

PLUi-HM Thonon Agglomération



4 – ANNEXES

—

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Document arrêté le : 10 février 2025

Document approuvé le : 16 décembre 2025

Le Président :

Maîtrise d'œuvre : EPODE, LOUP&MENIGOZ, AERE, NALISSE, AID, ATEMIA, ECOVIA, CETIAC, MERCAT, ITER, NICOD, CONSEIL AFFAIRES PUBLIQUES





MAIRIE de BONS-EN-CHABLAIS

Nombre de conseillers :

-en exercice : 27
-présents : 22
-votants : 26



EXTRAIT DU REGISTRE des DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille douze, le trente janvier à 20 heures, le Conseil municipal de la Commune de Bons-en-Chablais, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Jean-Paul ROCH, Maire.

Date de convocation : 23/01/2012

PRESENTS : M. BEREZIAT Patrice, M. FREYRE André, Mme TARDY Colette, M. DECONCHE Claude, Mme CHARMOT Véronique, M. BEL Sébastien, Mme TURENNE Marie-Thérèse, adjoints.

Mmes & MM. CHAPUIS Michel, LAVY Claude, PATURAUX Claude, PIGNAL-JACQUARD Marcel, JACQUIER Jacqueline, CHABREYROUX Béatrice, YATTOCHANE Halima, CULAUD Benoît, VULLIEZ Séverine, JACQUIER Annie, VESSELIER Claude, GONNET Valérie, MOSER Didier, MEGUIN Stéphanie, conseillers municipaux.

ABSENT(s) :

ABSENTS EXCUSES : Mme CAUSARD Jocelyne ayant donné procuration à Mme CHABREYROUX Béatrice, M. GENOUD Pierre ayant donné procuration à M. BEL Sébastien, Mme PORRU Ingrid, M. GONTHIER Jean-Paul ayant donné procuration à Mme JACQUIER Annie, Mme JULLIARD Elisabeth ayant donné procuration à Mme VULLIEZ Séverine.

SECRETAIRE : Mme VULLIEZ Séverine.

**OBJET : D2012_013010 - Z.A.C DES PRES DE LA COLOMBIERE :
APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF**

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée Municipale que le Conseil a délibéré le 20 juin 2011 pour engager une phase de concertation préalable à l'opération d'aménagement de la ZAC des Prés de la Colombière.

Il précise que le Conseil Municipal, par délibération en date du 30 janvier 2012, a tiré le bilan de la concertation en proposant de poursuivre la démarche engagée.

En application de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, un dossier de création modificatif a été constitué et comprend :

1. un rapport de présentation comprenant une indication du programme prévisionnel de construction et une note sur le document d'urbanisme applicable,
2. une étude d'impact
3. un plan de situation
4. un plan périmétral
5. le régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement

L'aménagement est cohérent au regard des dispositions du P.O.S. La révision simplifiée n°1 de la révision partielle n°2 du POS a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2009. Elle permet d'ouvrir à l'urbanisation les terrains de la ZAC des Prés de la Colombière.

En conséquence, Monsieur le Maire propose d'approuver la modification de la Zone d'Aménagement Concerté des Prés de la Colombière.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir délibéré, par vingt-deux voix pour et quatre abstentions,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1585-C,

Vu le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 10 mars 1989, ayant fait l'objet d'une révision partielle n°1 du POS (Les Bracots) approuvée le 9 avril 1996, puis d'une révision partielle n°2 (reste de la commune) du POS approuvée le 5 juillet 2001.

Vu le dossier de création et notamment l'étude d'impact,

DECIDE:

Article 1^{er}:

Le dossier de création modificatif établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme est approuvé.

Article 2 : Une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue principalement de la construction d'immeubles d'habitations, de commerces et services est créée sur la partie du territoire de la commune de Bons en Chablais délimitée par un trait continu de couleur bleu sur le plan au 1/1500^{ème} annexé à la présente délibération.

Article 3:

La zone ainsi créée est dénommée Zone d'Aménagement Concerté des Prés de la Colombière.

Article 4 :

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone comprend 29 000 m² de S.H.O.N. de logements dont une partie pouvant être affectée à de l'hôtellerie (3 000 m² environ) ; 25% des logements seront destinés à être du logement aidé. 2 000 m² de SHON seront attribués à la réalisation future d'un équipement public et 900 m² au développement d'une offre commerciale et tertiaire.

Article 5 :

Conformément aux dispositions de l'article 1585-C 2° du Code Général des Impôts, l'ensemble des équipements énumérés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts pouvant être mis à la charge des constructeurs, les constructions édifiées dans la Zone d'Aménagement Concerté de La Colombière seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement.

Article 6 : Le maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 :

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Le dossier de création modificatif sera tenu à disposition du public au service « Urbanisme » de la commune, aux horaires d'ouverture habituels.

Article 8 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,

Jean-Paul ROCH

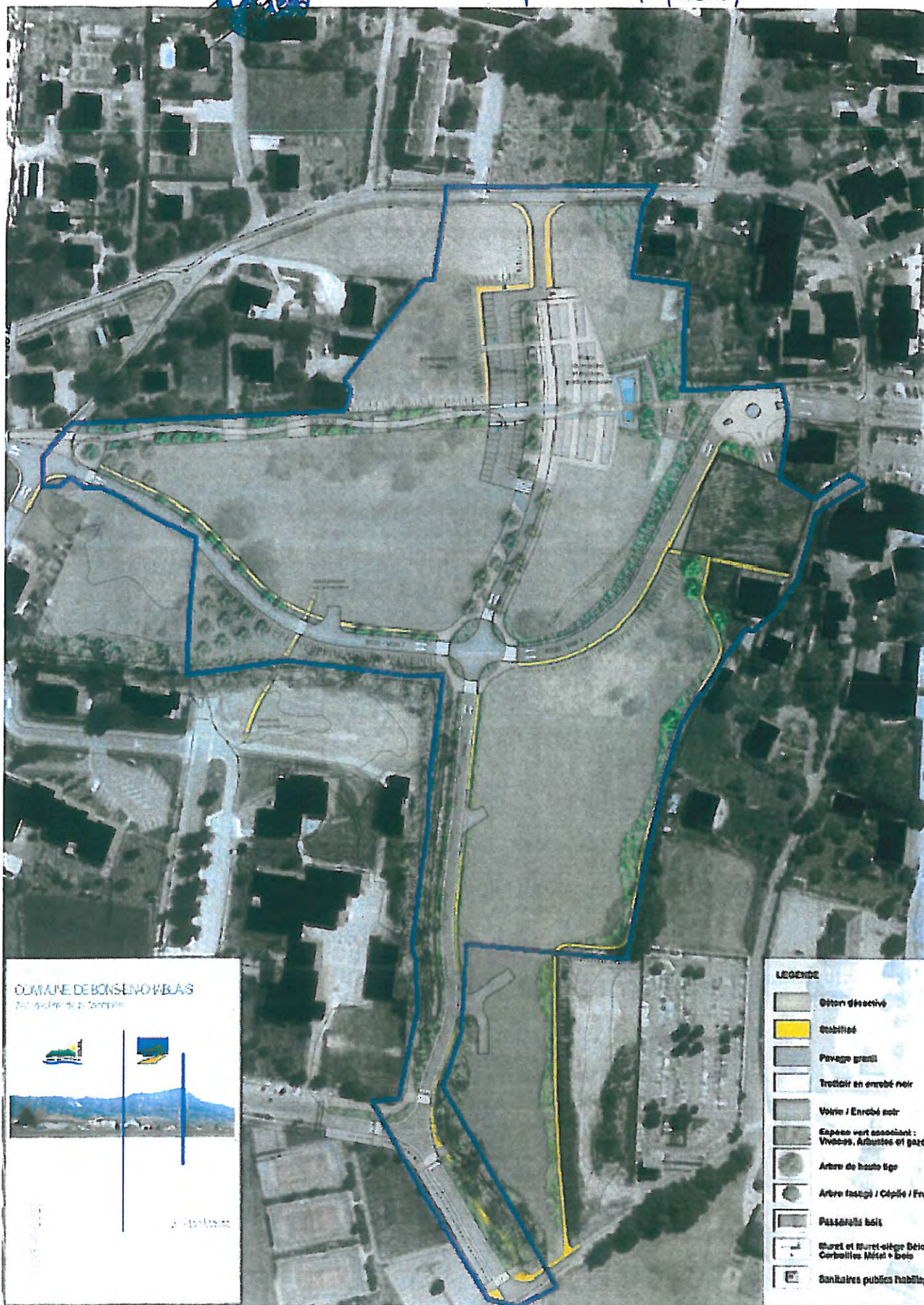


Zac des Prés de la Colombière Plan périmétral



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/01/2012,

Le Maire,
Jean-Paul ROCH





Commune de Bons-en-Chablais

Zone d'Aménagement Concerté des prés de la Colombière

DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF

Janvier 2012



SOMMAIRE

1 Rapport de présentation	2
1.1 Objet et justification de l'opération	3
1.2 Description de l'état du site, de son environnement.....	4
1.3 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	10
1.4 Note sur le document d'urbanisme applicable	24
1.5 Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.....	28
2 Plan de situation	29
3 Plan de délimitation du périmètre composant la zone.....	31
4 Régime applicable pour la taxe locale d'équipement (ou la taxe d'aménagement)	33
5 L'étude d'impact	34



