

**MAIRIE DE BONNE
ARRIVÉ LE**

14 JUIN 2018

**Direction de l'Aménagement du territoire,
de l'Environnement et de l'Economie**
Service Aménagement du territoire

M. le Commissaire-enquêteur
Mairie de Bonne
479 VI de Chenaz
74380 BONNE

Dossier suivi par Noémie Avédikian
Email : noemie.avedikian@annemasse-agglo.fr

003182

Annemasse, le 13/06/2018

Objet : Avis sur le projet de révision générale du PLU de Bonne

<input type="checkbox"/> Pour information	<input type="checkbox"/> Pour suite à donner	<input type="checkbox"/> Pour avis
<input checked="" type="checkbox"/> Pour notification	<input type="checkbox"/> En retour

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver, jointe à ce courrier :

- la délibération du Bureau Communautaire en date du 12 juin 2018 émettant l'avis officiel d'Annemasse Agglo sur le projet de révision générale du PLU de Bonne.

Le service « Aménagement du Territoire » d'Annemasse Agglo reste à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire.

Vous souhaitant bonne réception,

Noémie AVEDIKIAN
Chef de projet SCOT



DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE
ST-JULIEN-EN-GENEVOIS

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANNEMASSE – LES
VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA 74100 ANNEMASSE

OBJET :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

AVIS D'ANNEMASSE
AGGLO SUR LE PROJET DE
REVISION GENERALE DU
PLU DE BONNE

B-2018-0139

Séance du 12 juin 2018

Convocation du 06 juin 2018

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 17

Président de séance : Monsieur Christian Dupessey

Secrétaire de séance : Antoine Blouin

Membres présents à la séance :

Madame Jacquier.

Messieurs Aebischer, Blouin, Boccard, Bosland, Bosson, Boucher,
Cheminal, Dupessey, Lambert, Maire, Mathelier, Soulat.

Par courrier réceptionné le 12 mars 2018, la commune de BONNE a notifié à Annemasse Agglo son projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°C-2015-0277 du 16 décembre 2015, déléguant au Bureau la compétence suivante : « émettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire »,

Il est proposé au Bureau Communautaire d'émettre l'avis suivant sur le projet de révision générale de BONNE, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été analysé au regard des orientations intercommunales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU) en vigueur, par application du principe de compatibilité ; **ainsi qu'au regard des compétences de la Communauté d'Agglomération** et de ses impacts sur le PLU (règlement d'assainissement, terrains destinés à la sédentarisation des gens du voyage ...).

Il convient tout d'abord de souligner la volonté de la municipalité de poursuivre et mettre à jour un véritable projet communal pour Bonne, intégrant les dispositions du SCOT et des lois Grenelle en matière de recentrage de l'urbanisation, de limitation de l'étalement urbain, de lutte contre le mitage et de préservation des fonctionnalités écologiques. On note également la relative rapidité avec laquelle la commune s'est saisie du dossier (3 ans entre la délibération de prescription de la révision et l'arrêt du projet).

I. Préservation et valorisation du cadre naturel et agricole

A. Maintien de la biodiversité et protection des ensembles à dominante naturelle et/ou agricole

Le PADD du PLU de Bonne affiche clairement sa volonté de préserver les équilibres environnementaux de son territoire (massif des Voirons, Menoge, plateau de Loëx, connexions biologiques...) afin d'assurer un développement respectueux de ce cadre de vie. La préservation d'un cadre naturel et agricole de qualité notamment par le biais du maintien d'une grande « trame verte » constitue une préoccupation majeure du SCOT et le premier axe de son Document d'Orientations Générales (DOG).

Les périmètres de protection du SCOT, incluant des espaces naturels et agricoles d'intérêt majeur et délimités cartographiquement dans le DOG sont respectés et traduits au plan de zonage, sous un classement A ou N.

Les espaces urbanisés à l'intérieur du périmètre sont circonscrits et bénéficient d'un règlement généralement adapté à une gestion limitée de l'existant comme admis par le SCOT. Seules les zones Uah2 et Uc2 sur le secteur Loëx, identifiées comme une polarité historique de la commune, permettent des constructions nouvelles en tant que zones urbaines. Néanmoins, le SCOT autorise une gestion des hameaux préexistants, admettant les constructions et installations nouvelles au sein des parties déjà urbanisées, à l'intérieur du périmètre de protection.

Un cas spécifique de tènements non bâtis, inclus dans ce périmètre de protection, est toutefois à relever. Quelques parcelles non construites situées à l'extrémité nord-est du hameau de Loëx le long du chemin du Glaiset (classées en zone Uah2) et de l'autre côté du chemin de Rossat (classées en zone Uc2), anciennement en zone A et Ab, permettent des urbanisations nouvelles non admises dans ce périmètre de protection.

Cette situation crée un risque d'incompatibilité avec le SCOT. Il est préconisé de maintenir ces parcelles en zone agricole.

Par ailleurs, concernant les espaces déjà construits dans ces périmètres de protection du SCOT et pour lesquels ce dernier admet la gestion de l'existant (habitat ou activités), il convient de noter que :

- en zones A et N, qui comprennent de l'habitat existant en périmètre de protection du SCOT, sont autorisées cumulativement l'extension de 60m² de SP (le nombre de ces extensions n'étant pas limité sur la durée du PLU), deux annexes maximum pour une superficie cumulée totale de 50m² d'emprise au sol et une piscine. Sans précision complémentaire sur la limitation des extensions, **ces dispositions cumulées pourraient conduire à un renforcement du mitage** (construction d'une annexe, puis extension) alors que l'objectif est opposé puisque les zones A et N sont ciblées pour leurs qualités écologiques et paysagères.

