictement les occupations et utilisation du sol admises, notamment les voies d'accès nécessaires à la desserte d'une construction.
- une zone de risque torrentiel faible identifiée au PPRn en limite Sud-Est du secteur.



Il est desservi par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable. Le cours d'eau constitue un exutoire naturel pour les eaux pluviales.

Le secteur est classé en zone 2AUX, à urbaniser à moyen ou long terme à vocation spécifique de développement des activités économiques. Le projet d'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone 2AUX.

Le PLU délimite une zone de risque naturel fort (au titre de l'article R123-2-b du code de l'urbanisme) correspondant à celle du PPRn.



### ► Les objectifs d'aménagement

Il s'agit d'encadrer les conditions d'aménagement à l'échelle du nouveau périmètre de l'OAP, intégrant la partie de la zone 2AUX à classer en 1AUX-oap1 :

- Permettre et structurer, sur ce site en pied de coteau, l'extension de la Zone d'Activités Economiques, destinée prioritairement aux établissements industriels et artisanaux.
- Afin de préserver la qualité des perspectives paysagères du site :
  - Préserver les ripisylves existantes entre les parties Nord-Ouest et Sud-Est du site, ainsi à l'amont de cette dernière.
  - Veiller à l'insertion des constructions et des aménagements dans leur environnement paysager, notamment au regard de leur adaptation au terrain naturel et du coteau agricole situé à l'amont, afin de limiter leur impact dans le grand paysage.
- Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements, notamment en veillant :
  - au développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile,
  - à la qualité des espaces publics et collectifs, du point de vue de leur éco-aménagement,
  - à l'optimisation du stationnement automobile,
  - à l'organisation et la qualité du cadre bâti, en termes de performance énergétique des constructions, de qualité architecturale et de « durabilité » des matériaux...
  - à la gestion des eaux pluviales.

### ► Les principes d'aménagement intégrés à l'OAP sectorielle :

Deux sous-secteurs sont identifiés : le secteur S1 en partie Sud-Est du site et le secteur S2 en partie Nord-Ouest (parcelle initialement classée en zone 2AUX).

#### Accès et desserte motorisés :

- L'accès au site et sa desserte doivent être aménagés, à partir du chemin rural du Pont de Morette à Bellossier, via le CR du Petit Pessey à requalifier.
- A partir de cet accès, seront aménagées une voie unique de desserte pour le secteur S1 et une voie unique de desserte pour le secteur S2. Ces voies, aménagées en limite Est et aval du site, doivent permettre de desservir chacun des secteurs, notamment les espaces de stationnement extérieurs.
- Ces voies principales de desserte sont à positionner, dimensionner et aménager en épousant au mieux la topographie, afin de limiter les affouillements et exhaussements de sol.

#### Accès et desserte "modes doux" :

- L'aménagement du chemin rural du Pont de Morette à Bellossier doit maintenir un liaisonnement modes doux sécurisé.
- L'aménagement du chemin rural du Petit Pessey et des voies à créer dans le cadre de l'opération doit permettre les déplacements piétons sécurisés.

#### Implantation et forme urbaine :

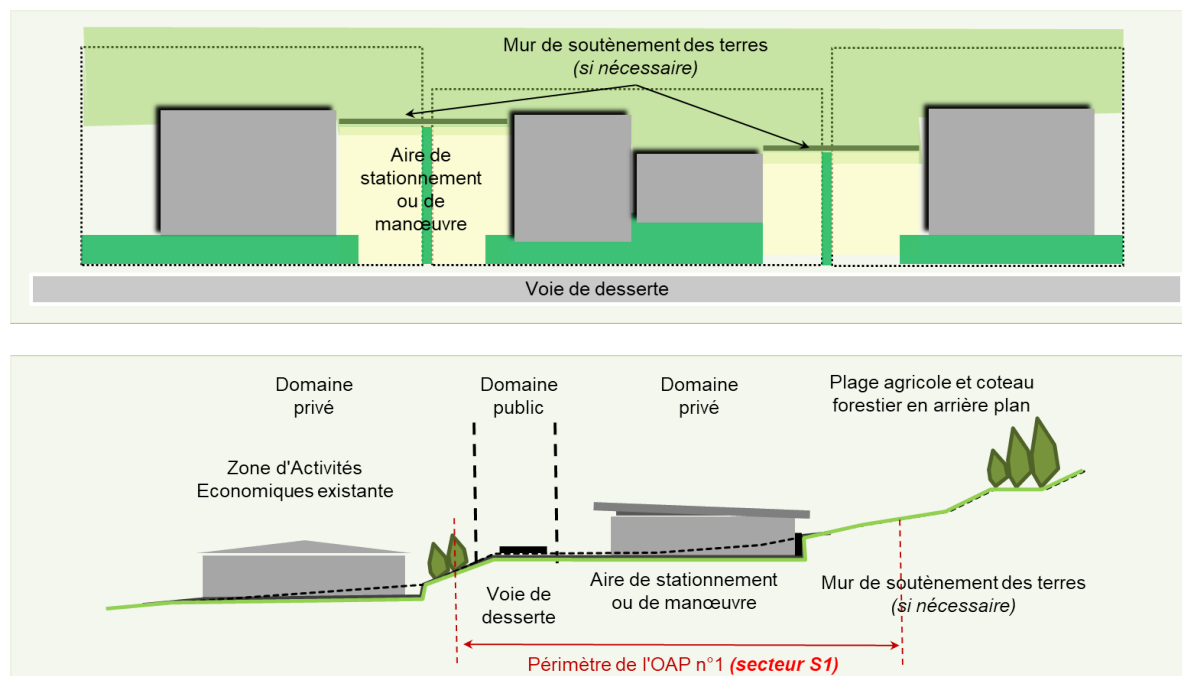
- Au regard de la topographie du site et afin de limiter les exhaussements de sol, il doit être recherché :
  - une implantation en "peigne" des constructions, au plus près de la voie de desserte et, de manière dominante, parallèlement ou perpendiculairement à la pente générale des terrains,
  - une organisation du stationnement et des aires de manœuvre entre les constructions,
  - des affouillements et exhaussements de sol ne pouvant excéder une pente de 1/1,
  - pour la retenue des terres, des murs de soutènements préférables aux enrochements.



### Architecture et performances énergétiques :

- La forme et le traitement des façades des bâtiments doivent être conçus, afin de limiter :
  - les pertes thermiques,
  - l'impact dans le grand paysage. Ainsi, les teintes claires doivent être évitées.

Afin de prendre en compte la configuration du secteur S2 et les contraintes d'aménagement dont il est l'objet, il est précisé que l'illustration suivante des principes d'implantation des constructions et aménagements s'applique (uniquement) au sein du secteur S1 :



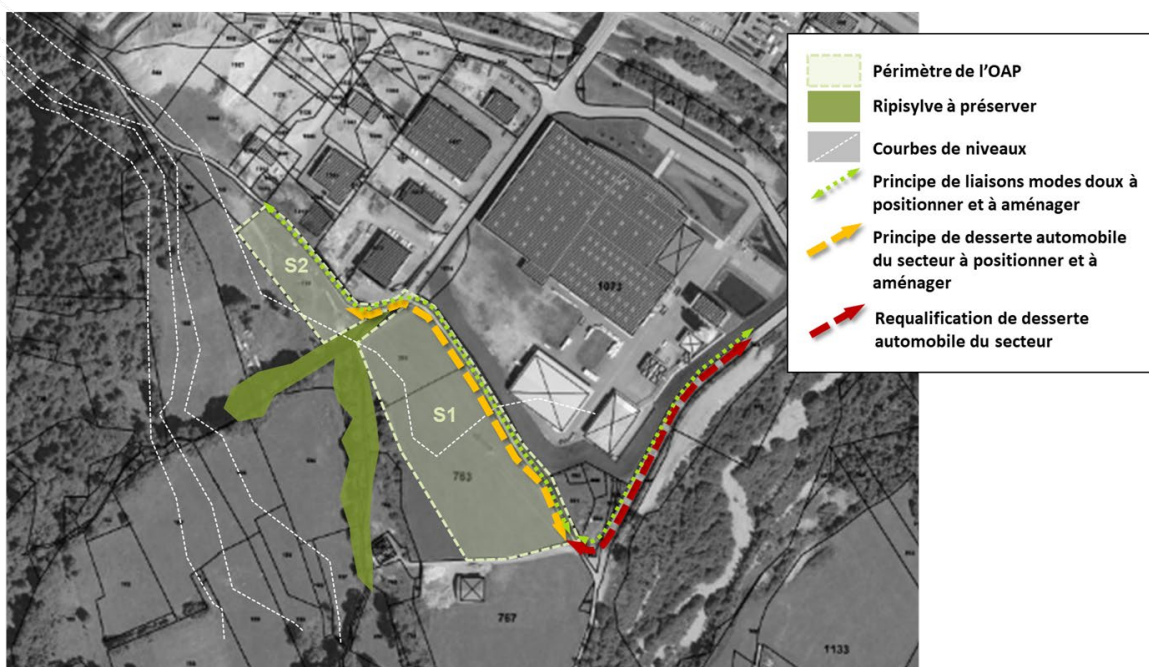
### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- En cas de plantations, celles-ci doivent être d'essences locales et contribuer au maintien de la biodiversité, au sein du site.
- Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible et, en priorité :
  - contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales,
  - être positionnés et aménagés entre les façades des bâtiments et la voie interne publique de desserte.
- L'aménagement des espaces privatifs aux abords des constructions doit être réfléchi afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, y compris pour les places de stationnement extérieures, sauf contraintes techniques liées à l'activité concernée.
- Les haies mono végétales sont à éviter sur le pourtour et au sein même du secteur, ainsi que les plantes invasives.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être à clairevoie (ajourées).
- Les voies collectives de desserte interne doivent être réalisées au sein d'une ambiance verte et plantée.

### Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre l'implantation d'activités à dominante industrielle et artisanale, ainsi que leurs annexes et aires de stationnement.

► **Schéma d'aménagement et légende opposables intégrés à l'OAP sectorielle :**

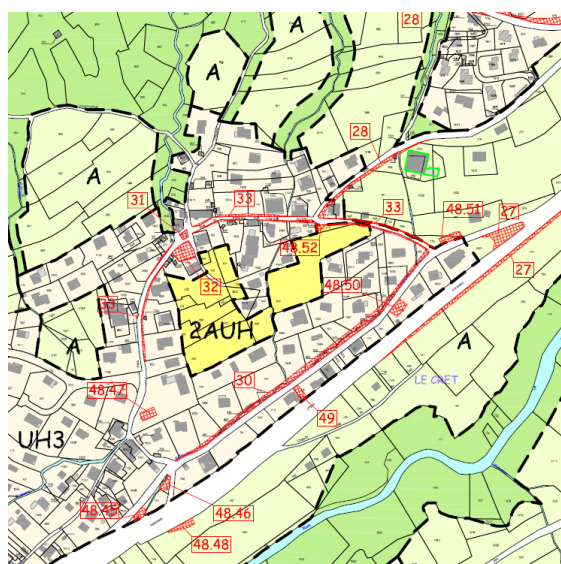


► **Concernant la zone 2AU au lieudit « La Vacherie »**

La zone 2AUH au lieudit « La Vacherie » ne présente pas d'utilité immédiate au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, au regard en particulier :

- des objectifs de réduction de la consommation d'espace portés par la loi Climat et Résilience,
- de la volonté de privilégier le recentrage du développement résidentiel en faveur de la vie de proximité, qui constitue un axe fort du PADD,
- du potentiel de développement et de densification dans les zones urbaines et à urbaniser et notamment des opérations de renouvellement urbain en cours et prévues (Îlot Rousseau, Les Besseaux, Les Perrasses...).