1

Rapport de présentation



1.1

Objet et justification de l'opération

Les objectifs et les enjeux auxquels la commune souhaite répondre avec la mise en œuvre de la ZAC des prés de la Colombière sont :

- densifier et structurer le chef-lieu,
- conforter la centralité du chef-lieu : commerces, services, marché,...
- créer une continuité urbaine de qualité entre les deux noyaux villageois : Bons et Saint-Didier,
- structurer un réseau de cheminements piétons et cycles,
- aménager des espaces publics de qualité,
- mettre en valeur les espaces naturels intéressants : ruisseau,...
- développer un habitat de moyenne densité : dans un souci de mixité sociale, à proximité des équipements scolaires, sportifs et administratifs, du chef-lieu et connectés aux réseaux de transports publics (notamment ferroviaire). La gare, située à 300 mètres du site, offre une réelle alternative à l'usage de l'automobile.

1.2

Description de l'état du site, de son environnement

Situation géographique

La zone du projet concerne la ZAC des prés de la Colombière, qui représente une surface de près de 6 ha.



Le site est localisé au Nord du cimetière, de la RD 903 et des dernières habitations du chef lieu, et son emprise est limitée à l'Ouest par le ruisseau de Bellossy ; il s'étend de part et d'autre de la RD 20. À l'Est, la zone d'étude s'appuie sur la rue de Praly et au Nord sur le carrefour Rue de la Scie / Rue de la Praly.

Topographie

La topographie au droit de la zone d'étude affiche une altitude qui passe de 550 à 560 mètres NGF environ formant une pente douce du sud vers le nord, parallèle à l'axe des écoulements superficiels. Le ruisseau de Bellossy forme la bordure ouest du projet. La zone du projet est également coupée du nord au sud par la RD 20, formée sur un remblai d'une hauteur moyenne de 2 mètres.

Le réseau hydrographique

Le secteur d'étude est longé par le ruisseau de Bellossy dans sa partie Sud-Ouest. En amont et en aval de la zone d'étude, ce ruisseau est busé. Plus en aval, ce cours d'eau forme la bordure ouest du projet. Sur son tracé, le ruisseau conflue avec un cours d'eau provenant du réseau d'eau pluvial de la commune. Son débit est faible. Busé à son extrémité nord, le ruisseau de Bellossy rejoint, via le réseau des eaux pluviales, le ruisseau de la Folle environ 450 mètres au nord ouest du projet. Le ruisseau de la Folle est un affluent du Foron. L'exutoire du Foron est le Lac Léman. Le Foron et ses affluents font partis du contrat de rivière « Sud Ouest Lémanique ».



Sud de la zone d'étude
(Amont)



Confluence des ruisseaux



Nord de la zone d'étude
(Aval)

La faune, la flore

Le secteur du projet est exclusivement occupé par des prairies de pâtures avec quelques plantations d'arbres très ponctuelles. Le secteur est traversé par un remblai routier important (jusqu'à 2 m de hauteur) sur lequel est construite la RD 20. Un remblai est également présent au droit du cimetière ; il représente la limite Sud du projet.

L'emprise du projet est limitée à l'Ouest par le ruisseau de Bellossy qui s'écoule du Sud vers le Nord ; celui-ci est localement bordé par une végétation ripicole arborée soumise à un entretien régulier. Cette dernière fait l'objet d'un classement en « Espace Paysager Protégé » au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme. Ce ruisseau présente un faible débit qui ne permettrait pas la dilution de rejets d'eaux usées. Il fait partie du bassin versant du ruisseau de la Folle.



Partie Nord du secteur : Ruisseau en bordure, prairie et remblai de la RD20



Partie Sud-Ouest du secteur : Ruisseau et ripisylve arborée, prairie, remblai du cimetière (droite), remblai de la RD20 (en arrière plan)

Les différents habitats qui composent actuellement le site sont d'une sensibilité écologique modérée :

- Terres agricoles et cultures

La trame agricole est constituée de prairie pâturée (secteur Est) et de prairie de fauche (secteur Ouest).



Prairie pâturée du secteur Est (à gauche) et prairie de fauche du secteur Ouest (à droite)

Les espèces principales observées caractérisent une prairie mésophile commune : Cardamine des près (*Cardamine pratensis*), Pissenlit (*Taraxacum officinalis*), Véronique à feuilles de lierre (*Veronica hederifolia*), Oseille (*Rumex acetosa*), Plantains (*Plantago omedia* et *Plantago lanceolata*), Pâquerette (*Bellis perennis*), Renoncule âcre (*Ranunculus acris*) et Gaillet (*Galium* sp).

Les cultures étaient en maïs au moment des investigations (juillet 2011).

Les potentialités du point de vue floristique paraissent limitées. Les principales espèces observées sont communes et ne traduisent pas de sensibilités particulières :

- Friches

Selon la localisation, les quelques friches observées sont représentées par une strate herbacée différente.



Friche sur le secteur Est près de la RD 20 (à gauche) et friche près du parking au Sud (à droite)

Celle du secteur Est présente des espèces telles que la ronce (*Rubus fruticosus*), la vigne-vierge à cinq folioles (*Parthenocissus quinquefolia*), la gesse des prés (*Lathyrus pratensis*), la knautie des champs (*Knautia arvensis*), la pimprenelle (*Sanguisorba minor*), l'agrimoine eupatoire (*Agrimonia eupatoria*), ainsi que des espèces à caractère plus hygrophile telles que la berce sphondyle (*Heracleum sphondylium*), la prêle des champs (*Equisetum arvense*) et la valériane rampante (*Valeriana repens*).

Sur le secteur Ouest (près du parking dans la partie Sud du projet), la friche accueille des espèces telles que le laiteron (*Sonchus sp.*), le chénopode Bon-Henri (*Chenopodium bonus-henricus*), la verveine officinale (*Verbena officinalis*), des trèfles (*Trifolium pratense* et *Trifolium repens*), ainsi que des poacées telles la fléole des prés (*Phleum pratense*), le dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) et la houlque laineuse (*Holcus lanatus*).

- Secteurs boisés

Quelques arbres parsèment ce secteur, en petit boisement (Frêne, *Fraxinus excelsior*), en haie arbustive (frêne accompagné en strate herbacée par une forte densité de roseau commun), en vergers non entretenus ou arbres isolés (pommiers, *Malus sp.*, poiriers, *Pyrus communis*, noyers, *Juglans regia* et pruniers, *Prunus sp.*).



Boisement de frêne accompagné de roseaux, arbre isolés (arbre fruitier et saule)

La présence d'espèces hygrophyles telles que la Reine des prés (*Filipendula ulmaria*) et le roseau commun (*Phragmites australis*) en bordure Est de la RD 20 laisse supposer l'existence d'une ancienne zone humide en phase de recolonisation par le frêne.

Enfin, Une ripisylve est présente à l'Ouest de la zone d'étude, le long du ruisseau de Bellossy. Celle-ci est représentée par des espèces arborées telles que le frêne (*Fraxinus excelsior*), le saule blanc (*Salix alba*), le noisetier (*Corylus avellana*), le noyer (*Juglans regia*) et quelques individus d'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*). La strate arbustive est quant à elle constituée d'espèces telles que le fusain (*Euonymus europeaeus*), la ronce (*Rubus fruticosus*), le rosier des chiens (*Rosa canina*), et la strate herbacée par des espèces telles que la salicaire (*Lythrum salicaria*), la reine des prés (*Filipendula ulmaria*), la grande prêle (*Equisetum telmateia*), la berce sphondyle (*Heracleum sphondylium*), la silène enflé (*Silene vulgaris*), etc.



Ripisylve le long du ruisseau de Bellossy, dans le secteur Ouest



En ce qui concerne la **faune sauvage**, elle est principalement représentée par les espèces aviennes qui, eu égard au contexte agricole et urbanisé du territoire et de ces alentours, recèlent une diversité spécifique relativement faible (alouette des champs, moineau, quelques mésanges, pinsons des arbres, merle noir) même si les arbres implantés çà et là au sein des prairies constituent des secteurs fréquentés par d'autres espèces.

Au bilan, le contexte du site, son occupation du sol et les espèces observées permettent de constater qu'il ne s'agit pas d'un site sensible du point de vue des habitats naturels. Ceci ne signifie pas bien évidemment qu'il est dénué d'intérêt.

