

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# THONES

## Modification N°3 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	15
<b>III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>16</b>
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)	16
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU)	18
3- Les modifications à apporter aux OAP (pièce n°5 du PLU)	26

# 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 6 598 habitants (population municipale au 01/01/2019) 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.

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

Le quartier des Besseaux est un secteur urbanisé situé au centre-ville de Thônes, occupé majoritairement par de l'habitat individuel, de faible densité et auquel les règles du PLU actuellement en vigueur offrent un potentiel de densification et de mutabilité importants à court ou moyen terme, en cohérence avec sa localisation au centre-ville.

Afin d'éviter les dysfonctionnements et la dégradation de la qualité du cadre de vie susceptibles d'être induits par une densification non organisée et maîtrisée, le Conseil Municipal de Thônes a engagé une étude destinée à définir un projet d'ensemble de son aménagement à terme, en termes de densité souhaitable, de maillage des espaces publics, notamment de déplacements doux, d'espaces verts... afin de mettre en place les conditions d'accueil de la population sécurisées et de qualité, ainsi que des conditions d'une bonne intégration des nouvelles opérations dans le tissu urbain environnant. Dans l'attente de l'aboutissement de cette étude et de sa traduction réglementaire dans le PLU, un périmètre au titre de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme a été instauré sur ce quartier, permettant d'opposer un sursis à statuer aux éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux le projet d'aménagement à l'étude. Cette étude a fait l'objet d'une concertation avec notamment l'Architecte des Bâtiments de France, au regard de la sensibilité paysagère aux abords d'un monument historique et les habitants du quartier, lors d'une réunion d'information et de débat en Mairie.

Cette étude étant achevée, il s'agit désormais de mettre en place, dans le PLU, un dispositif réglementaire applicable à ce secteur, qui encadre la mutation urbaine de ce quartier, notamment en inscrivant une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle selon les principes présentées ci-après.

D'autres modifications doivent être apportées au règlement écrit du PLU :

- concernant la définition des logements locatifs sociaux pris en compte pour les objectifs de mixité sociale inscrits au règlement écrit, qui doit être précisée,
- les exigences en matière de stationnement des deux-roues.

Enfin, l'organisation des pièces du dossier de PLU est légèrement modifiée.

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

##### ► Le secteur concerné

Il s'agit d'un secteur d'habitat pavillonnaire dominant, à l'origine « de faubourg », situé au Sud-Ouest du centre-ville de Thônes (à moins de 200 m de la place de l'Eglise), qui forme désormais un îlot pavillonnaire, au sein de l'urbanisation du centre-ville, et fait l'objet de pression foncière, amorce d'un phénomène de mutation urbaine spontanée.



De topographie plutôt plane, le secteur d'OAP s'étend sur environ 2,2 ha. Il est délimité en partie Ouest par le torrent du Fier, ceinturé au Nord et à l'Est par la route des Besseaux qui supporte un trafic soutenu et a un effet de coupure urbaine entre ce quartier et le centre-ville. Cet axe pourrait, avec la création d'un nouveau pont envisagé à terme, devenir une entrée de ville de Thônes et connaître une augmentation de son trafic, qu'il convient d'anticiper. Au Sud se situent le nouvel EHPAD et le groupe scolaire et à l'Est le cimetière. L'habitat développé aux abords du quartier est majoritairement collectif de gabarit RDC+2 à RDC+3, à l'exception de quelques logements individuels situés à l'Est.

Ce secteur résidentiel de faible densité comporte également deux parkings publics, un bâtiment abritant des garages privés, ainsi qu'un restaurant et un bâtiment artisanal.

Le maintien d'une capacité de stationnement public sur le secteur est nécessaire au fonctionnement du centre-ville. Le lien avec le centre-ville est actuellement peu lisible, peu valorisé et les traversées piétonnes sont peu sécurisées.





Si les jardins privés confèrent au quartier un caractère globalement aéré et végétalisé, les espaces publics sont marqués par la minéralité et les berges du Fier sont peu accessibles et non valorisées.



*Les parkings publics situés au Nord-Est du secteur et le long du Fier*



*Des continuités piétonnes peu sécurisées*



*Des axes de voiries orientés vers le Grand Paysage*

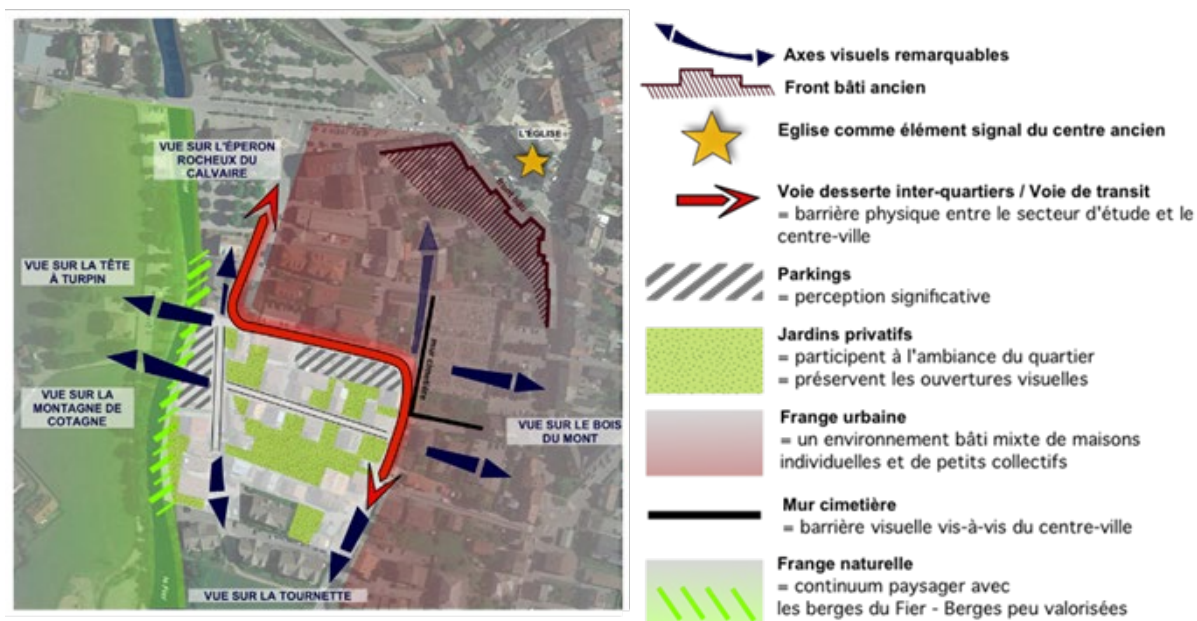




*Des jardins privés qui participent à l'ambiance paysagère du quartier : un quartier ouvert sur son environnement, proche (urbain) et lointain (paysager)*