Afin de prendre acte du fait que l'ouverture à l'urbanisation cette zone n'est pas justifiée à court terme et qu'elle ne sera pas ouverte à l'urbanisation dans les neuf ans suivant l'approbation du PLU (soit d'ici mars 2026), il est procédé à son classement en zones agricole et naturelle.



## 2- La justification du choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

### Article L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### Article L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement. Les observations susceptibles d'être émises par les PPA sont jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

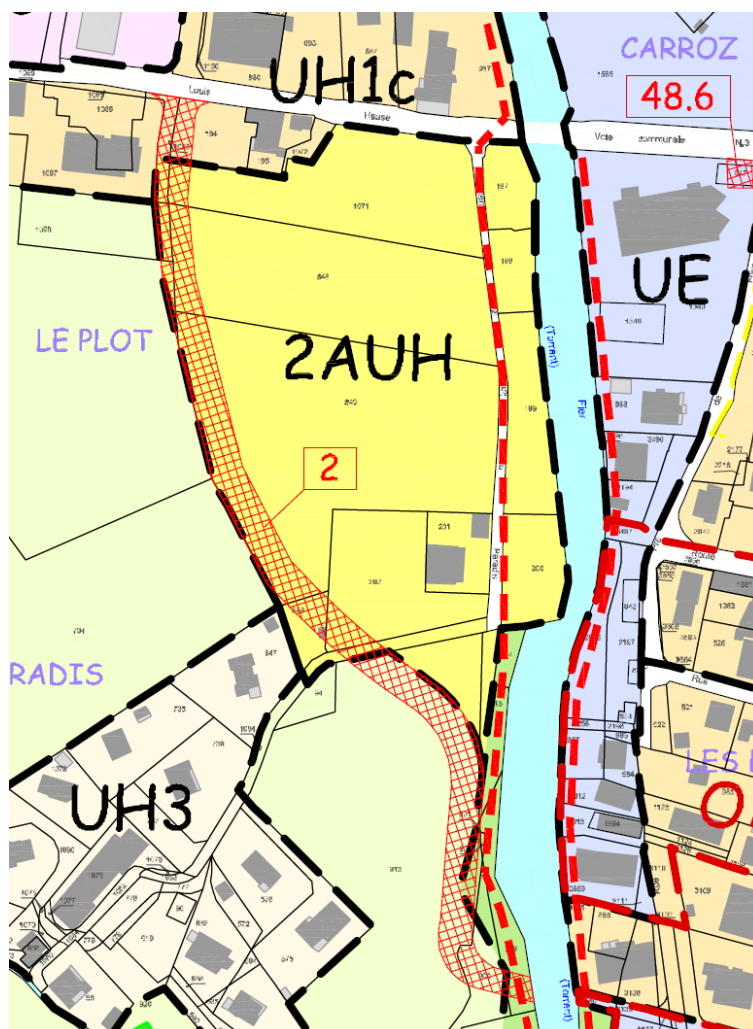


### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

#### 1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)

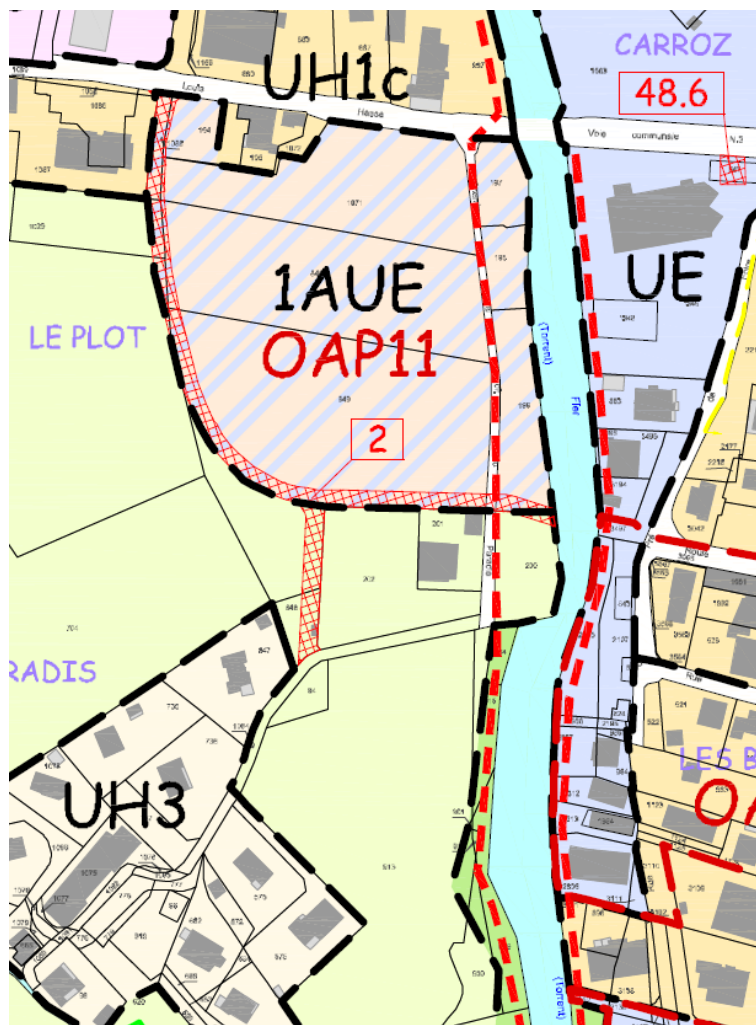
##### ► Au lieudit « Le Plot » :

Classement en secteur 1AUE d'une partie de la zone 2AUH (18385 m<sup>2</sup>) et d'une partie de la zone UH1c (633 m<sup>2</sup>) et classement du solde de la zone 2AUH en zone A (7189 m<sup>2</sup>), création d'un secteur d'OAP n°11, modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°2.



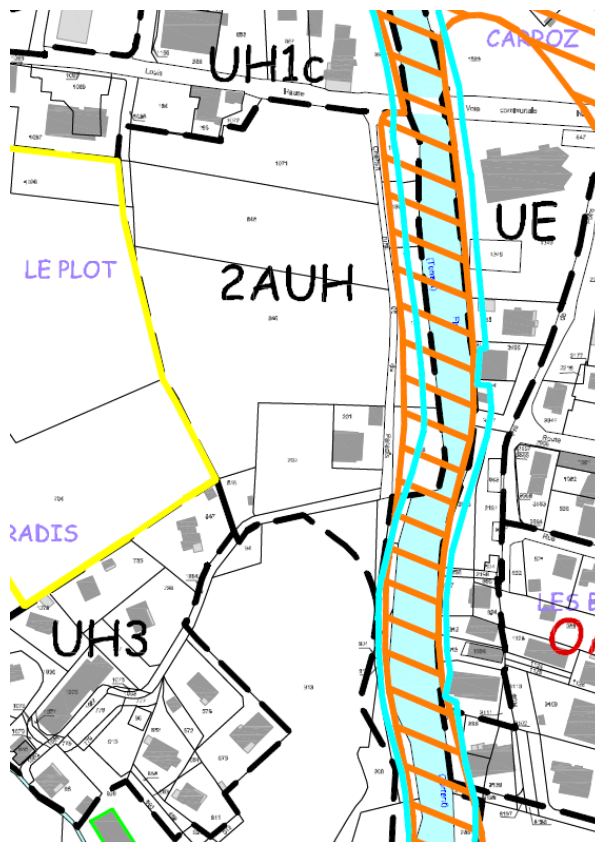
N°	DESIGNATION	Bénéficiaire	Surface
2	Voie de maillage des quartiers Sud de Thônes	Commune	4959 m <sup>2</sup>

*Règlement graphique 3-1 avant modification n°4 du PLU*

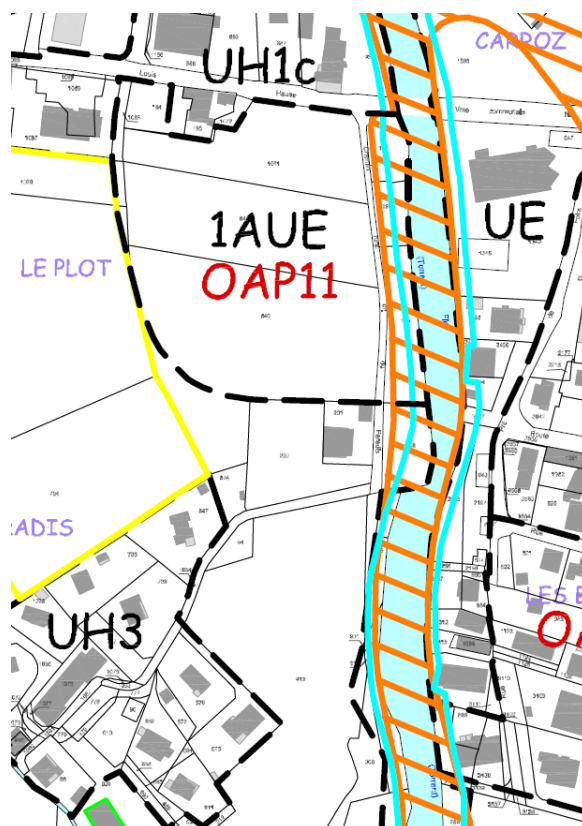


N°	DESIGNATION	Bénéficiaire	Surface
2	Voie de maillage des quartiers Sud de Thônes	Commune	2178 m <sup>2</sup>

*Règlement graphique 3-1 après modification n°4 du PLU*



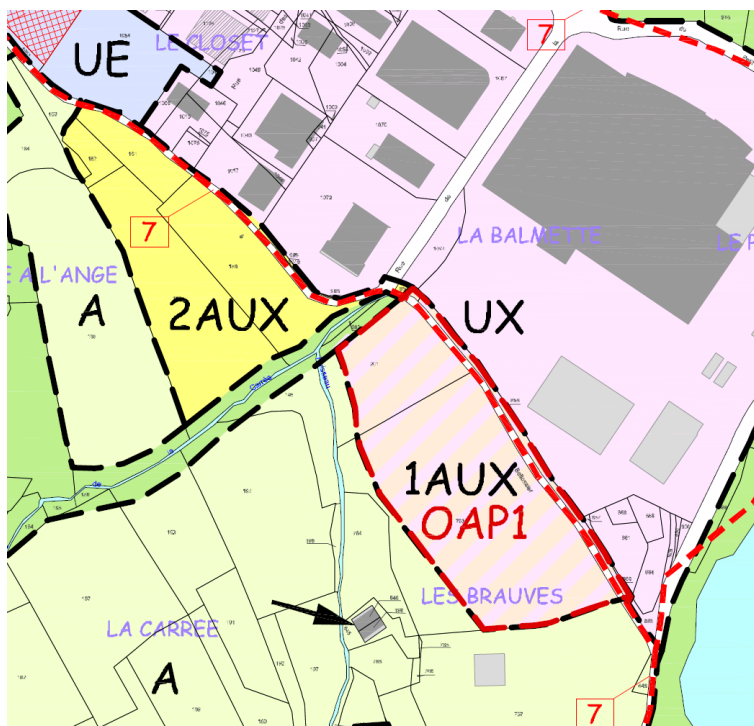
Règlement graphique 3-2 avant modification n°4 du PLU



