

MAIRIE DE BONNE
ARRIVÉ LE
11 JUIN 2018

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques
Cellule planification

Affaire suivie par David BOSSON
tél. 04 50 33 79 45
david.bosson@haute-savoie.gouv.fr

003153

Annecy, le - 7 JUIN 2018

Le préfet de la Haute-Savoie
à
Monsieur le maire
479 Vi de Chenaz
74380 BONNE

objet : Plan local d'urbanisme de Bonne- Avis des services de l'Etat
PJ : Avis des services de l'Etat sur le projet arrêté

Par délibération du 5/03/2018, le conseil municipal de votre commune a arrêté son plan local d'urbanisme, qui a été réceptionné en préfecture le 12/03/2018.

Je vous prie de trouver ci-joint, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, l'avis des services de l'Etat concernant ce projet de plan.

Vous voudrez bien m'informer de la suite que vous entendez réserver aux observations contenues dans cet avis et prévoir, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU, une réunion des personnes publiques associées.

Mes services restent à votre disposition pour toutes explications relatives à cet avis.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires
de Haute-Savoie

Francis CHARPENTIER

Copies à : Préfecture – BAFU
Sous-préfecture de Saint-Julien
ARS
UDAP



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le - 7 JUIN 2018

POLE DE COMPETENCE « AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »

Direction départementale des territoires
Préfecture
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine Savoie - Haute-Savoie
Agence régionale de santé
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie
Sous-préfecture de Bonneville
Sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois
Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BONNE

**Avis des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté**

La commune de Bonne dispose d'un PLU approuvé le 09/07/2007, qui a fait l'objet de quatre modifications et de trois modifications simplifiées.

Par délibération du 01/06/2015, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU ; les objectifs de cette démarche sont notamment les suivants :

- soutenir la croissance démographique ;
- mener une politique de l'habitat adaptée et permettant un parcours résidentiel sur la commune ;
- assurer le maintien du cadre paysager de la commune, notamment en préservant des espaces agricoles périphériques ;
- assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, notamment en poursuivant la structuration du cœur de la commune pour créer un véritable lieu de vie ;
- rechercher des formes urbaines permettant une certaine densité ;
- conforter le niveau des services à la population ;
- maintenir et développer l'emploi dans la commune ;
- favoriser le développement des déplacements ;
- tenir compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité ;
- identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Annemasse approuvé le 28/11/2007 et mis en révision le 25/02/2015. Le programme local de l'habitat (PLH) « Annemasse-les Voirons » a été approuvé le 23/05/2012 pour la période juillet 2012-juillet 2018.

La commune de Bonne est soumise partiellement aux dispositions de la loi montagne. A l'exception du secteur de Loëx, le territoire est concerné par cette loi (secteur situé sur la rive droite de la Menoge). D'une superficie de 858 ha, elle compte 3245 habitants.

La commune a soumis le projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L.153-17 et L.151-12, du code de l'urbanisme. La CDPENAF, qui s'est réunie le 17 mai 2018, a émis un avis favorable assorti de réserves.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 01 décembre 2015, insistait sur le respect de la loi montagne, la nécessité de limiter l'extension de l'urbanisation, préserver le patrimoine, favoriser la mixité sociale, pérenniser les terres agricoles, protéger les milieux naturels, les paysages et les corridors écologiques, engager une réflexion sur les déplacements.

Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés notamment, appelle les observations suivantes.

Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace

Le projet communal vise à maîtriser la croissance et l'urbanisation, pérenniser et conforter l'activité agricole, assurer le maintien et le développement économique sur le territoire et assurer un développement respectueux du cadre de vie.

Il convient de noter la qualité du document qui a pris en compte les enjeux de l'État rappelés ci-dessus.

L'évolution des surfaces entre le PLU de 2007 et le projet arrêté est la suivante :

Zone	PLU 2007	Projet PLU 2018	Evolution
Zone U	155,4 ha	155,6 ha	+0,2 ha
Zone AU	22,2 ha	9 ha	-13,2 ha
Total zone urbaines et à urbaniser	177,6 ha	164,6 ha	-13 ha
Zone A	300,85 ha	307,6 ha	+6,75 ha
Zone N	377,35 ha	383,6 ha	+6,25 ha
Total zones A et N	678,2 ha	691,2 ha	+13 ha
Total	855,8 ha	855,8 ha	-

Par rapport au document opposable, l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser a diminué de 13 ha au profit des zones A et N. Cette situation s'explique par la diminution importante des zones d'urbanisation future.