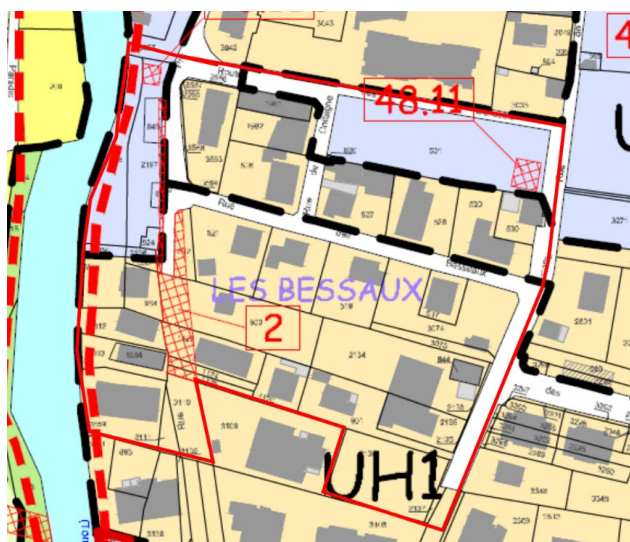
*Les berges du Fier inaccessibles et peu perceptibles*





Intégralement aménagé, il ne présente pas de sensibilité écologique ni patrimoniale particulière, si ce n'est qu'il est situé intégralement dans le périmètre des abords d'un monument historique (Eglise Saint-Maurice).

Jouxtant le secteur, le Fier est classé en zone naturelle, doublée d'un secteur d'intérêt écologique délimité par le PLU et identifié au PPRn comme "zone à risque fort", laquelle déborde à la marge sur le secteur d'OAP.



Le PLU classe ce secteur urbanisé en UH1 et UH1c, permettant une densité bien plus importante que celle qui le caractérise actuellement, en cohérence avec sa vocation exprimée dans l'Orientation II-B PADD : « Conforter la centralité du centre-ville : [...] retenir [...] par des opérations de renouvellement urbain, les espaces potentiels et stratégiques suivants pour ce confortement en lien avec le projet de mobilité à moyen et plus long termes ; notamment : Le Plot, Le Clos, Besseaux Sud et Nord, la Curiaz... ».

Quatre emplacements réservés sont inscrits au bénéfice de la commune :

- l'ER n°2 pour voie de maillage des quartiers Sud de Thônes (réalisé),
- l'ER n°7 pour aménagement d'une promenade piétonne, d'une piste VTT le long des berges du Fier (non réalisé),
- 48-10 et 48-11 pour aires de stockage de neige, qui peuvent être abandonnés (situés sur des terrains communaux).

### ► Les objectifs d'aménagement

Il s'agit d'intégrer dans le PLU un dispositif réglementaire destiné à encadrer le renouvellement urbain et la densification de ce secteur à proximité immédiate du centre-ville, afin qu'il contribue à la diversification du parc de logements, ainsi qu'à une offre de services complémentaire à celle du centre-ville.

Cette densification devra s'accompagner de la valorisation du cadre de vie et de l'amélioration de la fonctionnalité du site, en :

- intégrant une trame verte de nature en ville au sein de l'îlot habité, en relation avec les berges du Fier ;
- développant et requalifiant les espaces publics, au profit des modes doux et des espaces de convivialité, verts et perméables. En particulier :
  - en aménageant un espace public en bord de Fier offrant un espace vert de loisirs, de convivialité et de respiration aux résidents du quartier et de l'EHPAD notamment,
  - en développant un maillage modes doux sécurisé et attractif, liaisonné avec la zone de rencontre, les équipements proches, le centre-ville et ses services ;
- maintenant une ambiance verte et apaisée au sein de l'îlot habité ;
- répondant aux besoins de stationnement public actuels et futurs à proximité du cœur de bourg ;
- prenant en compte la vocation future potentielle de la route des Besseaux, en tant qu'axe d'entrée de ville Ouest de Thônes, en sécuriser les traversées ;
- valorisant les perspectives paysagères depuis l'espace public.

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

#### Accès et desserte motorisés :

Les accès automobiles aux aires de stationnement doivent être organisés depuis la route des Besseaux et la partie Nord de la rue du Pré de Foire. Aucun accès ne sera organisé au niveau de l'espace de rencontre en partie Sud de la rue du Pré de Foire. Les accès permettront la desserte directe des aires de stationnement résidentiel et public, sans création de voie de desserte interne en cœur d'îlot habité, qui sera réservé aux modes doux.

#### Accès et desserte "modes doux" :

Un maillage de circulation piétonne sécurisé sera aménagé, comprenant :

- un maillage public modes doux structurant traversant le cœur d'îlot, connectant :
  - à l'Ouest les berges du Fier, l'espace public à aménager et l'espace de rencontre de la rue du Pré de Foire reliant l'EHPAD,
  - au Nord-Est la rue de la Voûte, via une placette publique prolongée par un plateau traversant aménagé route des Besseaux,
- à partir de ce mail public, un réseau de cheminements modes doux secondaires, reliant le cœur d'îlot aux voies publiques périphériques et à l'espace public en bord de Fier,
- une promenade publique le long du Fier (objet de l'emplacement réservé n°7).

#### Implantation et forme urbaine :

L'implantation des constructions doit permettre de :

- structurer un front bâti aux abords de la route des Besseaux et de la rue du Pré de Foire, lequel sera discontinu afin de ménager des percées visuelles sur le grand paysage depuis l'espace public, ainsi que des perméabilités piétonnes,
- définir une placette publique positionnée au Nord-Est de l'opération,
- préserver un cœur d'îlot d'un seul tenant, aménagé en espace vert collectif, n'excluant pas les jardins privatifs en rez-de-chaussée.

Les gabarits des constructions devront s'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et s'étager du RDC+1+comble au RDC+3+comble, selon les gabarits figurant au schéma opposable des intentions d'aménagement.