Les équipements publics et collectifs

La commune de Bons-en-Chablais présente un niveau d'équipements tout à fait adapté à sa vocation de pôle urbain et de centre institutionnel. Elle offre un grand nombre de services et d'établissements publics à sa population et aux communes périphériques.

Ainsi, sans être exhaustif, la commune de Bons-en-Chablais accueille :

- des équipements à vocation administrative et sociale : Mairie, gendarmerie, siège du Syndicat des Eaux, EHPAD ...
- des équipements sportifs (stade, tennis et terrains de sport, complexe sportif,...) ;
- des équipements culturels (Salle des fêtes, bibliothèque, école de musique,...) ;
- des équipements scolaires (collège, écoles maternelles, un groupe scolaire primaire et une école privée...)
- une gare SNCF.

La commune de Bons en Chablais possède plus de 50 associations et clubs. Ils contribuent ainsi à animer et dynamiser la commune.

Située au cœur de la commune de Bons-en-Chablais, la zone d'étude est à proximité de nombreux services et établissements publics. On recense un groupe scolaire, l'EHPAD, l'école de musique et un supermarché au nord (Shopi), le presbytère, la mairie, la bibliothèque, l'école maternelle et l'église au sud.

Le domaine bâti

Source : POS/PLU de la commune de Bons-en-Chablais

La commune de Bons-en-Chablais présente un bâti original qui s'est développé et diversifié au cours du temps.

Au Sud de la zone d'étude, on retrouve le bourg de la commune composé d'habitat ancien. Ces implantations traditionnelles sont d'origine agricole en majorité, mais aussi parfois liées aux activités induites par le passage des routes et aux institutions (mairie, église...). Le bourg s'est développé d'est en ouest, autour des constructions traditionnelles et des institutions, de manière concentrique et le long de la RD 903.

Le long de l'axe principal (RD 903) le bâti est plus élaboré (moins rural) avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements sur deux étages. Les rues perpendiculaires aux bourgs présentent des habitations plus rurales, moins denses et sans commerce.

Au Nord, Nord-est de la zone d'étude, le bâti est composé d'habitations contemporaines majoritairement individuelles. Ce type d'habitat présente un certain éclectisme (du chalet à la maison de la ville), qui néanmoins ne perturbe pas la lecture du paysage traditionnel de la commune.



Occupation du sol au niveau du secteur d'étude

0 100 m



Carte : SAGE Environnement – Etude d'impact



1.3

Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Les scénarios

Ce projet de création de la ZAC des prés de la Colombière a fait l'objet d'études préalables à l'urbanisation de la zone conduisant à l'élaboration de trois scénarios d'aménagements.

Une contrainte majeure est apparue au droit du projet, en effet la RD 20 traverse de part et d'autre le secteur d'étude. Trois scénarios ont été ainsi établis au regard de cette contrainte :

- Scénario 1 : le tracé de la RD 20 est totalement corrigé
- Scénario 2 : la RD 20 est maintenue en l'état
- Scénario 3 : le tracé de la RD 20 est partiellement corrigé

Après réflexion, le conseil municipal a décidé de déplacer le lit de la RD 20 tout en maintenant les relations entre Bons et Saint-Didier. Le scénario 1, mieux adapté au projet, a donc été privilégié et a constitué le fil conducteur de l'étude d'avant projet rendue en mars 2011 (« scénario 4 »).

Le scénario retenu

Dans ce cadre, les grands principes d'aménagement de la ZAC retenus sont :

- Dévier la RD 20 de son tracé actuel, en maintenant et en requalifiant la connexion routière entre Bons-en-Chablais et Saint-Didier : aménagement urbain de la voirie en intégrant les déplacements doux (voie verte piétons-cycles).
- Créer une voie structurante Est/Ouest reliant la rue de la Praly, la future place du marché, vers les groupes scolaires et la plaine de loisirs : parcours en voie verte longeant le ruisseau de Bellosy.
- Créer des voies secondaires pour desservir les îlots créés,
- Aménager une place publique multi-fonctionnelle permettant d'accueillir le marché agrandi,
- Réorganiser et renforcer les capacités de stationnement du chef-lieu, notamment par la création d'un parking public souterrain à proximité immédiate des commerces existants et à venir,
- Créer un maillage piéton pour connecter les centres d'attractivité de la commune : équipements scolaires, administratifs, commerces et services, etc,
- Privilégier un habitat de moyenne densité en cohérence avec l'existant (principalement de type R+2+C et partiellement R+3+C). La forme urbaine développée s'inspire des formes architecturales locales. L'apport de population induit restera compatible avec les perspectives du POS. En ce sens la SHON des futures constructions à usage d'habitat représente environ 29 000 m², dont une partie pouvant être affectée à de l'hôtellerie (3 000 m² environ),
- Mettre en place une mixité sociale. 25% des logements seront destinés à être du logement aidé. Les autres logements se répartiront entre de l'accession libre et du locatif libre (en compatibilité avec les engagements pris au PLH),
- Valoriser le patrimoine naturel de la zone (préservation et renforcement des boisements accompagnant les cours d'eau et les points de vue paysagers),
- Créer des espaces commerciaux et de services en rez-de-chaussée sur la place à créer (avec une SHON maximale de 900 m²).



L'étude d'urbanisme et l'avant-projet de maîtrise d'œuvre Paysage et VRD ont permis d'établir un plan d'aménagement du futur quartier. Sur la base des principes retenus, une composition, une organisation et des perspectives de phasage ont été formalisées.

Le parti d'aménagement paysager

Les éléments suivants sont issus de la mise à jour de l'avant-projet réalisé par le cabinet UGUET / APS qui reprend et développe les principes des études d'urbanismes précédemment réalisées (notamment le document « *Principes d'aménagement et orientations paysagères* » réalisé en novembre 2007 par l'équipe « ADP Dubois / Espaces et Mutations »). Seuls les éléments principaux sont repris dans cette présente étude.

L'aménagement de la ZAC des prés de la Colombière est important dans le développement de Bons-en-Chablais au vu de sa taille, de sa localisation au cœur du village, des fonctions vitales qui lui sont dédiées (la place du marché) et de l'affirmation de la qualité de vie villageoise. Cet espace se situe à l'articulation des quartiers du village, des équipements, des axes de déplacement. C'est par lui que passe le devenir de Bons-en-Chablais dont il sera déterminant et c'est pour cette raison que son aménagement doit être particulièrement pertinent et soigné.

Les plantations à travers le quartier accompagnent le réseau des circulations douces et agrémentent les jardins. Le développement et la richesse de ce réseau vert contribuent à la qualité de vie du futur quartier (cf. plan masse page suivante).

Ce réseau d'espaces verts se développe :

- le long des voies de circulation automobile,
- à travers la place du marché, le jardin en pente, l'axe piéton paysager,
- le long de la frange sud du nouveau quartier,
- et, à terme, à travers les espaces collectifs et publics des futurs tissus résidentiels.

La nature des espaces proposés présente deux aspects :

- soit un aspect naturel et libre le long d'éléments existants (ruisseaux du Bellossy, frange Sud),
- soit un aspect plus structurant lorsque ces espaces constituent l'armature du nouveau quartier (voies, jardin en pente et axe piéton paysager)

La palette végétale est constituée d'espèces végétales principalement locales ; celles-ci participent à l'aspect libre et naturel des espaces plantés. Quelques espèces non locales à caractère plus ornemental agrémentent les jardins et l'axe piéton paysager.





Les aménagements par secteur

Les éléments présentés à la suite sont issus de la mise à jour 2011 de l'étude d'avant projet (cabinet UGUET) :

1. Le secteur Ouest et le ruisseau de Bellossy

Dans la partie Ouest de la ZAC, le projet prévoit la création d'une liaison entre le futur carrefour à feux et la rue de l'Avenir, le long du ruisseau des Bellossy.

Face au trafic induit, et compte tenu de la proximité de l'école et du collège, les traversées piétonnes seront sécurisées par des passages surélevés afin de limiter la vitesse sur cet axe et contraindre le transit des véhicules.

La chaussée ne pouvant être inférieure à 6m de largeur pour permettre le passage des bus, des dispositifs de marquage au sol et/ou de caniveaux seront mis en place pour créer une impression de rétrécissement de chaussée. Quand l'emprise le permettra, les trottoirs seront isolés de la voie par des espaces plantés d'arbustes bas et vivaces.

La voie créée traverse le ruisseau des Bellossy pour se raccorder au plus près sur la rue de l'Avenir. La traversée du ruisseau implique l'abattage une portion de la ripisylve existante composée d'aulnes et de frênes, sur un linéaire d'environ 25m. Notons que la ripisylve des Bellossy est répertoriée comme espace paysager protégé au titre de l'article L.123-1.7. La suppression de ces arbres existants sera «compensée» par le prolongement de la ripisylve sur l'ensemble des berges du ruisseau, jusqu'au carrefour à feux et au-delà. Le projet veillera par ailleurs à conforter le saule blanc existant, repéré comme arbre remarquable.

