

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

THONES

Mise en compatibilité n°1 du PLU

**THONES**  
Cœur des Vallées



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/02/2026 approuvant la mise en compatibilité n°1 du PLU

Le Maire  
Pierre BIBOLLET

Pièce N°5



# 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.

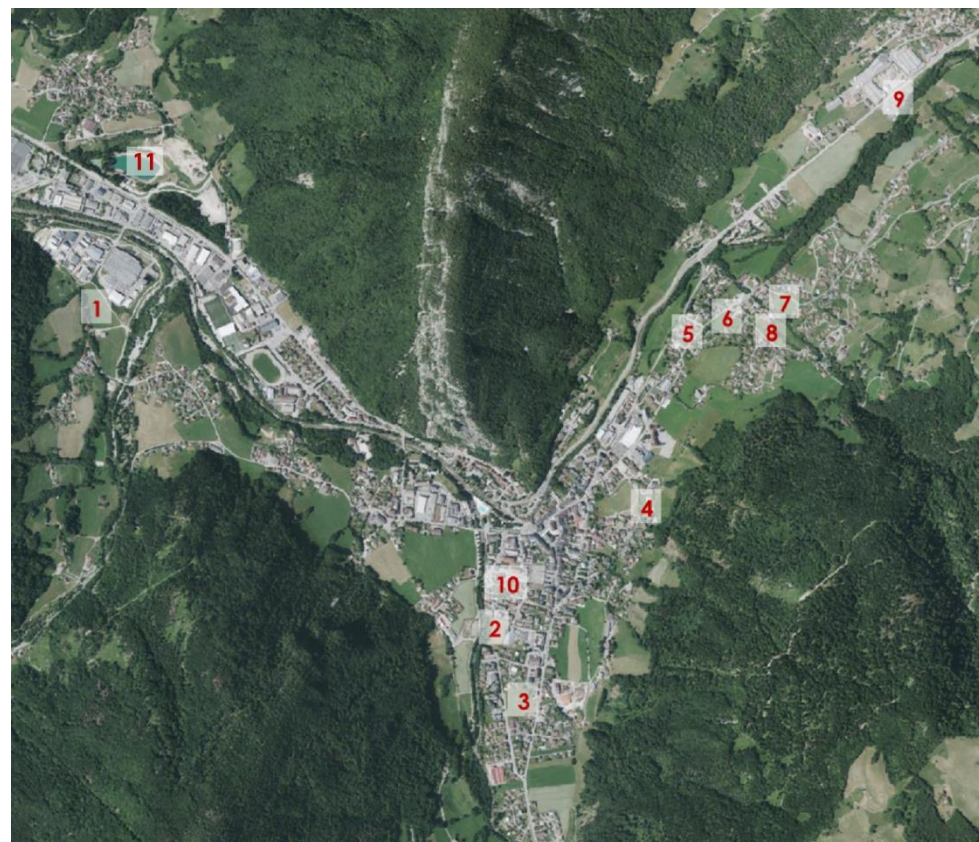
Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

- 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 11 OAP sectorielles, numérotées de 1 à 11 et une OAP patrimoniale.

<b>Les OAP à vocation dominante d'activité économique.....</b>	<b>5</b>
OAP 1 : Les Brauves .....	5
OAP 9 : La Cour.....	10
<b>Les OAP à vocation d'équipement .....</b>	<b>15</b>
OAP 2 : Les Besseaux.....	16
OAP 11 : Lac de Thuy.....	20
<b>Les OAP à vocation dominante d'habitat .....</b>	<b>33</b>
OAP 3 : La Curiaz .....	36
OAP 4 : Le Clos .....	41
OAP 5 : Les Perrières ouest .....	45
OAP 6 : Les Perrières est .....	49
OAP 7 : Le Pignet nord .....	53
OAP 8 : Le Pignet sud .....	57
OAP 10 : Les Besseaux.....	61



<b>L'Orienta</b> tion d'Aménagement et de Programmation patrimoniale .....	<b>67</b>
Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune. ....	67
Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage. ....	73
Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords. ....	75

## Les OAP à vocation dominante d'activité économique

### OAP 1 : Les Brauves

#### Enjeux et objectifs issus du PADD :

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

#### Le site :

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

Il s'étend sur environ 1,4 ha et sa topographie est relativement plane en partie aval et plus pentue en partie amont. Un talus le sépare de la zone d'activités existante en contrebas.

Actuellement exploité en pré de fauche, il est bordé en limite Sud/Ouest par deux haies présentes dans le paysage.

Compte tenu de l'environnement urbain et fonctionnel du site, l'accessibilité automobile et poids-lourd ne peut se faire que depuis la rue du Pont (voie interne à la zone d'activités existante) située au Nord-Est du site.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, deux contraintes environnementales sont relevées sur le site : le passage d'un fuseau de ligne électrique (4 lignes) et une zone à risque fort identifiée au PPRn, le Nant des Rives jouxtant le site.



**Les objectifs d'aménagement :**

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

**Les principes d'aménagement :**

*Accès et desserte motorisés :*

- L'accès au site et sa desserte doivent être aménagés, à partir de la voie existante à requalifier.
- A partir de cet accès, une voie unique de desserte en limite Est et aval du site doit permettre de desservir le secteur, notamment ses espaces de stationnement extérieurs.
- Cette voie principale de desserte est à positionner, dimensionner et aménager en épousant au mieux la topographie, afin de limiter les affouillements et exhaussements de sol.

*Accès et desserte "modes doux" :*

- La requalification attendue de la voie de desserte existante à l'Est et la nouvelle voie créée dans le cadre de l'opération doivent permettre les déplacements piétons sécurisés.

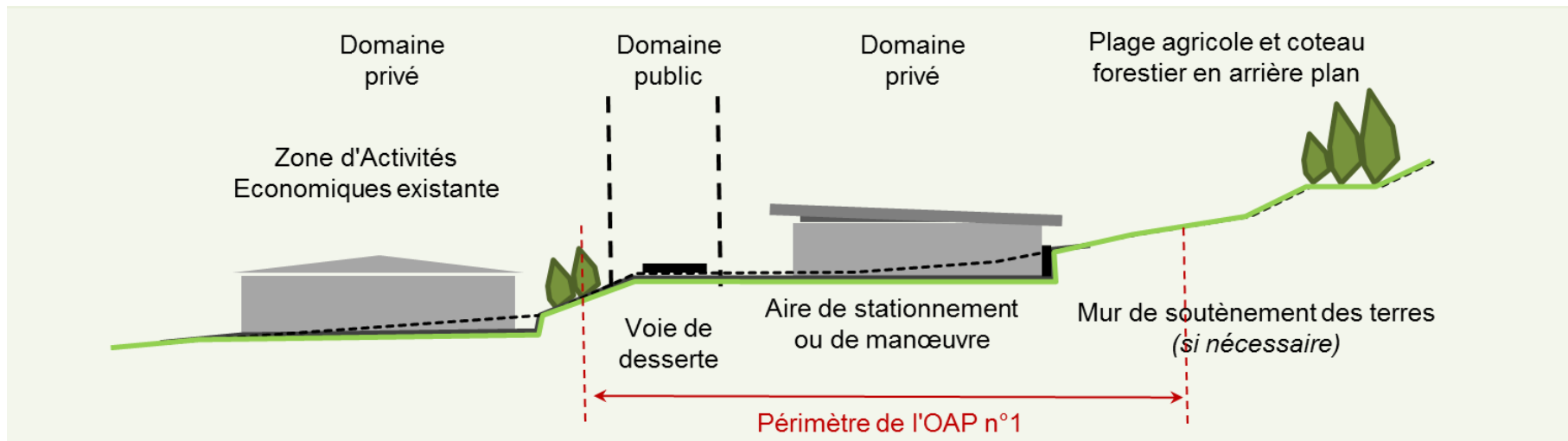
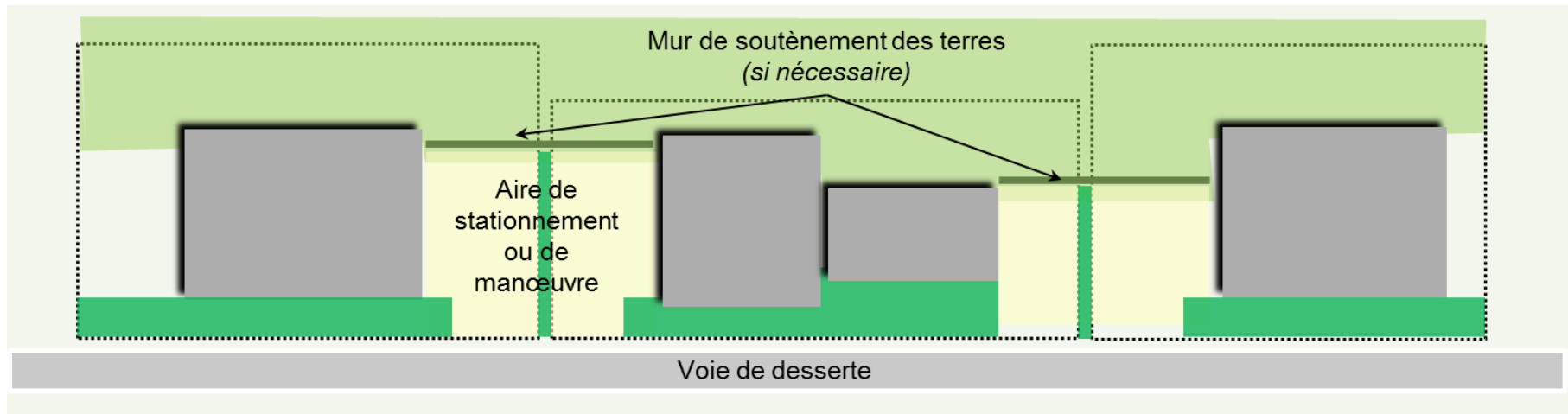
*Implantation et forme urbaine :*

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

## OAP 1

### Architecture et performances énergétiques :

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



## OAP 1

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

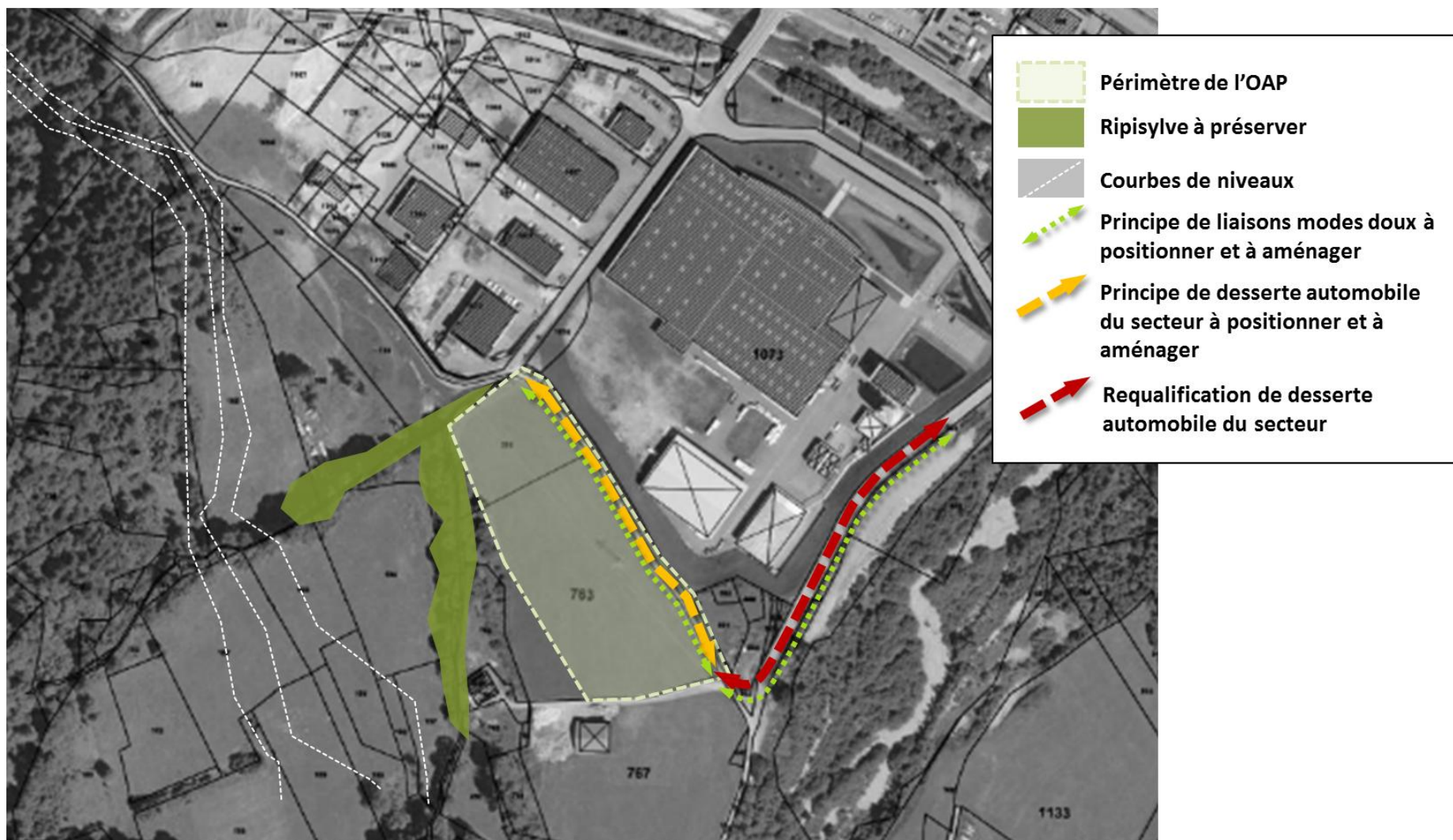
- En cas de plantations, celles-ci doivent être d'essences locales et contribuer au maintien de la biodiversité, au sein du site.
- Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible et, en priorité :
  - contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales,
  - être positionnés et aménagés entre les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

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

- L'opération doit permettre l'implantation d'activités à dominante industrielle et artisanale.

OAP 1

Croquis opposable des intentions d'aménagement :



## OAP 9 : La Cour

### Enjeux et objectifs issus du PADD :

II.C : Porter une attention particulière à la qualité du front bâti et des espaces aménagés en bordure de la RD909

IV-D : Renforcer les équipements culturels, sportifs et de loisirs, à destination de la clientèle de séjour et de loisirs de proximité

### Le site :

Le karting de Thônes est localisé au lieudit « La Cour », à l'Est du territoire communal, aux abords de la RD909 et en vis-à-vis de la zone d'activités économiques de La Cour.

Il s'étend sur une superficie de près d'1,1 ha et sa topographie est globalement plane, se creusant au niveau du lit du torrent du Fier. Délimité au Nord-Ouest par la RD909 et au Sud-Est par la ripisylve du torrent du Nom, il jouxte une plage agricole au Sud-Ouest, lui conférant une forte exposition visuelle depuis l'axe routier.

Le site supporte des constructions et installations légères à usage d'accueil de la clientèle et de bureau. Un bâtiment technique et de stockage est localisé à proximité du Nom. Le circuit, l'espace de stationnement et son accès occupent la quasi-totalité du solde du tènement, lequel est donc presque intégralement artificialisé, à l'exception de sa pointe Nord et des abords du Nom. Le site du karting, rassemblant des constructions, installations et aménagements d'aspect éclectique et globalement précaire présente actuellement une image peu valorisante, très perceptible dans la séquence d'accès aux stations des Aravis.

Classé en zone naturelle au PLU, son caractère artificialisé fait qu'il ne comporte pas de sensibilité environnementale particulière, hormis le Nom et les boisements l'accompagnant, protégés par le PLU en tant que secteur d'intérêt écologique. Des zones de risque lié au débordement torrentiel sont identifiés par le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) : fort aux abords immédiats du torrent et moyenne sur une partie Sud du secteur.