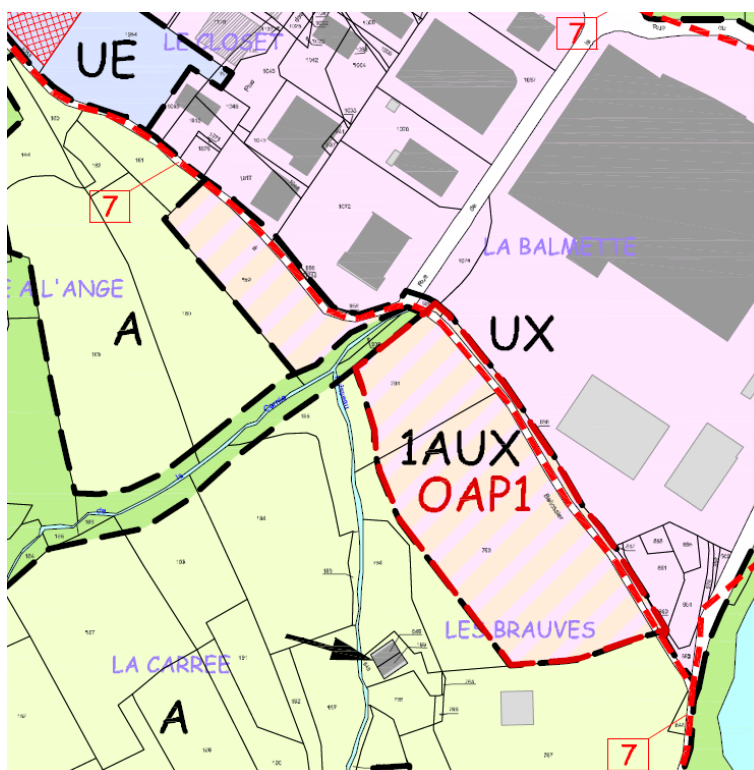
Règlement graphique 3-2 après modification n°4 du PLU

► **Au lieudit « Les Brauves » :**

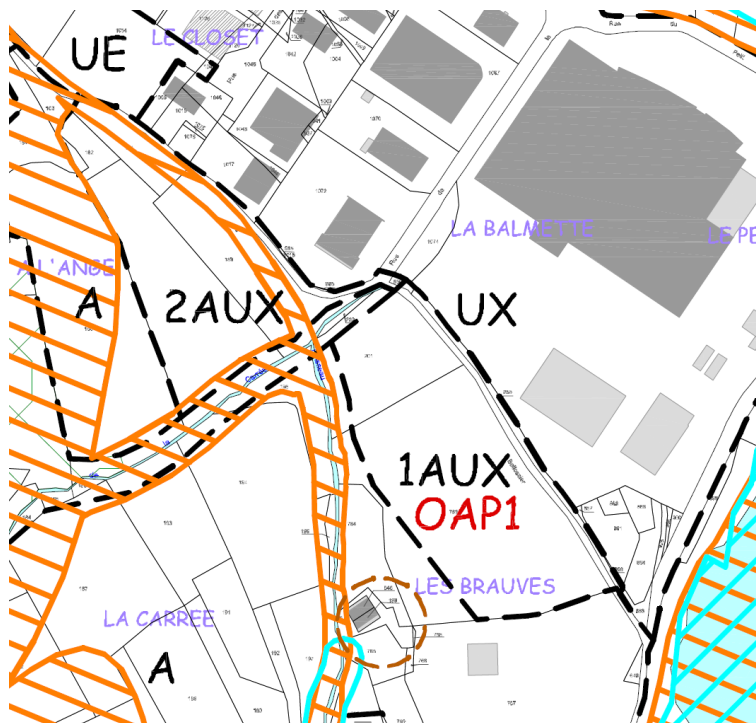
Classement de la zone 2AUX en secteur 1AUX (4042 m<sup>2</sup>) et A (7293 m<sup>2</sup>), augmentation de l'emprise du secteur d'OAP n°1.



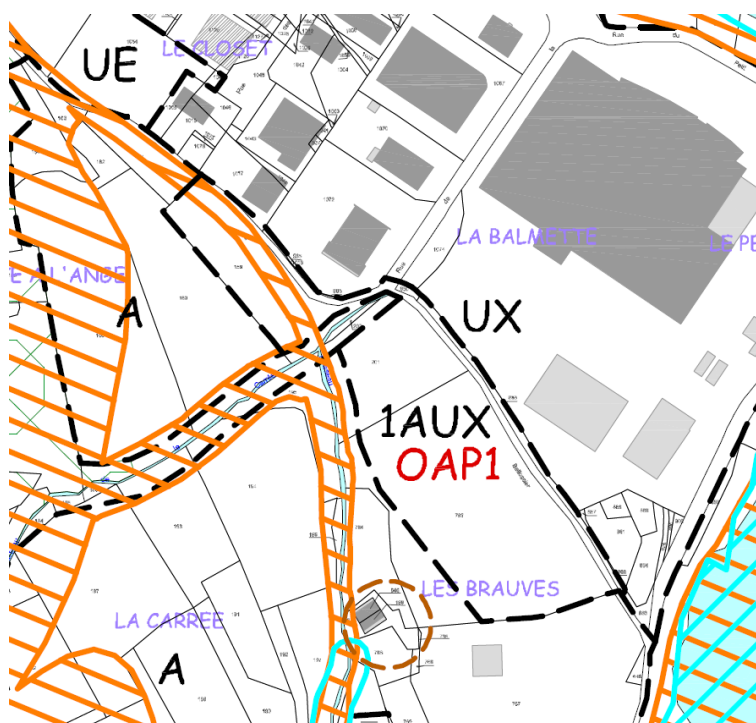
*Règlement graphique 3-1 avant modification n°4 du PLU*



*Règlement graphique 3-1 après modification n°4 du PLU*



Règlement graphique 3-2 avant modification n°4 du PLU

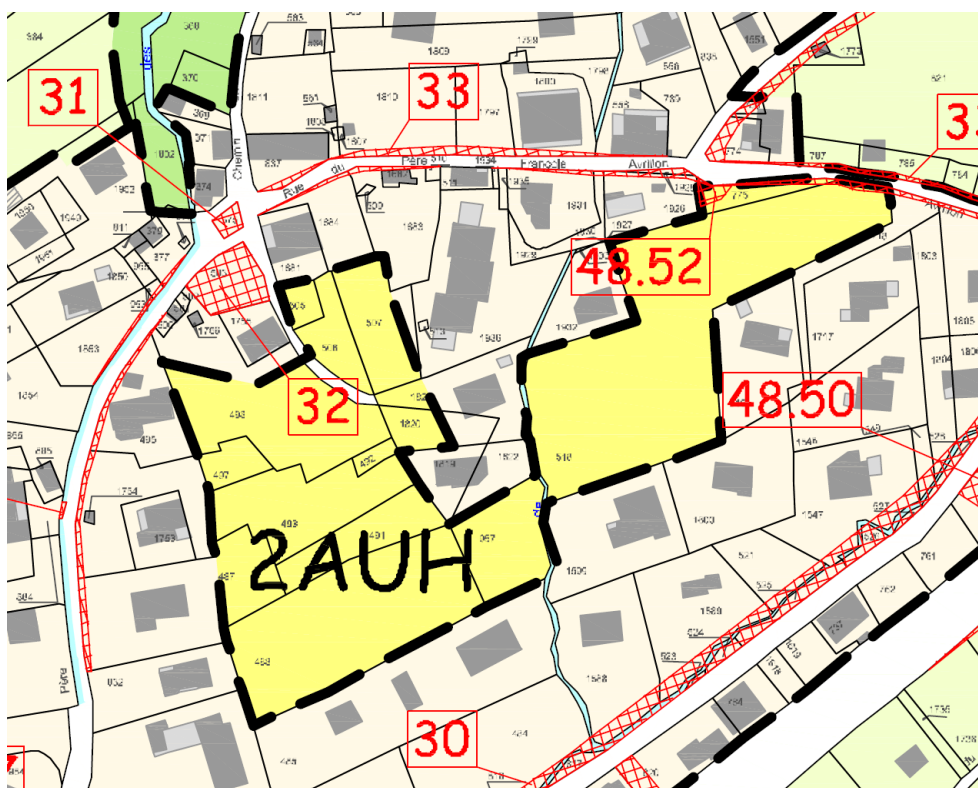


Règlement graphique 3-2 après modification n°4 du PLU

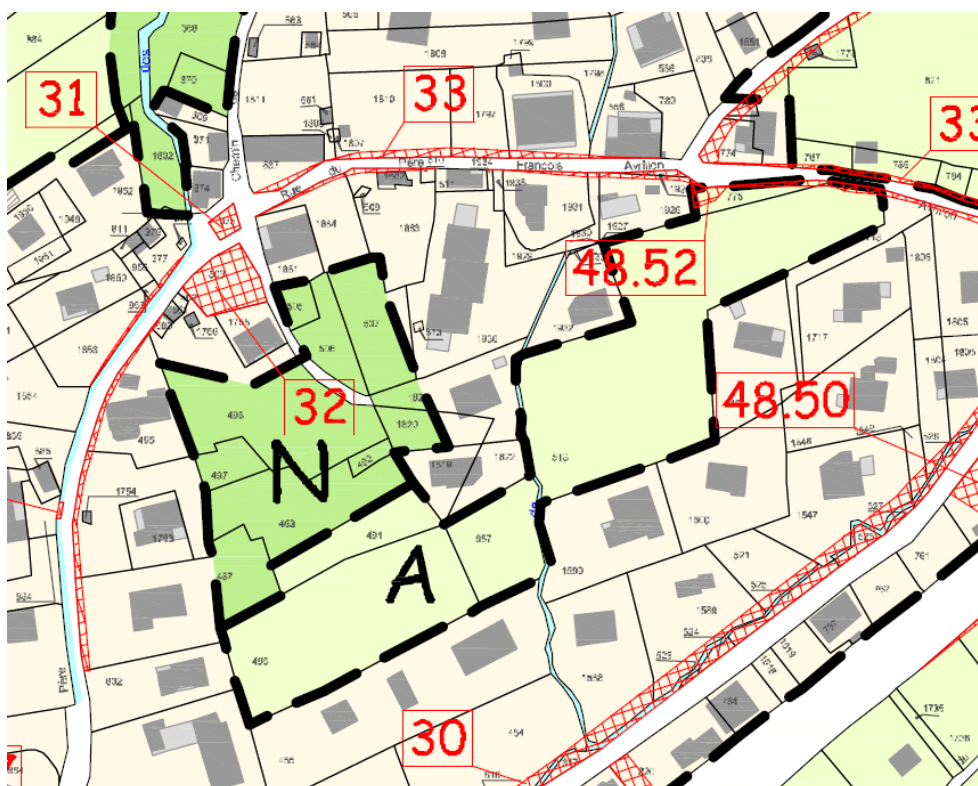


► Au lieudit « La Vacherie » :