Le projet privilégie les circulations douces le long du ruisseau. Une voie verte partagée piétons-cycles est projetée au bord du ruisseau, en contrebas de la route, pour permettre une liaison confortable et sécurisée entre la place du marché et le pôle des écoles. Le cheminement piétons-cycles, d'une largeur de 3 m et traité en béton désactivé est démarqué de la voie par une bande plantée de 2,5 m.

L'étude fine des niveaux altimétriques de la future voirie révèle une différence de niveaux significative entre la route et le ruisseau (cf. profil en travers ci-dessous), en raison du calage du réseau d'assainissement eaux pluviales. La différence de niveau entre la route et la voie piétons-cycles est traitée par un muret bois-béton (hauteur maxi : 1,7m) qui servira ponctuellement d'assise. Côté habitations, un trottoir fonctionnel en stabilisé de 1,5m de largeur est projeté. Un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère des éventuelles clôtures le long de ce trottoir (hauteur inférieure à 1,50m, recul de 1m par rapport au trottoir pour intercaler un premier plan végétal...). Ce point sera explicité dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères qui sera établi.



Figure 21 : Voie 1 longeant le ruisseau de Bellossey – profil en travers

La palette végétale proposée sur ce secteur est la suivante :

- Bande séparative plantée d'arbustes bas (saules arbustifs, cornouillers, pruneliers, viornes), vivaces, graminées et couvre sol (Miscanthus, Géraniums, Iris, Menthes, Acanthes, Pervenches...) et ponctuée d'arbres de haute tige (Merisiers).
- Ripisylve d'Aulnes, Saules, Frênes et Merisiers sur prairie fleurie.



Voie de liaison avec la rue de l'Avenir

2. Le dévoiement de la RD 20

Le projet urbain prévoit de dévier la RD 20 de son tracé actuel vers l'intérieur de la ZAC des Prés de la Colombière. La nouvelle voie contournera le futur parking couvert, laissant la place du marché en contrebas, pour descendre jusqu'au carrefour à feux, vers le ruisseau des Bellossy et rattraper son tracé actuel au niveau du carrefour du centre commercial. La voie sera créée en remblai, à l'instar de la RD actuelle. L'intégration paysagère de la future voirie passera par la qualité de traitement des talus de part et d'autre de la voie, dont le dénivelé atteint 4,50m. Il conviendra de limiter la pente des talus à 2 bases pour 1 hauteur pour à la fois en limiter l'impact visuel, et permettre des plantations diversifiées, pérennes, et accessibles pour les opérations d'entretien. Bien entendu, le choix de la palette végétale sur ces talus privilégiera des essences rustiques, indigènes, avec un besoin en entretien minimisé.

L'Avant-Projet initial évoquait la construction d'un ouvrage de soutènement de la RD 20 et l'aménagement d'une promenade en contrebas le long de la source actuelle. L'étude détaillée des altimétries révèle que les niveaux définitifs de l'îlot seront nettement au-dessus du terrain naturel et de la résurgence de la source, impliquant un remblaiement de celle-ci.

Le projet pourra toutefois prévoir le captage de la source, pour l'alimentation d'un bassin sur la place du marché par exemple. Les caractéristiques de la source (localisation, débit, régularité...) inconnues à ce stade des études, restent à préciser.



Dévoiement de la RD 20

Le projet prévoit d'inviter les piétons à emprunter les circulations dédiées sécurisées passant par la place du marché ou par la frange Sud de l'opération vers le cimetière, plutôt que de les emmener le long de la RD 20. La RD 20 n'offre donc qu'un trottoir fonctionnel, côté centre village. D'une largeur de 1,80m, ce trottoir sera traité en stabilisé renforcé à la chaux dans la mesure où la pente n'excède pas 4%. Côté place du marché, le projet intégrera une sur largeur plantée de 1,50m qui permettra, si le besoin s'en faisait sentir à l'avenir, l'aménagement d'un trottoir supplémentaire.



Profil en travers de la RD 20 sur sa partie amont

Le carrefour à feux

A l'intersection de la RD 20 et de la voie longeant le ruisseau de Bellossy, à hauteur de l'entrée vers le marché, le projet prévoit un carrefour à feux. Au coeur de la ZAC, ce carrefour sera un point névralgique des circulations automobiles. Il constitue un aménagement marquant dans la lecture de la zone et de la commune en général. Cet aménagement privilégie la sécurité des piétons et cycles, en particulier la traversée de l'axe piétons-cycles reliant la place du marché et le groupe scolaire.

Des îlots plantés sont intercalés entre les circulations piétonnes et la chaussée, dans une triple volonté de démarquer les flux piétons et automobiles, de diriger les piétons vers les traversées sécurisées, et d'introduire des espaces paysagers de fleurissement.

L'étude des altimétries des futures voies fait apparaître une différence significative entre le niveau fini du carrefour et celui du ruisseau. Afin d'éviter que les talus des futures voiries n'empiètent sur le ruisseau actuel, un ouvrage de soutènement en bois et béton est projeté entre le carrefour et le ruisseau.

Dans la partie Nord de la ZAC, entre le carrefour à feux et le carrefour du centre commercial Shopi, la route départementale longe le ruisseau de Bellossy, en surplomb de celui-ci. Sur cette portion, le projet prévoit la création d'un trottoir fonctionnel unique d'une largeur de 2m, du côté des habitations. Ce trottoir, traité en stabilisé, est dissocié de la voirie par une bande plantée intercalaire de 2m de largeur. Les plantations associeront une strate basse (hauteur inférieure à 1m au niveau des carrefours pour conserver la visibilité nécessaire à la sécurité routière) et quelques petits arbres fruitiers à fleurs en ponctuation, en particulier au droit des futures constructions.



Profil en travers de la RD 20 sur sa partie aval

Côté habitations un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère des éventuelles clôtures (ce point sera explicité dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères qui sera établi).

En accompagnement du ruisseau de Bellossy, le projet prévoit la reconstitution d'une ripisylve le long du ruisseau (boisement resserré d'aulnes, frênes, saules et merisiers), en prolongement de la ripisylve existante. Outre la valeur environnementale de ce type de boisement de milieu humide, l'écran végétal ainsi créé aura pour effet d'atténuer la perception visuelle de la route depuis le groupe scolaire et l'EHPAD. Le ruisseau et le boisement qui l'accompagne délimiteront une parcelle associée au groupe scolaire comme réserve foncière pour une extension éventuelle ou, à plus court terme, la création d'un espace vert pédagogique (verger pédagogique, ateliers naturalistes, jardinage...).

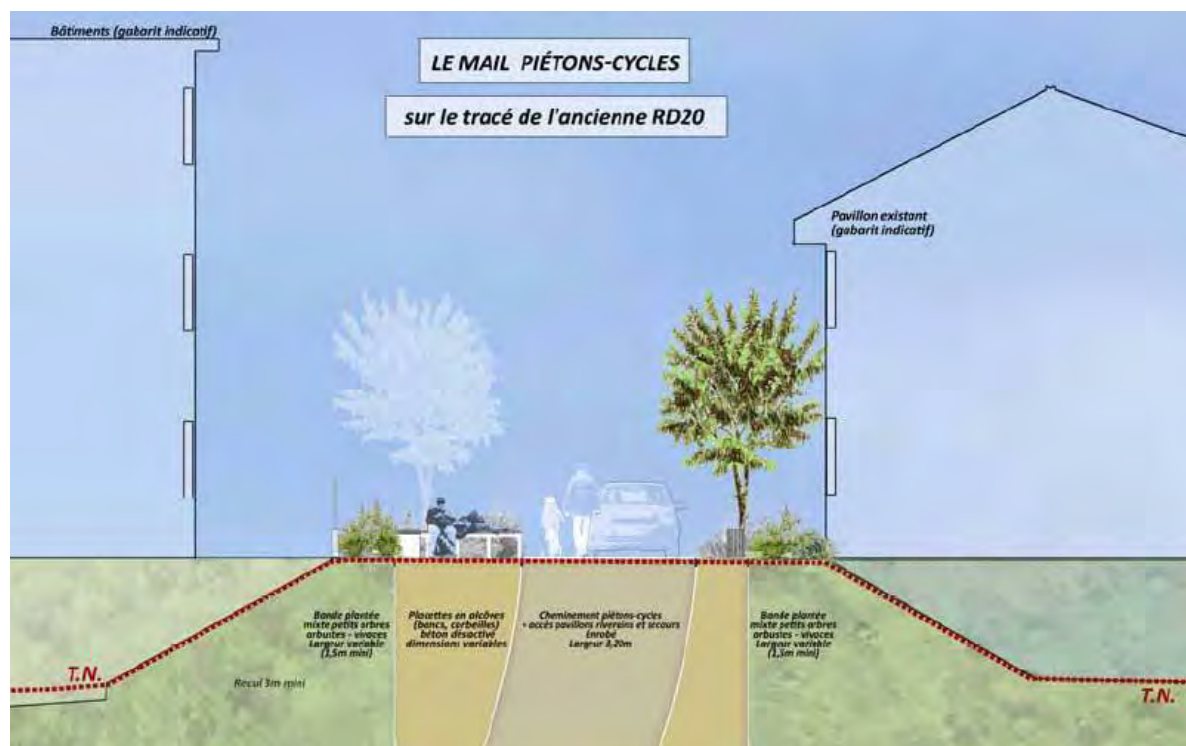
Il est proposé par ailleurs de créer une liaison piétonne directe entre le groupe scolaire et la route départementale, voire au-delà jusqu'au mail piéton à travers l'îlot de logements (à la charge des aménageurs).