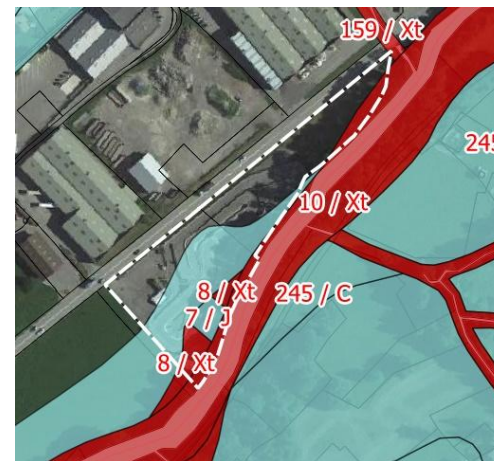
OAP 9



*Le secteur du karting vu depuis la RD909 en direction des Aravis...*



*... et en direction du centre-ville de Thônes*



*Extrait du PPRn*



Localisation du secteur d'intérêt écologique identifié au PLU protégeant le torrent du Nom et ses abords

### Les objectifs d'aménagement :

- Permettre la construction d'un bâtiment permettant d'optimiser le fonctionnement de l'activité de karting, de diversifier l'offre et d'améliorer les conditions d'accueil du public, en accompagnement d'une restructuration des installations existantes et d'une valorisation des aménagements extérieurs.
- Afin de préserver le milieu naturel et la qualité des perspectives paysagères du site :
  - Préserver la ripisylve existante en limite Sud-Est.
  - Veiller à l'insertion de la nouvelle construction et des aménagements dans leur environnement paysager, notamment au regard de la forte exposition visuelle du site.

### Les principes d'aménagement :

#### *Accès et desserte :*

- L'accès automobile existant à partir de la RD909 sera maintenu.
- Un cheminement piéton sera aménagé le long du Nom.

#### *Implantation et aspect extérieur des constructions :*

- La nouvelle construction sera implantée en partie Sud-Ouest du secteur d'aménagement, à l'intérieur du secteur d'implantation figurant au croquis opposable des intentions d'aménagement, selon un axe globalement parallèle à la RD909, afin de limiter l'épaisseur du front bâti perçu depuis la RD909 en direction des Aravis.
- Il sera recherché un traitement architectural privilégiant des volumes simples et un aspect soigné des façades, en particulier celles orientées au Sud-Ouest et au Nord-Ouest, les plus exposées visuellement, qui doivent comporter une part de façades vitrées.

## OAP 9









- La construction existante en partie Sud, aux abords du torrent du Nom, sera réhabilitée dans un objectif d'intégration et de qualité paysagère, en cohérence avec le traitement architectural de la nouvelle construction. Elle ne sera utilisée qu'à des fins de stockage de matériel et ne fera l'objet ni d'extension, ni de déplacement.
- Les autres constructions légères et installations temporaires existantes sur le site seront supprimées.

### *Espaces extérieurs et de stationnement :*

- L'espace de stationnement sera positionné en partie Ouest du secteur, à l'intérieur du secteur d'implantation figurant au croquis opposable des intentions d'aménagement.
- L'ensemble du site fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et cohérent en faveur de l'intégration de la future construction dans son environnement immédiat et au regard des grandes perspectives paysagères. A ce titre, une attention particulière sera portée au traitement paysager de la limite sud du site.
- Les surfaces au sol imperméabilisées ne seront pas augmentées, notamment le couvert végétal existant sur la pointe Nord du secteur sera maintenu.
- Les aménagements et installations techniques et de sécurité devront faire l'objet d'un traitement homogène et de qualité, en particulier ceux situées aux abords immédiats de la RD909.
- Les clôtures, si elles existent, seront d'aspect sobre et constituées de préférence de grilles ou grillages de teinte sombre.
- Le caractère naturel des abords du torrent du Nom sera maintenu et les boisements constituant la ripisylve seront conservés.
- Les abords Nord-Ouest et Sud-Ouest du secteur (respectivement le long de la RD909 et en vis-à-vis de l'espace agricole) feront l'objet d'un traitement paysager comprenant des plantations arbustives, Les plantations doivent être d'essences locales. Celles d'arbres de haute tige disposés en mur rideau sont proscrites.

Croquis opposable des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Ripisylve à préserver
-  Couvert végétal à maintenir
-  Secteur d'implantation de la nouvelle construction et de l'aire de stationnement
-  Bâtiment existant à réhabiliter
-  Orientation dominante de la construction
-  Accès automobile
-  Cheminement piéton
-  Traitement paysager des abords

## Les OAP à vocation d'équipement

---

### **Enjeux et objectifs issus du PADD :**

II-B : Construire une organisation urbaine du territoire communal structurée et hiérarchisée, en faveur du confortement du centre-ville et de la vie de proximité

- Identifier les espaces dédiés spécifiquement au développement des activités économiques et aux grands équipements ».

IV-D : Engager un développement touristique en complémentarité avec lac et montagnes

- Renforcer les équipements culturels, sportifs et de loisirs, à destination de la clientèle de séjour et de loisirs de proximité
- Protéger la qualité des paysages et renforcer leur accessibilité.

I-C : Encadrer le développement de l'urbanisation dans un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers, et de structuration du paysage

- Veiller à optimiser l'utilisation des espaces dédiés à l'activité économique et aux grands équipements.

## OAP 2 : Les Besseaux

### Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Sud-Ouest du centre-ville, en bordure du Fier et en retrait de la RD12.

Il s'étend sur environ 0,7 ha et sa topographie est relativement plane. Toutefois, un talus le sépare du Fier.

Actuellement exploité en pré de fauche, il est bordé en limite Ouest par le cours d'eau et sa ripisylve, au Nord et au Sud par de l'habitat collectif pouvant atteindre RDC+2+C et, à l'Est, par les abords du groupe scolaire.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, une zone à risque fort est identifiée au PPRn en bordure du Fier.



**Les objectifs d'aménagement :**

- Permettre l'extension des équipements publics et la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville, dans le cadre :
  - de l'aménagement espaces libres extérieurs,
  - de la protection de la ripisylve du Fier en limite Ouest du secteur,
  - du confortement de l'armature des espaces publics et collectifs, notamment par des plantations arborées en continuité de la ripisylve du Fier située à l'Ouest et le traitement soigné des bordures de voies.
- Préserver la possibilité à terme d'un franchissement du Fier par les modes « doux ».

**Les principes d'aménagement :**

*Accès et desserte motorisés :*

- La desserte automobile du secteur doit s'organiser à partir de deux accès, sur la rue du 8 mai 1945 (au Nord) et la rue du Mont Charvin (au Sud).
- Ces accès doivent permettre de desservir l'EHPAD et une aire de stationnement mutualisée, attendus en partie Nord du secteur, et le secteur réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif complémentaires, attendus en partie Sud du secteur.

*Accès et desserte "modes doux" :*

- Un maillage de circulation piétonne sécurisée doit être recherché :
  - en accompagnement des voies d'accès créées,
  - en lien avec les quartiers environnants, en permettant notamment un maillage pour les modes « doux » (piétons, cycles) entre la rue du Pont Charvin, le groupe scolaire et la rue du Pré de Foire.
- ...Et la possibilité à terme d'un franchissement du Fier par les modes « doux » doit être préservée.

*Architecture et performances énergétiques :*

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.



Schéma de principe des accès et dessertes

- Dispositions concernant les toitures :
  - Les constructions doivent comporter une part de toitures à pans et une cohérence, dans l'emploi de matériaux et de teintes, doit être recherchée.
  - Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, elles doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti et peuvent être végétalisées. Cette disposition ne concerne pas les terrasses accessibles.
  - Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture, à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade, située à l'aplomb du pan de toiture considéré.
  - Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
    - ✓ dans le cas de toiture à pans, soit intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné, soit positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage,
    - ✓ dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions, depuis l'espace public de proximité.
- Dispositions concernant les façades :
  - Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
  - Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.
  - En cas de sous-sols en exhaussement, ils doivent être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades) et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est demandé.

*Espaces extérieurs et de stationnement :*







- Le caractère naturel des berges du Fier doit être préservé aux abords des limites concernées de l'opération.
- Les espaces extérieurs doivent, dans les limites des contraintes du projet, être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être arborés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.
- Afin d'optimiser l'usage de l'espace il doit être recherché une organisation optimisée du stationnement extérieur, lequel doit être mutualisé pour les différents équipements futurs et existants.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique (manœuvre des véhicules lourds, stationnement extérieur sur dalle de stationnement souterrain...), être réalisées en matériaux perméables.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être à clairevoie (ajourées).

**Le programme de constructions :**

- L'opération doit permettre la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont un EHPAD d'une centaine de lits et une aire de stationnement mutualisé en partie Nord du secteur.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert à positionner et en continuité de la ripisylve du Fier, à arborer
-  Espace d'accueil et de stationnement mutualisé, à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe d'accès automobile du secteur à positionner et à aménager
-  Principe de desserte riverain, logistique et de service à positionner et aménager

## OAP 11 : Lac de Thuy

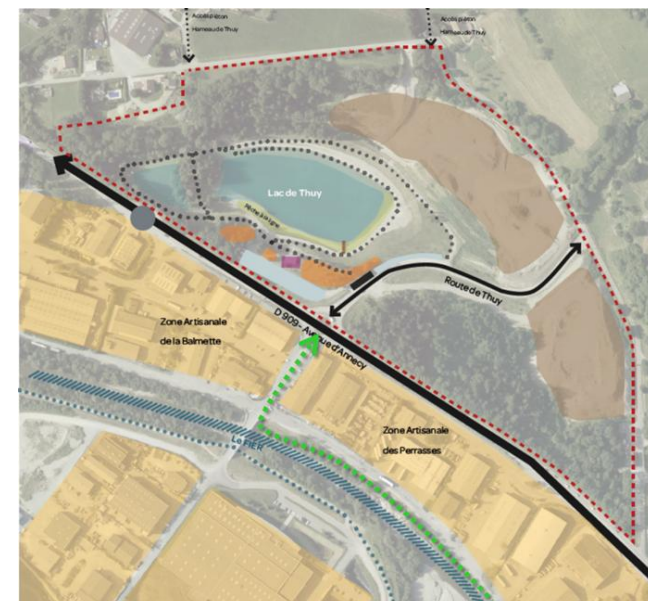
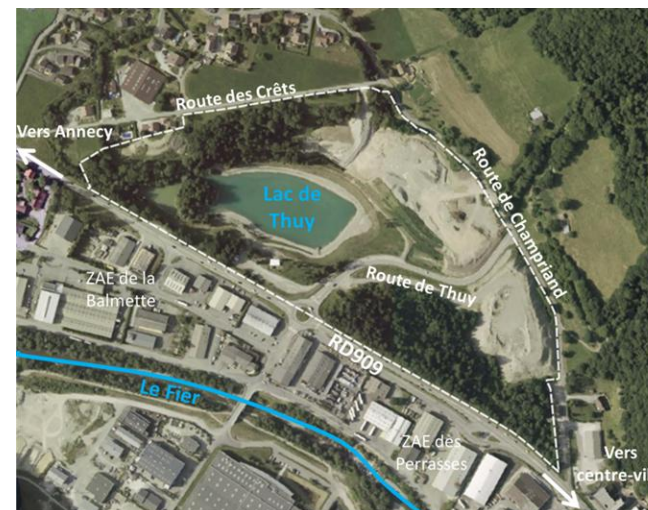
### Le site :

Le secteur d'aménagement, d'une emprise d'environ 14 ha, est situé en entrée Ouest de la commune, à environ 2 km du centre-ville de Thônes, en pied de relief du Mont Lachat. Il est bordé au Sud-Ouest par la RD909, en vis-à-vis des ZAE de la Balmette et des Pérasses.

Il présente un relief assez marqué, avec des ruptures de niveau conséquentes entre les différents plateaux s'étagant du Sud-Ouest au Nord-Est. Les talus et berges du lac sont très abruptes, ce qui contraint actuellement le parcours des visiteurs.

Une large partie Nord-Ouest du site est actuellement utilisé comme décharge privée de matériaux inertes. Le lac est aujourd'hui principalement réservé aux activités de pêche. Quelques infrastructures y sont dédiées, mais sans réelle unité de traitement. Un parcours de promenade autour du lac est présent. Un espace est utilisé pour le stockage des grumes issus de l'exploitation de la forêt, en bordure de la route de Thuy.

L'arrêt « Thônes Thuy » permet une accessibilité du site en transport collectif depuis Thônes ou les autres arrêts de la ligne Anancy- La Clusaz/Grand Bornand. Le secteur sera relié au centre-ville de Thônes par une voie verte en projet le long du Fier. En seconde tranche, le prolongement de la voie verte jusqu'au pont de Morettes, assurera la continuité avec le réseau cyclable existant, et positionnant le secteur de projet sur un axe « modes doux » structurant. Son accessibilité routière est aisée, à partir de l'axe structurant de la D909 qui relie Thônes à l'agglomération d'Anancy à l'Ouest et les stations des Aravis à l'Est. Il est traversé par la route de Thuy, qui prend accès sur la RD909 via un carrefour giratoire existant. Un second accès existe au Nord, via la route de Champriand, assurant une desserte plus locale.



- |                              |                                   |  |
|------------------------------|-----------------------------------|--|
| ● Arrêt de bus «Thônes Thuy» | Ponton de pêche PMR               | ■ Conteneurs enterrés                          |
| ■ Parking                    | ●●●● Promenade autour du Lac      | ■ Zone artisanale                              |
| ■ Aires de pique-nique       | ●●●● Promenade le long du Fier    | ■ Décharge / exploitation de matériaux inertes |
| ■ Cabanon de pêche           | ←●●●● Future voie verte (phase 1) |  |
| ■ Zone de pêche              |                                   |  |

OAP 11

Si le site présente déjà un intérêt paysager certain, en particulier grâce à la présence de l'eau, de boisements et son environnement paysager, il est fortement impacté par la présence massive de matériaux inertes en partie Nord-Est.



