

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# THONES

## Modification Simplifiée N°4 du PLU



**THONNES**  
Cœur des Vallées

## NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le Maire



Le Maire  
Pierre BIBOLLET

Pièce n°1

territoires  
\_demain



# SOMMAIRE

<b>I. LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>4</b>
1- Localisation et positionnement de la commune	4
2- Le Schéma de Cohérence Territoriale Fier-Aravis	4
3- Le PLU de Thônes	4
 <b>II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	 <b>6</b>
1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	6
2- La procédure de modification simplifiée	13
 <b>III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4</b>	 <b>14</b>
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)	14
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU)	17

# 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 6576 habitants (INSEE, RP2016, exploitations principales) 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 le confortement de l'attractivité économique et touristique,
- "d'étoffement" et de 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 deux modifications simplifiées :

- la n°1, portant sur la suppression d'un emplacement réservé, approuvée le 12 avril 2018,
- la n°2, portant sur les secteurs aux lieudits Les Besseaux et Le Château, approuvée le 20 décembre 2018.

Une troisième modification simplifiée est en cours, portant sur l'ilot Rousseau au centre-ville.

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 SIMPLIFIEE

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

#### ► La levée du périmètre de « gel » de l'urbanisation au lieudit « Le Château »

La commune de Thônes prévoit la délocalisation de l'Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situé au lieudit « Le Château », dans de nouveaux locaux à édifier au lieudit « Les Besseaux », mieux adaptés aux besoins quantitatifs et qualitatifs de l'accueil des personnes âgées dépendantes sur le territoire. Cette délocalisation libèrera le tènement foncier occupé par l'EHPAD actuel, sur lequel la commune a mené une réflexion et des études, en vue d'une opération de renouvellement urbain, à vocation de développement du parc de logement collectif, dont une part de logements sociaux.

Dans l'attente de l'aboutissement de ces études, afin de préserver le potentiel de ce secteur et ne pas compromettre la future opération d'aménagement global, un périmètre de « gel » de l'urbanisation au titre de l'article L151-41, 5° du PLU avait été instauré par la modification simplifiée n°2 du PLU, approuvée le 20 décembre 2018.

Les études relatives à l'aménagement global de ce secteur sont désormais suffisamment abouties pour permettre la levée de cette servitude. Il est souligné que ces études sont réalisées en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'objectif d'une bonne insertion de l'opération dans son environnement urbain et paysager, prenant en compte sa situation sur un site de coteau, son exposition visuelle, et notamment de l'inscrire en cohérence urbaine et architecturale avec l'opération de résidence-services seniors en projet sur un secteur situé à l'aval et de ne pas altérer la perception du point focal constitué par le château d'Avet.

Ce projet, qui s'inscrit dans le cadre du dispositif réglementaire actuel du PLU, ne nécessite pas d'autre modification du PLU.

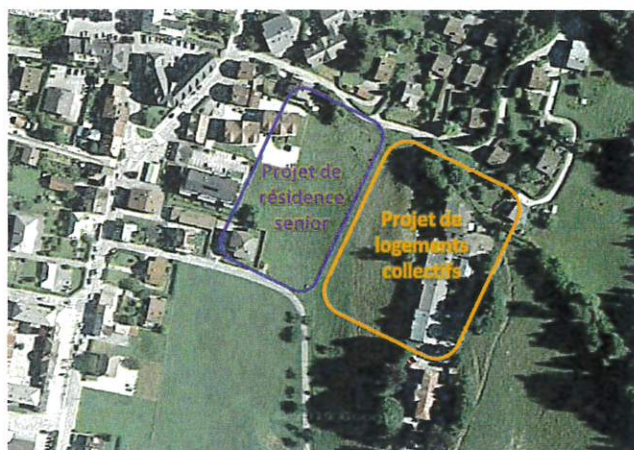
#### Le site concerné

Un périmètre de « gel » de l'urbanisation a été instauré sur un secteur situé en partie Sud-Est du centre-ville, sur un coteau orienté vers l'Ouest, en amont de la RD12, majoritairement bâti, comprenant les bâtiments de l'actuel EHPAD, ainsi que le château d'Avet. La présente modification simplifiée du PLU, consiste à lever le périmètre de gel couvrant l'ensemble de ce secteur, lequel a une superficie d'environ 1,3 ha.