Les RDC des constructions orientés en vis-à-vis de la placette publique seront destinés aux activités de services ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### Architecture et performances énergétiques :

Les principes généraux d'aménagement concernant les OAP sectorielles à vocation dominante d'habitat s'appliquent. En outre une cohérence de l'aspect extérieur des constructions à l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP sera recherchée, concernant l'implantation des constructions, le traitement des façades, toitures et clôtures et il sera recherché une architecture dialoguant avec celle du bâti ancien du centre-bourg. Les toitures seront à pans et en tuile ou d'aspect tuile et les façades pourront associer l'aspect bois et minéral.

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

Les principes généraux d'aménagement concernant les OAP sectorielles à vocation dominante d'habitat s'appliquent.

En outre, concernant les espaces publics et collectifs :

- un espace vert public arboré sera aménagé et paysagé en partie Sud-Ouest du secteur, entre le Fier et l'espace de rencontre de la rue du Pré de Foire ;
- une placette publique sera aménagée en partie Nord-Est du secteur, comme lien entre le centre historique et le quartier des Besseaux ;
- un espace vert collectif sera aménagé en cœur d'îlot, support d'un maillage de cheminements doux public et collectifs. Les espaces en pleine terre seront plantés d'arbres de haute-tige, contribuant à la régulation thermique des espaces extérieurs et des constructions ;
- les espaces en pied de façade des constructions situés en vis à vis de la route des Besseaux et de la rue du Pré de Foire seront autant que possible traités en espace vert collectif et paysagés ;
- une trame arborée sera constituée en accompagnement des espaces publics, ainsi qu'à l'interface du secteur d'OAP et des bâtiments collectifs situés à ses abords Sud ;
- les clôtures éventuelles seront constituées de grille ou grillage et/ou de haies vives d'essences locales et ne devront pas excéder une hauteur de 1,20m, à l'exception des clôtures éventuelles implantées au pourtour des éventuels jardins privatifs, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,60m ;
- une cohérence du traitement des espaces collectifs à l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP sera recherchée, concernant notamment les matériaux employés.

Concernant le stationnement automobile :

- le stationnement public sera réparti sur une aire de stationnement de surface perméable et arborée localisée en partie Nord-Ouest du secteur, le long des voies périphériques (route des Besseaux et partie Nord de la rue du Pré de Foire), notamment pour l'accès « minute » aux commerces et services, ainsi qu'en sous-sol des constructions ;
- le stationnement privatif sera réalisé intégralement en souterrain.

#### Le programme de constructions :

L'opération doit permettre la réalisation d'environ 110 logements collectifs, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU<sup>1</sup>, ainsi que des locaux d'activités de services et/ou de restauration.

---

<sup>1</sup> *Au minimum 30% de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur. Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).*

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



	Périmètre de l'OAP
	Espace vert public arboré à positionner et aménager
	Aire de stationnement public perméable et paysagée
	Placette publique à positionner
	Espace de rencontre public de la rue du Pré de Foire
	Espace vert collectif paysagé à positionner en cœur d'îlot et en pied de façades des constructions
	Trame / alignement arborés à constituer
	Carrefour d'entrée de ville à sécuriser
	Plateau traversant à sécuriser sur la route des Besseaux
	Principes d'accès aux aires de stationnement à positionner
	Mails publics modes doux à positionner
	Cheminements secondaires modes doux à positionner en cœur d'opération
	Principe d'implantation des façades des constructions en vis-à-vis de l'espace public, sans obligation de continuité
Gabarits des constructions :	
1/2/3	
1	: RDC+1+c
2	: RDC+2+c
3	: RDC+3+c

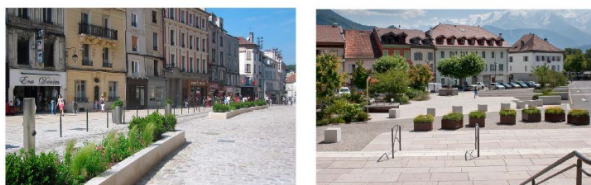


- Croquis non-opposable des intentions d'aménagement et ambiances recherchées (à titre illustratif) :



#### IMAGES DE RÉFÉRENCES

**LA PLACE :** Un espace traversant et animé / Une articulation entre le centre ancien de Thonès et le quartier des Besseaux



**LA PROMENADE DES BERGES :** Un lien naturel retrouvé et valorisé



**LE PARKING PUBLIC PERMÉABLE ET PAYSAGER**



**LE COEUR D'ÎLOT :** un espace vert à vivre, multigénérationnel, Un trait d'union entre le Fier et le Centre-ville



Le règlement écrit doit être modifié pour définir comme suit les conditions d'urbanisation au sein des secteurs UH1-oap10 et UH1c-oap10 :

- Les constructions principales préexistantes (à la date d'approbation de la présente procédure de modification du PLU) peuvent faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'une extension limitée à 25% de la SDP préexistante, ainsi que d'une ou plusieurs annexes de la construction principale, dans la limite de 25m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol (pour l'ensemble des nouvelles annexes).
- Pour les autres constructions nouvelles (hors annexes autorisées ci-dessus) : l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles et dans le respect des principes de l'OAP n°10. Pour chaque opération projetée, le pourcentage minimum de logements sociaux doit être respecté.

Concernant les emplacements réservés :

- Trois emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur peuvent être supprimés :
  - Les n°48-10 et n°48-11 pour aires de stockage de neige, qui sont déjà de propriété communale,
  - Le n°2 pour voie de maillage des quartiers Sud de Thônes, laquelle est réalisée.
- Un emplacement réservé doit être créé au bénéfice de la commune :
  - Le n°50 doit être inscrit en vue de la maîtrise foncière de l'espace nécessaire à la l'aménagement de quelques places de stationnement public à proximité immédiate de l'entrée du cimetière (à l'intersection de la rue de la Voûte et de la route des Besseaux). Ceci permettra de maintenir quelques places de stationnement public de surface proches de l'entrée cimetière, suite la mise en souterrain de l'ensemble des places de stationnement publiques du parking public situé en partie Nord-Est du site.

#### ► **Concernant la définition des logements locatifs sociaux pris en compte pour les objectifs de mixité sociale inscrits au règlement écrit**

Afin de s'assurer que le logement locatif social exigé dans les opérations de logement corresponde à du logement social pérenne, il est nécessaire de préciser au règlement écrit que les logements locatifs sociaux exigés doivent être pérennes, c'est-à-dire faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans, cette durée pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.