*Depuis la RD909, perception sur le parking et la cabane de la société de pêche*



*Depuis la RD909, la perception du site masquée par des boisements*



*L'entrée Sud du site par la RD909*



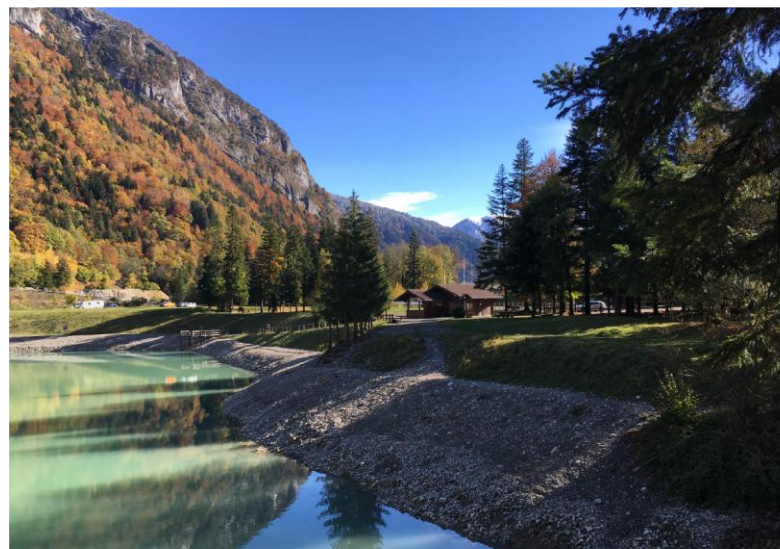
*Perception sur la partie Ouest du site, depuis la route de Thuy : le lac (à gauche) et l'aire de camping-cars, surplombés par les remblais.*



*En partie Ouest du site : le lac et ses rives artificielles, surplombé par les remblais*



*En partie Ouest du site : les remblais surplombant le lac*



*La rive artificielle au Sud du lac*



*En partie Ouest du site : la presqu'île à l'extrémité Ouest du lac*



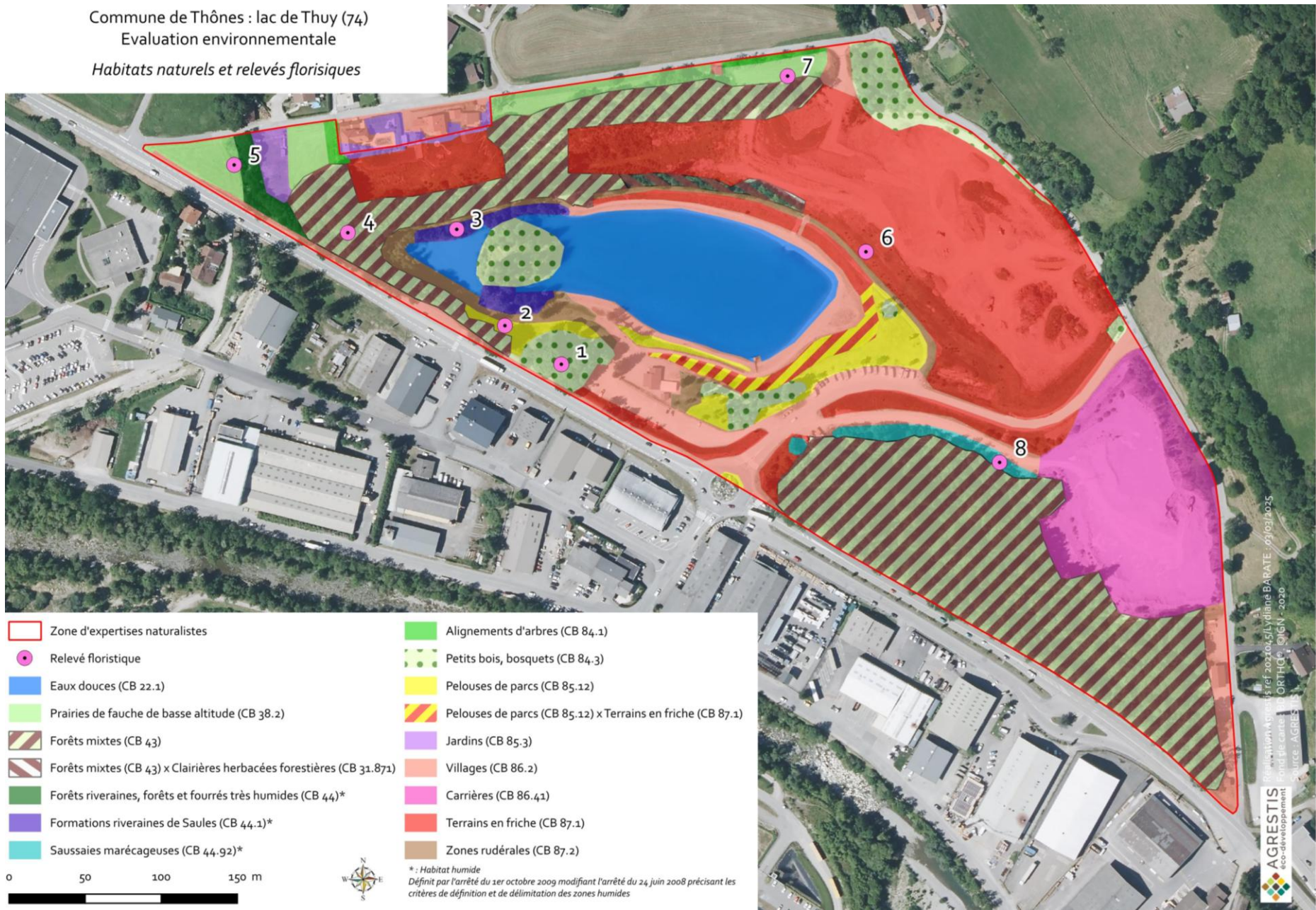
*En partie Nord du site : depuis la route de Champriand, le site de décharge des déchets inertes*



*En partie Nord du site : depuis la route de Champriand, le site de décharge des déchets inertes*



Commune de Thônes : lac de Thuy (74)  
 Evaluation environnementale  
 Habitats naturels et relevés floristiques









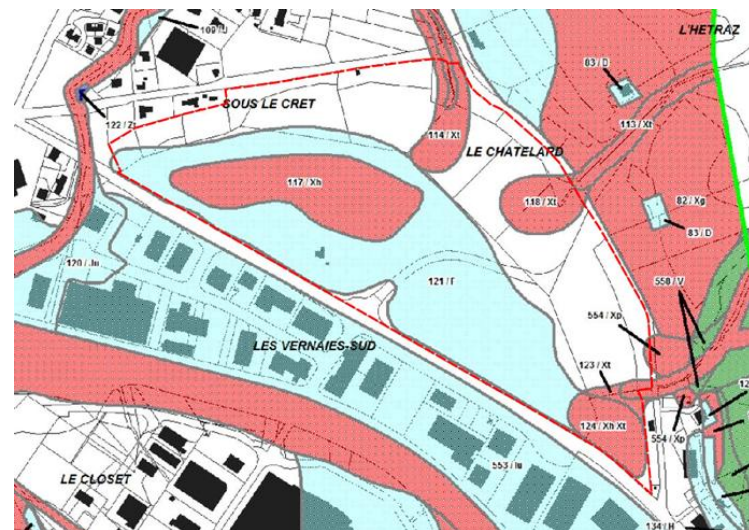
## OAP 11

Le PPRn révisé de la commune de Thônes, approuvé le 20 mai 2020, identifie les zones de risques forts et moyens suivants sur le site du projet :

- Forts : liés aux terrains hydromorphes, débordements torrentiels,
- Moyens : liés aux terrains hydromorphes.

Le secteur d'aménagement est affecté en partie par une zone de bruit aux abords de la route départementale 909.

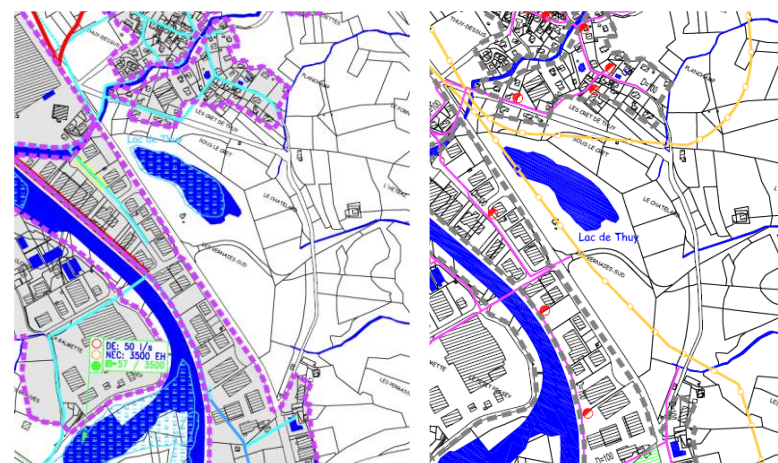
	Zone de forêt à fonction de protection, inconstructible
	Zone à prescriptions fortes, inconstructible
	Zone à prescriptions fortes, reconstruction des bâtiments sous conditions
	Zone à prescriptions faibles à moyennes, constructible sous conditions
	Zone à prescriptions limitées, constructible sous conditions
	Zone non réglementée par le PPR



Extrait du PPRn approuvé le 20 mai 2020

Concernant les réseaux :

- Une canalisation d'eau potable existe en entrée du secteur de projet.
- Un collecteur d'eaux usées est présent le long de la RD909.
- Aucun dispositif de canalisation des eaux pluviales ne dessert le site actuellement. Le lac de Thuy est un exutoire naturel pour les EP de la partie Est du secteur de projet.



Extrait des annexes sanitaires du PLU (eau potable / eaux usées)

**Les objectifs d'aménagement :**

- Requalifier et renaturer le site occupé par des dépôts inertes et les berges du lac et améliorer la qualité paysagère des aménagements des espaces publics.
- Prendre en compte les sensibilités naturelles en présence.
- Développer et diversifier, à faible distance du centre-ville, l'offre en équipements dédiés à la pratique sportive de plein air.
- Regrouper les terrains de sport sur un même site, permettant de mutualiser les équipements et aménagements (club-house, vestiaire, parking...) et améliorer leur niveau, pour une offre plus diversifiée, complète et fonctionnelle. Ce projet permettra en outre d'améliorer la jouabilité du terrain de rugby.
- Mettre à disposition des populations locale et touristique un parc public valorisé pour la pratique de loisirs variés dans un cadre naturel et paysagé de qualité. Permettre une approche pédagogique des milieux naturels,
- Améliorer la qualité de l'accueil des pratiquants de l'activité pêche.

**Les principes d'aménagement :**

Deux secteurs distincts sont identifiés, selon les objectifs attendus :

- à l'Est : la plaine des sports,
- à l'Ouest : l'espace de loisirs du lac de Thuy.



■ LE SECTEUR EST : PLAINE DES SPORTS

*Accès et desserte motorisés :*

Les voies de circulation des véhicules motorisés sont limitées à la route de Thuy et aux accès aux aires de stationnement (à l'exception des dessertes réservées aux véhicules de service et de secours) :

- deux accès à la plaine des sports, à positionner et aménager en greffe sur la route de Thuy, desservant les aires de stationnement des plateaux bas et haut.

L'aménagement de la route de Thuy devra privilégier la sécurité des déplacements « mode doux » et un usage partagé et sécurisé de l'espace public.

*Accès et desserte "modes doux" :*

Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être développé à l'intérieur du secteur Est :

- à partir du carrefour route de Thuy / RD909 où se situe l'arrêt du TC, et en accompagnement de la route de Thuy,
- à partir de la route de Champriand au Sud-Est,
- valorisant le lien « modes doux » avec le secteur Ouest (Lac de Thuy),
- et permettant autant que possible l'accessibilité aux PMR.

*Aménagement des espaces publics et stationnement*

Au regard du caractère naturel dominant des lieux, la simplicité des aménagements est préconisée. Pour les espaces non bâtis, il sera recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Sauf contraintes techniques, ils contribueront en priorité à une gestion « douce » des eaux pluviales. La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être proportionnées à la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants. À ce titre, l'ensemble des espaces libres non affectés doit faire l'objet d'un aménagement paysager. L'utilisation d'essences locales adaptées au climat, au milieu et au paysage sont recommandées.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables et arborées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur et leur perception dans le paysage.

Les clôtures contribueront à la pénétration de la nature au sein de l'opération afin de favoriser le maintien du caractère naturel de la zone. Sauf contrainte technique ou de sécurité, elles seront végétalisées et comporteront plusieurs essences, en privilégiant les essences locales.

Sont à positionner en partie basse du secteur :

- les terrains de rugby et de football,
- des aires de stationnement automobile et une aire de dépose autocar. La végétalisation aux abords et au sein des aires de stationnement contribuera à atténuer la perception de la construction à destination de club-house-vestiaires depuis l'entrée Sud du secteur,
- un large cordon boisé, à maintenir en interface entre la RD909 et la plaine des sports,

## OAP 11

- un bassin d'expansion du ruisseau du Nant des Perrasses, à aménager et paysager au Sud-Est. Ce bassin devra servir à la dissipation dans le sol des eaux pluviales du projet et du ruisseau des Perrasses par le biais d'un bassin de rétention-dissipation pour une capacité utile en eau de 3 500 m<sup>3</sup>. Cet apport d'eau devra participer à la compensation de la destruction de la saussaie marécageuse.

Sont à positionner en partie haute du secteur :

- des aires de sports (exemples : Pump Track, tir à l'arc...),
- des aires de stationnement automobile. La végétalisation aux abords et au sein de l'aire de stationnement contribuera à atténuer la perception de la construction à destination de club-house-vestiaires depuis l'entrée la route de Thuy,
- le cas échéant, si des clôtures de hauteur importante sont nécessaires pour la sécurisation des aires de sport, leur perception sera atténuée par un écran végétal.

Est à positionner à l'interface entre les plateformes hautes et basses :

- le bâtiment du club-house et vestiaires qui sera accessible par la plateforme haute et la plateforme basse, matérialisant le lien entre les deux espaces.

### *Composition et forme urbaine :*

Le bâtiment du club-house / vestiaires sera accessible depuis les plateformes hautes et basses. Du côté des terrains de football et rugby, sa façade Sud présentera une façade sur un niveau et ponctuellement deux niveaux au maximum, permettant un accès de plain-pied aux vestiaires semi-enterrés. Sa façade Nord présentera une élévation ponctuelle d'un niveau au-dessus de l'esplanade et donnera accès au club-house. Sa toiture sera accessible depuis la plateforme haute pour offrir un point de vue dégagé sur les terrains de football et de rugby situés en contrebas.

Il sera recherché l'intégration de la construction dans le site et son environnement naturel, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, son implantation et son adaptation au dénivelé du terrain, la simplicité des volumes.

Une « durabilité » des matériaux employés en façades sera recherchée. L'emploi du bois sera privilégié en façades.

## ■ LE SECTEUR OUEST : ESPACE DE LOISIRS DU LAC DE THUY

### *Accès et desserte motorisés :*

Les circulations des véhicules motorisés sont limitées à la route de Thuy et aux accès aux aires de stationnement (à l'exception des dessertes réservées aux véhicules de service et de secours) :

- un accès à maintenir à partir de l'accès existant sur la route de Thuy, desservant l'aire de stationnement existante du plateau bas,
- un accès à positionner et aménager en greffe sur la route de Champriand, desservant l'aire de stationnement du plateau haut.

L'aménagement de la route de Thuy devra privilégier la sécurité des déplacements « mode doux » et un usage partagé et sécurisé de l'espace public.

## OAP 11

### *Accès et desserte "modes doux" :*

Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être développé à l'intérieur du secteur Est :

- à partir du carrefour route de Thuy / RD909 où se situe l'arrêt du TC, et en accompagnement de la route de Thuy,
- à partir de la RD909, à l'Ouest du secteur,
- à partir de la route des Crêts,
- valorisant le lien « modes doux » avec le secteur Ouest (Lac de Thuy).

### *Aménagement des espaces publics et stationnement*

Au regard du caractère naturel dominant des lieux, la simplicité des aménagements est préconisée. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Sauf contraintes techniques, ils contribueront en priorité à une gestion « douce » des eaux pluviales. La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être proportionnées à la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants. À ce titre, l'ensemble des espaces libres non affectés doit faire l'objet d'un aménagement paysager. L'utilisation d'essences locales adaptées au climat, au milieu et au paysage sont recommandées.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables et arborées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur et leur perception dans le paysage.

Les clôtures contribueront à la pénétration de la nature au sein de l'opération afin de favoriser le maintien du caractère naturel de la zone. Elles seront végétalisées et comporteront plusieurs essences, en privilégiant les essences locales.

Les boisements du talus Nord, en bordure de la route des Crêts, seront conservés.

Les berges du lac de Thuy seront majoritairement plantées et renaturées de manière à renforcer la biodiversité. Les soubassements des pontons et plateformes d'accès aux berges du lac seront autant que possible limités. Le secteur de « Berges à renaturer » a pour objectif la recréation d'un milieu buissonnant arbustif de type rivulaire semblable à l'habitat « Saussaie marécageuse » (classification CORINE biotopes 44.92). Elle concourt à une diversification des ambiances et usages, un lieu à l'ambiance « plus naturelle », propice à l'observation, les loisirs, la détente et l'éducation à l'environnement. Elle permettra plus précisément :

- La renaturation des berges du lac, aujourd'hui très minérales ;
- La création de zones favorables au développement de la faune piscicole ;
- De rendre plus attractif le lac de Thuy comme zone de chasse pour les chiroptères en favorisant les insectes.
- L'éducation à l'environnement avec la création d'ouvrage à vocation pédagogique.

Au sein des espaces naturels sensibles (zones humides), les aménagements seront limités à la sécurisation des sentiers existants et la mise en valeur pédagogique des milieux naturels, dans le respect des sensibilités naturelles en présence.

Sont à positionner en partie basse du secteur :

- la maison des pêcheurs, étendue par rapport à son emprise actuelle, associée à un ponton de pêche,
- une aire de stationnement automobile
- des aires de jeux, de repos, de pique-nique,

## OAP 11

- un maillage généreux de sentiers piétons, permettant autant que possible l'accessibilité aux PMR,
- un cordon boisé, à maintenir et/ou reconstituer en interface entre la RD909 et l'espace de loisirs.