Les études ont conduit à préciser l'emprise de la future opération d'habitat, qui porte sur un périmètre plus restreint, excluant le château d'Avet et ses abords. Aussi, l'emprise de l'opération sous tendue par la levée du périmètre de « gel », porte sur environ 1ha.



Le site présente une pente irrégulière, plus accentuée en partie basse, laquelle fait partie du tènement foncier de l'EHPAD, est non bâtie et entretenue en pré de fauche.

L'emprise du projet est localisée en continuité de zones urbanisées à vocation d'habitat de moyenne et forte densité aux abords du centre-ville et à l'amont d'une zone UE, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectifs, sur laquelle est prévue la réalisation d'une résidence-services pour personnes âgées, d'une centaine de logements.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée par l'état initial du site et de l'environnement du PLU.



*Le site concerné par le périmètre de « gel » depuis la RD 12*



*Le château d'Avet, exclu du secteur opérationnel*



*Les bâtiments de l'actuel EHPAD et la partie non bâtie de son tènement foncier*



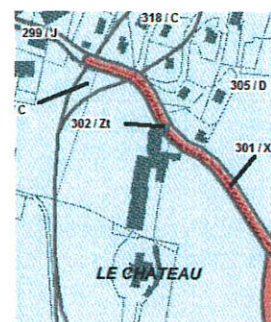
Le PPRn en vigueur classe ce secteur :

- en zone de risque moyen lié aux instabilités de terrain, chutes de pierres et risque torrentiel,
- et localement, au Nord, en zone de risque naturel fort, identifiée au PPRn, liée à la présence d'un ruisseau.



Le projet de PPRn révisé (en cours d'élaboration, prochainement soumis à enquête publique) :

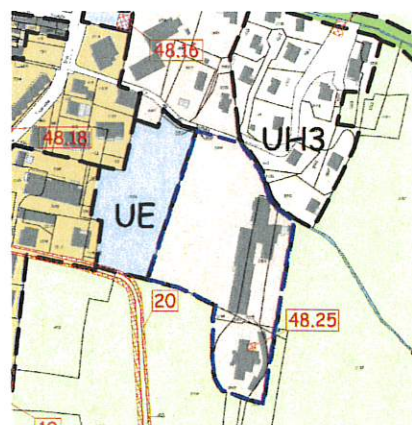
- reconduit et prolonge vers l'aval la zone de risque fort de débordement torrentiel, inconstructible, bordant le site en partie Nord
- distingue des zones de risque lié aux instabilités de terrain : de niveaux moyen, couvrant la majorité du secteur, et de niveau faible en partie Nord-Ouest de ce dernier.



Il est précisé que la version révisée du PPRn est d'ores et déjà prise en compte pour les nouveaux projets.

Au PLU en vigueur, le site est :

- classé en zone urbanisée à vocation d'habitat dense (UH2), couvrant l'ensemble du tènement foncier de l'EHPAD et le château d'Avet,
- couvert par une servitude instaurée au titre de l'article L151-41, 5° du CU.



### Les objectifs d'aménagement

- Permettre, à la suite de la délocalisation de l'actuel EHPAD, la réalisation d'une opération d'habitat comportant une part de logements locatifs sociaux, majoritairement en renouvellement urbain.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur, prenant accès sur la voie de desserte de l'opération de résidence-services pour personnes âgées en projet sur la zone UE située à l'aval, en continuité de la route du Château.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville, dans le cadre de l'aménagement des espaces libres extérieurs collectifs et privés.
- Œuvrer en faveur de l'insertion du projet dans son environnement bâti et paysager, prenant en compte sa situation sur un site de coteau, son exposition visuelle, et



notamment l'inscrire en cohérence urbaine et architecturale avec l'opération de résidence-services seniors en projet sur un secteur situé à l'aval et ne pas altérer la perception du point focal constitué par le château d'Avet.

### Les intentions d'aménagement

► Le programme de l'opération :

Suite à la démolition des constructions de l'EHPAD existant, développer une opération d'environ 110 à 115 logements collectifs, dont 30% minimum de logements locatifs sociaux.