#### ► **Concernant le stationnement des deux roues**

Les règles relatives au stationnement des deux-roues figurant au règlement écrit des zones UH et 1AUH sont supprimées, afin de ne pas entrer en contradiction avec les termes du Code de la construction et de l'habitation, qui ont récemment été renforcées concernant le stationnement des deux roues et apparaissent suffisantes pour garantir que le stationnement des deux-roues réponde aux besoins des opérations.

#### ► **Regroupement des OAP sectorielles et de l'OAP patrimoniale au sein d'une même pièce du PLU**

Une modification de forme concerne le dossier de PLU. Pour une meilleure lisibilité, les OAP sectorielles et l'OAP patrimoniale, qui font jusqu'à présent l'objet de deux pièces distinctes du PLU en vigueur (n°5-1 et 5-2) sont regroupées au sein d'une seule et même pièce n°5 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

## 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.

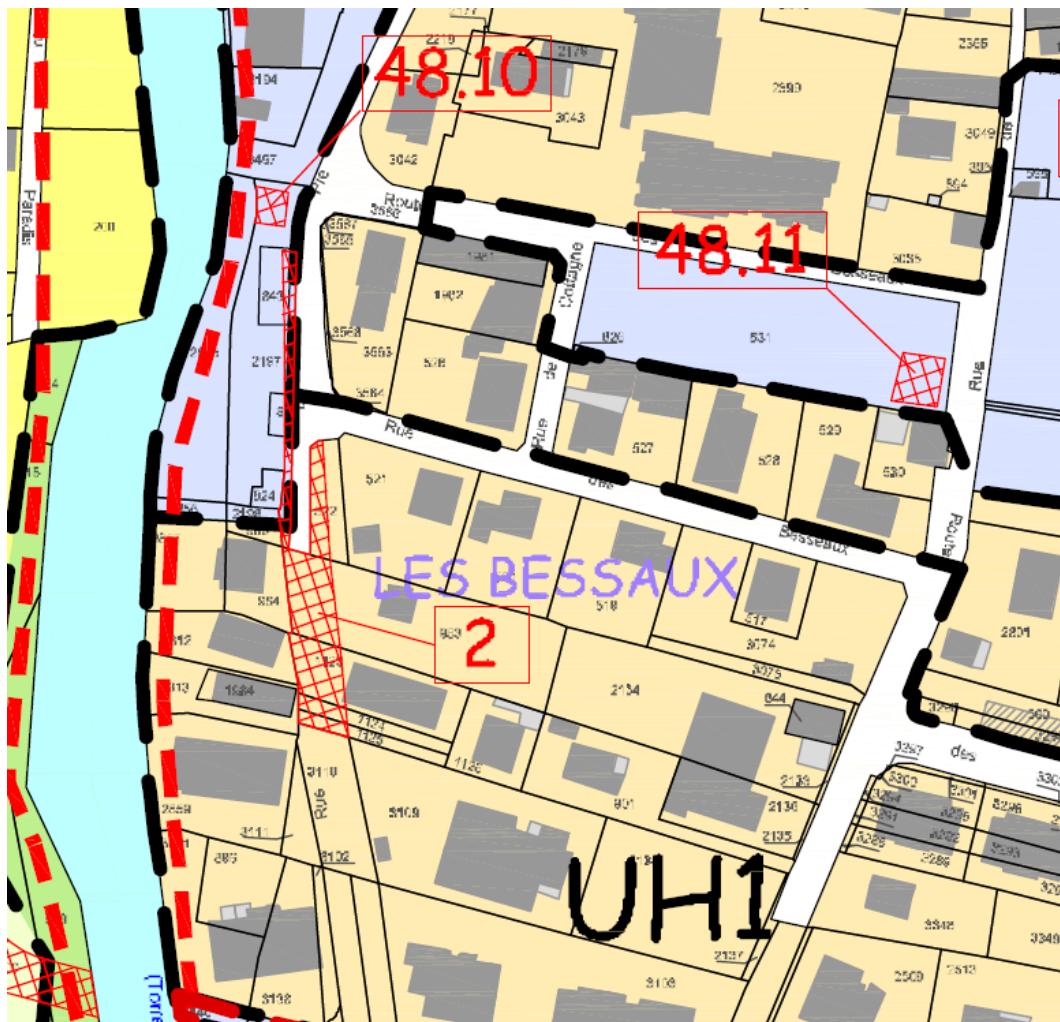
Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

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

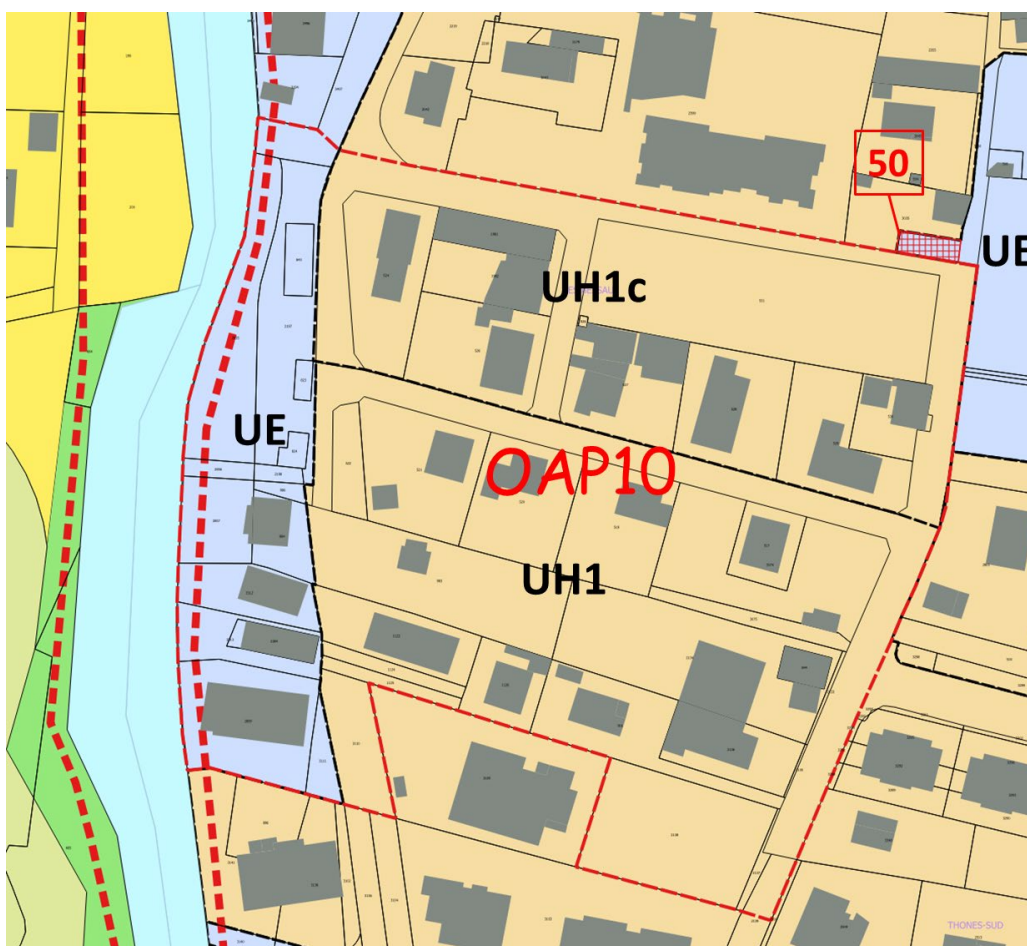
## 1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)