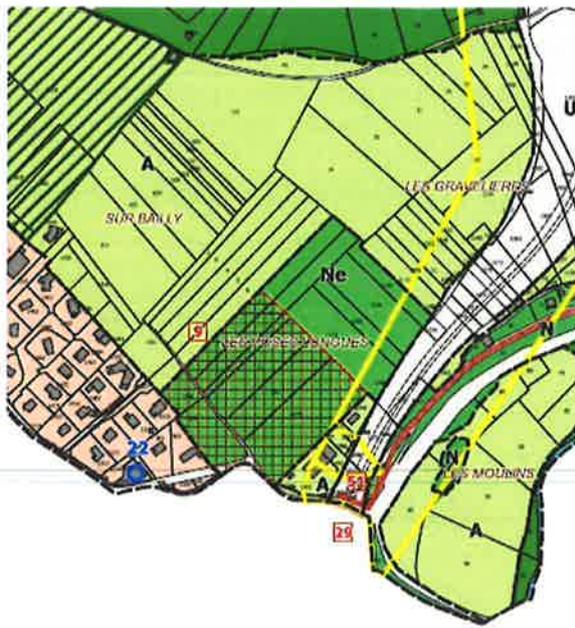
En compatibilité avec le SCoT d'Annemasse Agglomération, la commune a conçu son projet de PLU à échéance 2028. Il est dimensionné pour accueillir une population supplémentaire d'environ 580 habitants, soit 335 logements, ce qui correspond à une croissance annuelle de l'ordre de 1,6 % par an (contre les 2,76 % par an constatés ces quinze dernières années).

153 logements (dont 53 logements sociaux) sont projetés dans les zones 1AU (5,3 ha), se répartissant entre 88 logements collectifs, 53 intermédiaires et 12 individuels. 83 logements seront prévus dans les zones 2AU (3,7 ha), dont 22 logements sociaux. La centaine de logements restants se fera dans les dents creuses et en renouvellement urbain.

La typologie des logements est de 50 % d'habitat collectif avec une densité de 75 logements par hectare, 25 % d'intermédiaire avec une densité de 25 logements par hectare et 25 % d'individuel avec une densité de 12 logements par hectare (soit une densité moyenne de 29 logements par hectare).

Le projet de PLU de Bonne impacterait environ 4 hectares de surfaces agricoles, dont 3,21 hectares de surfaces agricoles déclarées au RPG, soit 1,44 % de la surface agricole déclarée. Cinq exploitations ayant leur siège à Bonne sont concernées.

Sur le plateau de Loëx, la commune a prévu une zone Ne, secteur naturel d'équipements de loisirs et sportifs de 38 000 m², en partie couvert par un grand emplacement réservé (n° 9) de 23227 m², pour l'extension de la plaine sportive et l'aménagement de l'accès. Il empiète sur environ 11 600 m² de surfaces agricoles et apparaît surdimensionné. Cette extension doit être justifiée et dimensionnée en fonction des besoins en recherchant l'impact le plus limité possible sur les espaces agricoles.



La prise en compte de l'environnement

La commune est soumise à évaluation environnementale, du fait de la présence du site Natura 2000 « Massif des Voirons » sur son territoire.

Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale n'aurait pas rendu son avis dans le délai réglementaire de trois mois, l'attention de Bonne est appelée sur le fait qu'un avis tacite de l'autorité environnementale est réputé « sans observation », mais qu'il ne l'exonère pas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'État sur l'intégration, dans le PLU, des enjeux environnementaux.

Le site Natura 2000 est protégé par un classement en zone Ns et aucun projet d'urbanisation n'y est envisagé. Néanmoins, le règlement de la zone Ns autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif alors que l'arrêté préfectoral de protection du biotope (APPB) « Massif des Voirons » interdit toute construction de bâtiment et toute création ou transformation de voies. En conséquence, la réglementation du zonage Ns devra être revue pour être en accord avec le règlement de l'APPB.

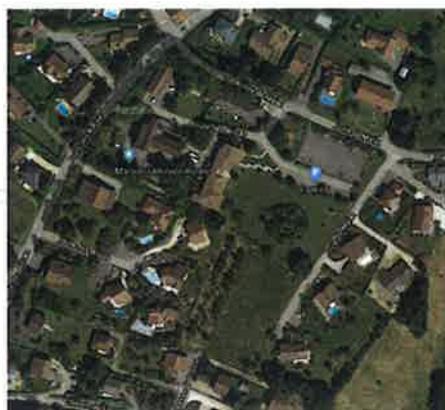
L'état initial de l'environnement reprend bien les différentes zones réglementaires et d'inventaires naturalistes (arrêté préfectoral de protection de biotope, Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, espace naturel sensible, zones humides et pelouses sèches).