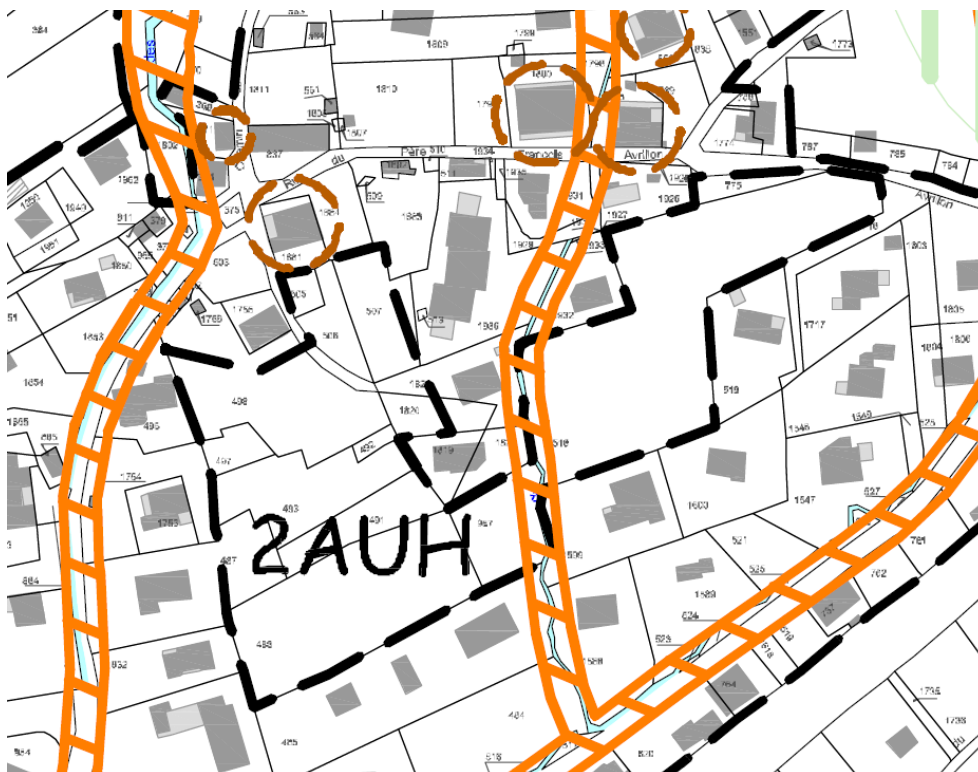
Classement de la zone 2AUH en zones A (7632 m<sup>2</sup>) et N (4276 m<sup>2</sup>).



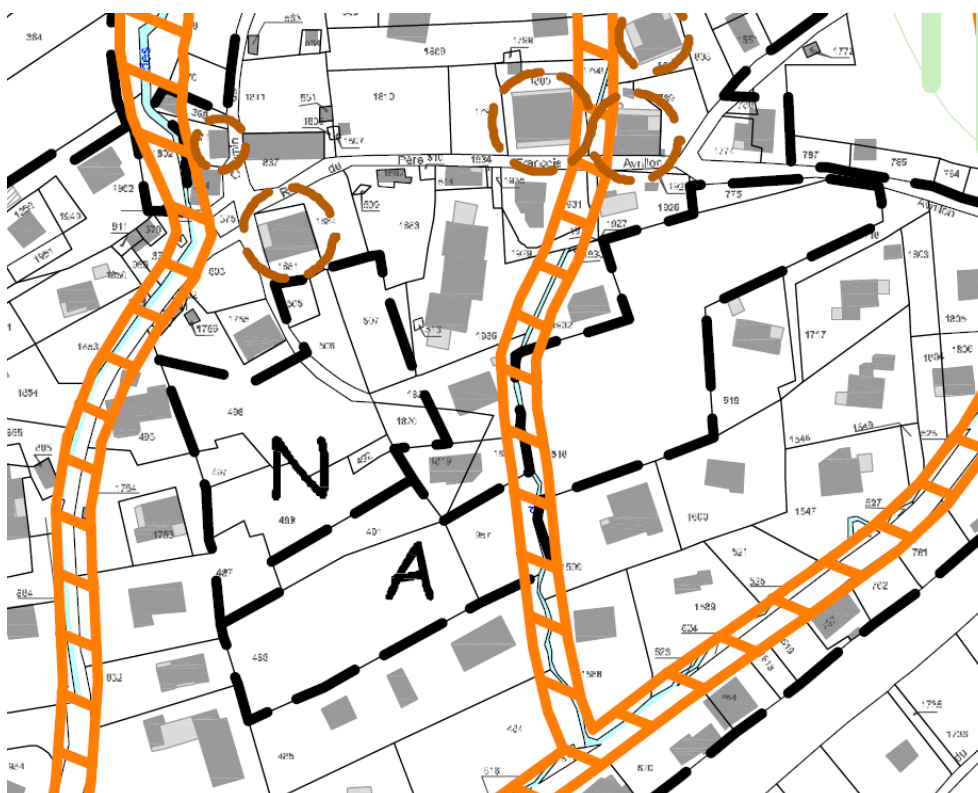
Règlement graphique 3-1 avant modification n°4 du PLU



Règlement graphique 3-1 après modification n°4 du PLU



*Règlement graphique 3-2 avant modification n°4 du PLU*



*Règlement graphique 3-2 après modification n°4 du PLU*

► Evolution des surfaces des zones :

Modification n°4 du PLU		
Zones du PLU	Valeurs absolues (ha)	% du territoire couvert par le PLU
UH1	7,6	0,1%
UH1c	20,3 <b>(-0,1)</b>	0,4%
UH1c*	2,4	0,0%
UH1cr	0,6	0,0%
UH2	17,5	0,3%
UH2c	5,8	0,1%
UH3	91,8	1,8%
UH3p	30,6	0,6%
UHe	0,6	0,0%
UE	22,7	0,4%
UX	18,1	0,3%
Uxi	19,7	0,4%
Uxc	15,7	0,3%
UTc	0,9	0,0%
<b>TOTAL Zones U</b>	<b>254,2 <b>(-0,1)</b></b>	<b>4,9%</b>
1AUH2	1,3	0,0%
1AUH3	3,0	0,1%
1AUE	1,8 <b>(+1,8)</b>	0,0%
1AUX	1,8 <b>(+0,4)</b>	0,0%
2AUh	0,0 <b>(-3,8)</b>	0,0%
2AUx	0,0 <b>(-1,1)</b>	0,0%
<b>TOTAL Zones AU</b>	<b>8,0 <b>(-2,7)</b></b>	<b>0,2%</b>
A	901,3 <b>(+2,2)</b>	17,2%
<b>TOTAL Zone Agricole</b>	<b>901,3 <b>(+2,2)</b></b>	<b>17,2%</b>
N	3464,6 <b>(+0,4)</b>	66,2%
Na	580,7	11,1%
Nls	22,4	0,4%
Ntc	1,3	0,0%
<b>TOTAL Zones N</b>	<b>4068,9 <b>(+0,4)</b></b>	<b>77,8%</b>
<b>TOTAL PLU</b>	<b>5232,5</b>	<b>100,0%</b>



## 2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU)

### ► Création de la zone 1AUE :

## CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUE

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone 1AUE**, à l'appui des orientations du PADD couvre un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

La zone 1AUE concerne un **secteur 1AUE-oap11** au lieudit "LE PLOT", qui fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle on se reportera (pièce 5-1).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.1AUE

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

#### Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

#### Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

### Article.2.1AUE

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> ou plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à condition qu'elles aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

#### Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

## **Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :**

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

### **Conditions d'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée et de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.3.1AUE**

#### **ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

*Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).*

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

*Le cas échéant, les voies doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).*

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

### **Article.4.1AUE**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit, dans la mesure du possible pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Collecte des déchets :**

Toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

---

### **Article.5.1AUE**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

---

### **Article.6.1AUE**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.



Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

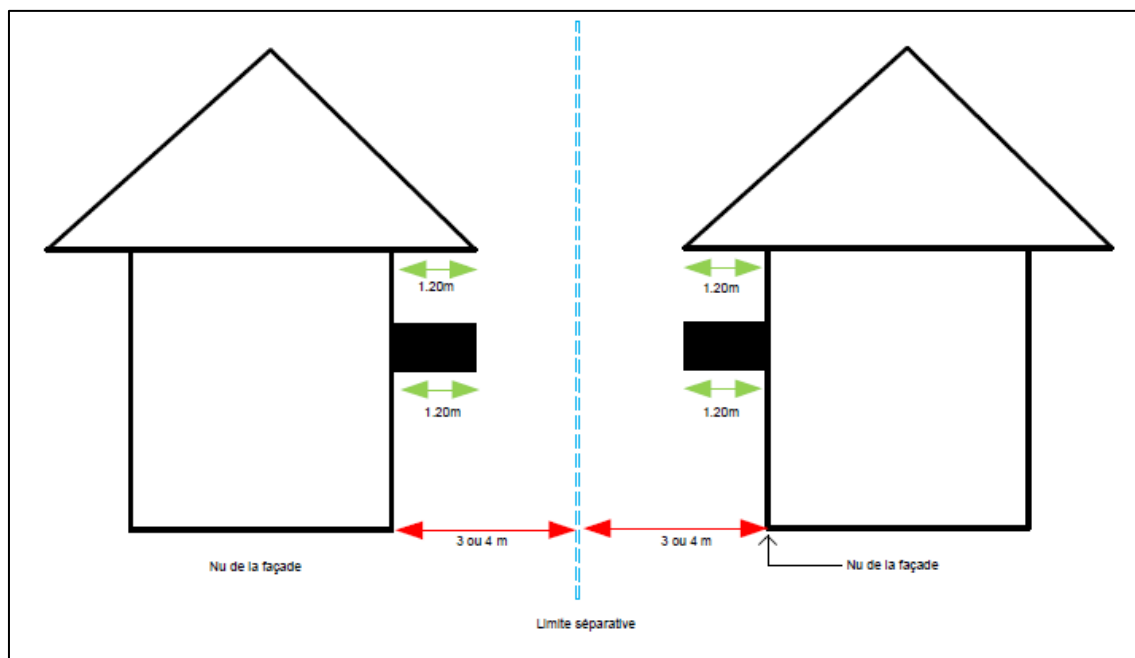
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## Article.7.1AUE

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## Article.8.1AUE

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

L'implantation des constructions et installations est libre.

