Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de THONES

THÔNES
Cœur des Vallées

Modification simplifiée N°6 du PLU

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2024, approuvant la modification simplifiée n°6 du PLU de Thônes.

Le Maire
Pierre BIBOLLET

Pièce n°1

Territoires demain

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL 3

1- Localisation et positionnement de la commune 3

2- Le Schéma de Cohérence Territoriale Fier-Aravis 3

3- Le PLU de Thônes 3

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 5

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs du changement apporté 5

2- La procédure de modification simplifiée 6

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 7

1- La modification à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU) 7

2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU) 9

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de Thônes, d'une superficie de 52,33 km², compte 6 597 habitants (INSEE, RP2018, 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 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 cinq modifications simplifiées et deux modifications de droit commun :

- Modification simplifiée n°1, portant sur la suppression d'un emplacement réservé, approuvée le 12 avril 2018,
- Modification simplifiée n°2, portant sur les secteurs aux lieudits Les Besseaux et Le Château, approuvée le 20 décembre 2018,
- Modification simplifiée n°3, portant sur le secteur dit « l'ilot Rousseau » au centre-ville, approuvée le 10 octobre 2019,
- Modification simplifiée n°4, portant sur la levée d'un périmètre de « gel » de l'urbanisation au lieudit Le Château et la modification d'emplacements réservés, approuvée le 30 janvier 2020.
- Modification n°1, portant sur divers points du dispositif réglementaire, approuvée le 12 novembre 2020,
- Modification simplifiée n°5, portant sur le secteur au lieudit « La Curiaz », ainsi que divers autres objets, approuvée le 9 septembre 2021.

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

- Modification n°2, portant sur le secteur au lieudit « La Cour », divers points du dispositif réglementaire et mises à jour, 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.

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs du changement apporté

► Précision concernant le calcul du CES

L'article 9 du règlement des zones UH et 1AUH, concernant l'emprise au sol, exclut du calcul du Coefficient d'Emprise au Sol les aménagements de terrasses extérieures de plain-pied.

Il convient de préciser que pour ne pas être constitutives d'emprise au sol, les terrasses extérieures doivent être de plain-pied par rapport au terrain fini, après travaux. L'article 9 du règlement des zones UH et 1AUH est complété en ce sens.

► Modifications concernant l'aspect et la hauteur des clôtures

Le règlement de l'article 11, concernant l'aspect des clôtures doit être complété, afin de préciser que les clôtures surmontant un mur de soutènement doivent être constituées de grilles ou grillage et ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 m. Il est rappelé que la hauteur des murs de soutènement implantées en limite de propriété ne doit pas dépasser 1 m.

En outre, dans certains cas, une hauteur de clôture d'1,60 m ne permet pas de préserver l'intimité entre voisins, notamment dans les cas de terrains en pente forte surplombant les propriétés voisines. Il est souhaité compléter le règlement afin que des hauteurs de clôture supérieures à 1,60 m puissent être admises en limites séparatives, sous réserves qu'elles soient justifiées au regard de la topographie et ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement habité.

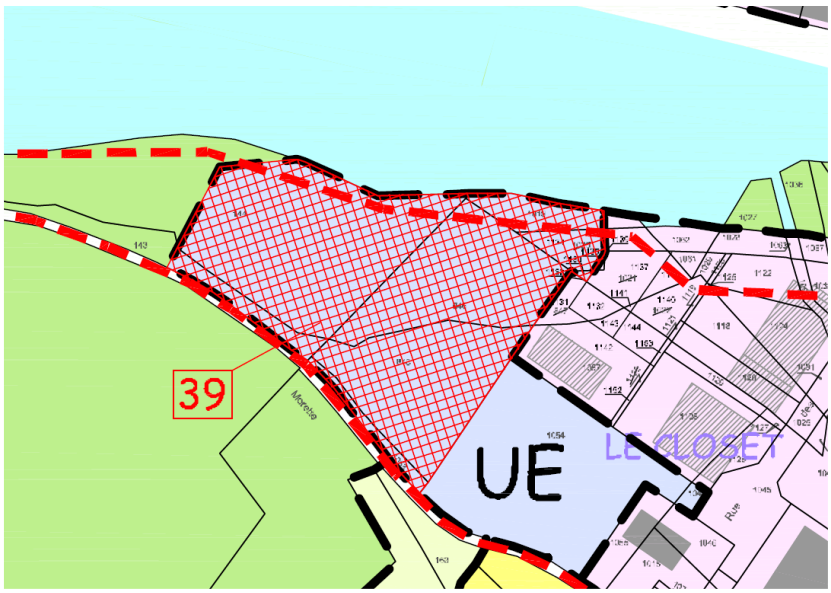
L'article 11 du règlement des zones UH et 1AUH est complété en ce sens.