Les continuums écologiques sont pris en compte, les connexions entre les réservoirs de biodiversité sont maintenues sur l'ensemble du territoire et vers les territoires voisins et sont protégées par une trame (L.151-23 du code de l'urbanisme) associée à un règlement spécifique. Les zones humides existantes sont repérées et protégées par un zonage Nh qui interdit toutes utilisations du sol, hormis celles qui préservent ou restaurent le caractère de zone humide. Néanmoins, dans le secteur de « Peillonex », une zone humide n'est pas répertoriée et se situe en zone Uc1 et N. Il conviendra donc de la zoner entièrement en Nh.

Le secteur des Champs de Limargue et le secteur est de La Verne sont zonés en Uc1 et se trouvent dans un secteur d'assainissement non collectif. Or, les terrains sont « moyennement perméables » et le ruisseau de Coulé, récepteur potentiel d'eaux usées traitées, est saturé. Dès lors, soit les parcelles non

construites de ces zones sont retirées des zones constructibles, soit le PLU apporte toutes les garanties nécessaires en termes réglementaires pour que les conditions d'assainissement ne surchargent pas le ruisseau de Coulé.

Au lieu-dit « Les Alluaz », un secteur est identifié comme un terrain cultivé en zone urbaine, protégé au titre de l'article L.151-13. Or, au vu des photos aériennes, il s'avère que ce tènement est en partie occupé par un terrain de sport imperméabilisé. Le devenir et le zonage de ce secteur devront être éclaircis et justifiés.



Patrimoine à préserver ou à mettre en valeur

La commune de Bonne a souhaité, par délibération du 03/07/2017, se doter d'un site patrimonial remarquable (SPR). Le rapport de présentation aurait pu en faire état.

Le secteur historique de Haute Bonne fait l'objet d'une OAP thématique visant à maintenir son caractère typique. Il conviendrait de compléter les dispositions de l'OAP par l'interdiction des équipements visibles liés aux énergies renouvelables. L'outil de gestion patrimoniale lié au site devra être mis en œuvre sans délai, afin de conforter l'ensemble de ces prescriptions.

Les règles associées aux bâtiments patrimoniaux pourraient être complétées. Toute démolition de ces édifices doit être proscrite et ces derniers restaurés suivant les dispositions d'origine, notamment en ce qui concerne les matériaux (couverture en tuiles terre cuite traditionnelles ou ardoises, encadrements en pierre, enduit à la chaux, menuiseries bois...). Les volets roulants doivent être interdits.

Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)

Les objectifs du PLH sont les suivants :

- les logements sociaux doivent représenter 25 % de la production nouvelle de logements, et si le nombre de logements nouveaux est inférieur à 25 logements par an, la création de LLS devra être a minima de 6 LLS par an.
- la production de 10 % de logements en accession sociale.

Au 1/01/2016, la commune compte 98 logements locatifs sociaux (LLS) représentant 7,24 % des résidences principales. La commune n'est pas encore soumise à l'article 55 de la loi solidarité renouvellement urbain (SRU), mais le sera lorsqu'elle atteindra 3500 habitants.

La commune envisage plusieurs outils pour augmenter le nombre de logements sociaux :

- emplacements réservés encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), majoritairement situés sur des sites de renouvellement urbain et représentant un potentiel de 39 logements ;

- servitudes de mixité sociale dans les secteurs soumis à OAP, représentant environ 68 LLS ;
- servitudes de mixité sociale dans les secteurs en zone 2AU, permettant de créer environ 21 LLS ;
- servitude de mixité sociale dans les secteurs en renouvellement urbain, soit environ 9 LLS ;
- règle systématique de 25 % de LLS dans les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher (le résultat de cette disposition est difficilement mesurable, car il s'applique à des projets en dents creuses).

Tous les secteurs de mixité sociale sont en zone 1AU ou 2AU. Dans ces zones, le règlement écrit prévoit que 25 % des logements réalisés représentant 25 % de la surface de plancher (SDP) soient des LLS, cela sans seuil de déclenchement alors que le règlement graphique prévoit lui un seuil de déclenchement (500 m² de SDP) : une mise en cohérence du règlement graphique avec le règlement écrit est nécessaire. De plus, le règlement graphique mentionne des typologies de financement (PLAI et/ou PLUS selon les dispositions du PLU). D'une manière générale, c'est au PLH de fixer les typologies de financement.

Le PLU est compatible avec le PLH.

Ces différents outils cumulés donnent à la commune les moyens réglementaires d'atteindre une production de 98 LLS, représentant environ 29 % de la production de logements sur la période 2017-2027. Néanmoins, afin de pleinement anticiper le fait que la commune va être prochainement soumise à l'article 55 de la loi SRU, il est suggéré, soit de porter à 30 % le taux de LLS dans les OAP, soit d'ajouter au moins un emplacement réservé.

Le PLU ne traite pas du sujet des gens du voyage alors que des demandes de sédentarisation existent dans la commune et que plusieurs réunions ont eu lieu depuis 2015 en sous-préfecture. Il est fortement recommandé de réserver un tènement à destination de ces familles.