## Article.9. 1AUE

### EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

## Article.10. 1AUE

### HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

## Article.11. 1AUE

### ASPECT EXTÉRIEUR

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).*

### 11.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

### 11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### 11.3 - Aspect des façades :

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.4 – Aspect des toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.5 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

## Article.12. 1AUE

### STATIONNEMENT

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## Article.13. 1AUE

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

#### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

#### 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

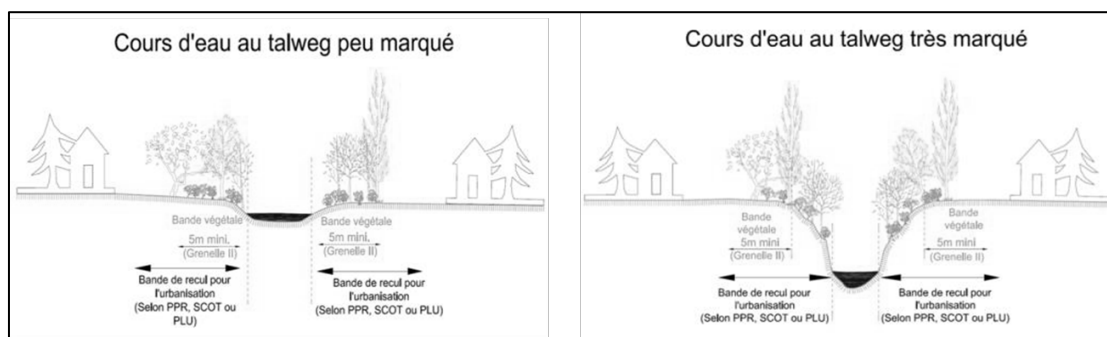
Toute opération doit comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article.14. 1AUE

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

## Article.15. 1AUE

### PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

## Article.16. 1AUE

### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

► Suppression de la zone 2AU :

## CHAPITRE 3: LA ZONE 2AU

### ARTICLE LIMINAIRE

~~La zone 2AU, à l'appui des orientations du PADD, est composée de deux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen et long terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement :~~

- ~~— un secteur 2AUh au lieu-dit « LE PLOT » à vocation de confortement du centre-ville,~~
- ~~— un secteur 2AUh au lieu-dit « LA VACHERIE » à vocation de développement de l'habitat dominant,~~
- ~~— un secteur 2AUx au lieu-dit « LES BRAUVES » à vocation de développement des activités économiques.~~

~~Cette zone ne remplit pas favorablement l'ensemble des critères nécessaire pour une ouverture dans de bonnes conditions, en l'état, à l'urbanisation (présence, en périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court ou moyen terme).~~

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1. 2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.~~

~~Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :~~

- ~~- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.~~

~~Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :~~

- ~~— toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).~~

### Article.2. 2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> ou plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.~~

~~Les voies, ouvrages techniques et stationnements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Les clôtures, dans les conditions définies sous l'article 11 ci-après.~~

~~Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :~~

- ~~- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),~~



- ~~tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.~~

~~Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :~~

- ~~les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).~~

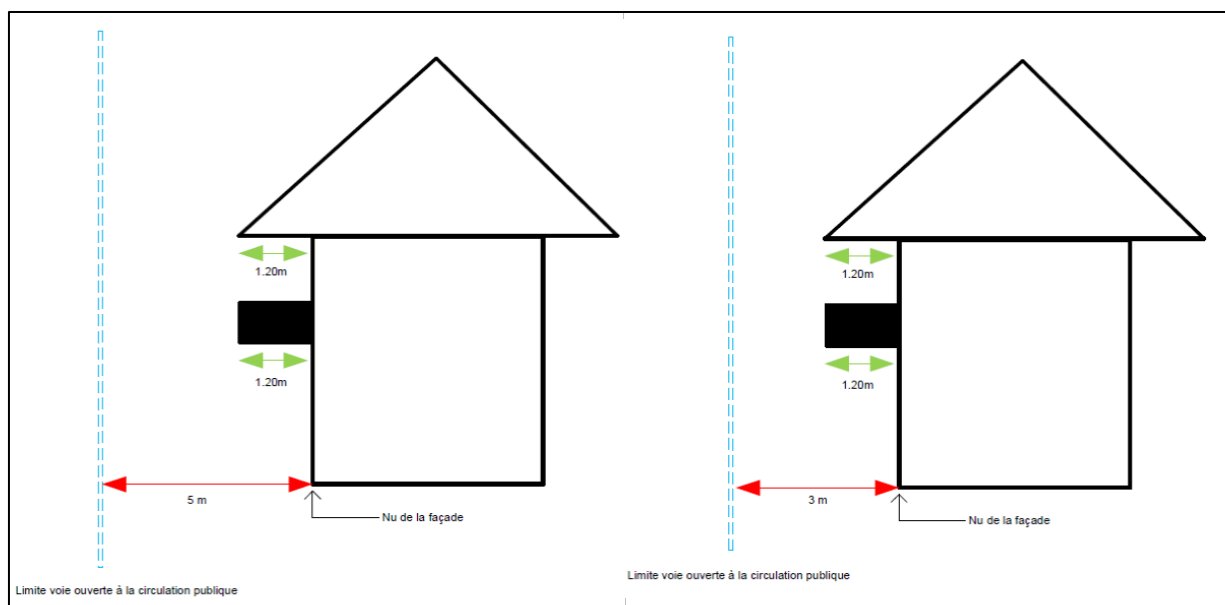
## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

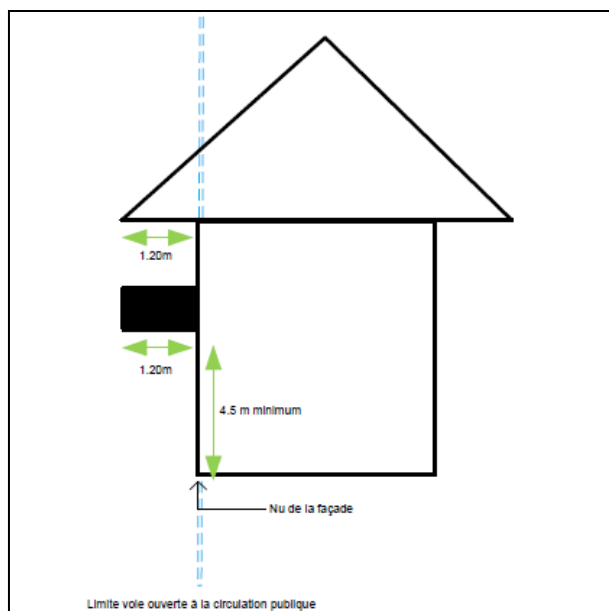
~~Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.~~

### ~~Article.6. 2AU~~ ~~IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES~~

~~Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.~~

~~Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.~~



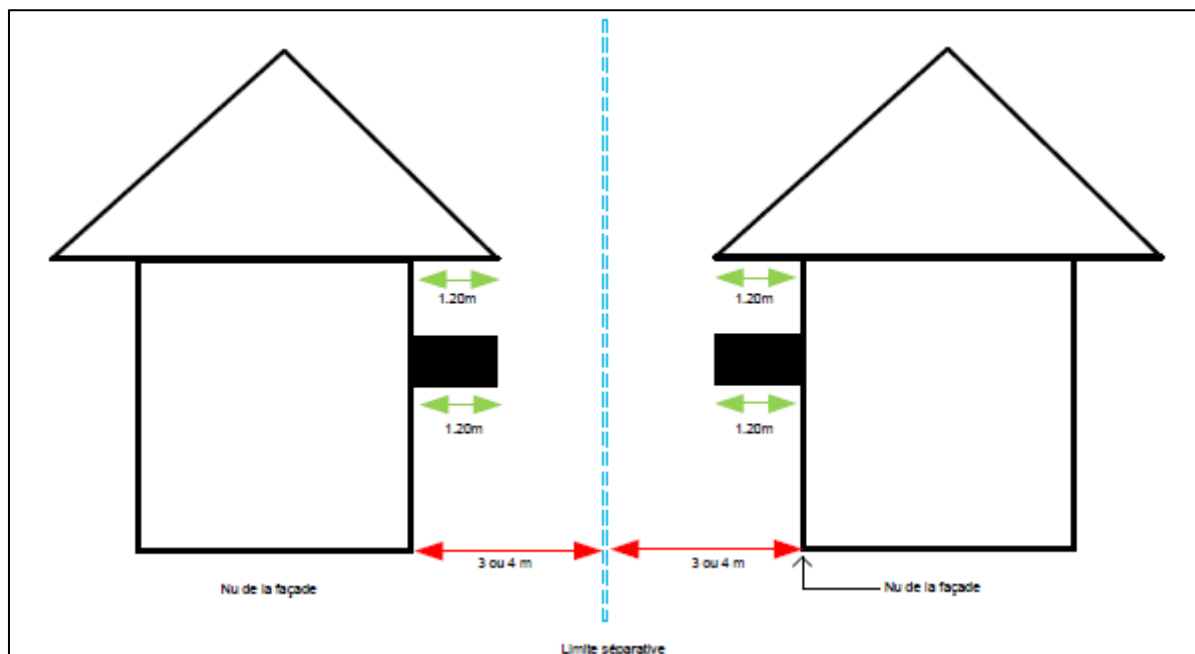


~~L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

#### **Article.7. 2AU**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

~~Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.~~



~~La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.~~

~~L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.~~

## **Article.11. 2AU**

~~CLOTURES~~

**Rappel :**

- ~~— les clôtures ne sont pas obligatoires,~~
- ~~— et le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.~~

~~Les articles 12.2AU à 16.2AU ne sont pas réglementés.~~

### 3- Les modifications à apporter aux OAP (pièce n°5 du PLU)

#### ► Modification de l'OAP n°1 : « LES BRAUVES »

OAP 1

#### L'OAP à vocation dominante d'activité économique : OAP 1 LES BRAUVES

Enjeux et objectifs issus du PADD :

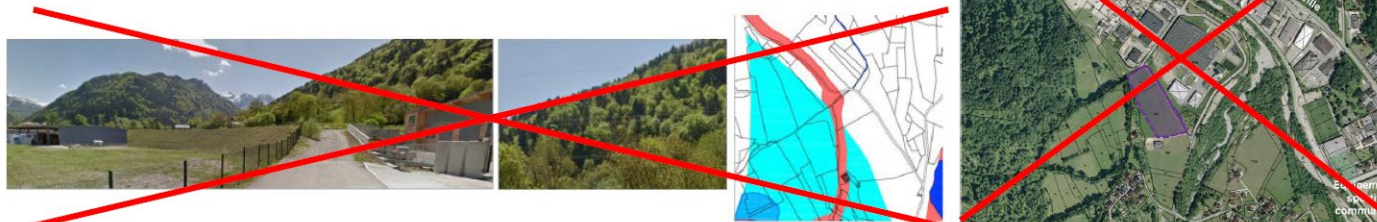
IV.B. : Soutenir l'emploi du secteur secondaire.

Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Ouest de la commune, en amont de la zone d'activités existante et en retrait de la RD909. Il est cependant ponctuellement perceptible, depuis cette dernière et dans le grand paysage.