► Suppression de l'emplacement réservé n°39 au lieudit « Le Closet »

Le PLU en vigueur inscrit l'emplacement réservé n°39, destiné à la réalisation d'équipements intercommunaux (déchetterie, bâtiments…) au bénéfice de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, d'une superficie de 8551 m² et situé en zone UE (à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs) du PLU. L'acquisition du foncier par la collectivité étant en cours de réalisation, l'emplacement peut être supprimé.

Localisation de l'ER n°39

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE



L'emplacement réservé n°39 tel que figurant au PLU en vigueur

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°6 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.

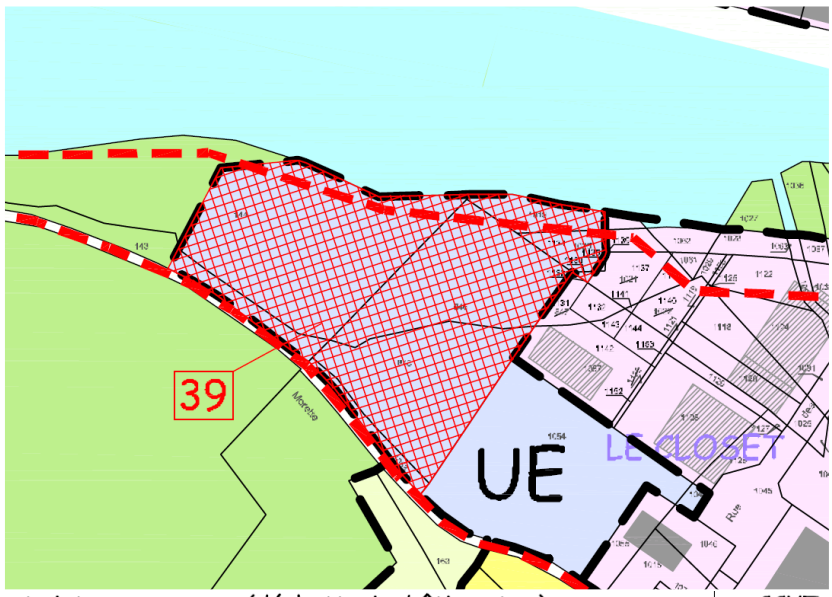
Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- La modification à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)

► Suppression de l'emplacement réservé n°39 :



39	Equipements intercommunaux (déchetterie, bâtiments...).	CCVT	8551

Règlement graphique 3-1, dont extrait de la liste des emplacements réservés avant modification simplifiée n°6 du PLU

Considérant l'avis défavorable de la CCVT, en date du 24 avril 2024, à la consultation des PPA portant sur le projet de modification n°6 du PLU prévoyant la suppression totale de l'emplacement réservé n°39 au lieu-dit « le Closet » au motif qu'elle hypothéquerait la finalisation de l'acquisition foncière et qu'elle compromettrait ainsi la réalisation de l'extension de la déchetterie ainsi que le projet relatif au réemploi.

Considérant l'avis réservé du Préfet, en date du 11 juillet 2024, à la consultation des PPA portant sur le projet de modification n°6 du PLU prévoyant la suppression totale de l'emplacement réservé n°39 au lieu-dit « le Closet », et suggérant qu'un accord soit trouvé par les deux collectivités préalablement à l'approbation de cette procédure en révisant le contour de l'emplacement réservé aux seuls besoins permettant ainsi la réalisation du projet communal tout en garantissant celui de la CCVT.