Sont à positionner en partie haute du secteur :

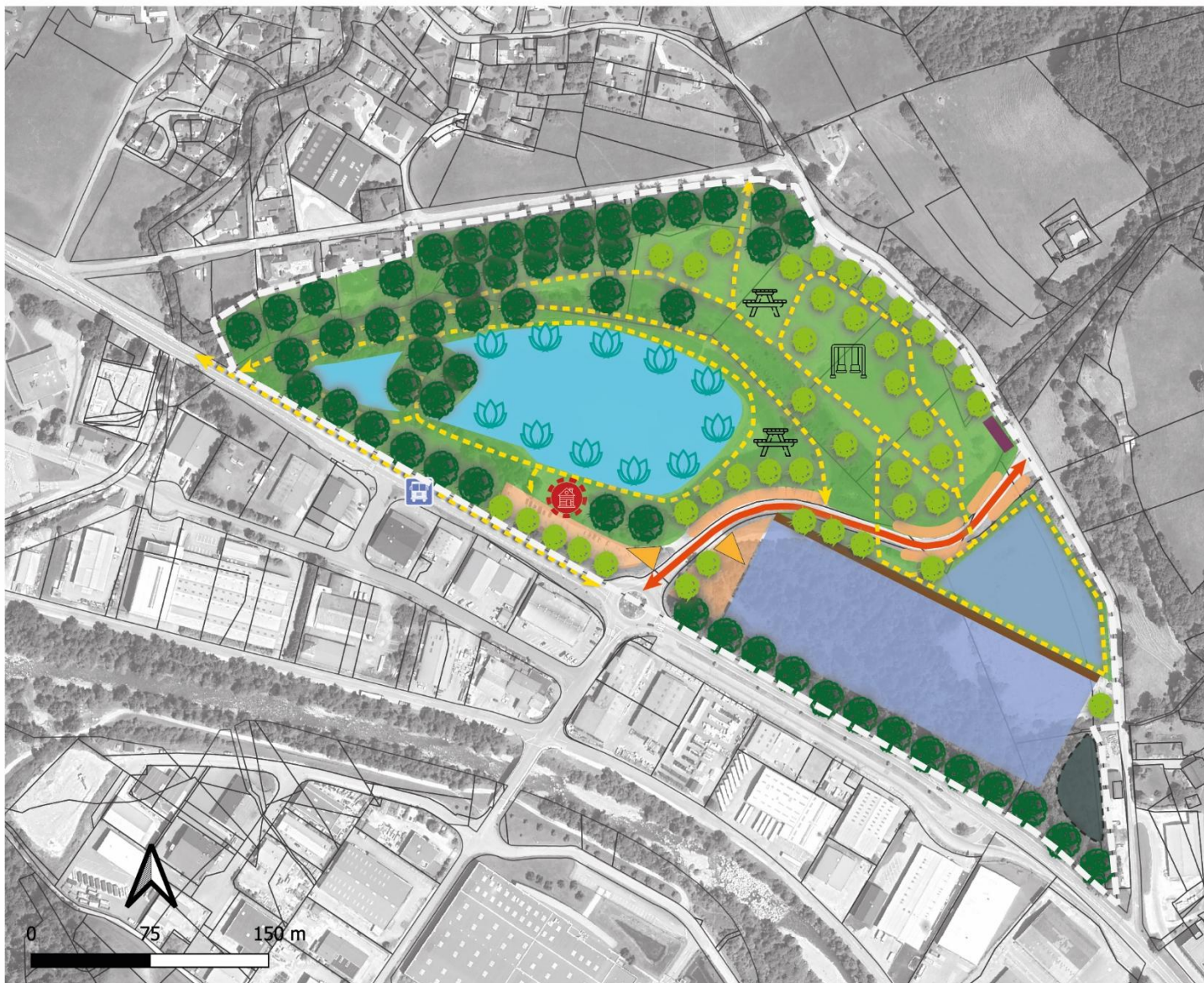
- un vaste parc, traité en arboretum et en prairie ponctuée de bosquets d'arbres, au sein desquels est aménagé un parcours sportif / de santé,
- une aire de stationnement automobile, composé d'une partie permanente et d'une partie temporaire, planté d'un verger,
- une aire de stockage des grumes,
- des aires de jeux, de repos et/ou de pique-nique,
- un maillage généreux de sentiers piétons, permettant autant que possible l'accessibilité aux PMR.

### ■ ENSEMBLE DU SITE

Il est demandé d'adopter une stratégie lumière prenant en compte les principes de la trame noire :

- Eclairer seulement ce qui est nécessaire ;
- Limiter le temps d'allumage et éclairer seulement quand c'est nécessaire ;
- Contrôle des flux par des optiques performantes et adaptées ;
- Choisir des températures de couleurs chaudes, aux spectres respectueux de l'environnement ;
- Expérimenter l'éclairage passif (rétro réfléchissant, solaire, phosphorescent, ... ) ;
- Préférer des intensités réduites de lumière ;
- Faire de la gradation pour suivre le coucher du soleil ;
- Limiter la pollution lumineuse avec des hauteurs de feux basses et des orientations de luminaires adaptées.

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



-  Périmètre de l'OAP
-  Lac de Thuy
-  Berges du lac à renaturer
-  Bassin de rétention planté
-  Espace vert à aménager et paysager
-  Boissements à préserver
-  Boissements à créer
-  Localisation préférentielle pour une aire de stockage de grumes
-  Bâtiment du club de pêche pouvant faire l'objet d'une extension
-  Terrains de sports à aménager
-  Bâtiment du club-house et des vestiaires à positionner à l'interface des plateformes hautes et basses
-  Voie existante
-  Principe d'accès automobile aux aires de stationnement à positionner et à aménager
-  Principe de cheminements modes doux à positionner et à aménager ou conserver
-  Aire de stationnement perméable, à positionner et aménager
-  Arrêt de car
-  Aire de pique-nique et de jeux pour enfants

## Les OAP à vocation dominante d'habitat

---

### **Enjeux et objectifs issus du PADD communs à l'ensemble des OAP sectorielles de 3 à 8 et 10 :**

I.C. : Encadrer le développement de l'urbanisation dans un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de structuration du paysage.

- ...Mettre en œuvre le projet communal avec un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec les besoins du développement communal et intercommunal et selon des modes d'urbanisation adaptés.

II.A. : Conforter Thônes dans ses diverses fonctions urbaines, permettant d'assumer son rôle de pôle structurant du territoire Fier-Aravis.

- ...Poursuivre la diversification du parc de logements, notamment au regard de la mixité de l'habitat, en faveur d'une offre plus équilibrée et diversifiée, et d'une moindre consommation de l'espace.

III.D. : Mettre en adéquation le développement de l'urbanisation avec la programmation et l'amélioration des réseaux de desserte, en tenant compte des capacités de la commune à les financer.

- ...Renforcer les réseaux et infrastructures de manière rationnelle et programmée (eaux pluviales, eau potable, collecte des ordures ménagères, numérique...). A cette fin, opter pour une urbanisation regroupée, qui permette des économies d'échelle et une densification des secteurs desservis, compatible avec la capacité des infrastructures actuelles et programmées.

III.E. : Développer une politique globale d'économie d'énergie et de lutte contre les nuisances et la pollution.

- ...Œuvrer pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions.

### **Enjeux et objectifs issus du PADD de l'OAP sectorielle n°3 :**

II.B. : Construire une organisation urbaine du territoire communal structurée et hiérarchisée, en faveur du confortement du centre-ville et de la vie de proximité.

- ...Conforter la centralité du centre-ville.

II.C. : Renforcer une « urbanité » de qualité et attractive au centre-ville et en entrées de ville.

- ...Poursuivre progressivement l'aménagement de la RD 12 en entrée Sud de la ville, en fonction du nouveau schéma de circulation arrêté et dans l'objectif d'améliorer la sécurité, notamment pour les modes de déplacements "doux".

III.B. : Mettre en place et accompagner un schéma de circulation permettant d'évoluer vers un centre-ville plus apaisé et sécurisé, attractif et mieux partagé.

- ...Poursuivre la sécurisation et la hiérarchisation du réseau routier, au bénéfice d'un meilleur partage entre les différents usagers de l'espace public et au profit de la qualité de vie.

**Les principes généraux d'aménagement :**

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX OAP 3 à 8 et 10.

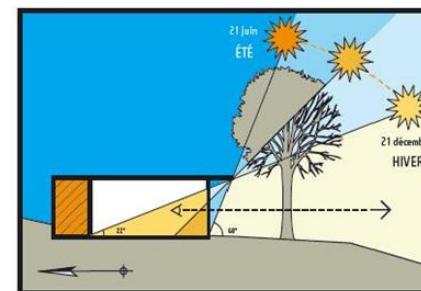
*Architecture et performances énergétiques :*

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

- Dispositions concernant les toitures :
  - Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes des opérations et de la volonté collective, les constructions doivent, sur l'ensemble des sites, comporter une part de toitures à pans et une cohérence, dans l'emploi de matériaux et de teintes, doit être recherchée.
  - Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, elles doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti et peuvent être végétalisées. Cette disposition ne concerne pas les terrasses accessibles des logements ou de toute autre activité.
  - Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture, à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade, située à l'aplomb du pan de toiture considéré.
  - Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
    - ✓ dans le cas de toiture à pans, soit intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné, soit positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage,
    - ✓ dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions, depuis l'espace public de proximité.
- Dispositions concernant les façades :
  - Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
  - Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.
  - Une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour tous logements mitoyens en RDC des constructions.

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



## OAP 11

- Un équilibre et une cohérence doivent être recherchés entre l'aspect « minéral » et l'usage du bois en façade, selon la localisation de la construction sur le territoire communal.
- Pour le traitement du dernier niveau des bâtiments, le recours au principe de l'attique peut être admis, afin d'alléger la volumétrie des constructions, et les combles peuvent être aménagés.
- En cas de sous-sols en exhaussement, ils doivent être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades) et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est demandé.

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

- Les espaces collectifs doivent, dans les limites des contraintes des projets, être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique (manœuvre des VL, stationnement extérieur sur dalle de stationnement souterrain...), être réalisées en matériaux perméables.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être à clairevoie (ajourées), à l'exception des murs anti-bruit, qui doivent être masqués depuis le domaine public par une haie vive.
- Les opérations doivent comporter soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

## OAP 3 : La Curiaz

### Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Sud du centre-ville, en bordure et en contrebas de la RD12. L'opération concerne l'actuel site d'un équipement public sportif, dont l'accès se fait par la rue du Mont Charvin, à l'Ouest.

Il s'étend sur environ 1,1 ha et sa topographie est plane.

Actuellement, le site accueille un terrain de football, il est bordé en limite Nord, Ouest et Sud par de l'habitat mixte (individuel et collectif) pouvant atteindre RDC+3+C, tandis que les constructions sises de l'autre côté de la RD12 sont plutôt de type individuel en RDC+1+C.

Compte tenu de l'environnement urbain et fonctionnel du site, l'accessibilité automobile au site peut se faire depuis la rue du Mont Charvin, à l'Ouest et/ou la RD 12, à l'Est.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre, à proximité du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie, d'une offre d'habitat dense de qualité et une mixité sociale sur l'ensemble du tènement foncier, en mixité avec un équipement public destiné à l'accueil de la petite enfance.
- Assurer une desserte sécurisée et hiérarchisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement en accompagnement :
  - des voies de dessertes internes créées,
  - des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

### OAP 3

- Permettre un usage transitoire d'une partie du secteur d'aménagement, en tant que jardins partagés, ouvriers, aire de compostage, aire de loisirs de plein air, espace public..., dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation.

#### Les principes d'aménagement :

Les orientations ci-après ne s'appliquent pas aux aménagements et constructions légères destinés à un usage transitoire du secteur S2, en tant que jardins partagés, ouvriers et espace public, dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation.

#### Accès et desserte motorisés :

- Les accès au site et leurs dessertes doivent être aménagés :
  - sur la rue du Mont Charvin au Nord-Ouest du site, pour les constructions en partie Ouest et Nord et prévoir une desserte spécifique pour l'accès à l'équipement public,
  - sur la RD12 au Nord-Est du site, pour les constructions en partie Est.

#### Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisée doit être recherché :
  - en accompagnement des nouvelles voies de desserte internes créées,
  - en lien avec l'espace collectif central et les quartiers environnants.
- Ces cheminements doivent se mailler principalement sur la rue du Mont Charvin à l'Ouest.

#### Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
  - une implantation sous forme de "plots" et en "peigne" des constructions par rapport la rue du Mont Charvin à l'Ouest et à la RD12 à l'Est, afin de maintenir des perspectives sur le grand paysage et l'intérieur de l'opération,
  - une organisation optimisée du stationnement extérieur pour la qualité des espaces collectifs.

#### Architecture et performances énergétiques :

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

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

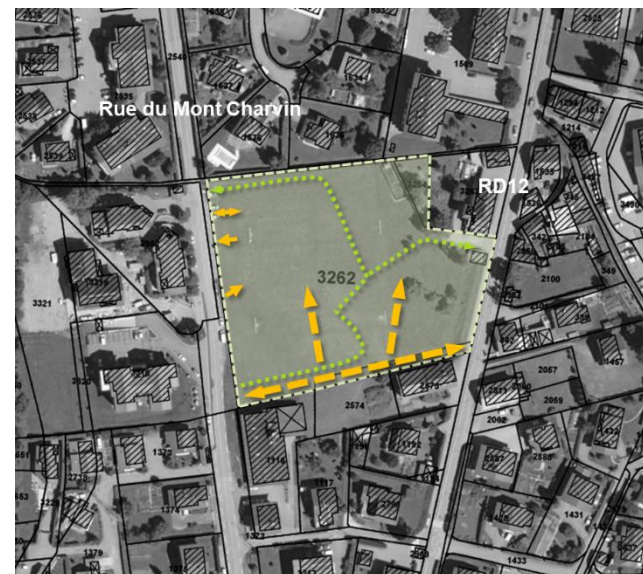


Illustration des accès et dessertes

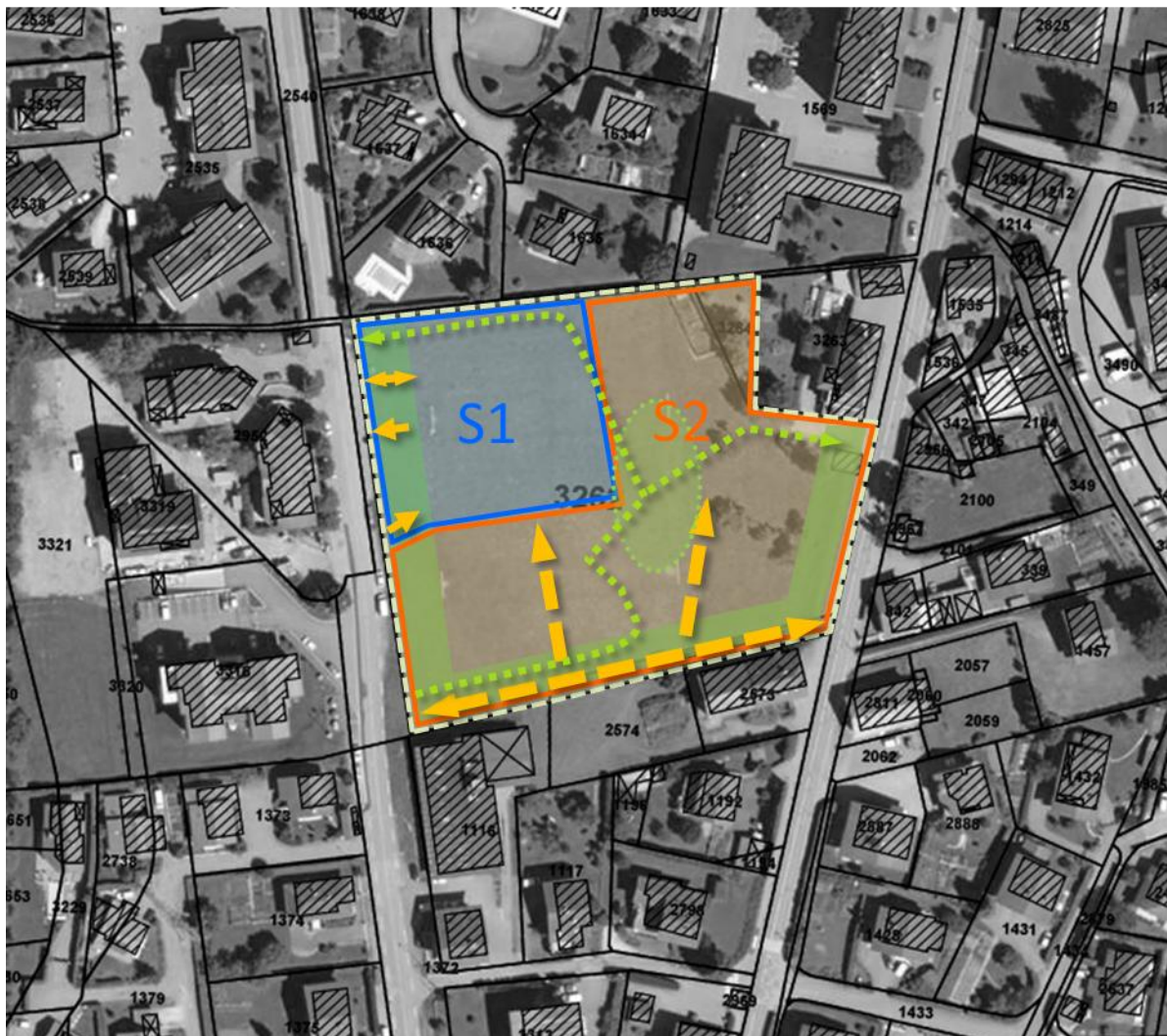
### OAP 3


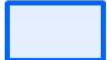




- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, un espace vert collectif d'environ 1.500 m<sup>2</sup> est à positionner et à aménager au centre de l'opération.