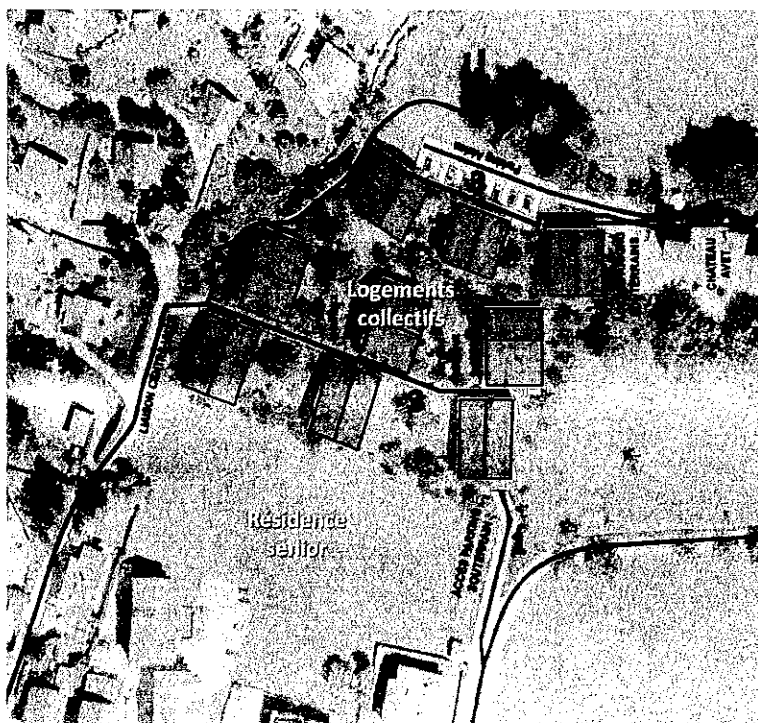
Deux accès seront aménagés pour la desserte motorisée :

- pour les constructions à implanter en partie basse : à partir d'une voie de desserte mutualisée avec la future résidence-services seniors à l'aval du site, prenant accès sur la partie médiane de la route du château.
- pour les constructions implantées en partie haute : à partir de l'amont de la route du château.

Ces accès desserviront les parcs de stationnement souterrains des logements, à l'exception de quelques places de stationnement de surface aménagées à l'arrière des constructions situées en partie haute.

Ainsi, aucune circulation automobile liée à la desserte des logements n'est prévue au sein de l'opération, à l'exception de celle éventuelle des véhicules de services et de secours.

Un maillage piéton généreux sera développé au sein et en périphérie de l'opération, permettant la liaison sécurisée avec le centre-ville, via le chemin du Turban.



*Les principes de liaisonnement motorisés et doux envisagés  
(implantation des constructions à titre illustratif).*

► Implantation et forme urbaine :

Au regard de la topographie du site, afin de favoriser l'adaptation des constructions à la pente du terrain et préserver des perspectives visuelles sur le coteau, il sera recherché une implantation en plots et étagée des constructions, limitant autant que possible les exhaussements et affouillements de sol.

Les volumes des constructions privilégieront les formes compactes et simples. La hauteur maximale des constructions situées en partie haute du terrain n'excèdera pas celle du château d'Avet, permettant sa valorisation en tant que point focal.

► Architecture :

Les constructions comporteront une part dominante de toitures à pans. Les faitages seront orientés perpendiculairement ou parallèlement à la ligne de pente du terrain. La minéralité sera dominante en façades. Il sera notamment recherché une cohérence architecturale avec la future résidence-services seniors qui sera située à l'aval.

► Espaces extérieurs :

Hors espaces de stationnement et de circulation, les espaces collectifs et privatifs seront majoritairement végétalisés et plantés et contribueront en priorité à une gestion « douce » des eaux pluviales. Les plantations, privilégieront les d'essences locales.



*A titre illustratif, des images possibles de l'opération dans son environnement bâti et paysager.*





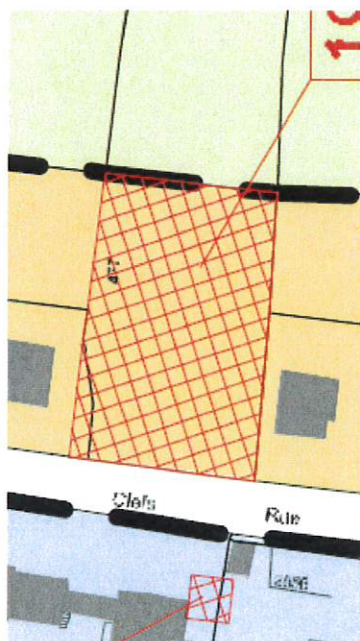
*A titre illustratif, une image possible de l'opération et de son insertion dans le tissu urbain, en continuité de la future résidence-services seniors.*