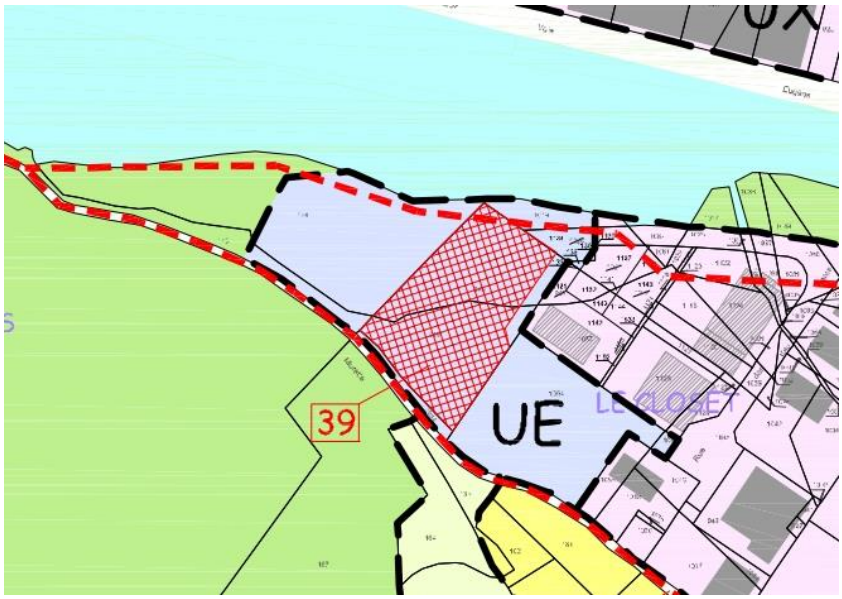
Par courrier adressé par la commune à la CCVT le 27 mai 2024, il a été proposé de modifier l'emplacement réservé n°39, en le maintenant uniquement sur les parcelles I1154 et I1156 afin de garantir à la CCVT le foncier nécessaire à la mise en œuvre de son projet.

Par courrier en date du 12 juin 2024 et en réponse au courrier précité, la CCVT s'est dite favorable à la modification du périmètre de l'emplacement réservé. A réception du retrait de l'acte de préemption, la CCVT pourra ainsi procéder à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de son projet et s'engage à renoncer à tout recours contre la modification simplifiée n°6 du PLU.

Ainsi par courrier du 20 juin 2024 adressé à la CCVT, la Commune précise qu'à l'issue de la concertation en cours, le Conseil Municipal se prononcera lors de sa séance du 12 septembre

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

2024 sur le maintien de l'emplacement réservé n°39 sur les parcelles cadastrées I1154 et I1156.



Règlement graphique après modification simplifiée n°6 du PLU

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

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

► Zone UH

Article.9.UH — **EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les débords et surplombs suivants : les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, les débords de toiture et les balcons sans éléments de soutien au sol,
- les aménagements de terrasses extérieures de plain-pied ***par rapport au terrain fini après travaux***,
- les annexes non accolées et non habitables, dans la limite d'une emprise au sol totale de 25 m^2,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

[…]

Article.11.UH — **ASPECT EXTÉRIEUR**

[…]

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 du secteur UHe :

- elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie 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***. Pour les clôtures situées en limites séparatives, des hauteurs supérieures pourront être admises, sous réserves d'être justifiées au regard de la topographie et de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement habité***,
- ***les clôtures surmontant un mur de soutènement des terres doivent être constituées de grille ou grillage et ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 m***,
- les dispositifs anti-bruit doivent être masqués du domaine public par une haie vive.

[…]

Envoyé en préfecture le 23/09/2024
Reçu en préfecture le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024
ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE

► Zone 1AUH

Article.9.1AUH — EMPRISE AU SOL

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les débords et surplombs suivants : les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, les débords de toiture et les balcons sans éléments de soutien au sol,
- les aménagements de terrasses extérieures de plain-pied ***par rapport au terrain fini après travaux***,
- les annexes non accolées et non habitables, dans la limite d'une emprise au sol totale de 25 m^2,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

[…]

Article.11.1AUH — ASPECT EXTÉRIEUR

[…]

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 de la zone 1AUH :

- elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie 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***. Pour les clôtures situées en limites séparatives, des hauteurs supérieures pourront être admises, sous réserves d'être justifiées au regard de la topographie et de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement habité***,
- ***les clôtures surmontant un mur de soutènement des terres doivent être constituées de grille ou grillage et ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 m***,
- les dispositifs anti-bruit doivent être masqués du domaine public par une haie vive.

[…]