- Création d'un secteur d'OAP n°10, modification des limites des zones UE, UH1 et UH1c, suppression des emplacements réservés n°2, n°48-10 et n°48-11 et création de l'emplacement réservé n°50.



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





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

N°	DESIGNATION	Bénéficiaire	Surface
50	Aire publique de stationnement au lieudit « Les Besseaux »	Commune	74 m <sup>2</sup>

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

Les modifications figurent en *caractères rouge, gras, italique*.

### ► La zone UH

#### Article liminaire

ARTICLE LIMINAIRE
<p>[...]</p> <p>Ainsi, la zone UH se compose de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un secteur UH1c, couvrant le centre-ville, aux lieuxdits "LES BESSEAUX", "VERS LA GARE",</li><li>- un secteur UH1cr, couvrant le secteur de l'îlot Rousseau au centre-ville, concerné par une opération de renouvellement urbain,</li><li>- un secteur UH1c*, couvrant la partie centrale du centre historique au sein duquel sont introduites des dispositions particulières relative au stationnement afin d'encourager la réhabilitation et l'occupation des constructions existantes dans le respect des caractéristiques du patrimoine bâti.</li><li>- un secteur UH2c, en entrée Nord/Ouest du centre-ville, au lieudit "LES PERRASSES",</li><li>- un secteur UH1, en accompagnement Ouest du centre-ville, au lieudit "SAINT-BLAISE",</li><li>- <i>les secteurs UH1-oap10 et UH1c-oap10, couvrant un secteur du centre-ville au lieudit « LES BESSEAUX », faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation destinée à encadrer les conditions d'évolution urbaine du quartier.</i></li></ul> <p>[...]</p>

#### Article 2

ARTICLE 2.UH	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
<p>[...]</p> <p><b>Dans les secteurs UH1c, <i>UH1c-oap10</i>, UH1cr, UH1C* et UH2c :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique.</li></ul> <p><b>Le long des LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE RENFORCES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les construction et installations, à condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés au commerce ou à l'artisanat de détail, aux restaurants, hébergements hôteliers et/ou services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des surfaces nécessaires à l'accès des immeubles.</li></ul> <p><b>Dans les périmètres de MIXITE SOCIALE couvrant l'ensemble des secteurs UH1c, UH1cr, UH1, UH2c, UH2 et UH3, pour toute opération nouvelle d'habitat il est exigé une part de logements locatifs sociaux <i>perénnes</i> et/ou en accession sociale, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur, et selon les dispositions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de 6 à 9 logements : 15%,</li><li>- 10 à 14 logements : 20%,</li><li>- 15 logements et plus : 30%.</li></ul> <p><i>Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).</i></p>	

*Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE couvrant les secteurs UH1-oap10 et UH1c-oap10, pour toute opération nouvelle d'habitat il est exigé au minimum 30% de logements locatifs sociaux pérennes et/ou en accession sociale, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur. Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).*

*Dans l'ensemble des périmètres de mixité sociale :*

- *un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée peut être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux,*
- *les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).*

*[...]*

*Conditions d'urbanisation pour les secteurs UH1-oap10 et UH1c-oap10 :*

- *Les constructions principales préexistantes à la date d'approbation de la modification du PLU ayant instauré l'OAP n°10 peuvent faire l'objet :*
  - *d'adaptation, de réfection,*
  - *d'une extension limitée à 25% de la SDP préexistante,*
  - *d'une ou plusieurs annexes de la construction principale, dans la limite de 25m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol pour l'ensemble des nouvelles annexes de la construction principale.*
- *Pour les autres constructions nouvelles (hors annexes autorisées ci-dessus) : l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles et dans le respect des principes de l'OAP n°10 (pièce 5-1).*

*Il n'est pas fixé de surface minimum de 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 est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.*

*Pour chaque opération projetée, le pourcentage minimum de logements sociaux s'applique.*

### Article 3

#### **ARTICLE 3.UH**

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 les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).*

*[...]*

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

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

*[...]*

## Article 6

ARTICLE 6.UH	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES
<i>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).</i>	
[...]	
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 :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- dans les secteurs UH1, <b>UH1-oap10</b>, UH2 et UHe : 3 m,</li><li>- dans les secteurs UH3 et UH3p : 5 m.</li></ul>	
L'implantation entre 0 m et 3 m ou 5m (selon le secteur considéré) 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 et secteurs suivants :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,</li><li>- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel,</li><li>- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,</li><li>- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,</li><li>- toute ou partie des constructions et installations ainsi que leur constructions annexes <b>dans les secteurs UH1c, <b>UH1c-oap10</b>, UH1cr, UH1c* et UH2c,</b></li><li>- extension <b>des CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,</b></li><li>- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.</li></ul>	
[...]	

## Article 7

ARTICLE 7.UH	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
<i>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).</i>	
[...]	
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 :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- dans les secteurs UH1c, <b>UH1c-oap10</b>, UH2c et UHe : 3 m,</li><li>- dans les secteurs UH1, <b>UH1-oap10</b>, UH2, UH3 et UH3p : 4 m.</li></ul>	
[...]	



## Article 8

ARTICLE 8.UH	IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
<p><i>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).</i></p> <p>L'implantation des constructions et installations est libre sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement, <i>et sous réserve de principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.</i></p>	

## Article 9

ARTICLE 9.UH	EMPRISE AU SOL
[...]	
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :	
- dans le secteur UH1c-oap10 :	0,50
- dans les secteurs UH1 et UH1-oap10 :	0,40
- dans les secteurs UH2 :	0,30
- dans les secteurs UH3 :	0,25
- dans les secteurs UH3p :	0,20
[...]	