### ► L'adaptation des emplacements réservés n°19 et 22

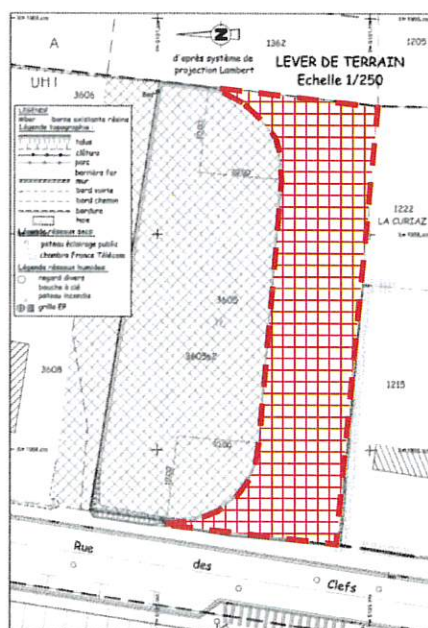
Les études relatives aux aménagements publics ayant motivé l'inscription des emplacements réservés n°19 et 22 ont été affinées, permettant de réduire leur emprise et préciser leurs objets.

- Concernant l'ER n°19, inscrit pour « espace public et desserte du secteur « Sous le Château », au bénéfice de la commune, pour une emprise initiale de 1640 m<sup>2</sup> :

La vocation de cet ER a été précisée. Le projet d'aménagement d'espace public n'a pas été retenu, limitant sa vocation à celle d'une voie de desserte locale du secteur « Sous le Château ». Aussi son emprise peut être réduite à celle strictement utile à cet aménagement.



*L'emplacement réservé n°19 tel que figurant au PLU en vigueur*

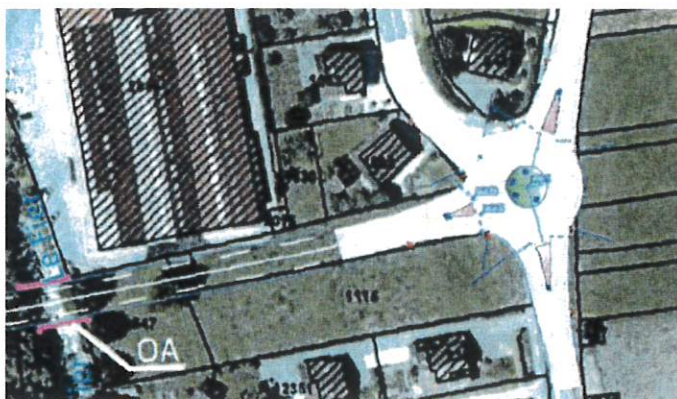


*L'emprise retenue, nécessaire à la réalisation de la voie de desserte*

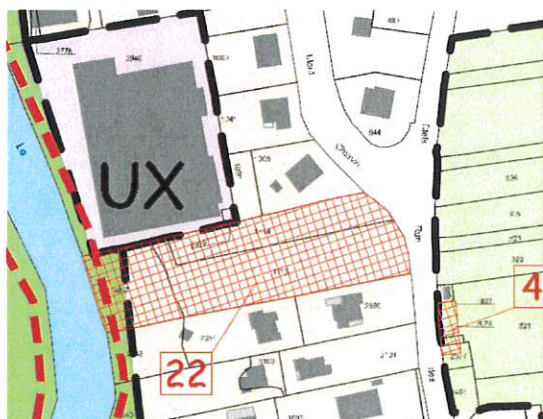


- Concernant l'ER n°22, inscrit au lieudit « La Curiatz », pour « Création de stationnements publics », au bénéfice de la commune, pour une emprise initiale de 3854 m<sup>2</sup> :

La vocation de cet ER a été modifiée. Le projet d'aménagement de stationnements publics a été abandonné au profit de la réalisation d'une voie de desserte locale d'une largeur de 12m, en lien et permettant le réaménagement prévu du carrefour entre la rue du Mont Charvin et la rue des Clefs. Aussi son emprise peut être réduite à celle strictement utile à ces aménagements.



*Le projet de réaménagement du carrefour entre la rue du Mont Charvin et la rue des Clefs*



*L'emplacement réservé n°22 tel que figurant au PLU en vigueur*



*La nouvelle emprise retenue nécessaire à l'aménagement du carrefour et la voie de desserte*

#### ► Les évolutions à apporter au PLU :

Modifications à apporter au règlement graphique, sur lequel figurent les emplacements réservés :

- Suppression du périmètre de « gel » de l'urbanisation sur le secteur au lieudit « Le Château ».
- Réduction de l'emprise et adaptation de l'objet de l'emplacement réservé n°19.
- Réduction de l'emprise et modification de l'objet de l'emplacement réservé n°22.