Il s'étend sur environ **1,8 ha** et sa topographie est relativement plane en partie aval, **à l'Est**, et plus pentue en partie amont. Un talus **et le chemin rural du Pont de Morette à Bellossier** le sépare **nt** de la zone d'activités existante en contrebas.

**La partie Sud-Est du secteur est** actuellement exploitée en pré de fauche. **Elle est bordée à l'amont par une haie présente dans le grand-paysage**, **il est bordé en limite Sud/ Ouest par deux haies présentes dans le paysage.**



*Une exploitation agricole s'est installée il y a quelques années en limite Sud du site. Cette exploitation pratiquant l'élevage laitier implique un recul minimum entre les bâtiments habités ou habituellement occupés par des tiers et les bâtiments agricoles abritant du bétail.*

Compte tenu de l'environnement urbain et fonctionnel du site, l'accessibilité automobile et poids-lourd *ne* peut se faire *que* depuis *la rue du Pont (voie interne à la zone d'activités existante) située au Nord- le CR du Pont de Morette à Bellossier, via le chemin rural du Petit Pessey à Est du site, lequel présente une topographie favorable et doit être aménagé (il est actuellement gravillonné sur environ 300 m).*

*L'axe modes doux existant le long du CR du Pont de Morette à Bellossier, qui fait l'objet d'un emplacement réservé (n°7 pour « aménagement d'une promenade piétonne, d'une piste cavalière et d'une piste VTT le long des berges du Fier, du Nom et du Malnant ») doit être maintenu.*



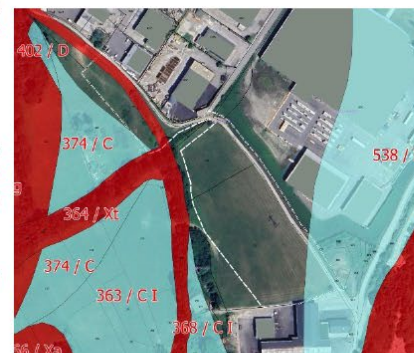


***Il ne comporte pas de végétation significative et*** Aucune sensibilité *écologique naturelle* particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. ***Il ne comporte pas de végétation significative si ce n'est en partie Nord-Ouest, quelques boisements épars.***

Toutefois, deux contraintes environnementales sont relevées sur le site :

- le passage d'un fuseau de ligne électrique (4 lignes)
- ***et une zone à risque fort de débordement torrentiel*** identifiée au PPRn, ***traversant la partie Nord-Ouest du secteur et jouxtant la partie Sud-Est à l'amont. Le règlement du PPRn associé encadre strictement les occupations et utilisation du sol admises, notamment les voies d'accès nécessaires à la desserte d'une construction. le Nant des Rives jouxtant le site.***
- ***une zone de risque torrentiel faible*** identifiée au PPRn en limite Sud-Est du secteur.

***Le secteur est desservi par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable. Le cours d'eau constitue un exutoire naturel pour les eaux pluviales.***



Partie Sud-Est du secteur



Partie Nord-Ouest du secteur



Partie Nord-Ouest du secteur



Rue de la Balmette

---

**Les objectifs d'aménagement :**

- Permettre et structurer, sur ce site en pied de coteau, l'extension de la Zone d'Activités Economiques, destinée prioritairement aux établissements industriels et artisanaux.
- Afin de préserver la qualité des perspectives paysagères du site :
  - Préserver les ripisylves existantes *entre les parties Nord-Ouest et Sud-Est du site, ainsi à l'amont de cette dernière-en limite Sud-Ouest.*
  - Veiller à l'insertion des constructions et des aménagements dans leur environnement paysager, notamment au regard de leur adaptation au terrain naturel et du coteau agricole situé à l'amont, afin de limiter leur impact dans le grand paysage.
- Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements, notamment en veillant :
  - au développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile,
  - à la qualité des espaces publics et collectifs, du point de vue de leur éco-aménagement,
  - à l'optimisation du stationnement automobile,
  - à l'organisation et la qualité du cadre bâti, en termes de performance énergétique des constructions, de qualité architecturale et de « durabilité » des matériaux...
  - à la gestion des eaux pluviales.



## Les principes d'aménagement :

*Deux sous-secteurs sont identifiés : le secteur S1 en partie Sud-Est du site et le secteur S2 en partie Nord-Ouest.*

### Accès et desserte motorisés :

- L'accès au site et sa desserte doivent être aménagés, à partir *du chemin rural du Pont de Morette à Bellossier, via le CR du Petit Pessey de la voie existante* à requalifier.
- A partir de cet accès, *seront aménagées* une voie unique de desserte *pour le secteur S1 et une voie unique de desserte pour le secteur S2. Ces voies, aménagées* en limite Est et aval du site, *doit doivent* permettre de desservir *chacun des secteurs le-secteur*, notamment *ses les* espaces de stationnement extérieurs.
- *Cette-voie-principale Ces voies principales* de desserte *est sont* à positionner, dimensionner et aménager en épousant au mieux la topographie, afin de limiter les affouillements et exhaussements de sol.

### Accès et desserte "modes doux" :

- *L'aménagement du chemin rural du Pont de Morette à Bellossier doit maintenir un liaisonnement modes doux sécurisé.*
- *L'aménagement du chemin rural du Petit Pessey et des voies à créer dans le cadre de l'opération doit permettre les déplacements piétons sécurisés.*
- *La requalification attendue de la voie de desserte existante à l'Est et la nouvelle voie créée dans le cadre de l'opération doivent permettre les déplacements piétons sécurisés.*

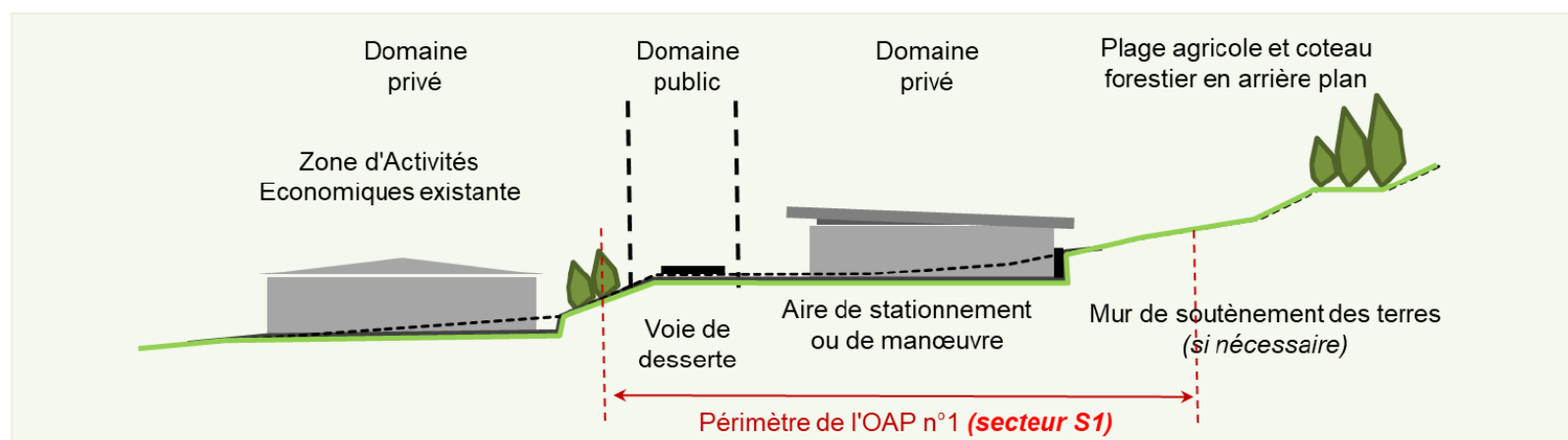
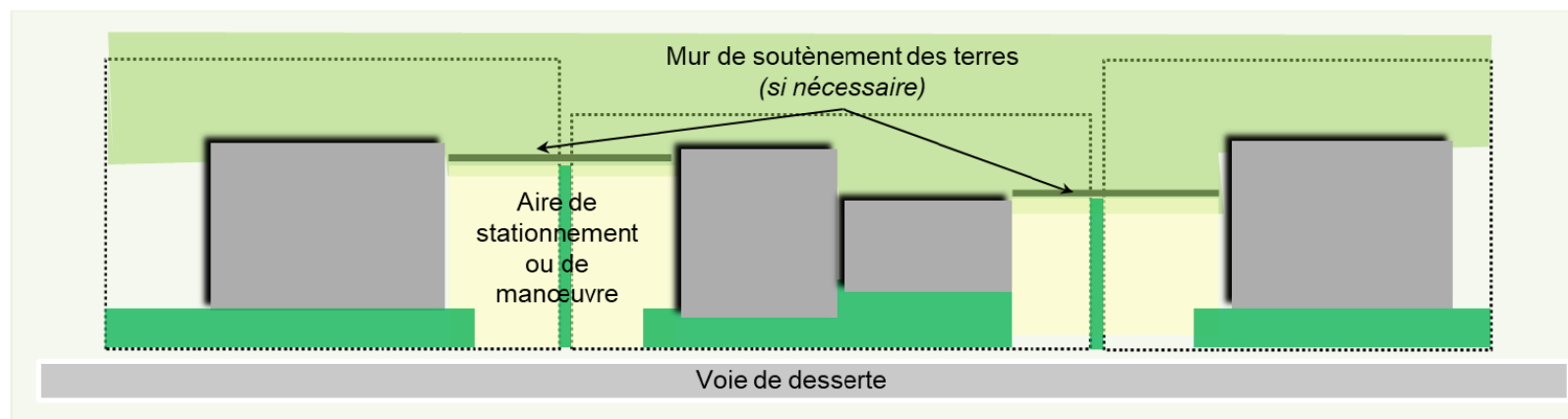
### Implantation et forme urbaine :

- Au regard de la topographie du site et afin de limiter les exhaussements de sol, il doit être recherché :
  - une implantation en "peigne" des constructions, au plus près de la voie de desserte et, de manière dominante, parallèlement ou perpendiculairement à la pente générale des terrains,
  - une organisation du stationnement et des aires de manœuvre entre les constructions,
  - des affouillements et exhaussements de sol ne pouvant excéder une pente de 1/1,
  - pour la retenue des terres, des murs de soutènements préférables aux enrochements.

Architecture et performances énergétiques :

- La forme et le traitement des façades des bâtiments doivent être conçus, afin de limiter :
  - les pertes thermiques,
  - l'impact dans le grand paysage. Ainsi, les teintes claires doivent être évitées.