## Article 10

ARTICLE 10.UH	HAUTEUR MAXIMALE
<p><i>Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).</i></p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dans les secteurs UH1c, UH1c-oap10, UH1c*, UH1 et UHe : 16 m,</li><li>- dans les secteurs UH1-oap10, UH2c et UH2 : 13 m,</li><li>- dans les secteurs UH3 et UH3p : 9 m,</li><li>- dans le PERIMETRE D'ETUDE de la rue Jean-Jacques Rousseau (tel que figurant au document graphique annexe, pièce n°4-1), y compris le secteur UH1cr : 19 m.</li></ul> <p>[...]</p>	

## Article 10

ARTICLE 11.UH	ASPECT EXTÉRIEUR
<p><i>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).</i></p> <p><i>Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).</i></p>	

### 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.

***Dans les secteurs UH1-oap10 et UH1c-oap10, une cohérence de l'aspect extérieur des constructions et installations à l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP sera recherchée (implantation des constructions, traitement des façades, toitures, clôtures).***

[...]

### 11.5 – Clôtures :

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- elles sont contraires, sur les coteaux extérieurs au centre-ville, aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,
- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- 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.

**Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH, à l'exception ~~des~~ **des** secteurs UHe, UH1-oap10 et UH1c-oap10 :**

- elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie surmontant ou non un mur-bahut, ou d'une haie vive, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m,
- les dispositifs anti-bruit doivent être masqués du domaine public par une haie vive.

**Dans le secteur UHe**, ainsi que pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, 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.

***Dans les secteurs UH1-oap10 et UH1c-oap10 : les clôtures éventuelles doivent être constituées de grille ou grillage et/ou de haies vives d'essences locales. Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,20m, à l'exception des clôtures éventuelles implantées au pourtour des éventuels jardins privés, dont la hauteur ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,60m.***

[...]

## Article 12

ARTICLE 12.UH	STATIONNEMENT
<b><i>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).</i></b>	
[...]	
Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 50% intégrée au volume de la construction ou couverte,</li><li>▪ plus de 2 logements :</li></ul></li></ul>	

- dans les secteurs UH1c, UH1cr et UH2c : 1 place de stationnement par logement + 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de SDP. Au minimum 75% de l'ensemble des places doivent être intégrées dans le volume de la construction,
- **dans les secteurs UH1-oap10 et UH1c-oap10 : 2 places de stationnement par logement + 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place, 100% des places doivent être intégrées dans le volume de la construction et être non boxées,**
- dans les secteurs UH1 et UH2 : 2 places de stationnement par logement. Au minimum 75% des places doivent être intégrées dans le volume de la construction,
- dans les secteurs UH3 et UH3p : 2 places de stationnement par logement. Au minimum 50% des places doivent être couvertes,
- dans le secteur UHe : 0,45 places de stationnement par logement,
- à l'exception des secteurs UH1c, UH1cr, UH1c\* et UHe, il est demandé :
  - dans le cas d'une opération de :
    - 1 à 3 logements : 1 place visiteur,
    - 4 logements et plus : 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place,
  - dans le cas d'un lotissement de :
    - 1 à 3 lots : 1 place visiteur,
    - 4 lots et plus : 1 place visiteur par tranche de 2 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place.

**~~Dans tous les cas, les~~ Les** places visiteurs doivent être extérieures, non privatisées et réalisées en matériaux perméables.

- pour les constructions et installations à usage de bureau : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'artisanat : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP,
- pour les constructions et installations à usage de commerce, à l'exception du **secteur UH1c\*** : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SDP.
- pour les constructions et installations à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de restaurant,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

**~~Dans le secteur UH1c-oap10, l'ensemble des places de stationnement exigées pour les constructions à usage d'activités économiques doivent être intégrées dans le volume de la construction.~~**

[...]

**~~Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum et pour les opérations de 4 logements et plus :~~**

**~~dans l'ensemble des secteurs de la zone UH à l'exception du secteur UHe : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès d'une superficie minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement.~~**

## Article 13

### ARTICLE 13.UH

### 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).~~**

[...]

## ► La zone UE

### Article liminaire

#### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UE** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Ainsi, la **zone UE** se répartit sur plusieurs sites :

- en entrée Ouest de commune, aux lieuxdits "LE BRAY", "TOUT BOIS", "LES VERNAIES", "DERRIERE L'USINE", "TRONCHINE" et "LES FONTAINES",
- aux abords et dans le centre-ville aggloméré aux lieuxdits "VERS LA GARE", "CARROZ", "LES BESSEAUX", "THONES-SUD", "LE CLOS".

La zone UE comprend ~~un~~ **les** secteurs UE-oap2 **et UE-oap10**, qui ~~fait font~~ par ailleurs l'objet d'~~une~~ Orientation **s** d'Aménagement et de Programmation, ~~à laquelle auxquelles~~ on se reportera (pièce 5-1).

## ► La zone 1AUH

### Article 2

#### ARTICLE 2.1AUH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

**Dans les périmètres de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur 1AUH2-oap4 et l'ensemble des secteurs 1AUH3 :**

- toute opération nouvelle d'habitat devra comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux **pérennes** et/ou en accession sociale (le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur). ~~Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).~~

**Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur 1AUH2-oap3-S1 :**

- toute opération nouvelle d'habitat devra comporter 100% de logements en accession aidée.

**Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur 1AUH2-oap3-S2 :**

- toute opération nouvelle d'habitat devra comporter 50% minimum de logements locatifs sociaux **pérennes** et/ou en accession sociale (le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur). ~~Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire).~~

**Dans l'ensemble des périmètres de mixité sociale :**

- **un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée peut être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux,**
- **les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).**

[...]



## Article 12

ARTICLE 12.1AUH	STATIONNEMENT
<p>[...]</p> <p><del>Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :</del></p> <p><del>— pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m<sup>2</sup> par logement.</del></p>	

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

Les OAP sectorielles et l'OAP patrimoniale sont regroupées au sein de la pièce n°5 du PLU et une orientation d'aménagement sectorielle n°10 est créée :

## PREAMBULE

### Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : "Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (...)".