Modification à apporter au règlement écrit de la zone UH, afin de supprimer le périmètre de gel de l'urbanisation au lieudit « Le Château ».

## 2- La procédure de modification simplifiée

### ► Le champ d'application de la 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 intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

### ► Le régime juridique de la modification :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Thônes doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

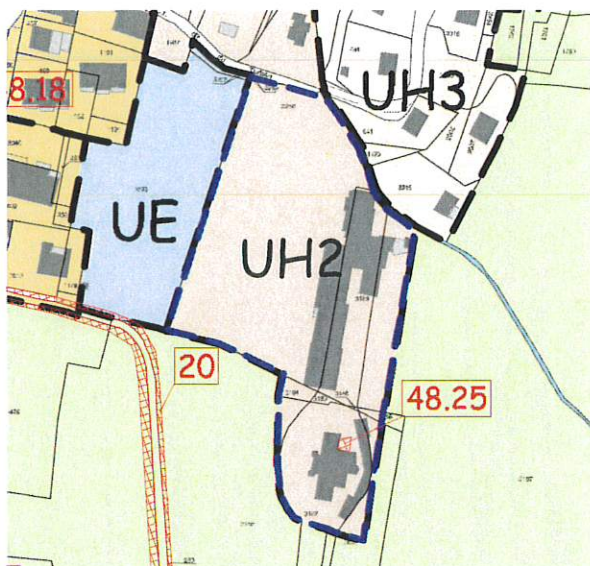
Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

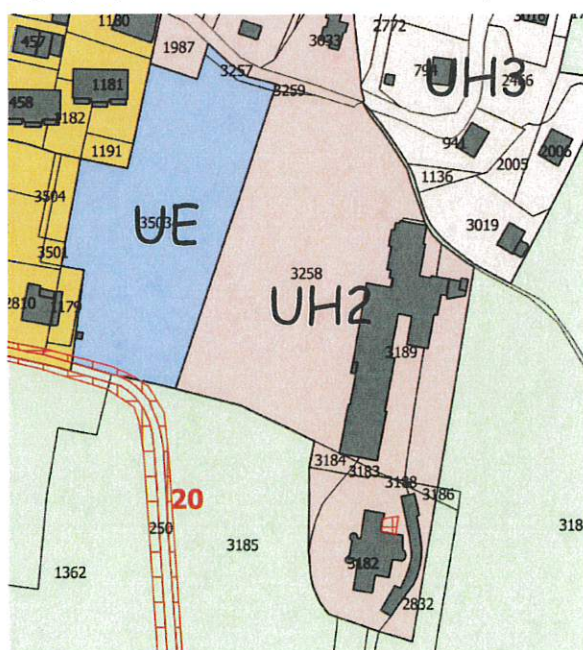
### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

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

- Suppression du périmètre de « gel » au titre de l'article L151-41, 5° du Code de l'Urbanisme :



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

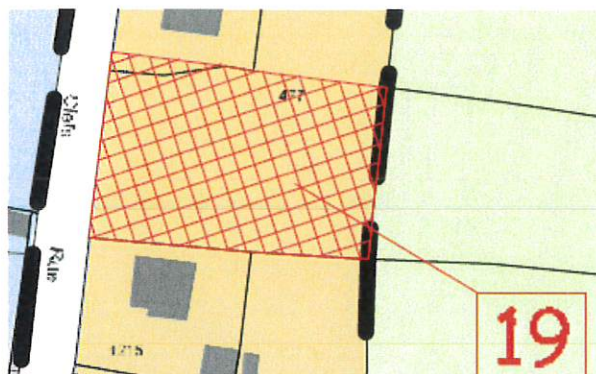


*Règlement graphique 3-1 après modification simplifiée n°4 du PLU*



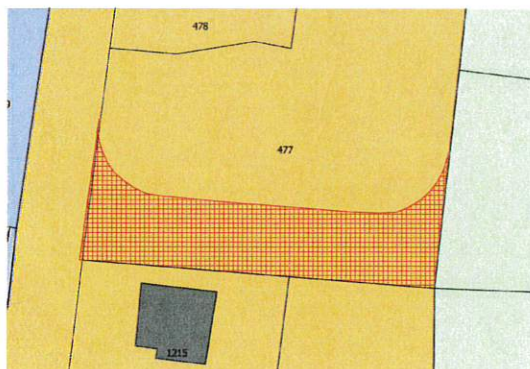
► Adaptation de l'emplacement réservé n°19 :