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

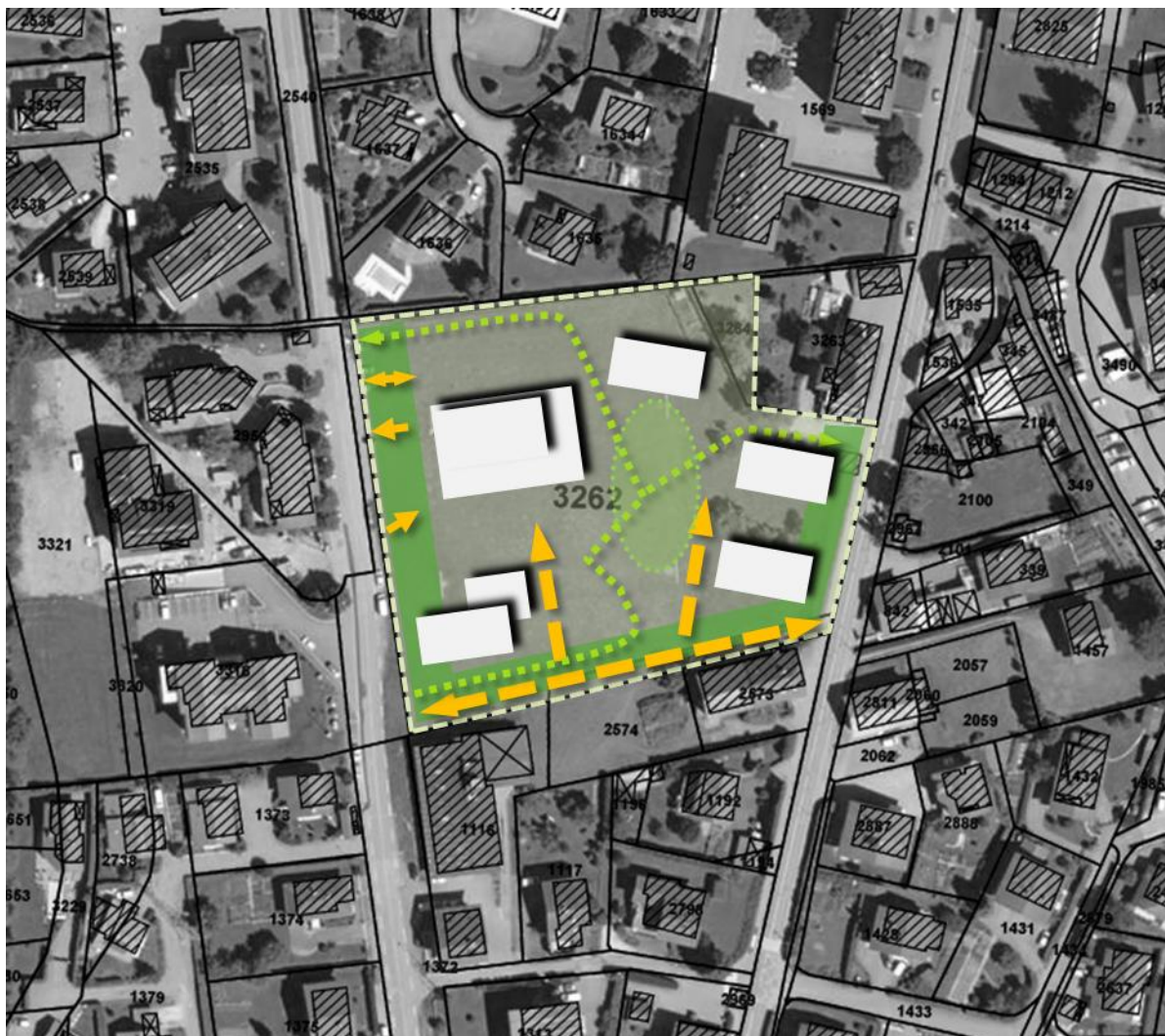
- Deux secteurs opérationnels sont distingués (délimités au schéma opposable des intentions d'aménagement) :
  - Dans le secteur S1 : l'opération doit permettre la réalisation d'un équipement public en rez-de-chaussée et d'une quinzaine de logements en étages, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.
  - Dans le secteur S2 : L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 60 logements (soit 80 logts/ha) en habitat collectif, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.





Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périimètre de l'OAP
-  Secteur S1 à vocation mixte
-  Secteur S2 à vocation d'habitat
-  Espace vert collectif à positionner et à aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principes de dessertes automobile du secteur à positionner et à aménager

Croquis et légende non-opposables des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert collectif à positionner et à aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principes de dessertes automobile du secteur à positionner et à aménager

## OAP 4 : Le Clos

### Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Nord-Est et proche du centre-ville, en bordure des équipements sportifs et en retrait des grands axes de circulation (rue Jean-Jacques Rousseau).

Il s'étend sur environ 0,2 ha et sa topographie est relativement plane.

Actuellement, l'environnement de cet espace résiduel est constitué par des habitations de faible densité.

Compte tenu de l'environnement urbain et fonctionnel du site, l'accessibilité automobile au site doit être privilégiée en sens unique entrant à partir de la rue du Capricorne au Sud/Ouest et sortant sur l'accès existant au Nord.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat dense de qualité et une mixité sociale à proximité immédiate du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement et en accompagnement :
  - de la voie créée dans le cadre de l'opération,
  - des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

## OAP 4

### **Les principes d'aménagement :**

#### *Accès et desserte motorisés :*

- L'accès au site sera aménagé en sens unique entrant à partir de la rue du Capricorne au Sud/Ouest et sortant sur l'accès existant au Nord.
- Entre ces accès, une voie unique de desserte doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

#### *Accès et desserte "modes doux" :*

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
  - en accompagnement de la nouvelle voie de desserte créée,
  - en lien avec les quartiers environnants,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la rue du Capricorne en direction du centre-ville.

#### *Implantation et forme urbaine :*

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
  - une implantation en "plot" des constructions et, de manière dominante, parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte,
  - une organisation optimisée du stationnement extérieur pour l'opération d'habitat.

#### *Architecture et performances énergétiques :*

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

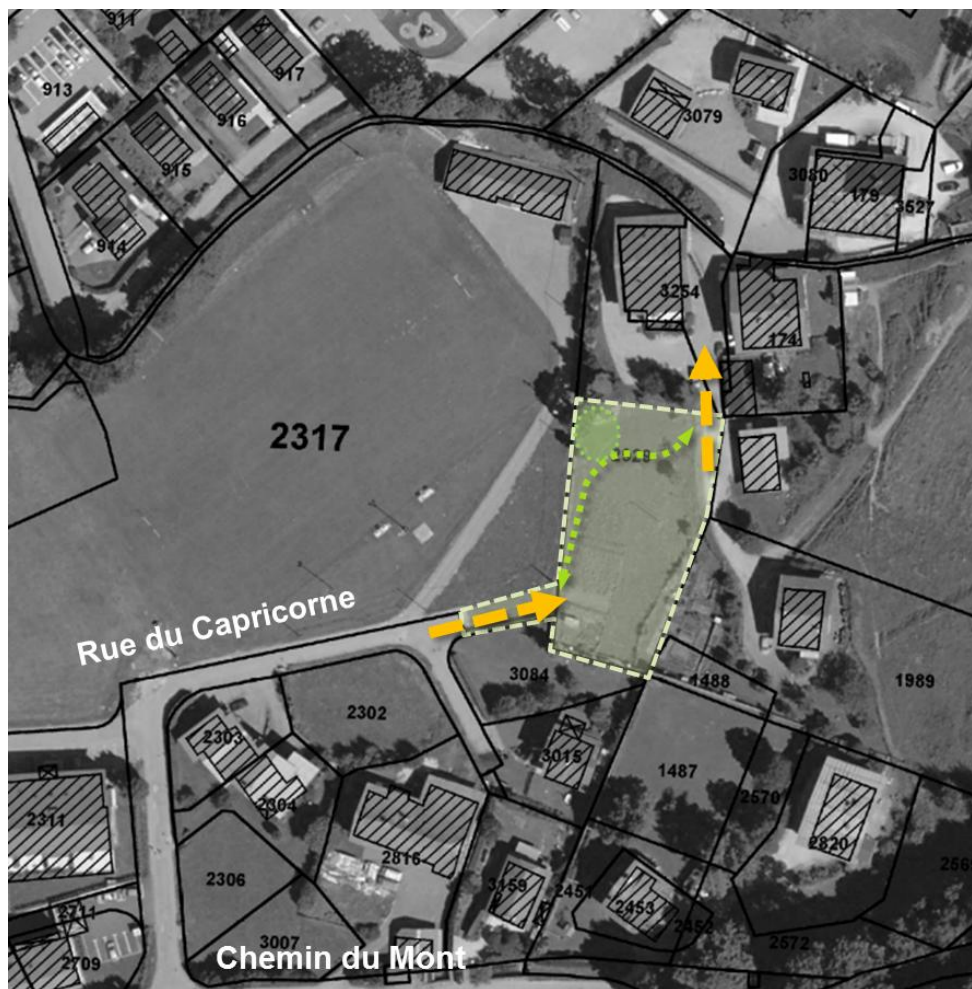
#### *Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :*





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

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

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 15 logements (soit 80 logts/ha) en habitat collectif, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

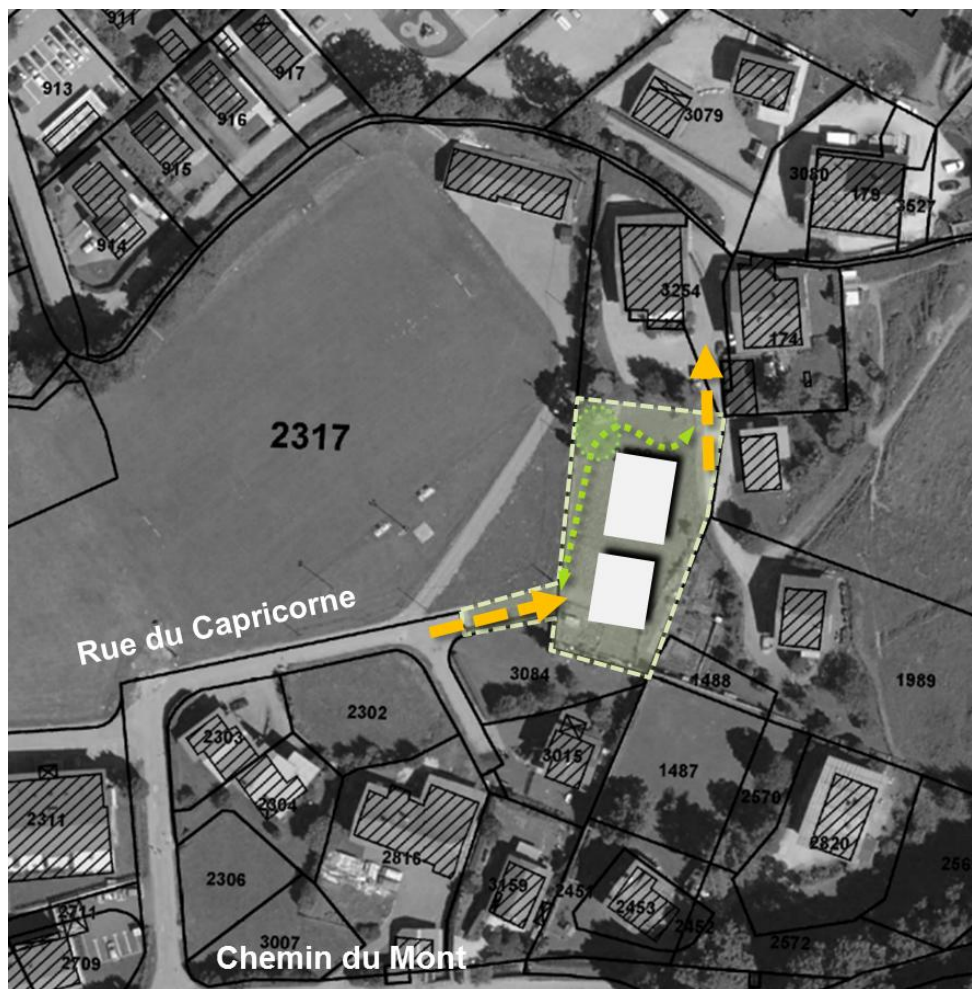
Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :







-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert collectif à positionner et à aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

OAP 4

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert collectif à positionner et à aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

## OAP 5 : Les Perrières ouest

### Le site :

Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, au-delà de l'institution Saint-Joseph et en retrait par rapport à la RD909.

Il s'étend sur environ 0,7 ha et sa topographie est légèrement en pente, vers l'Ouest.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche. Il est bordé en limite Nord, Sud et Ouest par de l'habitat de faible densité n'excédant pas RDC+1+C, tandis qu'en partie Est, par-delà la route de Glapigny, un vaste espace agricole borde le site jusqu'à la RD909.

Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile au site doit être privilégiée, depuis la route de la Saulne (à l'Ouest) et la route de Glapigny (à l'Est).

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et en mixité sociale à faible distance du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement en accompagnement :
  - des voies de desserte interne créées,
  - des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte motorisés :

- Deux accès au site sont à positionner et aménager en greffe sur la route de la Saulne et la route de Glapigny.
- Les voies de desserte interne doivent être limitées.

### Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
  - en accompagnement des voies de desserte interne créées,
  - en lien avec les quartiers environnants,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la rue de la Saulne et la route de Glapigny.



Illustration des accès et dessertes

### Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
  - une implantation sous forme de « plots » des constructions et au plus près des voies de desserte interne, au regard de la morphologie urbaine environnante,
  - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.

### Architecture et performances énergétiques :

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

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, une ambiance verte doit être maintenue en bordure de la rue de la Saulne, permettant de ménager une transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole.