**Illustration des principes d'implantation des constructions et aménagements au sein du secteur S1 :**



---

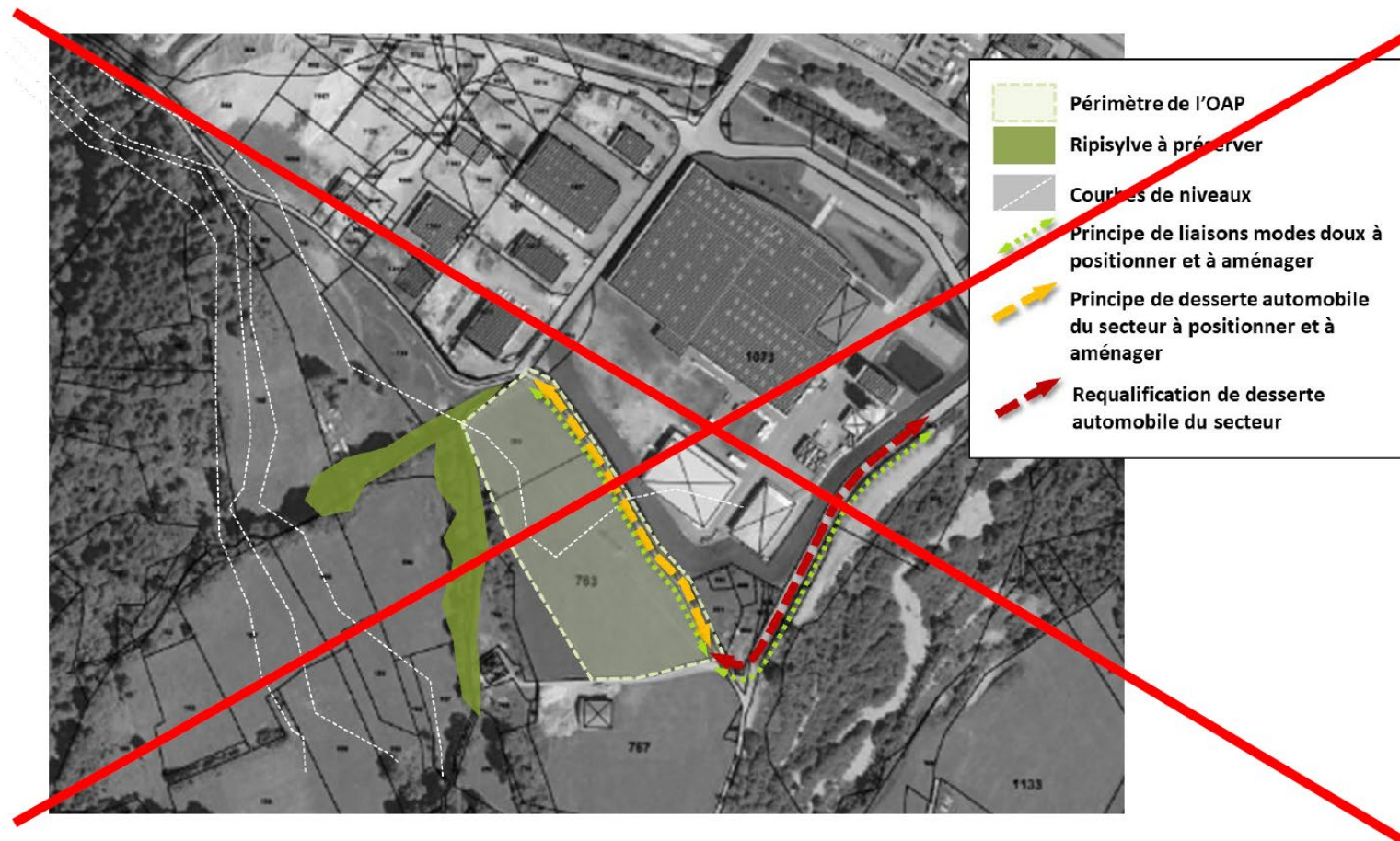
#### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- En cas de plantations, celles-ci doivent être d'essences locales et contribuer au maintien de la biodiversité, au sein du site.
- Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible et, en priorité :
  - contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales,
  - être positionnés et aménagés entre les façades des bâtiments et la voie interne publique de desserte.
- L'aménagement des espaces privatifs aux abords des constructions doit être réfléchi afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, y compris pour les places de stationnement extérieures, sauf contraintes techniques liées à l'activité concernée.
- Les haies mono végétales sont à éviter sur le pourtour et au sein même du secteur, ainsi que les plantes invasives.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être à clairevoie (ajourées).
- ~~La~~ Les voies ~~collectives~~ ~~publique~~ de desserte interne ~~doit doivent~~ être réalisées au sein d'une ambiance verte et plantée.

#### **Le programme de constructions :**

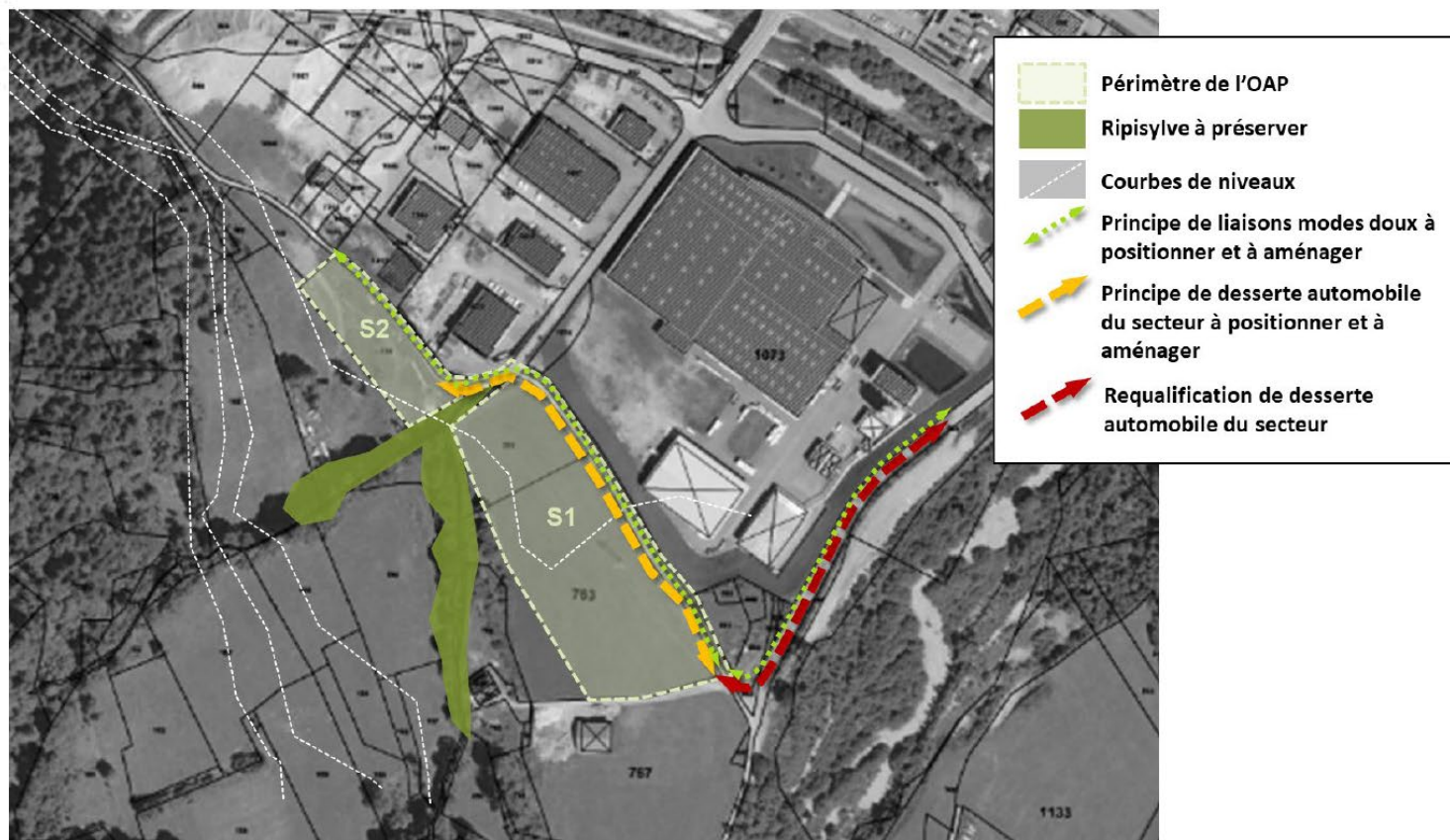
- L'opération doit permettre l'implantation d'activités à dominante industrielle et artisanale, *ainsi que leurs annexes et aires de stationnement.*

*Croquis opposable des intentions d'aménagement :*





## Croquis opposable des intentions d'aménagement :



## ► Création de l'OAP n°11 : « LE PLOT »

OAP 11

### L'OAP à vocation d'équipement : OAP 11 LE PLOT

#### Le site :

Le secteur concerné est situé à l'Ouest du centre-ville, dont il est séparé par le torrent du Fier. Au Nord, il est délimité par une propriété bâtie et la rue Louis Haase, donnant accès au centre-ville via le pont de Tronchine. Il jouxte au Sud une propriété bâtie s'étendant jusqu'aux berges du Fier et s'ouvre à l'Ouest sur un espace agricole.

Il s'étend sur environ 2 ha et sa topographie est relativement plane. Il s'agit majoritairement d'un pré de fauche et de pâture, traversé en partie Est par la route de Paradis, qui donne accès au hameau du même nom situé au Sud. Entre cette voie et le Fier, un espace en stabilisé, planté d'un alignement d'arbres et utilisé pour le stationnement, notamment des camping-cars, occupe les berges du Fier.







Il ne comporte pas d'autres boisements et ne fait l'objet d'aucune sensibilité naturelle particulière identifiée, si ce n'est la proximité du torrent du Fier, protégé avec ses abords en tant que secteur d'intérêt écologique par le PLU.

Du point de vue paysager, il s'insère dans le prolongement d'espaces agricoles ouverts vers l'Est, jouxte au Sud un paysage habité au caractère plutôt rural et est encadré au Nord et à l'Est par l'urbanisation plus dense du bourg. Étant donné sa localisation et son caractère ouvert, il offre de multiples perspectives paysagères sur les sommets environnants.

Une zone de risque torrentiel fort identifiée au PPRn couvre le Fier et ses berges, jusqu'à la route de Paradis. Le reste du secteur est en zone de risque torrentiel faible.

Il est situé en zone d'assainissement collectif (un collecteur est présent en périphérie). Concernant les eaux pluviales, deux exutoires sont possibles : soit un raccordement au réseau existant au nord de la zone, soit un rejet au Fier par la création d'un réseau traversant la route et le parking existant à l'Est.



### **Les objectifs d'aménagement :**

Le développement des équipements à proximité immédiate du centre-ville et accessibles aisément par modes doux :

- centre culturel, l'espace Cœur des Vallées n'étant plus adapté,
- piscine couverte intersaison, en remplacement de celle découverte existante.

L'organisation de l'accès sécurisé pour les véhicules et modes doux et du stationnement automobile lié aux équipements, avec un souci d'optimisation de l'espace et de mutualisation.

La requalification et le développement des espaces publics donnant la priorité aux modes doux, avec notamment la création d'une promenade piétonne le long du Fier, contribuant à la mise en valeur des berges.

Le maintien d'une aire de stationnement des camping-cars dans le secteur.

La valorisation des perspectives paysagères vers l'espace ouvert à l'Est et les sommets environnant.