Le parking couvert

Dans le cadre de l'opération, il est également prévu un parking public souterrain sur un à deux niveaux, selon la faisabilité technique et la faisabilité financière (études en cours).

3. Le secteur Nord et le mail piéton

Un mail piéton-cycles est prévu sur le tracé de l'ancienne route départementale, selon un axe structurant reliant le centre village et la gare. Ce mail en voie partagée réservée piétons-cycles, d'une largeur de 3,20m minimum, offre une liaison douce et conviviale entre la place du marché et le centre commercial Shopi. Il est traité sous la forme d'une promenade paysagère sinueuse, qui ondule entre 2 bandes plantées (mélanges variés d'arbustes bas, vivaces et graminées) et bordée de petits arbres (arbres de Judée, bouleaux). La promenade est ponctuée de petits espaces de détente en surlargeur, comme des mini-placettes sur lesquelles sont installées bancs et corbeilles.



Profil en travers du mail piéton

Si ce mail a une vocation de promenade piétons-cycles, il servira également, au moins à court terme, de voie d'accès aux deux habitations bordant l'ancienne route départementale. A ce titre l'accessibilité des véhicules pompiers est conservée. Les accès aux pavillons par le mail piéton s'effectuent en sens unique montant : l'entrée se fait par le carrefour situé devant le centre commercial et la sortie au niveau du parking du marché. A terme, un accès par les îlots de logements intercalés entre l'ancienne et la future route départementale pourra être étudié, selon le projet d'aménagement de l'îlot.

A l'extrémité Nord du mail piéton, sur le raccordement au carrefour du centre commercial, la pointe de la ZAC des Prés de la Colombière revêt un enjeu particulier à la fois en termes de sécurité de la traversée piétonne (dégagement de la visibilité) et de perception des bâtiments de la ZAC depuis la route départementale en venant de Saint Didier. Il est proposé d'installer sur cette pointe, en vitrine de la ZAC, un petit verger (5 sujets minimum) afin de créer une façade verte en avant du bâtiment projeté tout en conservant une relative transparence visuelle. Ce point sera intégré dans un cahier des prescriptions architecturales et paysagères à établir à l'attention des constructeurs, de même que l'intégration d'une liaison piétonne éventuelle entre le mail piéton et l'école.

4. La voie d'accès à la place du marché



Voie d'entrée vers la place du marché

La voie menant au pôle de la place du marché depuis la RD 20 offrira un aspect urbain avec une priorité donnée aux piétons. La chaussée sera réduite à 5,00m afin de limiter la vitesse des véhicules.

Il s'agira de privilégier les piétons à travers une promenade ample de 5 mètres de large

dans le prolongement de la voie piétons - cycles longeant le ruisseau de Bellossy. Ce «trottoir», traité en béton désactivé, sera agrémenté au sol d'une alternance de dessins de pavés et d'espaces plantés bordés de murets sièges invitant à la pause.

La circulation piétonne sera également agrémentée d'arbres de haute tige et de grand développement (féviers, tilleuls...). Côté constructions, la voie sera bordée de quelques places de stationnements longitudinaux intercalées dans un rythme d'arbres de haute tige, et d'un trottoir fonctionnel en stabilisé. Une bande plantée pourra être intercalée entre le trottoir et les façades des futures constructions, à définir en fonction de la position précise des façades et des accès aux bâtiments.



Profil en travers de la voie d'entrée vers la place du marché

La palette végétale proposée sur ce secteur est la suivante :

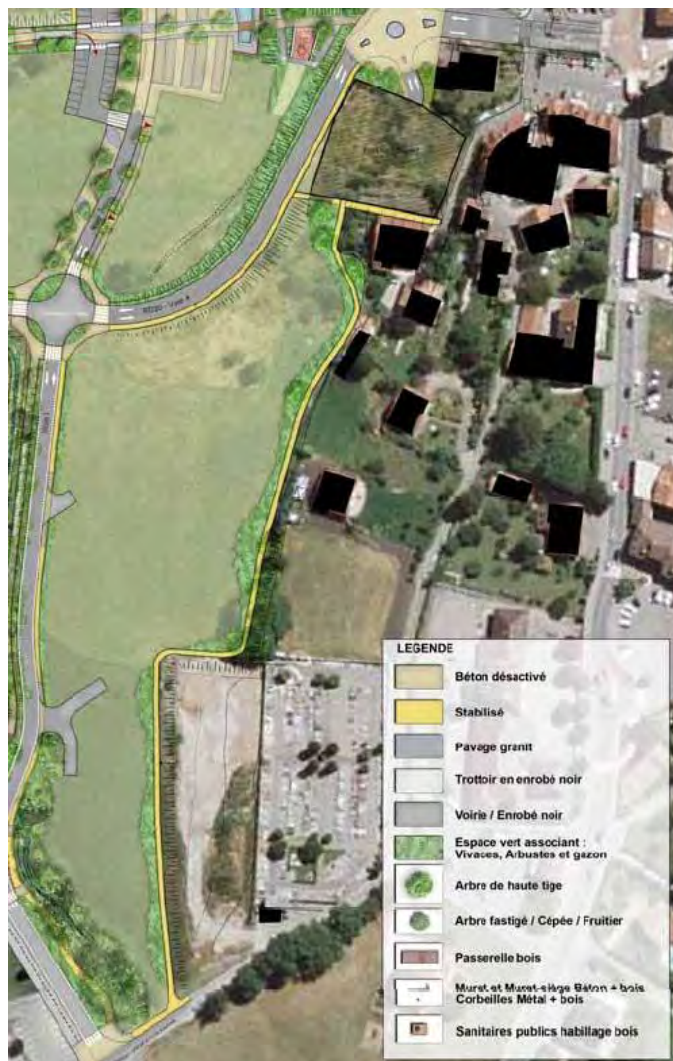
- Alignement de tilleuls côté stationnements,
- Féviers côté promenade piétonne,
- Ilots plantés de rosiers, sauges, verveines, thyms, romarins, gauras et graminées.

5. Le chemin piéton sur la frange Sud

Le projet intègre une liaison piétonne secondaire sur la frange Sud de l'opération, qui permettra de rallier directement le centre village aux groupes scolaires. Le cheminement démarrera au niveau du futur parking souterrain (les modalités de liaison avec le centre village restant à définir) et se raccordera sur la rue du Châtelard, en contrebas du cimetière. Le cheminement est intercalé entre les futures constructions et le tissu existant du village, en contrebas de celui-ci. Il permettra de maintenir un espace « tampon » entre les habitations existantes et la ZAC. Le dessin de ce cheminement en pied de talus, s'attachera à conserver les arbres existants, en particulier en bordure des prairies.

Les cheminements internes des zones d'habitations futures se grefferont sur ce cheminement à l'écart des circulations automobiles.

Un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère des éventuelles clôtures le long de ce « trottoir » (hauteur inférieure à 1,50m, recul de 1m par rapport au trottoir pour intercaler un premier plan végétal...). Ce point sera explicité dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.





6. La place du marché

La place constitue l'élément central de l'aménagement de la zone. A l'articulation entre le centre village, le secteur des écoles, Saint Didier et le secteur de la gare, cette place multi-fonctions a vocation à devenir une place publique majeure à l'échelle de la commune.