OAP 5

**Le programme de constructions :**

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 25 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et individuel, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

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



OAP 5

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :



## OAP 6 : Les Perrières est

### Le site :

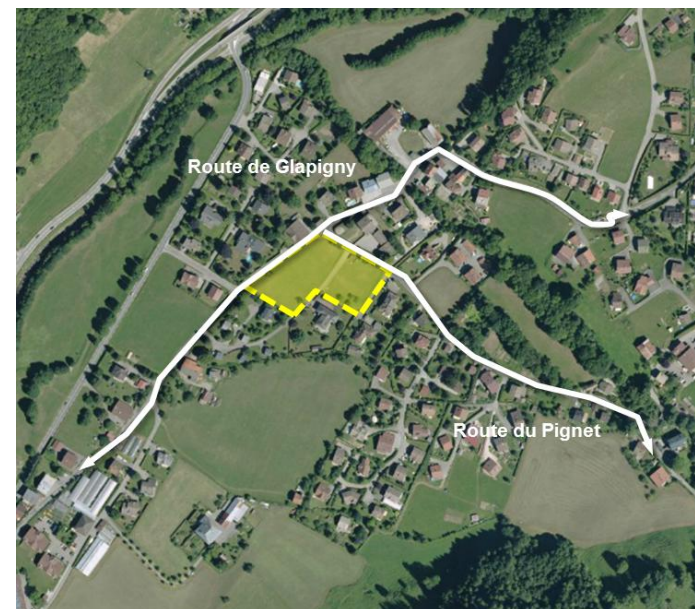
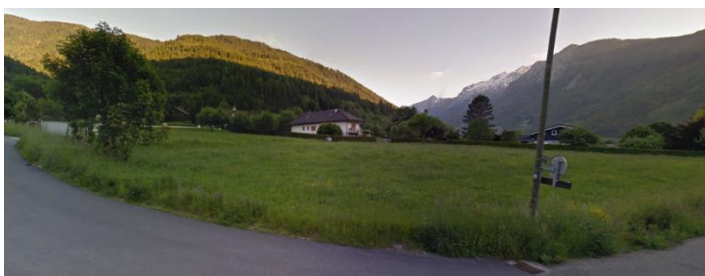
Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, en bordure de la route de Glapigny.

Il s'étend sur environ 0,7 ha et sa topographie est légèrement en pente, vers l'Ouest.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche. Il est bordé de toute part par de l'habitat de faible densité, n'excédant pas RDC+1+C.

Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile doit être privilégiée par l'Allée du Clos Marcel, qui traverse le site du Nord au Sud, pouvant présager d'un bouclage possible entre les routes de Glapigny et du Pignet.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et une mixité sociale à faible distance du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés, dans le cadre de l'aménagement des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

## OAP 6

### **Les principes d'aménagement :**

#### *Accès et desserte motorisés :*

- L'accès au site et sa desserte doivent être aménagés depuis l'Allée du Clos Marcel qui permet de relier la route de Glapigny à l'Ouest à la route du Pignet au Nord.
- Cette voie doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération.

#### *Accès et desserte "modes doux" :*

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
  - en accompagnement de l'Allée du Clos Marcel
  - en lien avec les quartiers environnants,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la route de Glapigny et la route du Pignet.

#### *Implantation et forme urbaine :*

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
  - une implantation sous forme de « plots » des constructions, au regard de la morphologie urbaine environnante,
  - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.

#### *Architecture et performances énergétiques :*

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

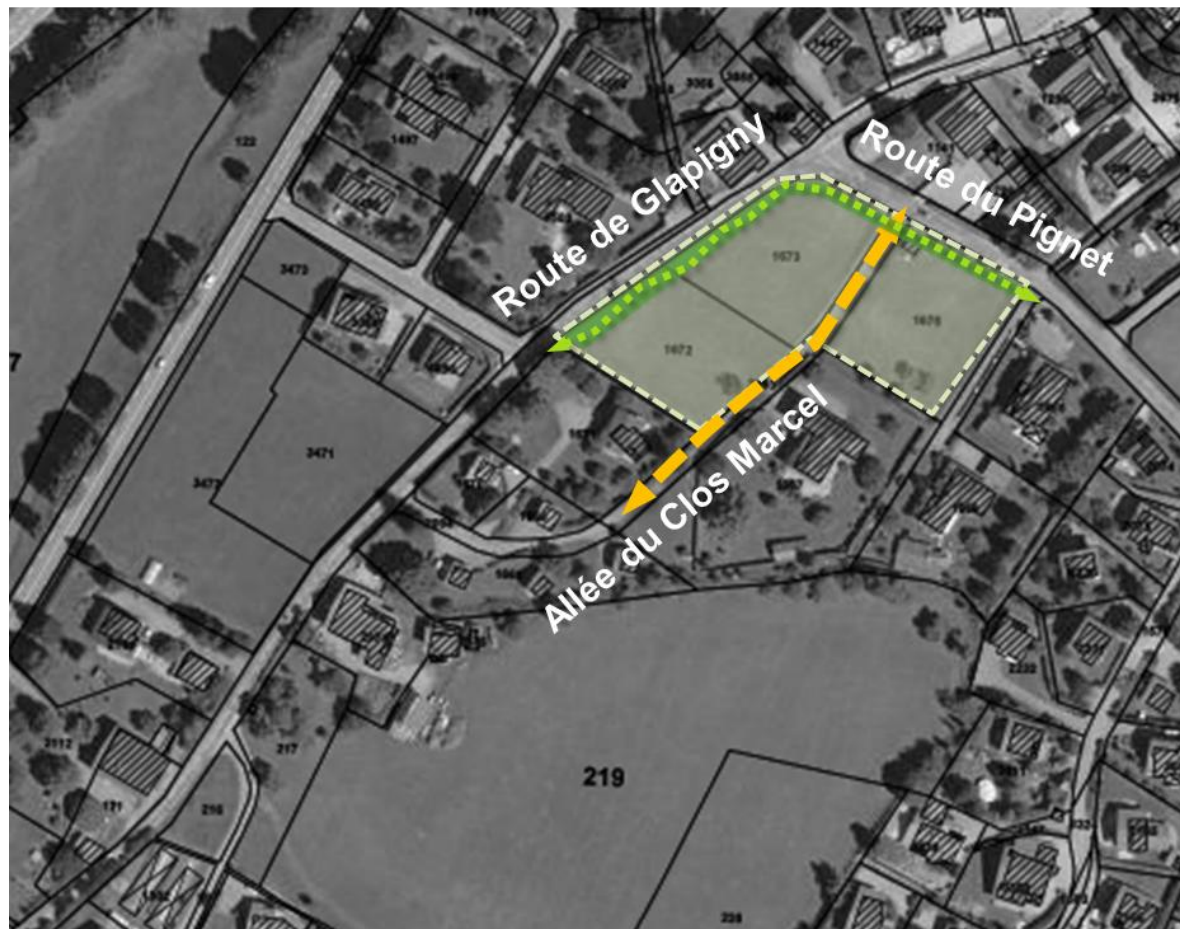
#### *Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :*





- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, une ambiance verte doit être maintenue en bordure des routes de Glapigny et du Pignet.

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

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 25 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et intermédiaire, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périimètre de l'OAP
-  Espace vert à positionner et à aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

OAP 6

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :



## OAP 7 : Le Pignet nord

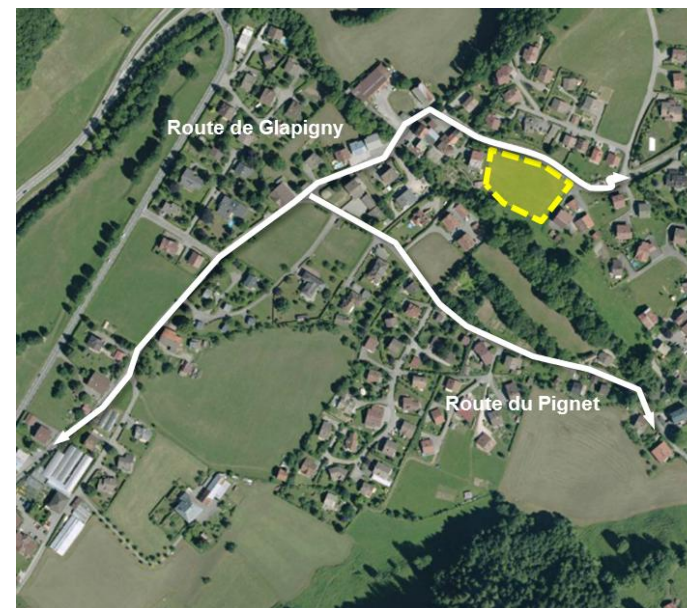
### Le site :

Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, en partie basse du coteau de Glapigny. Il s'étend sur environ 0,4 ha et sa topographie est légèrement en pente, vers le Sud.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche. Il est cerné par de l'habitat de faible à moyenne densité, n'excédant pas RDC+1+C et bordé au Sud par le torrent du Nant Bruyant et sa ripisylve.

Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile au site ne peut se faire que depuis la route de Glapigny, au Nord.

A l'exception de la ripisylve du Nant Bruyant, le site ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, la partie Sud du site est identifiée au PPRn comme "zone à risque fort".



### Les objectifs d'aménagement :

- Optimiser l'enveloppe urbaine existante afin de promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et en mixité sociale, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

## OAP 7

### Les principes d'aménagement :

#### Accès et desserte motorisés :

- Un accès (ou deux accès) au site à positionner et aménager en greffe sur la route de Glapigny.
- Le cas échéant, une unique voie de desserte interne doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

#### Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
  - le cas échéant en accompagnement de la voie de desserte interne créée,
  - le cas échéant en lien, via le Nant Bruyant, avec le quartier des Perrières Est,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la route de Glapigny.

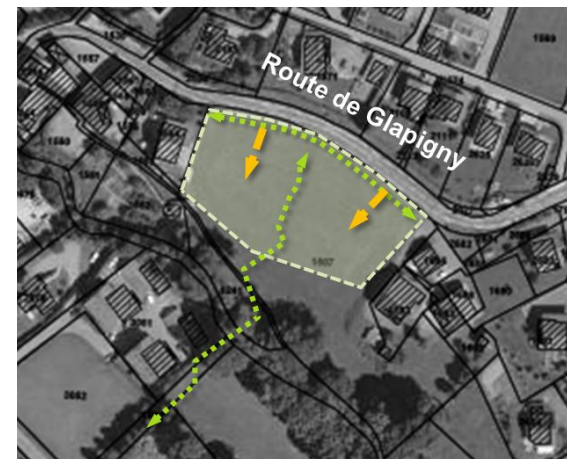


Illustration des accès et dessertes

#### Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
  - une implantation des constructions au plus près de la route de Glapigny,
  - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.

#### Architecture et performances énergétiques :

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

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






- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, une ambiance verte doit être maintenue en bordure du Nant du Bruyant.

### Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 15 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et intermédiaire, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.






Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces verts collectifs à aménager
-  Espaces d'accueil et de stationnement de l'opération, à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces verts collectifs à aménager
-  Espaces d'accueil et de stationnement de l'opération, à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

## OAP 8 : Le Pignet sud

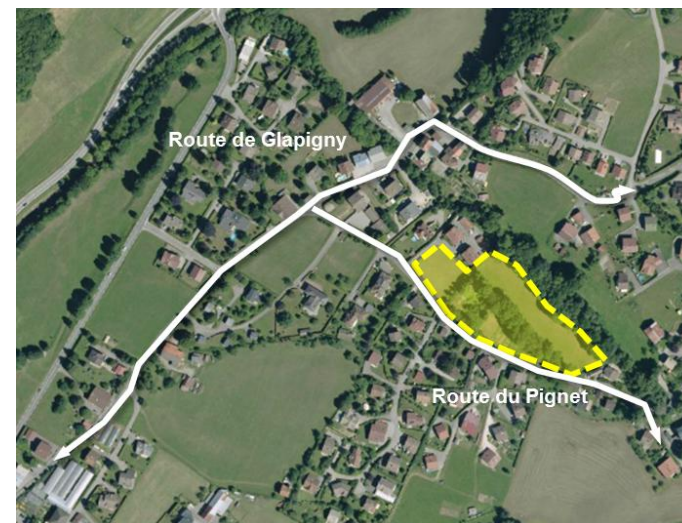
### Le site :

Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, en bordure de la route du Pignet.

Il s'étend sur environ 1,2 ha et sa topographie est légèrement en pente vers le Nord.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche, des jardins d'agrément et un large cordon boisé le traverse, d'Ouest en Est. Il est bordé par de l'habitat de faible à moyenne densité n'excédant pas RDC+1+C et bordé au Nord par le torrent du Nant Bruyant et sa ripisylve. Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile au site ne peut se faire que depuis la route du Pignet au Sud.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, la partie Nord-Est du site est identifiée au PPRn comme "zone à risque fort".



### Les objectifs d'aménagement :

- Optimiser l'enveloppe urbaine existante afin de promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et en mixité sociale, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

## OAP 8

### Les principes d'aménagement :

#### Accès et desserte motorisés :

- Deux accès au site sont autorisés, à positionner et aménager en greffe sur la route du Pignet.
- Depuis ses accès, les voies de desserte interne doivent être optimisées et permettre de desservir l'ensemble des constructions.

#### Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
  - en accompagnement des voies de desserte interne créées,
  - le cas échéant en lien, via le Nant Bruyant avec le quartier Nord,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la route de Glapigny.

#### Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
  - une implantation sous forme de « plots », au regard de la morphologie urbaine environnante,
  - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.



Illustration des accès et dessertes

#### Architecture et performances énergétiques :

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

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






- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, la haie de haute futaie au centre de l'opération doit être valorisée au profit de l'armature des espaces collectifs de l'opération.

### Le programme de constructions :

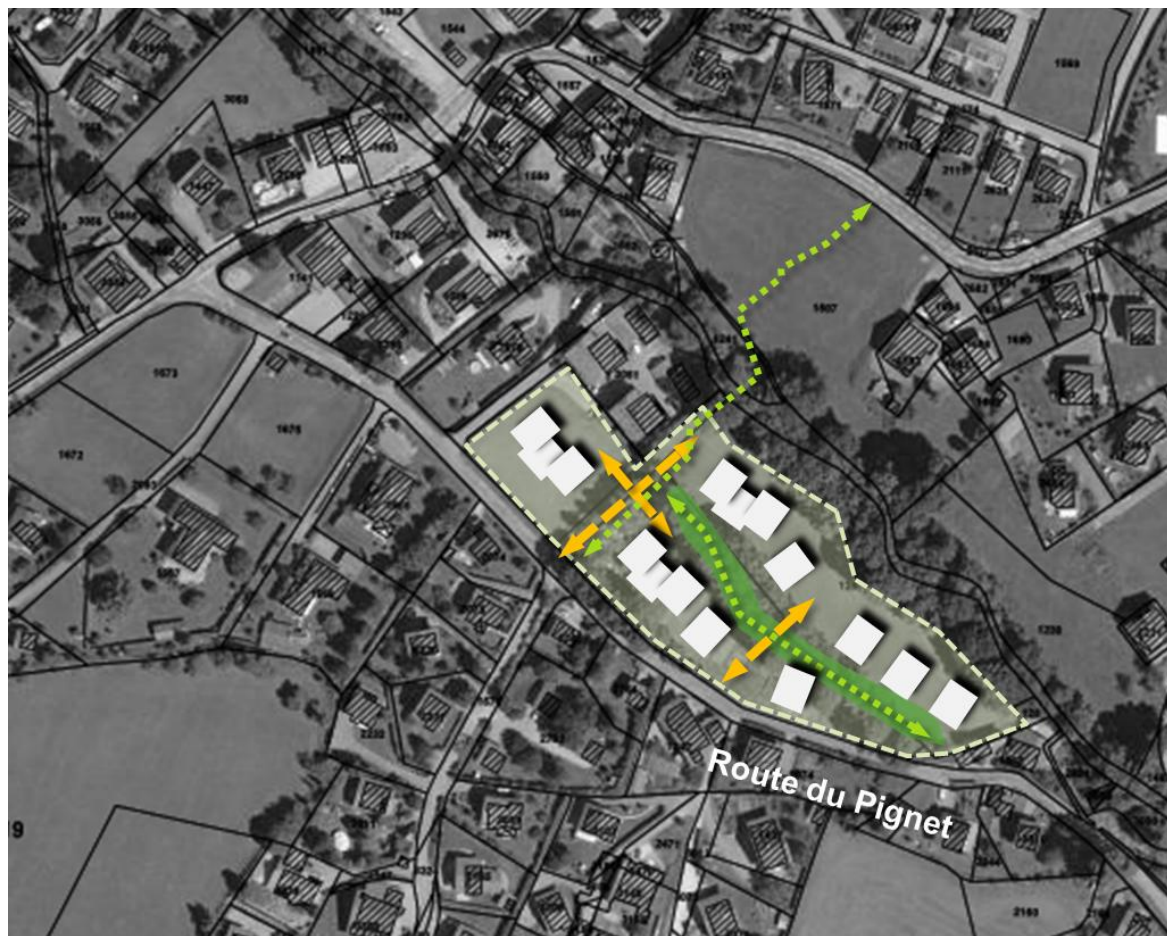
- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 45 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et intermédiaire, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces verts collectifs à aménager
-  Espaces d'accueil et de stationnement de l'opération, à positionner et à aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :



## OAP 10 : Les Besseaux

### Le site :

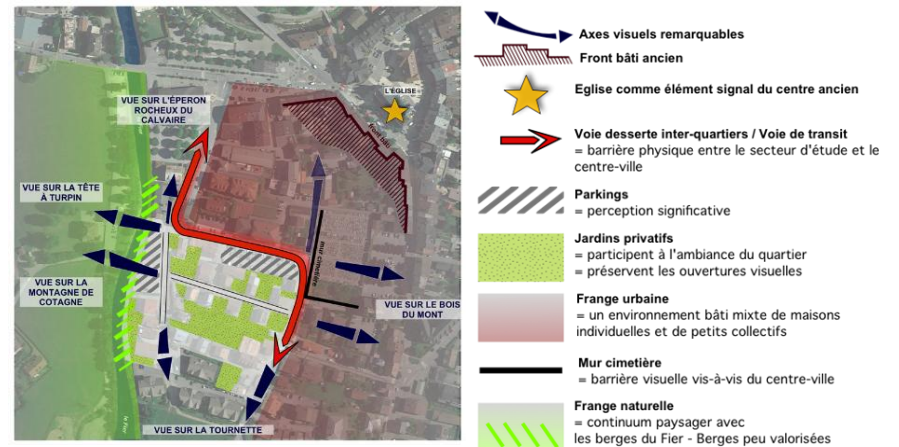
Il s'agit d'un secteur d'habitat pavillonnaire dominant, à l'origine « de faubourg », situé au Sud-Ouest du centre-ville de Thônes (à moins de 200 m de la place de l'Eglise), qui forme désormais un îlot pavillonnaire, au sein de l'urbanisation du centre-ville, et fait l'objet de pression foncière, amorce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

## OAP 10

- 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, restaurant et/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, de restauration et/ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

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



	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
	Chemins 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 : RDC+1+c
	2 : RDC+2+c
	3 : RDC+3+c

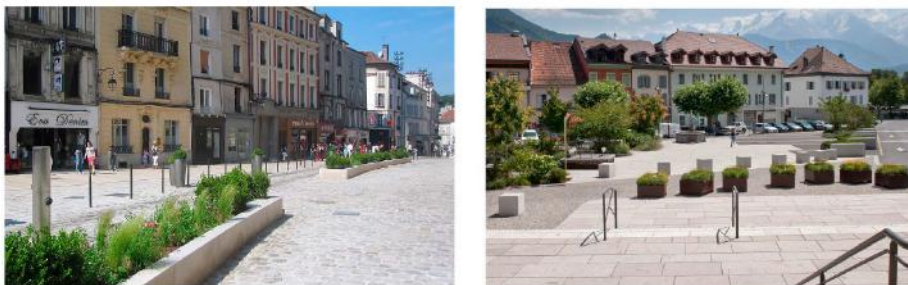
Croquis non-opposable des intentions d'aménagement (à titre illustratif) :



**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



## L'Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale

---

### Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour les zones humides au sens des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP :

Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.

Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser :

- le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire...
- l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision...
- le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps...

En cas de création de nouvelles zones humides dans le cadre de mesures compensatoires, celles-ci seront traitées et préservées au même titre que les zones humides existantes. Elles seront repérées au document graphique de l'OAP.

## OAP patrimoniale

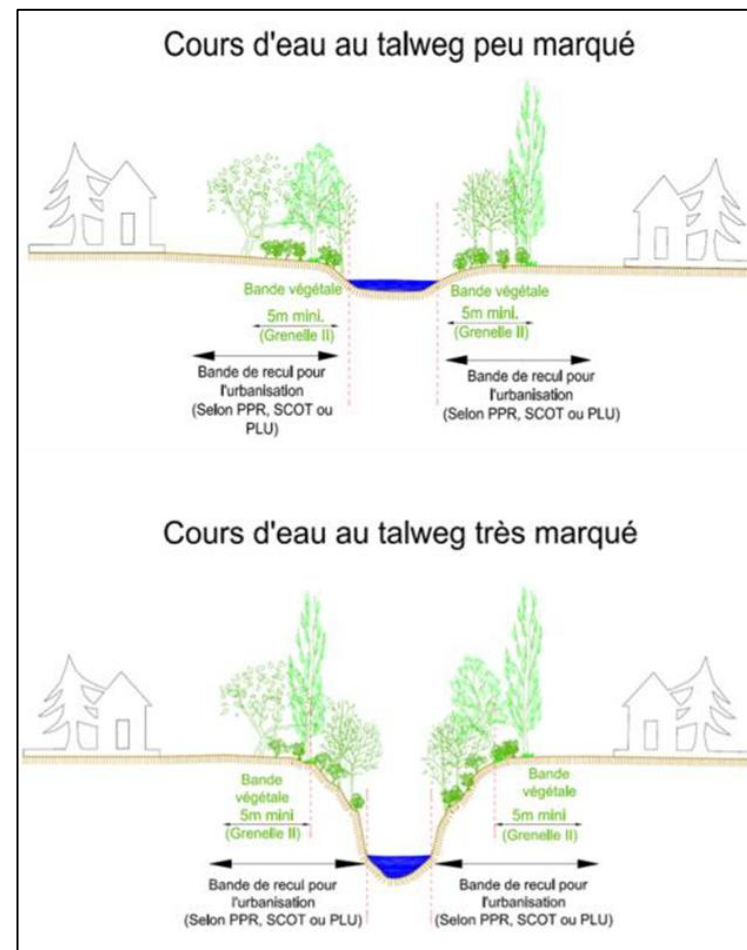
Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

Le long des cours d'eau identifiés, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.

Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être re-naturées.

La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau, ainsi que des zones humides doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau ou dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation (espèces locales non exotiques et non invasives de type : Aulne, Frêne, Saule Pourpre, Roseau, Massette...). Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

Seul, l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).



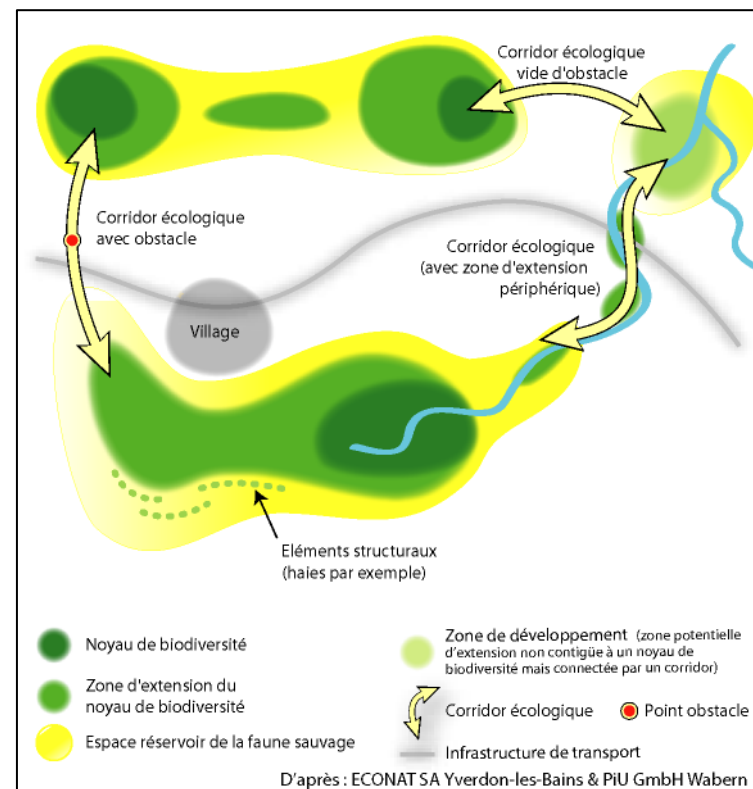
## OAP patrimoniale

Pour les corridors écologiques, espaces relais et d'extension des réservoirs de biodiversité, identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, zones humides... avec des espèces locales), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espace vert...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune...

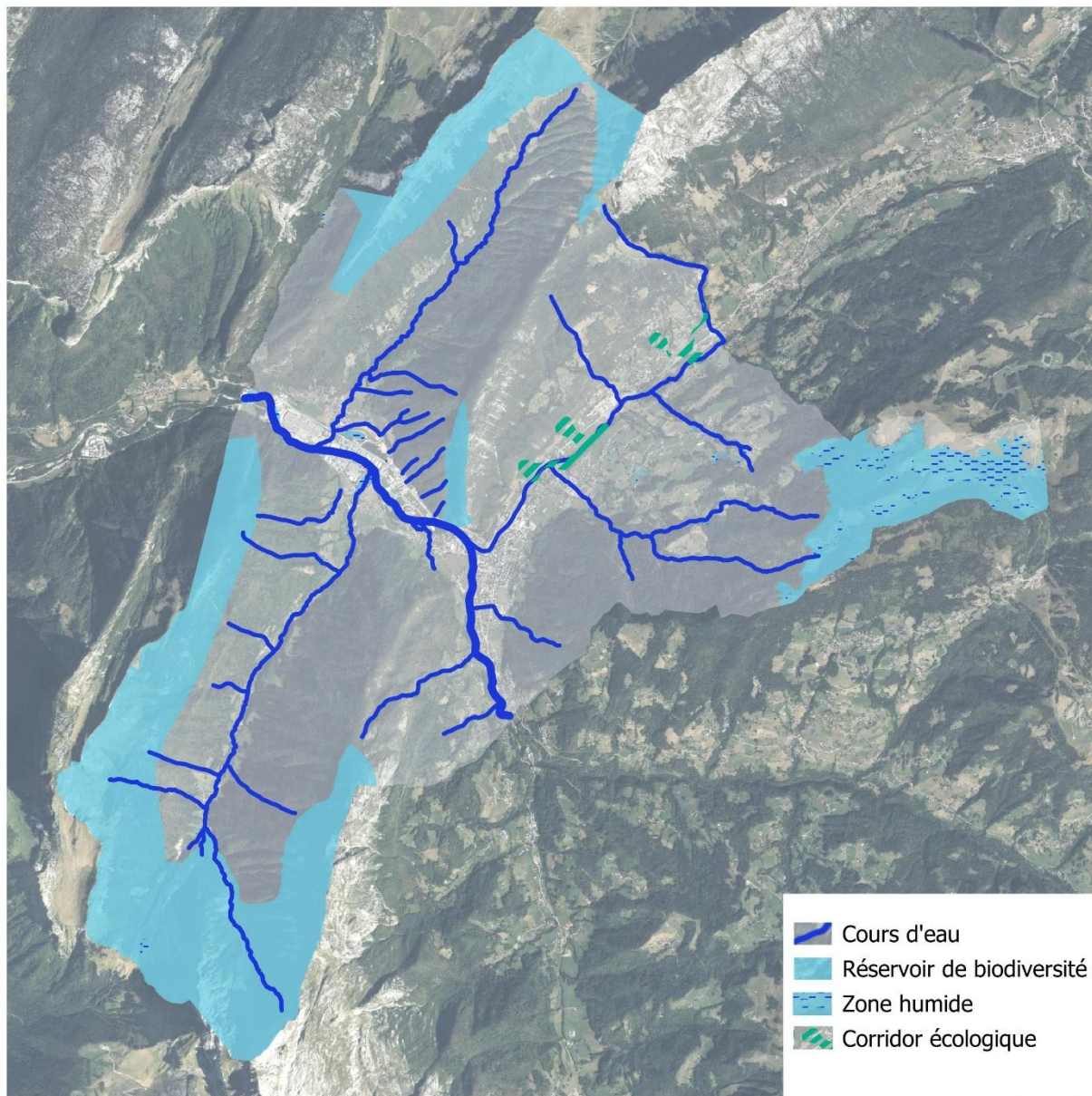
En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

Les opérations ou actions d'aménagement autorisées ne doivent pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et accentuer le fractionnement des milieux.



Pour les secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



## OAP patrimoniale

Pour la trame végétale identifiée au document graphique de l'OAP :

L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.

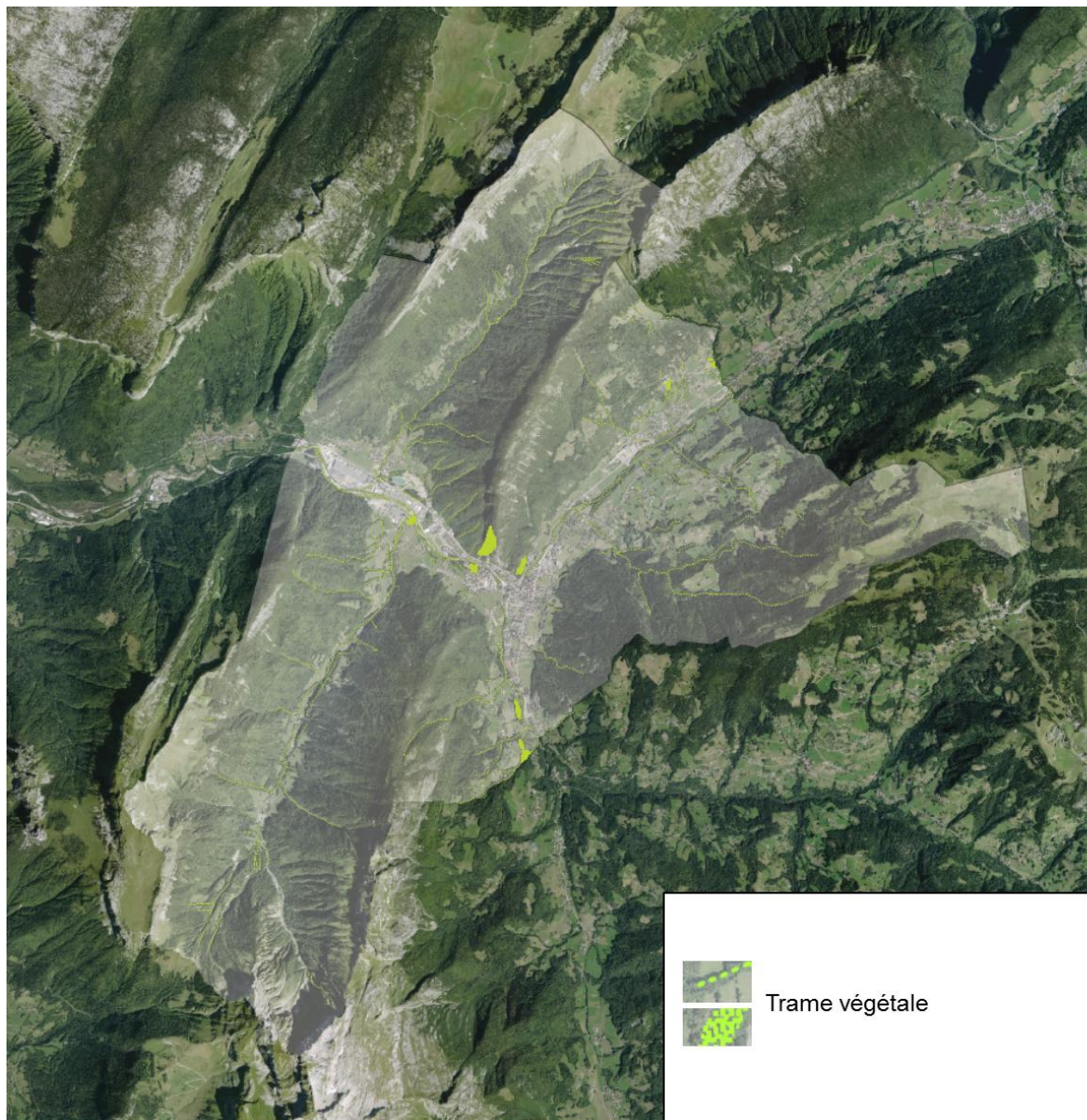
La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées.