*Règlement graphique 3-1, dont extrait de la liste des emplacements réservés avant modification simplifiée n°4 du PLU :*



N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en ca
19	Espace public et desserte du secteur « Sous le Château »	Commune	1640

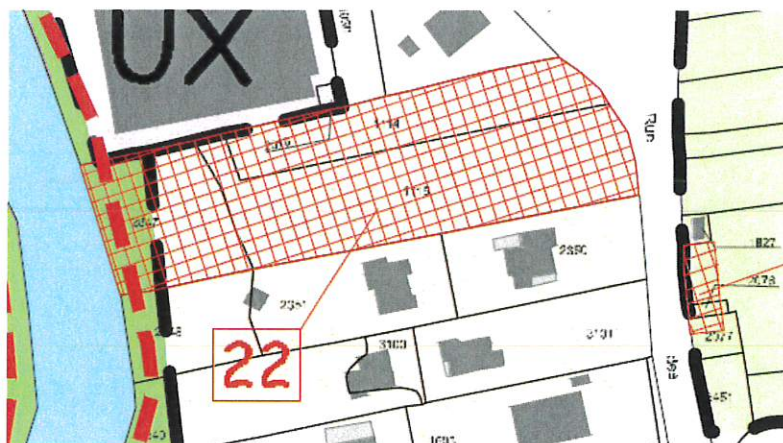
*Règlement graphique 3-1 dont extrait de la liste des emplacements réservés, après modification simplifiée n°4 du PLU :*



N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en ca
19	Desserte du secteur « Sous le Château »	Commune	550

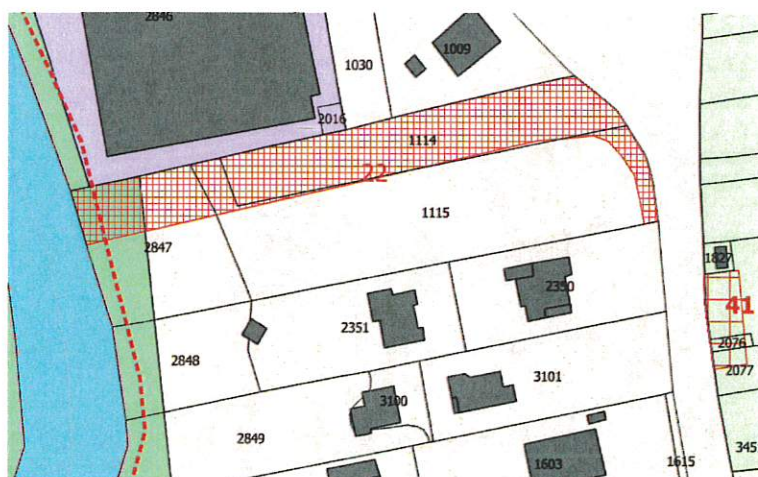
► Adaptation de l'emplacement réservé n°22 :

*Règlement graphique 3-1, dont extrait de la liste des emplacements réservés avant modification simplifiée n°4 du PLU :*



N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en ca
22	Création de stationnements publics	Commune	3854

*Règlement graphique 3-1 dont extrait de la liste des emplacements réservés, après modification simplifiée n°4 du PLU :*



N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en ca
22	Voie de desserte	Commune	1475

NB : les modifications apportées ne portent pas sur les périmètres délimités au règlement graphique n°3-2.

Les surfaces des zones sont inchangées.

## 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 2 :

Le périmètre de gel de l'urbanisation est supprimé au lieudit « Le Château ».

Article.2.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
<p>[...]</p> <p>Dans les PERIMETRES DE GEL DE L'URBANISATION :</p> <p>- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve d'être limitée à 20 m<sup>2</sup> de SDP.</p> <p><i>Trois Deux</i> PERIMETRES DE GEL sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• au lieudit « LES PERRASSES » en entrée Nord/Ouest du centre-ville,</li><li>• au lieudit « LE PLOT » en entrée Ouest du centre-ville.</li><li>• <del>au lieudit « LE CHATEAU » aux abords Sud-Est du centre-ville.</del></li></ul> <p>[...]</p>