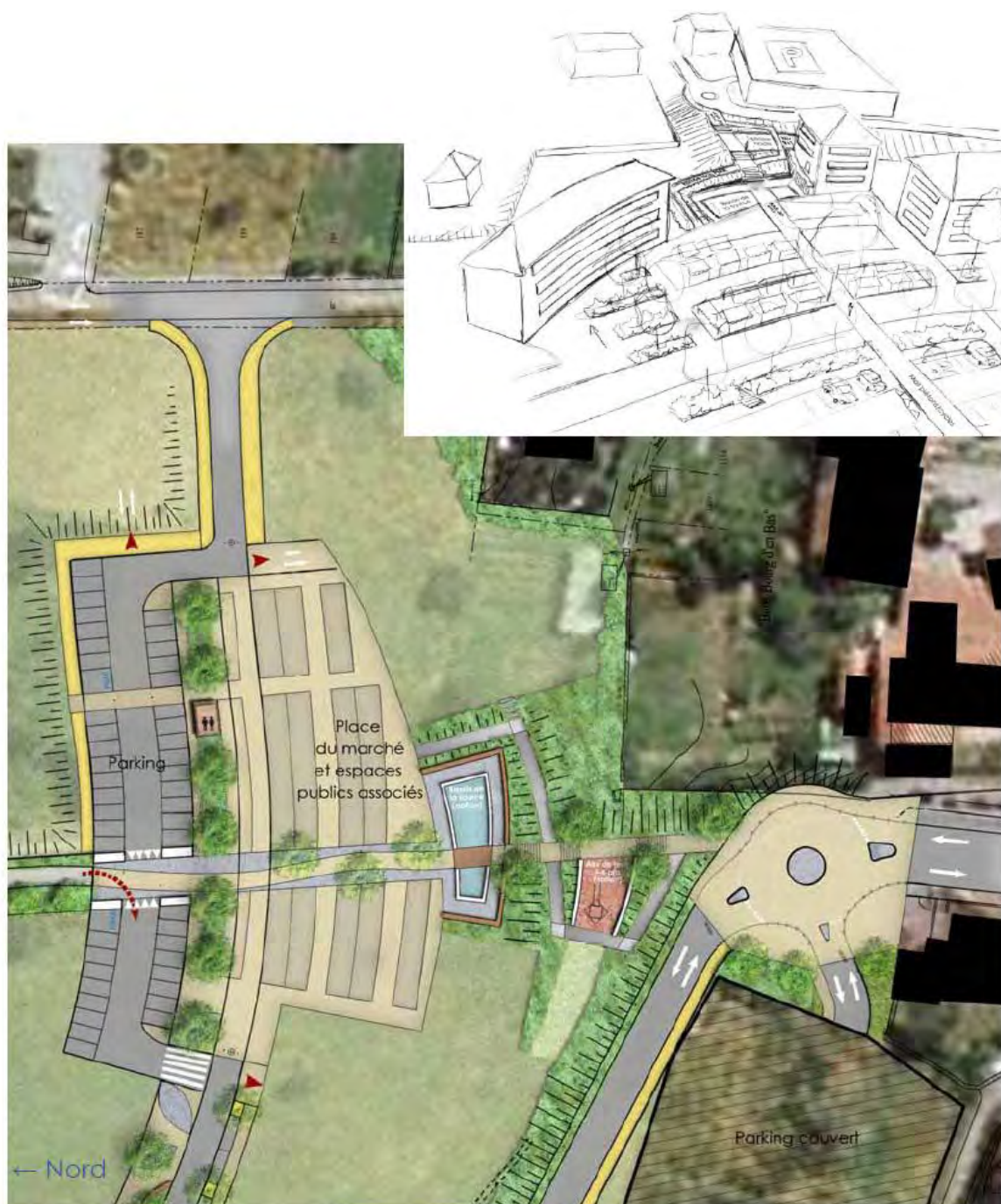
La place pourra accueillir en premier lieu le marché, dont le fonctionnement à l'écart des voies de circulation sera facilité. Cette nouvelle place offrira des possibilités d'extension du marché à 40 étals environ, à raison de 25 m² par étal en moyenne. En intégrant les espaces de circulation, une surface libre de 1 800 m² est recherchée. La place proposera des revêtements de sols adaptés non glissants, non salissants et permettant un nettoyage aisé. La place disposera des équipements nécessaires à l'organisation du marché et à son hygiène (bornes de branchements, conteneurs à ordures, points d'eau, sanitaires, etc.). La possibilité d'intégrer les sanitaires publics au programme d'un bâtiment bordant la place sera étudiée.

Au-delà du marché, cette place permettra d'organiser divers rassemblements festifs. Elle offrira en outre une possibilité de stationnements d'appoints en lien avec les logements, les commerces et l'équipement public projetés sur la place.

Le traitement de la place permettra cette modularité et cette liberté d'usages : la place sera traitée sans obstacle sur 1 800 m². Une trame de matériaux au sol (alternances de béton architecturé et d'enrobé noir), associée à des clous au sol, apportera à la fois les éléments de composition et d'animation de la place, ainsi que les éléments de lecture fonctionnelle de la place en soulignant à la fois les implantations du marché (emprise des stands, couloirs de circulations) et les stationnements d'appoint.

Quelques arbres de haute tige seront toutefois plantés pour apporter de l'ombrage et une note végétale, notamment pour souligner l'axe piéton-cycles structurant qui traverse la place, sur le tracé de l'ancienne route départementale.

La place du marché disposera d'un parking d'environ 50 places dont 3 PMR. Une bande plantée d'arbustes bas, de vivaces et d'un alignement de Sophoras démarquera la place du parking afin de limiter l'impact visuel des véhicules depuis la place. La jonction vers la rue de la Praly est destinée en premier lieu aux piétons et cycles. La desserte véhicules de la place et du parking se fait en impasse depuis le futur carrefour à feux. La jonction avec la rue de la Praly sera fermée à la circulation par des potelets amovibles manuels pour ne pas induire de transit en déviation de la RD 903. Cette portion de rue sera ouverte à la circulation uniquement les jours de marché en sens unique sortant vers la rue de la Praly, afin de libérer la place pour le marché et limiter les retournements sur le parking.



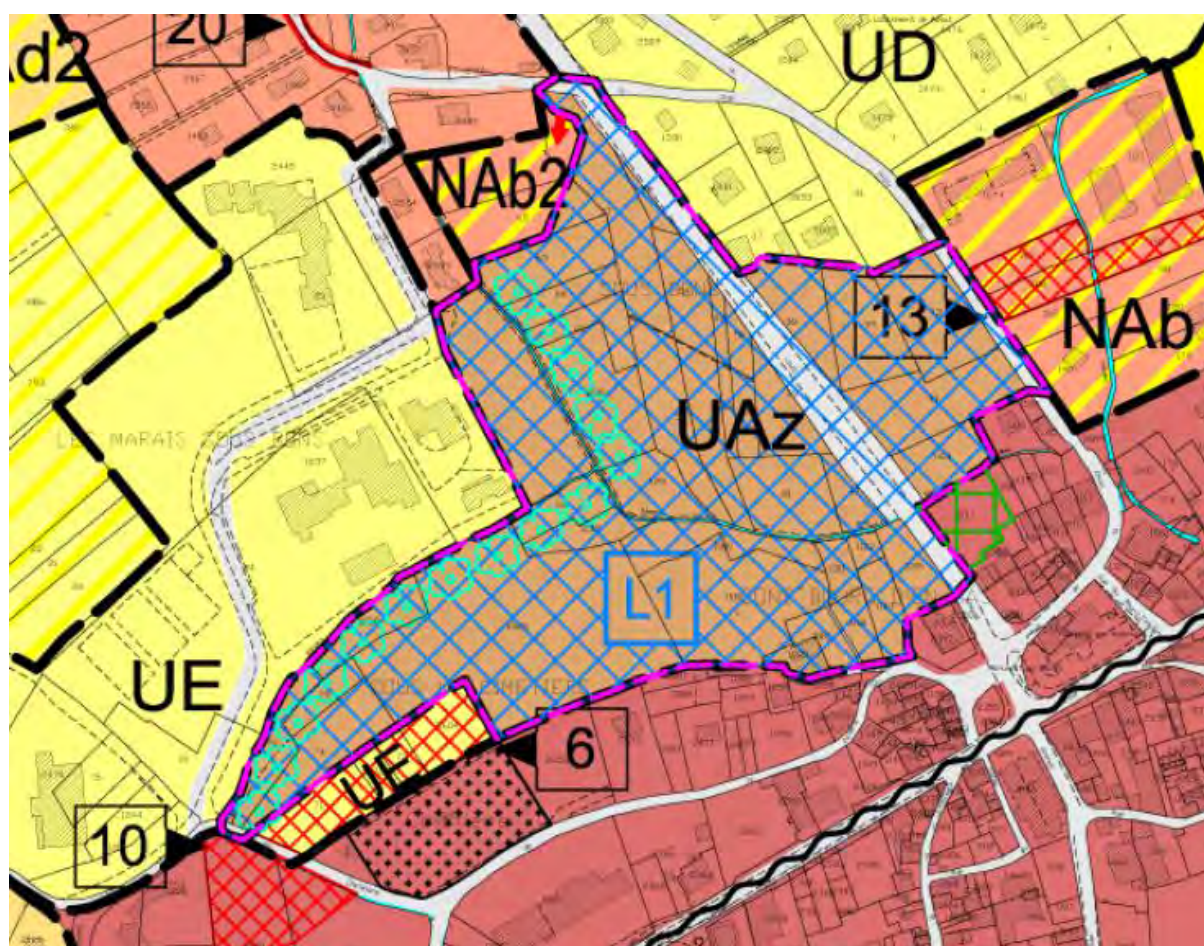
Esquisse d'aménagement de la place du marché

1.4

Note sur le document
d'urbanisme applicable

La commune de Bons-en-Chablais dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (valant PLU) qui a été approuvé le 10 Mars 1989 ; la dernière révision date du 5 Juillet 2001 (révision partielle n°2). Trois modifications ont été approuvées depuis, le 27 janvier 2005 et le 23 décembre 2005 et le 1^{er} juillet 2008. Enfin, par délibération du 14 décembre 2009, le Conseil municipal a approuvé la révision simplifiée n°1 de la révision partielle n°2, permettant d'ouvrir à l'urbanisation les terrains de la ZAC des prés de la Colombière.