L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.

En cas de destruction de ces habitats naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.

Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées.



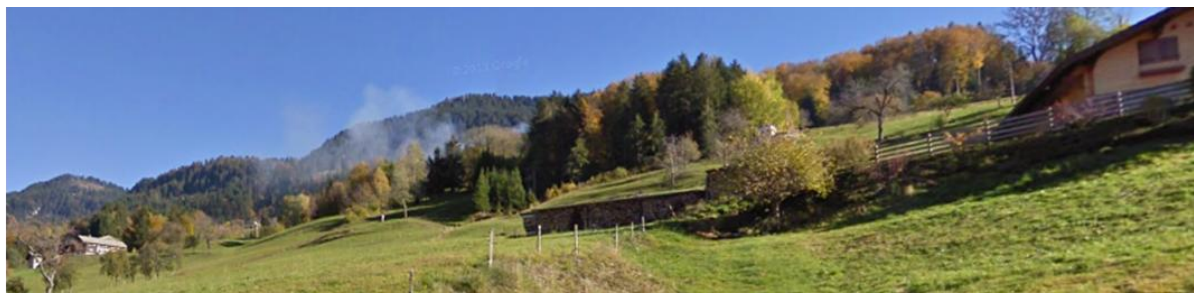


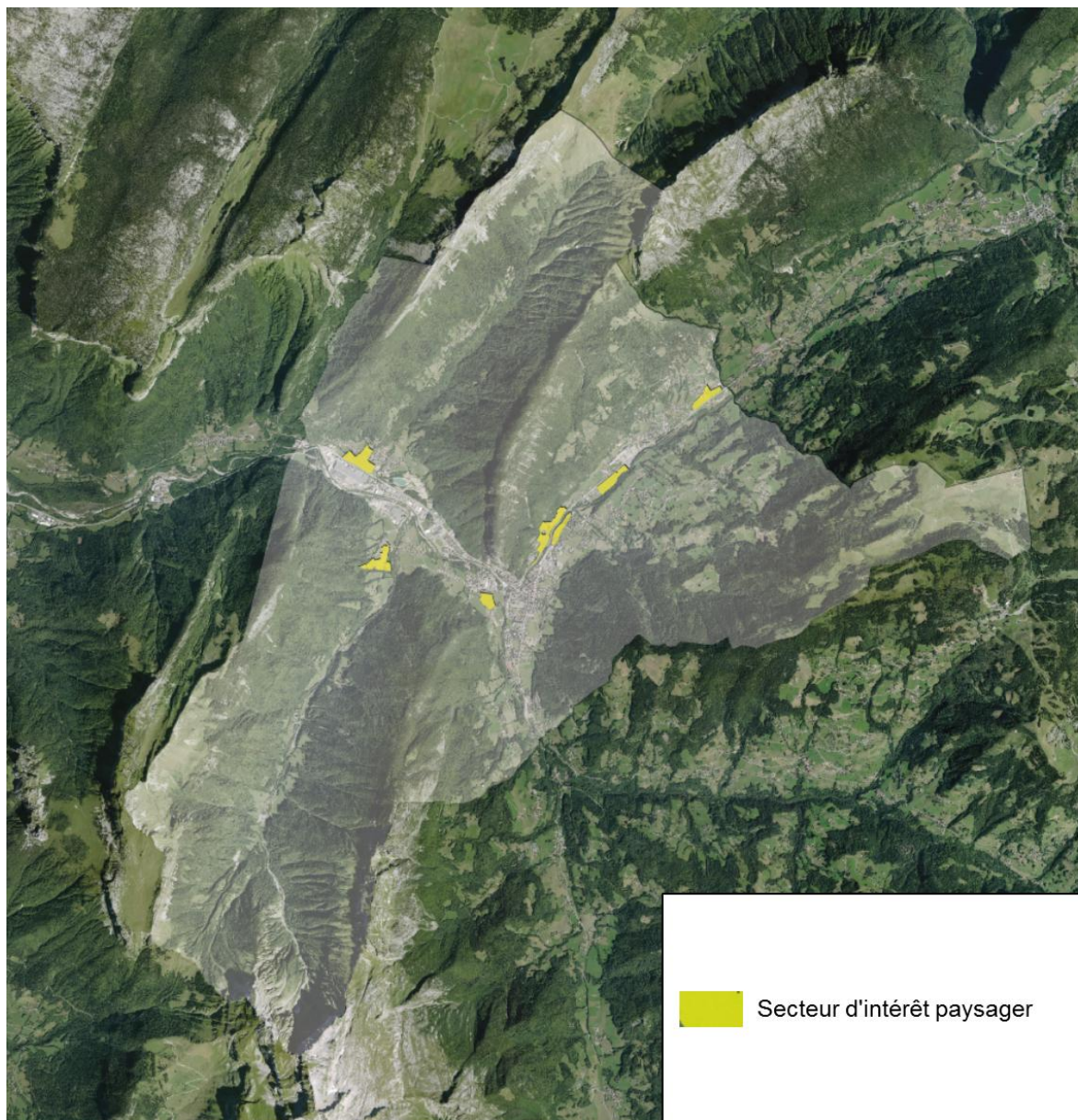
## Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

Pour les secteurs d'intérêt paysager ("plages" ou "glacis" agricoles visuellement sensibles) identifiés au document graphique de l'OAP :

Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysager considéré.

Les travaux et installations, autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière, ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage, décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.





### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour la prise en compte de la nature en milieu urbanisé dans les zones U et AU du PLU :

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié au sein des projets de construction ou d'aménagement privés et publics.

La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions et, en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.

Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds (d'au minimum 1m d'épaisseur de terre).

Dans le cas de végétalisation de toiture, on privilégiera des sols profonds (>30cm), sous réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés.



## OAP patrimoniale

Pour les « espaces verts » exigés dans le règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU, article 13) :

Est considéré comme étant un "espace vert" situé au sol, en façade ou en toiture :

- les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel)...
- les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...), et/ou perméables, comme les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les aires minérales perméables, les dispositifs de rétention des eaux pluviales...
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées...

L'intérêt de ces espaces verts étant de :

- participer à la pénétration de la nature en ville,
- renforcer la biodiversité et les écosystèmes existants,
- lutter contre le réchauffement climatique,
- contribuer à la qualité des paysages urbains.



## OAP patrimoniale

Pour la prise en compte de la nature en milieu urbanisé dans les zones U et AU du PLU :

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales et, en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être pris en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).

L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.

Les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites et les plantations de haute tige, disposées en mur rideaux, sont à éviter.



## OAP patrimoniale

Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :

Sont à proscrire : les espèces invasives.

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles.

Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier sont les suivants :

- Arbres : Aubépine, Aulne Glutineux, Bouleau verruqueux, Charme, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre, Marronnier (acclimaté), Merisier, Noyer, Orme Commun, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Robinier (acacia), Saule blanc, Saule osier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Epicéa, If commun, Pin sylvestre, Pin noir d'Autriche.
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Buis, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, cotonéaster, Eglantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Groseillier commun, Houx, Noisetier, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorne Obier.



## OAP patrimoniale

Pour la lutte contre la prolifération des plantes invasives :

Des campagnes d'arrachage/bâchage par toile en fibre de bois avec bouturage d'une essence adaptée (saule par ex.), ou des techniques mécaniques visant à décontaminer les terres par criblage et concassage des matériaux peuvent être mises en œuvre.

Des panneaux et/ou plaquettes informatifs ciblés sur les usages du site et les risques associés peuvent être réalisés.

Les milieux perturbés et/ou remaniés ne doivent pas être laissés nus : il faut rapidement coloniser les terres et favoriser dans les jardins une végétation dense et vigoureuse.

Des arrachages précoces doivent être organisés pour, au moins, limiter l'extension de l'espèce. L'arrachage précoce doit être effectué sur de jeunes plantules à un stade où le rhizome n'est pas trop développé. Il s'agit de creuser autour de la plante afin d'atteindre le rhizome, en prenant garde à ne pas le couper. Le plus important lors de ce type d'intervention est de bien veiller à retirer l'intégralité du rhizome afin d'éviter toute reprise de la plante. Il faut bien distinguer le rhizome des racines, car ces dernières n'ont aucun pouvoir de régénération. Il n'est donc pas nécessaire de se fatiguer à les arracher totalement tant que le rhizome a bien été retiré. L'exercice requiert ainsi un minimum de délicatesse. Lors de l'arrachage, il est également fondamental de bien veiller à ne pas faire tomber de fragments de rhizomes ou de tige dans le cours d'eau. Une fois arraché, le plant de Renouée est récupéré, mis dans un grand sac pour être ensuite entreposé sur une plateforme de stockage. Il s'agit bien sûr d'éviter toute nouvelle contamination (*Extrait des actes des journées techniques pour la gestion et la lutte des Renouées du Japon – Association Rivières Rhône-Alpes*).

Il est également demandé de faucher au moins 4 fois par an, de sécher les déchets de coupe puis de les évacuer en déchetterie. Le pâturage est également possible en début de végétation. Dans tous les cas, ces actions devront être répétées pendant plusieurs années.

## OAP patrimoniale

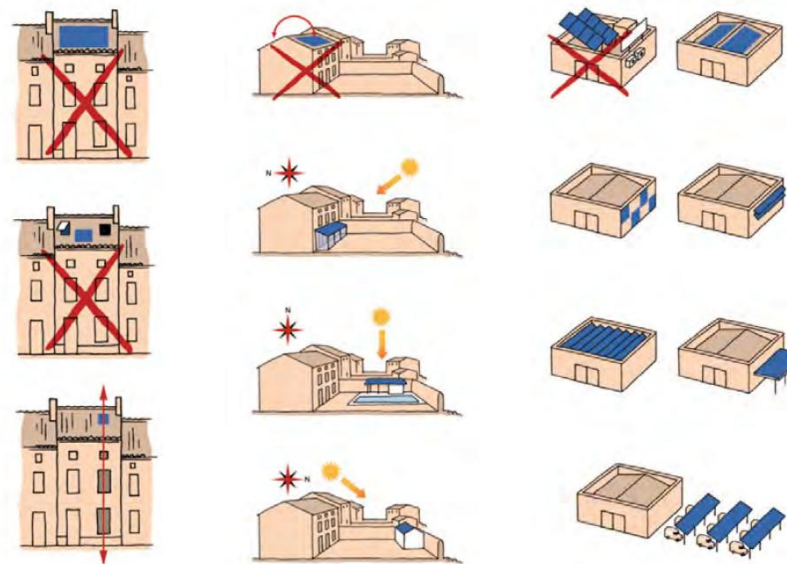
Pour la performance énergétique des constructions :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques seront positionnés prioritairement sur les constructions :

- soit en toiture de la construction principale ou de l'annexe, de préférence intégrés dans le plan du pan de la toiture concernée, ou positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage,
- soit intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents,
- en façade, parallèlement à la façade concernée, dans le cas d'une expression architecturale contemporaine.



Tuiles et panneaux intégrés en toiture



Principes de positionnement à éviter et privilégier pour une intégration paysagère réussie

Le positionnement des panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques au sol, généralement moins performant qu'en toiture, n'est pas recommandé, en raison de leur intégration paysagère délicate et de l'espace qu'ils occupent au sol. Dans le cas d'impératif technique et/ou d'absence d'alternative, le positionnement des panneaux intégrés au sol, soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol, pourra être admis, sous réserve d'être compatible avec une bonne insertion paysagère de l'installation dans son environnement bâti.

## OAP patrimoniale

Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural (à l'exception du bâti d'origine agro-pastorale) :

En cas de réfection ou modifications des façades :

L'emploi d'enduits teints dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants.

Les bardages apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres.

L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (chaînages d'angles, encadrements de fenêtres ou de portes, mur gouttereau, corbeaux, ...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.



## OAP patrimoniale

Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural (à l'exception du bâti d'origine agro-pastorale) :

En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :

Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées.

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements et doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.



## OAP patrimoniale

Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural (à l'exception du bâti d'origine agro-pastorale) :

En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :

La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandée, sauf pour retrouver le caractère original de la construction.

Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Ils doivent être réalisés en bois (ou matériau similaire), soit de teinte naturelle de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

Les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions.



## OAP patrimoniale

Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural (à l'exception du bâti d'origine agro-pastorale) :

En cas de réfection ou modifications des toitures :

L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.



En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).

L'emploi de solarium, crevée de toiture n'est pas recommandé.



## OAP patrimoniale

Pour le traitement des abords du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural (à l'exception du bâti d'origine agro-pastorale) :

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique.

Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment dans le cas du patrimoine rural pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales des hameaux traditionnels de la commune.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise.



## OAP patrimoniale

Pour la réhabilitation du bâti d'origine agro-pastorale :

Dispositions générales :

La lisibilité de la partition verticale des trois niveaux (soubassement, étage, comble) doit être conservée, ainsi que la répartition des matériaux de façade (1/3 maçonné, 2/3 bois).

Respecter la simplicité des volumes (compacts) et gérer avec prudence d'éventuels volumes en saillies.

Ne pas dénaturer l'organisation des circulations extérieures par la création de terrasses et de garages.

En cas de réfection ou modifications des façades :

Pour les parties maçonnées : appareillage grossier et la qualité des pierres fait qu'elles n'étaient pas destinés à rester apparentes. Elles doivent être protégées par un enduit à la chaux de couleur gris clair, sable, lissés ou légèrement grattés.

Les bois et bardages apparents doivent être peints ou imprégnés, dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres. Eviter l'usage de bois « brulés » superficiellement dont l'aspect ne correspond pas à la patine du bois vieilli. Privilégier les traitements thermiques du bois plutôt qu'un traitement chimique, tel qu'un vernis ou une lasure.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (encadrements de fenêtres ou de portes, mur gouttereau, corbeaux...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

La création de nouveaux balcons doit être évitée, mais s'ils doivent être créés, ils le seront uniquement sur le pignon aval pour reproduire dans le même esprit les galeries présentes (structure légère en bois, modestie des garde-corps sans fioriture).

Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Ils doivent être réalisés en bois (ou matériau similaire), soit de teinte naturelle de bois de teintes moyennes à sombres.



## OAP patrimoniale

Pour la réhabilitation du bâti d'origine agro-pastorale :

En cas de réfection ou modifications des toitures :

L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Préconiser l'utilisation d'une couverture en ancelles ou tavaillons ou de bacs acier. Mais éviter le mélange de matériaux. Atténuer l'impact des antennes et paraboles en les installant dans les combles. Si elles sont posées en façades, leurs teintes devront se fondre dans leur support.

En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

Si un éclairage des combles est nécessaire, on privilégiera des ouvertures en pignon.

Les fenêtres de toit seront évitées.

En cas de nécessité, selon les caractéristiques du projet, des châssis de toiture pourront être exceptionnellement admis et seront positionnés, d'une part en pied de toiture, mais aussi en fonction du rythme des ouvertures en façade.

L'éclairage par le biais d'accident de toiture en excroissance (chien assis, lucarne...) est à proscrire.

Concernant l'intégration paysagère d'éventuels panneaux solaires, il est préférable, dans la mesure du possible, de les implanter au niveau des appentis.



## OAP patrimoniale

Pour le traitement des abords du bâti d'origine agro-pastorale :

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (prés de fauche, potagers, vergers...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux, notamment :

- Eviter de rendre la parcelle étanche par des plantations de haies d'alignement, les abords des constructions étant traditionnellement ouverts sur leur environnement.
- Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités et réalisés en matériaux perméables.
- Si des clôtures s'avèrent nécessaires elles doivent être de type agricole (piquets de bois, fils de métal).