#### ▪ SUR LE FOND...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2 du PLU).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre. NB : Les mentions particulières, portées "à titre indicatif", figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

#### ▪ SUR LE CONTENU...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

#### ▪ SUR LA FORME...

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU de Thônes comprend **10 9** OAP sectorielles, numérotées de 1 à **10 9** (ci-après) et une OAP patrimoniale (pièce N°5-2 du PLU).

## Les 9 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les OAP SECTORIELLES :

- à vocation d'activités économiques (N°1 et 9)

1. Les Brauves

9. La Cour

- à vocation d'équipements (N°2)

2. Les Besseaux

- à vocation dominante d'habitat (N°3 à 8)

3. La Curiaz

4. Le Clos

5. Les Perrières Ouest

6. Les Perrières Est

7. Le Pignet Nord

8. Le Pignet Sud

10. **Les Besseaux**

L'OAP PATRIMONIALE

p.5

p.5

p.11

p.16

p.16

p.21

p.24

p.30

p.34

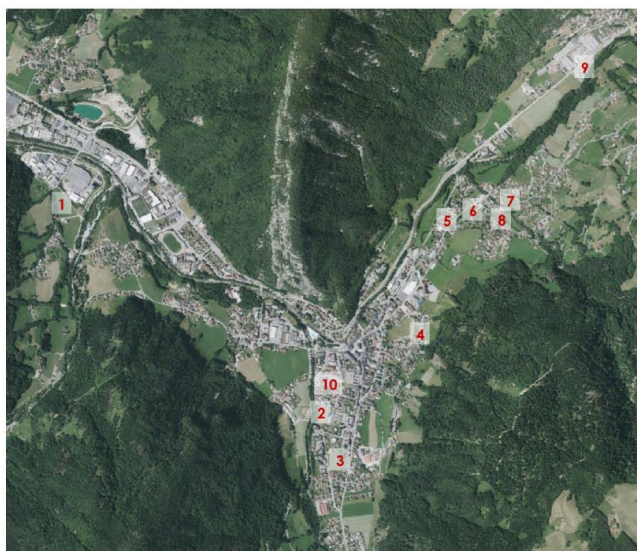
p.39

p.43

p.48

**p.53**

p.61



## OAP 10 : LES BESSEAUX

### Le site :

Il s'agit d'un secteur d'habitat pavillonnaire dominant, à l'origine « de faubourg », situé au Sud-Ouest du centre-ville de Thônes (à moins de 200 m de la place de l'Eglise), qui forme désormais un îlot pavillonnaire, au sein de l'urbanisation du centre-ville, et fait l'objet de pression foncière, amorce d'un phénomène de mutation urbaine spontanée.

Le secteur de projet, de topographie plutôt plane, s'étend sur environ 2,2 ha. Il est délimité en partie Ouest par le torrent du Fier, ceinturé au Nord et à l'Est par la route des Besseaux qui supporte un trafic soutenu et a un effet de coupure urbaine entre ce quartier et le centre-ville. Cet axe pourrait, avec la création d'un nouveau pont envisagé à terme, devenir une entrée de ville de Thônes et connaître une augmentation de son trafic, qu'il convient d'anticiper. Au Sud se situent le nouvel EHPAD et le groupe scolaire et à l'Est le cimetière. L'habitat développé aux abords du quartier est majoritairement collectif de gabarit RDC+2 à RDC+3, à l'exception de quelques logements individuels situés à l'Est.

Ce secteur résidentiel de faible densité comporte également deux parkings publics, un bâtiment abritant des garages privés, ainsi qu'un restaurant et un bâtiment artisanal. Le maintien d'une capacité de stationnement public sur le secteur est nécessaire au fonctionnement du centre-ville. Le lien avec le centre-ville est actuellement peu lisible, peu valorisé et les traversées piétonnes sont peu sécurisées.

Si les jardins privés confèrent au quartier un caractère globalement aéré et végétalisé, les espaces publics sont marqués par la minéralité et les berges du Fier sont peu accessibles et non valorisées. Le quartier bénéficie de perspectives intéressantes sur le grand paysage et plusieurs points focaux montagneux.

Intégralement aménagé, il ne présente pas de sensibilité écologique ni patrimoniale particulière. Aux abords, le Fier est classé en zone naturelle, doublée d'un secteur d'intérêt écologique délimité par le PLU et identifié au PPRn comme "zone à risque fort", laquelle déborde à la marge sur le secteur d'OAP.



### Les objectifs d'aménagement :

- Organiser le renouvellement urbain et la densification de ce secteur à proximité immédiate du centre-ville, afin qu'il contribue à la diversification du parc de logements, ainsi qu'à une offre de services complémentaire à celle du centre-ville.
- Intégrer une trame verte de nature en ville au sein de l'îlot habité, en relation avec les berges du Fier.
- Développer et requalifier les espaces publics, au profit des modes doux et des espaces de convivialité, verts et perméables. En particulier aménager un espace public en bord de Fier, et développer un maillage modes doux sécurisé et attractif, liaisonné avec la zone de rencontre, les équipements proches, le centre-ville et ses services.
- Maintenir une ambiance verte et apaisée au sein de l'îlot habité.
- Répondre aux besoins de stationnement public actuels et futurs à proximité du cœur de bourg.
- Prendre en compte la vocation future potentielle de la route des Besseaux, en tant qu'axe d'entrée de ville Ouest de Thônes, en sécuriser les traversées.
- Valoriser les perspectives paysagères depuis l'espace public.

## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte motorisés :

- Les accès automobiles aux aires de stationnement doivent être organisés depuis la route des Besseaux et la partie Nord de la rue du Pré de Foire. Aucun accès ne sera organisé au niveau de l'espace de rencontre en partie Sud de la rue du Pré de Foire.
- Les accès permettront la desserte directe des aires de stationnement résidentiel et public, sans création de voie de desserte interne en cœur d'îlot habité, qui sera réservé aux modes doux.

### Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé sera aménagé, comprenant :
  - un mail public modes doux structurant traversant le cœur d'îlot, connectant :
    - à l'Ouest les berges du Fier, l'espace public à aménager et l'espace de rencontre de la rue du Pré de Foire reliant l'EHPAD,
    - au Nord-Est la rue de la Voûte, via une placette publique prolongée par un plateau traversant aménagé route des Besseaux,
  - à partir de ce mail public, un réseau de cheminements modes doux secondaires, reliant le cœur d'îlot aux voies publiques périphériques et à l'espace public en bord de Fier,
  - une promenade publique le long du Fier (objet de l'emplacement réservé n°7).