Le zonage





LEGENDE		AUTRES	
ZONES URBAINES			Limites des zones
	UA Zone d'habitat du bourg, forte densité		Emplacements réservés
	UAz Zone centre bourg "prés de la Colombière"		Numéro de l'emplacement réservé
	UB Zone d'habitat de moyenne densité périphérie		Espace boisé classé surfacique
	UC Zone d'habitat du hameau		Espace boisé classé linéaire
	UD Zone d'habitat de faible densité		Plantations à réaliser (art. A 123-1.9 du C.U)
	UE Zone d'équipements publics et collectifs		Haie à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme
	UX Zone industrielle		Espace boisé non classé à conserver
	UZ Zone du domaine ferroviaire		Arbres à conserver ou à compléter au titre de l'article L.123-1.7°
ZONES NATURELLES			Désignation de l'emplacement réservé pour la réalisation de logements au titre de l'article L.123-2d
	NA Zone d'urbanisation future		Secteur soumis à plan graphique annexé au plan de zonage
	NA b/d/e/x Zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à règlement alternatif		Accès obligatoire à la zone NAB2
	NB, NB c/a Zone partiellement urbanisée et insuffisamment équipée		Bâti
	NC Zone agricole		Bâti traditionnel à conserver
	ND Zone de protection de site et de paysage		Périmètre de protection immédiat
	NDp Zone naturelle d'arrêté de protection de Biotope		Périmètre de protection rapproché
	NDgv Zone de l'aire d'accueil des gens du voyage		Voie classée sonore de type 3 et (4) en application de l'arrêté ministériel du 30/05/96 et de l'arrêté préfectoral du 01/12/98
			Emprise du projet d'autoroute (300m de large)
			Secteur des Bracots
			Révision N°1 approbation partielle du 09/04/96

Le projet est classé en zone UAz : zone qui correspond au secteur voué à la mise en œuvre d'une ZAC.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'un habitat de moyenne densité, ainsi que des équipements collectifs et des espaces publics. Afin de permettre la réalisation de logements locatifs aidés (25 % de logements de type PLUS de la SHON réalisable pour les sous-secteurs voués à l'habitat), la zone UAz est délimitée par une servitude pour logements locatifs au titre de l'article L.123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme. Sur ce secteur pourront se développer des formes d'habitat de type collectif et des équipements publics en lien avec les prescriptions du plan graphique (cf. page suivante).

Un plan graphique du secteur des Prés de la Colombière (cf. page suivante) définit les sous-secteurs à l'intérieur de la zone UAz et leur fonction. Ce plan graphique permet d'assurer les principes primordiaux d'aménagement retenus aux études pré-opérationnelles. Pour les règles non mentionnées au plan graphique, il faut se référer aux règles de la zone UAz et de ses sous-secteurs exposées au règlement du POS.



Légende

Les dispositions ne figurant pas sur le plan graphique devront respecter le règlement applicable à la zone Uaz et ses sous-secteurs.

- Périmètre de la ZAC
- UAZ1 : secteurs constructibles, réservés principalement aux logements, sous la forme de collectifs
- UAZ2 : secteurs constructibles, réservés principalement aux logements, sous la forme de collectifs
- UAZ3 : secteurs constructibles, réservés principalement aux logements, sous la forme de collectifs, avec également des services, des commerces et de l'artisanat de service.
- UAze : les emprises et surfaces destinées principalement aux aménagements publics d'infrastructures (voirie, réseaux divers, espaces d'agrément de loisirs...), les services et "équipements de superstructures d'intérêt collectif.
- UAZn : les emprises et les surfaces destinées principalement aux aménagements publics verts de gestion des eaux pluviales et d'agrément tel des jardins ouverts au public.
- Voirie
- Voirie d'accès
- Accès aux îlots obligatoires
- Accès aux maisons existantes à conserver
- Cheminement piéton
- Ramassage des Ordures Ménagères (position indicative)
- Implantation obligatoire d'un angle du pignon du bâtiment à 3m à minima de l'emprise publique
- Ligne d'implantation obligatoire des constructions en limite des sous-secteurs



Les emplacements réservés.

L'extrémité Ouest du secteur est bordée par un emplacement réservé (n°6) accolé au cimetière ; sa vocation est de permettre l'extension du cimetière (surface de 3 445 m² au bénéfice de la commune).

L'emplacement réservé n°10 initialement projeté pour l'aménagement d'un bassin d'orage au lieu-dit « Sous le cimetière » a été supprimé.

L'emplacement réservé n°13 à l'Est correspond à la création d'une voie structurante de 12 m de plateforme, entre la RD 903 et la RD 20, au lieu-dit « La Boutassière » (surface de 5 317 m² au bénéfice de la commune).

Mise en compatibilité du POS

Enfin, on notera que ce qui a été projeté dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des prés de la Colombière n'est pas encore entièrement compatible avec le document d'urbanisme, en l'état actuel.

Un dossier de mise en compatibilité du POS sera établi lors du dépôt de la déclaration de projet pour autorisation de la réalisation des travaux. Une mise en compatibilité du POS sera également nécessaire en vue de la réalisation du gymnase intercommunal. Ces dossiers seront soumis à l'approbation du Conseil municipal avant le dossier de réalisation de la ZAC.



1.5

**Le programme global
prévisionnel des constructions
à édifier dans la zone**

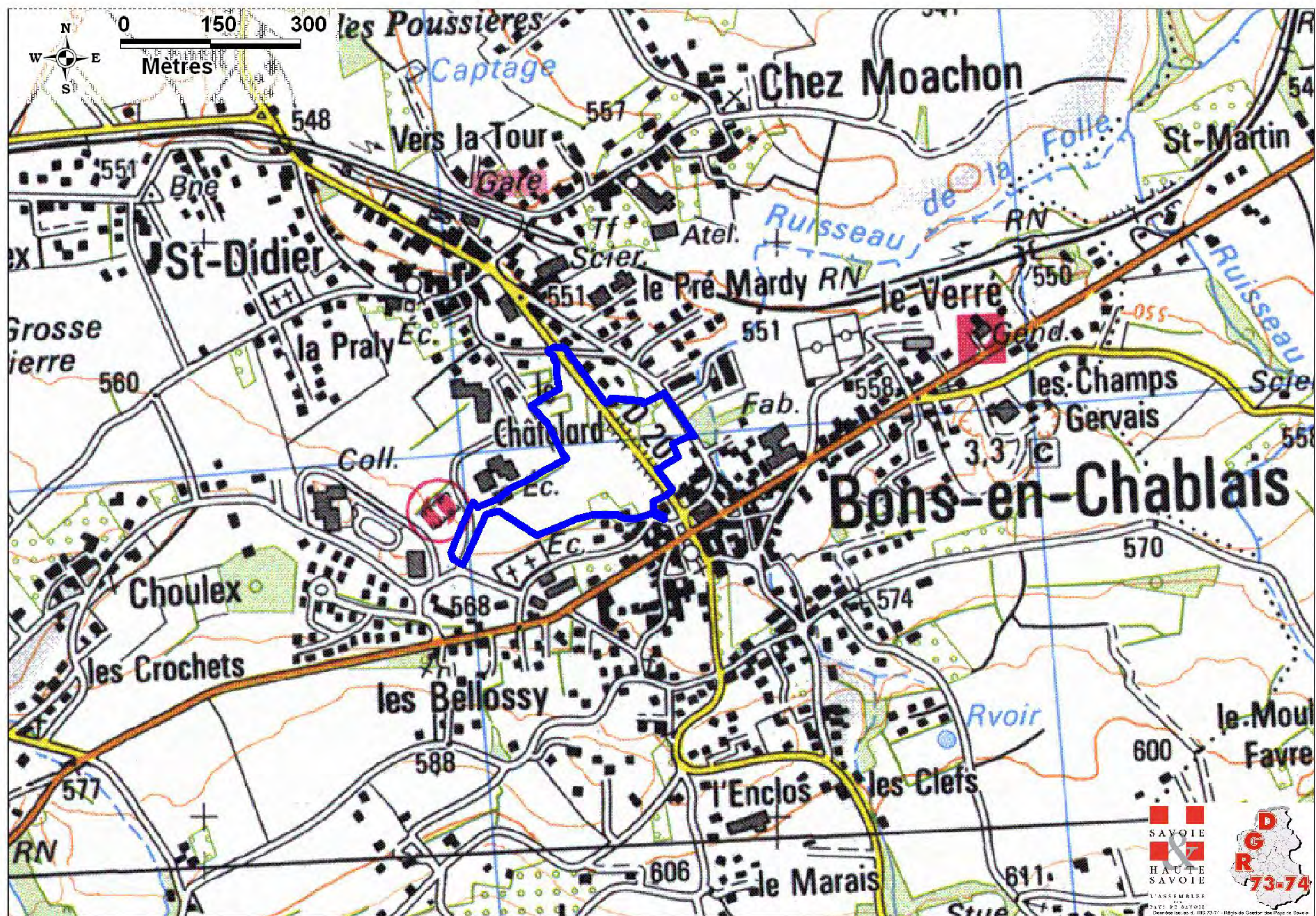
Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone envisagée est réparti comme suit :