### **Les principes d'aménagement :**

#### Accès et desserte motorisés :

- Création d'une nouvelle voie de liaison en limites Ouest et Sud du secteur, reliant la rue Louis Haase au Nord au hameau de Paradis au Sud, permettant de libérer l'actuelle route de Paradis de la circulation automobile. A terme, elle pourra être prolongée par un nouveau franchissement sur le Fier connecté à la route des Besseaux, permettant de desservir les quartiers Sud de la commune sans traverser le centre-ville.
- L'ensemble des accès pour les véhicules motorisés doit être organisé à partir de cette voie nouvelle, permettant la piétonisation de la majeure partie du site :
  - en partie Nord-Ouest du secteur pour les espaces de stationnement et de dépose liés aux équipements. Cet accès intégrera une dépose autocars avec retournement et stationnement potentiel sur site,
  - au Sud-Ouest pour l'aire de camping-car.

#### Accès et desserte "modes doux" :

- La nouvelle voie de liaison à créer en limites Ouest et Sud sera accompagnée d'espaces modes doux sécurisés.
- Une armature structurante d'espaces publics réservés aux modes doux est à développer :
  - Une large promenade publique aménagée le long du Fier, connectant les promenades qui remontent le long du Fier au Sud aux aménagements récents le long de la confluence des deux torrents au Nord et qui descendent plus bas dans la vallée.
  - Un mail structurant orienté Est-Ouest dans le prolongement d'une des grandes perspectives visibles depuis le centre-bourg et formée par l'alignement bâti face à la place Avet, donnant accès aux équipements publics implantés de part et d'autre.



---

**Architecture et performances énergétiques :**

- Implantation des constructions aux abords du mail piéton structurant orienté Ouest-Est, de manière à prolonger l'alignement des formes urbaines historiques du centre-ville, créant un lien avec l'autre rive du Fier et une perspective paysagère avec le centre-bourg.

**Espaces publics et de stationnement :**

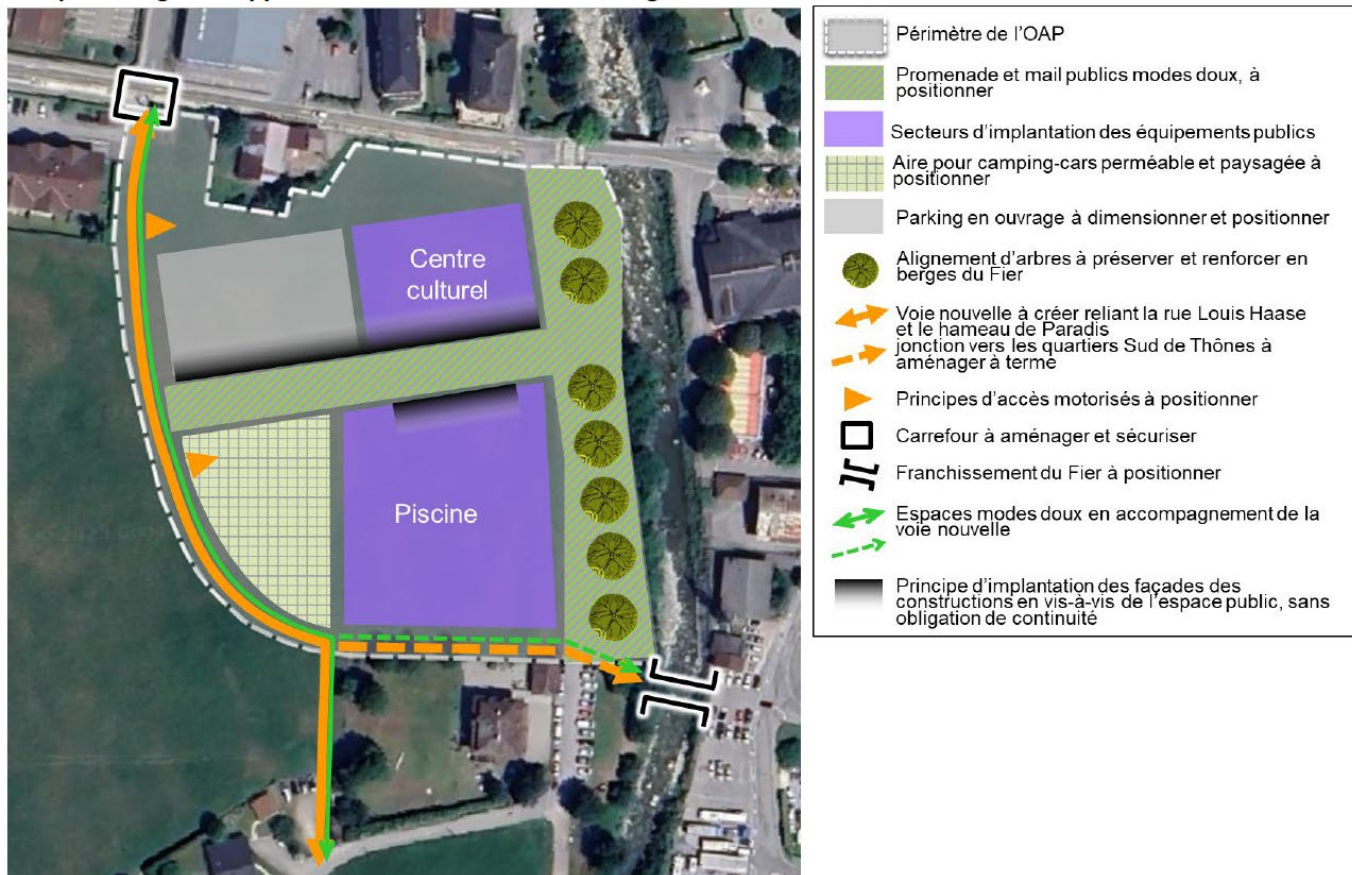
- Le parking camping-car existant le long des berges du Fier sera déplacé en partie Sud-Ouest du secteur. Il occupera une emprise d'environ 2200 m<sup>2</sup>, sera réalisé en matériaux perméables, paysagé et planté d'arbres à canopée large.
- Le long des berges du Fier, une vaste promenade réservée aux modes doux sera aménagée en matériaux perméables, paysagée et végétalisée. L'alignement d'arbres existant sera renforcé par la plantation de nouveaux sujets.
- Le mail piéton orienté Ouest-Est, sera aménagé en matériaux perméables, en parvis des équipements publics. La végétalisation et notamment les plantations arborées permettront de souligner la perspective depuis le centre-ville vers l'espace agricole de Paradis.
- Un alignement d'arbres accompagnera la voie nouvelle à créer en limites Ouest et Sud du secteur.
- L'espace « solarium » de la piscine sera aménagé en espace vert sur une emprise d'environ 2500 m<sup>2</sup>.
- Les places de stationnement automobile nécessaires à la fréquentation des équipements par le public seront mutualisées et regroupées dans un parking public en ouvrage (souterrain sur 1 niveau et/ou silo), d'une capacité minimum de 170 places, réalisé en partie Nord-Ouest du secteur. Les places de stationnement extérieures seront limitées à celles nécessaires au fonctionnement des équipements, à la desserte par transports collectifs, aux places réservées aux PMR.

**Le programme de constructions :**

Le secteur accueillera les constructions des équipements publics suivants :

- Un centre culturel / salle des fêtes / centre de pratique musicale d'une emprise au sol d'environ 1500 m<sup>2</sup>.
- Une piscine couverte / espace bien-être d'une emprise au sol d'environ 2100 m<sup>2</sup>.
- Un parking en ouvrage (souterrain sur 1 niveau et/ou en silo) d'une emprise au sol d'environ 2000 m<sup>2</sup>.

### Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



**Croquis non-opposable des intentions d'aménagement (à titre illustratif) :**

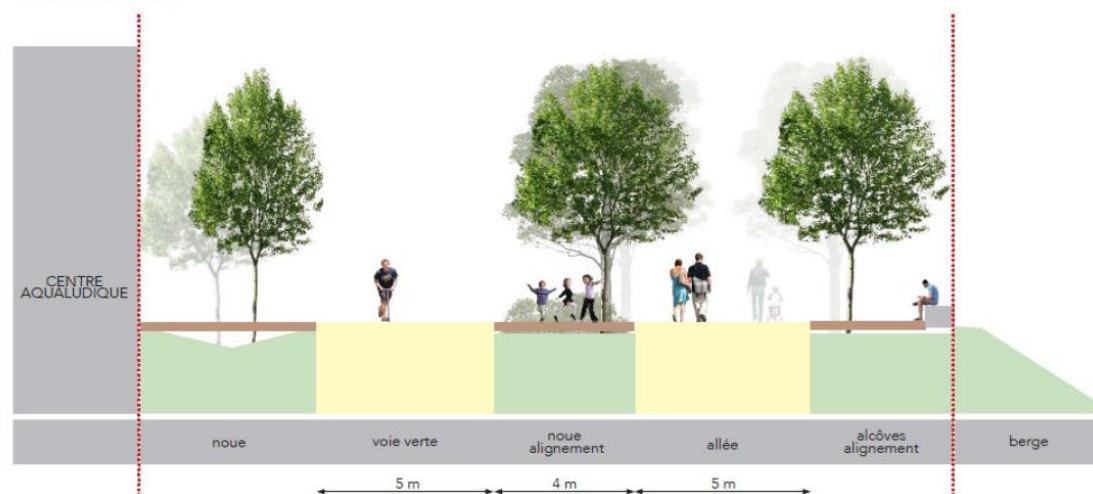




## Ambiances recherchées (à titre illustratif) :

### *Promenade des berges du Fier*

Coupe de principe



Images de référence

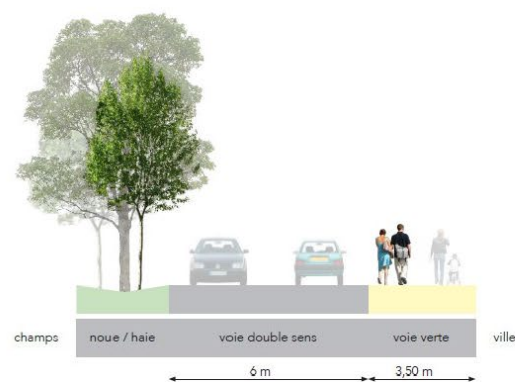




## Ambiances recherchées (à titre illustratif) :

### Voie nouvelle

Coupe de principe

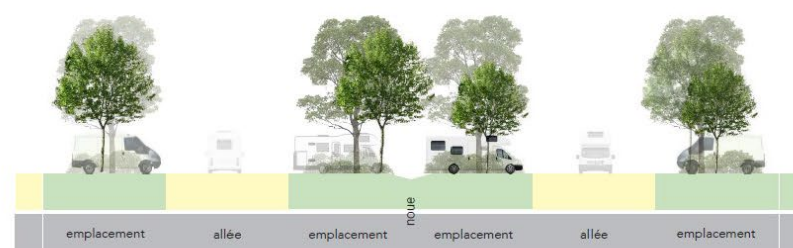


Images de référence



### Aire d'accueil camping-cars

Coupe de principe



Images de référence