### Implantation et forme urbaine :

- L'implantation des constructions doit permettre de :
  - structurer un front bâti aux abords de la route des Besseaux et de la rue du Pré de Foire, lequel sera discontinu afin de ménager des percées visuelles sur le grand paysage depuis l'espace public, ainsi que des perméabilités piétonnes,
  - définir une placette publique positionnée au Nord-Est de l'opération,
  - préserver un cœur d'îlot d'un seul tenant, aménagé en espace vert collectif, n'excluant pas les jardins privatifs en rez-de-chaussée.
- Les gabarits des constructions devront s'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et s'étager du RDC+1+comble au RDC+3+comble, selon les gabarits figurant au schéma opposable des intentions d'aménagement.
- Les RDC des constructions orientés en vis-à-vis de la placette publique seront destinés aux activités de services ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Architecture et performances énergétiques :

Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant. En outre :

- Une cohérence de l'aspect extérieur des constructions à l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP sera recherchée, concernant l'implantation des constructions, le traitement des façades, toitures et clôtures.
- Il sera recherché une architecture dialoguant avec celle du bâti ancien du centre-bourg. Les toitures seront à pans et en tuile ou d'aspect tuile et les façades pourront associer l'aspect bois et minéral.

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

Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant. En outre :

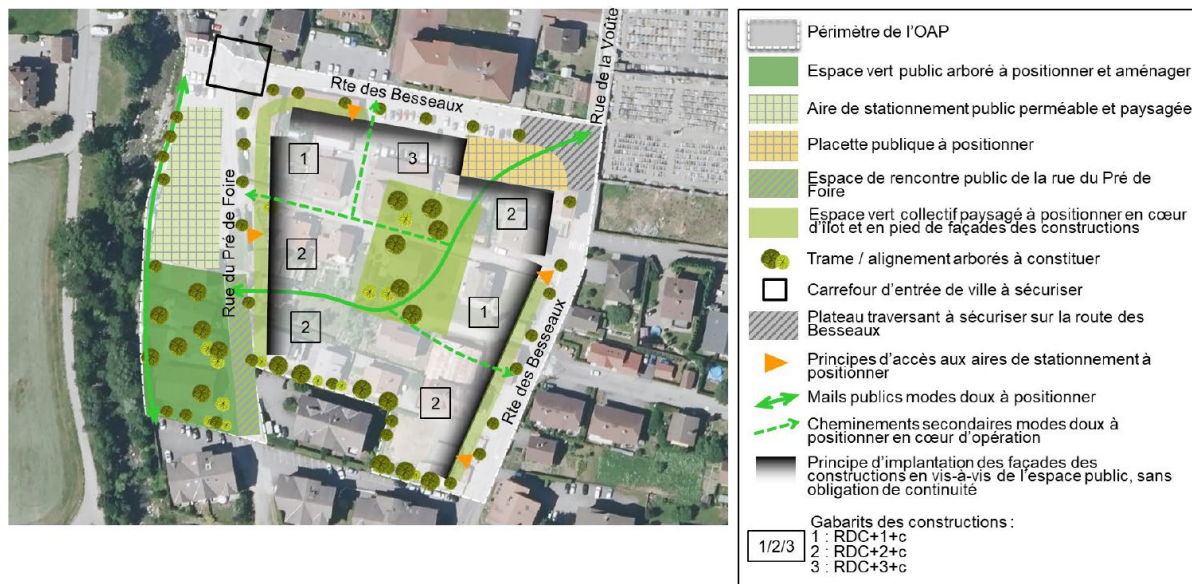
- Concernant les espaces publics et collectifs :
  - un espace vert public arboré sera aménagé et paysagé en partie Sud-Ouest du secteur, entre le Fier et l'espace de rencontre de la rue du Pré de Foire ;
  - une placette publique sera aménagée en partie Nord-Est du secteur, comme lien entre le centre historique et le quartier des Besseaux ;
  - un espace vert collectif sera aménagé en cœur d'îlot, support d'un maillage de cheminements doux public et collectifs. Les espaces en pleine terre seront plantés d'arbres de haute-tige, contribuant à la régulation thermique des espaces extérieurs et des constructions ;
  - les espaces en pied de façade des constructions situés en vis à vis de la route des Besseaux et de la rue du Pré de Foire seront autant que possible traités en espace vert collectif et paysagés ;
  - une trame arborée sera constituée en accompagnement des espaces publics, ainsi qu'à l'interface du secteur d'OAP et des bâtiments collectifs situés à ses abords Sud ;
  - les clôtures éventuelles seront constituées de grille ou grillage et/ou de haies vives d'essences locales et ne devront pas excéder une hauteur de 1,20m, à l'exception des clôtures éventuelles implantées au pourtour des éventuels jardins privatifs, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,60m ;
  - une cohérence du traitement des espaces collectifs à l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP sera recherchée, concernant notamment les matériaux employés.
- Concernant le stationnement automobile :
  - le stationnement public sera réparti sur une aire de stationnement de surface perméable et arborée localisée en partie Nord-Ouest du secteur, le long des voies périphériques (route des Besseaux et partie Nord de la rue du Pré de Foire), notamment pour l'accès « minute » aux commerces et services, ainsi qu'en sous-sol des constructions.
  - Le stationnement privatif sera réalisé intégralement en souterrain.

## Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'environ 110 logements collectifs, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU, ainsi que des locaux d'activités de services et/ou de restauration.



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



OAP 10

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



## Ambiances recherchées (à titre illustratif) :

### IMAGES DE RÉFÉRENCES

**LA PLACE :** Un espace traversant et animé / Une articulation entre le centre ancien de Thônes et le quartier des Besseaux



**LA PROMENADE DES BERGES :** Un lien naturel retrouvé et valorisé



**LE PARKING PUBLIC PERMÉABLE ET PAYSAGER**



**LE COEUR D'ÎLOT :** un espace vert à vivre, multigénérationnel, Un trait d'union entre le Fier et le Centre-ville



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALE

## PREAMBULE

### Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : "Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (...)".

#### — SUR LE FOND...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2 du PLU).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre. NB : Les mentions particulières portées "à titre indicatif", figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

#### — SUR LE CONTENU...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles dérivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

#### — SUR LA FORME...

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU de Thônes comprend une OAP patrimoniale (ci-après) et huit OAP sectorielles, numérotées de 1 à 8 (pièce N°5-1 du PLU).