- 29 000 m² de logements dont une partie pouvant être affectée à de l'hôtellerie (3 000 m² environ). 25% des logements seront destinés à être du logement aidé,
- 2 000 m² de SHON pour la réalisation future d'un équipement public,
- 900 m² d'offre commerciale et tertiaire (implantation de commerces et services, associée à la place multifonctionnelle, ou « place du marché »)



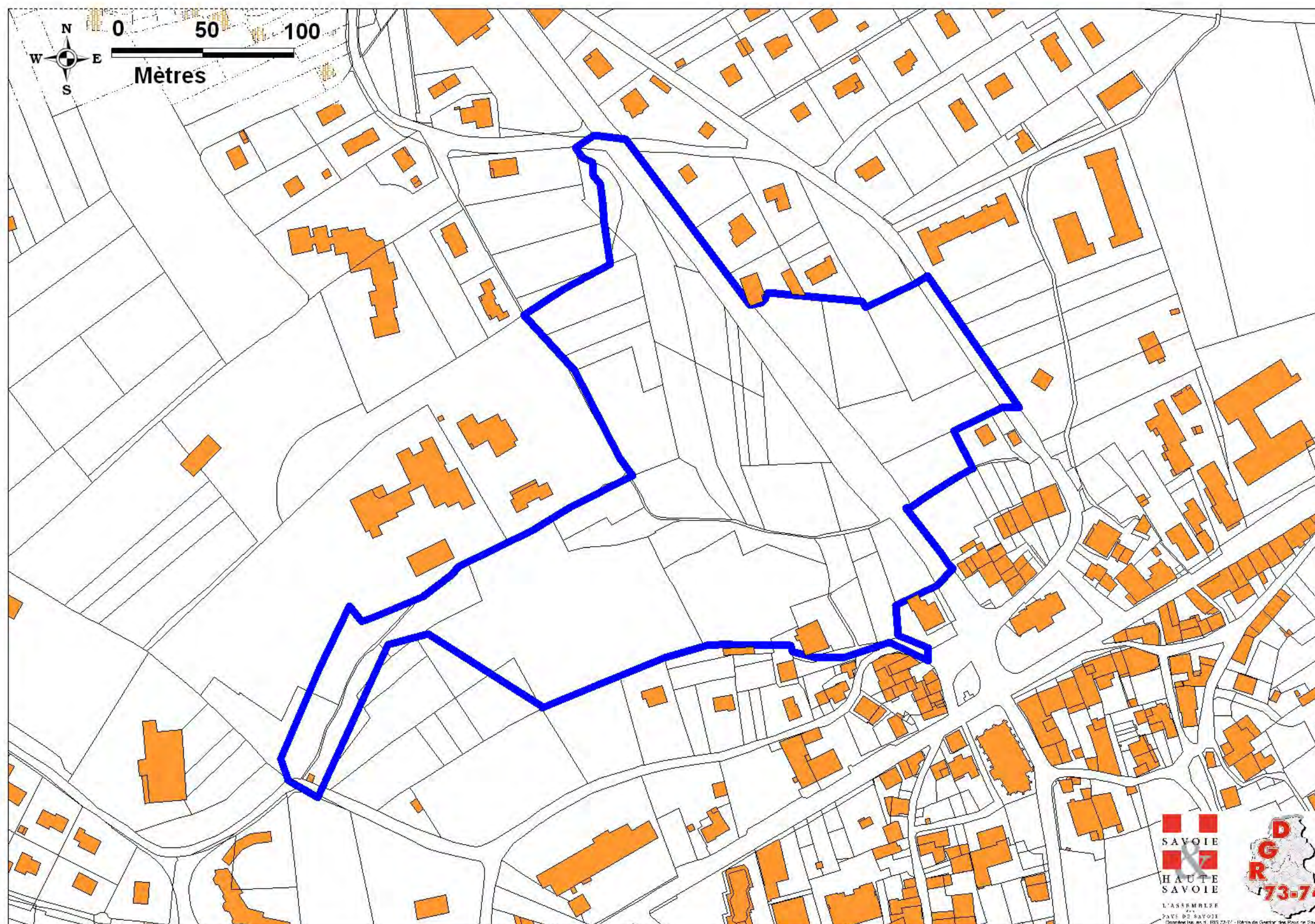
2

Plan de situation





3	Plan de délimitation du périmètre composant la zone
---	---





4

Régime applicable pour la taxe locale d'équipement (ou la taxe d'aménagement)

Conformément aux dispositions de l'article 1585-C (2°) du Code Général des Impôts, l'ensemble des équipements énumérés à l'article 317 quater de l'annexe 2 du Code Général des Impôts pouvant être mis à la charge des constructeurs, **les constructions édifiées dans la Z.A.C. seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (ou la taxe d'aménagement).**



5

L'étude d'impact

PLUi-HM Thonon Agglomération



4 – ANNEXES

—

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

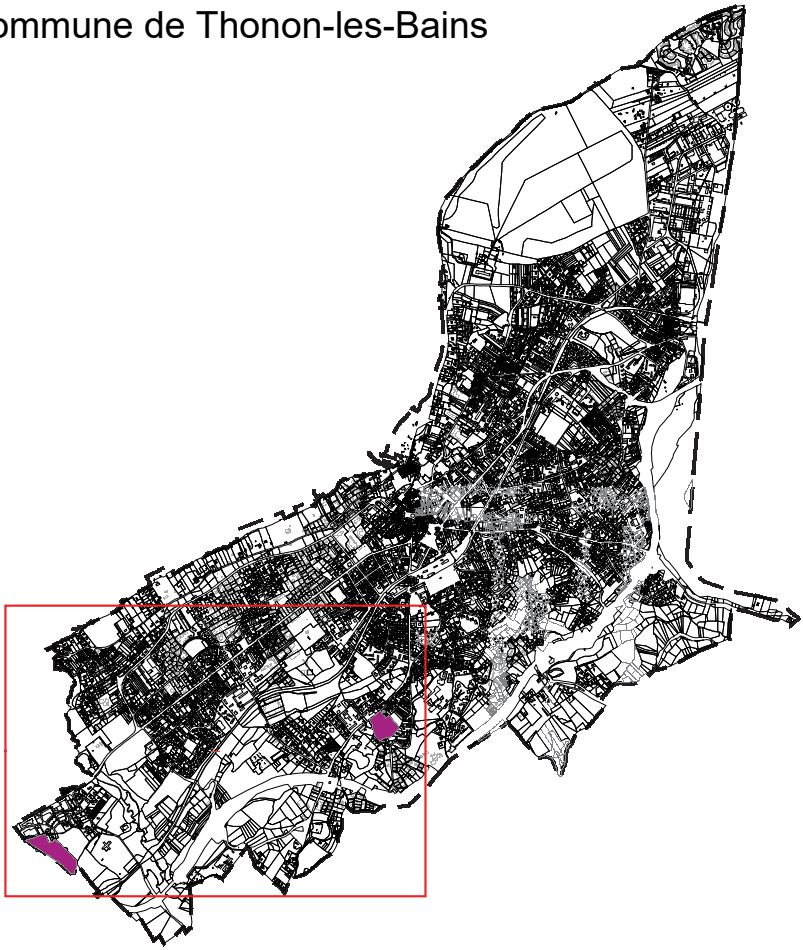
Document arrêté le : 10 février 2025

Document approuvé le : 16 décembre 2025

Le Président :

Maîtrise d'œuvre : EPODE, LOUP&MENIGOZ, AERE, NALISSE, AID, ATEMIA, ECOVIA, CETIAC, MERCAT, ITER, NICOD, CONSEIL AFFAIRES PUBLIQUES





-  ZAC DE MARCLAZ 2
-  ZAC DE SAINTE HELENE