Prise en compte du plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération d'Annemasse

Dans le projet arrêté, les prescriptions du PDU sont globalement bien prises en compte en matière de densification urbaine, d'intégration des projets de déplacements et de hiérarchisation du réseau routier. En revanche, la prise en compte des prescriptions en matière de stationnement aurait pu être améliorée.

En effet le règlement mentionne, dans les dispositions applicables aux différentes zones à urbaniser, des valeurs planchers de nombre de places de stationnement, tant pour les nouveaux logements que les commerces et les bureaux, alors que le PDU préconise des valeurs plafonds à proximité des lignes secondaires du réseau de bus TAC. La commune de Bonne étant actuellement desservie par les lignes n°4 et 5, il serait souhaitable, pour favoriser l'usage des transports en commun, d'intégrer les préconisations du PDU en matière de stationnement dans un périmètre de 200 mètres autour des arrêts existants et ceux éventuellement projetés, d'autant plus que la ligne 5 sera intégrée au réseau primaire de l'agglomération dans le cadre du projet de bus à haut niveau de service (BHNS) entre la gare d'Annemasse et le centre hospitalier Alpes Léman.

En matière de stationnement pour les vélos, il n'est pas fait mention dans le règlement du PLU d'éléments permettant de dimensionner les emplacements réservés pour le stationnement des deux-roues non-motorisés ; il est seulement indiqué que celui-ci doit être adapté aux besoins de l'opération. Le PDU préconise quant à lui des valeurs planchers de nombre de places de stationnement vélo lors de la construction de logements nouveaux et à proximité des services et des commerces.

Enfin, la disposition de l'article 12 de la zone Ua indiquant "*qu'en cas d'immeuble de logements collectifs, au moins la moitié des stationnements en sous-sols ne doivent pas être clos*" aurait pu être généralisée à l'ensemble des zones susceptibles d'accueillir du logement collectif. Elle contribue à limiter l'usage des stationnements de type box clos comme des lieux de stockage, induisant un report du stationnement sur les voiries communes des copropriétés, donc une dégradation des conditions de circulation sur ces voies, et plus particulièrement pour les modes doux.

Conclusion

Au vu de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de Bonne, sous réserve que la commune :

- justifie l'extension de la plaine sportive du plateau de Loëx et réduise son emprise,
- apporte toutes les garanties nécessaires en termes réglementaires, dans les secteurs des Champs de Limargue et de La Verne, pour que les conditions d'assainissement ne surchargent pas le ruisseau de Coulé.

Il est recommandé par ailleurs à la commune de :

- inscrire en zone Nh la zone humide de Peillonex ;
- clarifier et justifier le zonage du secteur protégé au titre de l'article L.151-13 au lieu-dit « Les Alluaz » ;
- créer un terrain locatif familial destiné à des gens du voyage en demande de sédentarisation ;
- améliorer le règlement écrit pour mieux protéger le patrimoine bâti et prendre totalement en compte les dispositions du PDU relatives au stationnement.

Enfin, il lui est conseillé d'anticiper la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, notamment en augmentant la part de logements sociaux dans les OAP.

*Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires*



Francis CHARPENTIER

Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

Le droit de préemption urbain

La commune devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

Sécurité incendie

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de renforcer le réseau, améliorer la défense incendie, s'assurer des dimensionnements des réservoirs dédiés à la défense incendie (120 m³ minimum), renforcer la défense extérieure contre incendie dans les zones de développement (étude spécifique pour le calcul des besoins en eau), s'assurer du dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies dans les zones de développement et s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.

Règlement

Il conviendra de revoir l'article A4 et de remplacer le vocable « DDASS » par « services préfectoraux ».

Le règlement graphique concernant les 9 secteurs de mixité sociale identifiés L1 à L9 mentionne l'article L.151-16 au lieu de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : cette erreur devra être corrigée.

Servitudes d'utilités publiques (SUP)

Les SUP annexées au document d'urbanisme de Bonne sont antérieures à la dernière mise à jour. Elles n'intègrent pas l'arrêté préfectoral n° DREAL-UID2S du 30/05/2016. Il conviendra à l'approbation, d'utiliser la liste et le plan joints en annexe.

PLU (version dématérialisée)

A l'approbation du PLU, Bonne sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU), au moyen d'un compte utilisateur et d'un code d'accès attribués et communiqués dès lors que le formulaire ci-joint (pour mémoire) aura été renseigné et renvoyé à l'adresse suivante : ddt-geoportail-urbanisme@haute-savoie.gouv.fr.

Dans l'hypothèse où vous auriez déjà renvoyé ce formulaire d'ici la réception du présent avis, veuillez ne pas tenir compte de ce rappel.