- de même, dans les périmètres de protection du SCOT, le règlement de la zone A autorise pour les exploitations agricoles deux annexes pour 50m² d'emprise au sol, une piscine, des annexes touristiques jusqu'à 90 m² de SP ou d'emprise au sol (à proximité immédiate d'un bâtiment existant), et les points de vente jusqu'à 80 m² de SP sur le site de l'exploitation. Annemasse Agglo attire l'attention de la commune sur le fait que ces dispositions pourraient conduire à un renforcement du mitage en zone agricole.

Ainsi, pour l'ensemble de ces cas de figure, il conviendrait de limiter le champ possible des constructions aux exceptions admises par le SCOT. Il pourrait être pertinent de réduire l'emprise au sol totale des annexes cumulées (par exemple à 40 m²).

Au-delà des périmètres de protection du SCOT, les autres corridors ou réservoirs d'intérêt identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) et les zones humides repérées à l'inventaire départemental, font l'objet d'un classement adapté.

Le corridor écologique à l'Ouest et l'axe de déplacement à l'Est de la commune, sont des secteurs identifiés au titre du maintien et de la préservation des continuités écologiques selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, en cohérence avec le SRCE.

Il est important de souligner que le périmètre de protection du secteur à l'Est est un corridor essentiel pour relier le piémont des Voirons à la Ménoge, en suivant le cours d'eau. La partie entre les farnaises et Coulé (deux secteurs d'habitat) pourrait donc mériter d'être classée en secteur classé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les autres réservoirs de biodiversité font l'objet d'un zonage cohérent en distinguant les zones NS (naturel sensible) et des nouvelles zones Nh pour créer une réglementation adaptée aux zones humides. Le recensement des zones humides, issu de l'inventaire départemental, pourrait également prendre en compte la zone humide potentielle identifiée à proximité du hameau « Chez Desbois » sur le plateau de Loëx.

De plus, les corridors biologiques et ripisylves boisées identifiées comme structurantes dans le PADD (descendant des Voirons), qui présentent de forts enjeux tant sur le plan écologique que paysager, font l'objet d'un repérage comme « secteur boisé d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ». Ces repérages graphiques sont assortis de dispositions particulières destinées à assurer leurs fonctionnalités biologiques (défrichage soumis à déclaration préalable, reconstitution avec espèces identiques en cas de destruction).

Cependant, l'identification des ripisylves structurantes, telle qu'intégrée dans la carte du PADD p. 20 en comparaison de la carte p.180 du RP, laisse de côté certaines ripisylves à proximité des zones urbanisées ou à urbaniser qui auraient pu être également classées en « secteurs d'intérêt paysager » (les rivières de l'affluent le plus à l'est de la Menoge, un cours d'eau du ruisseau du moulin).

Enfin, le tracé des boisements à préserver le long de la Menoge (zones Ns ou Nh) pourrait suivre d'avantage le tracé du futur ENS Arve en cours d'élaboration avec la commune, avec quelques décalages de zonage à envisager au niveau du plateau de Loëx (le Pringuet, le bois des tates, au sud-est de cotenet). Par ailleurs, il est à noter que la démarche de labellisation « Espace Naturel Sensible » du plateau de Loëx en cours depuis plusieurs années n'est pas évoquée dans le rapport de présentation. Il conviendrait de le compléter dans la mesure où le PADD demande sa prise en compte.

En matière de préservation des espaces agricoles stratégiques, les espaces structurants à enjeux forts mis en avant dans le PADD sont globalement bien repérés et protégés par le plan de zonage. De même, les circulations agricoles stratégiques repérées durant l'élaboration du SCOT actuellement en vigueur sont également préservées.

Néanmoins, le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic réalisé en 2009 par la Chambre d'Agriculture. Il est à noter qu'un diagnostic approfondi à été réalisé par Annemasse Agglo en 2014 dans le cadre de l'élaboration du Projet agricole et il a été réactualisé dans le cadre du diagnostic du SCOT en 2017. Des éléments du diagnostic ainsi que les enjeux identifiés pourraient être repris dans le rapport de présentation ainsi que dans le schéma des terres agricoles à enjeux du PADD. Les services d'Annemasse Agglo restent à la disposition de la commune pour transmettre des éléments sur cette thématique.

Annemasse Agglo note par ailleurs que le fait de modifier le classement de certains espaces (environ 13,7 ha), auparavant destinés à l'urbanisation, afin de leur rendre une destination agricole ou naturelle, constitue une avancée très positive de ce PLU.

Concernant la zone Ac (zone agricole secteur **de l'ancienne colonie**) qui bénéficie d'une OAP, il est à souligner la volonté de prendre en compte et encadrer la mutation du site par la réhabilitation du bâti existant et la volonté d'aller vers une certaine renaturation d'une partie du tènement.

B. Eaux pluviales, eau potable et assainissement

En ce qui concerne l'assainissement, pour rappel, le SCOT indique que « *les PLU devront organiser leur développement urbain en donnant une priorité aux zones reliées ou pouvant être reliées à un dispositif d'assainissement et d'épuration collectif de capacité suffisante, tant quantitative que qualitative* ». L'annexe sanitaire du PLU fait état des habitations actuelles situées en zone d'assainissement non collectif qui ne font actuellement pas l'objet d'un projet d'extension de réseau **programmé** par Annemasse Agglo **à l'échelle du PLU** (environ 6,6 % des habitations).

L'analyse de la carte des zones d'assainissement montre que les secteurs classés en zone d'assainissement non collectif ou en attente d'assainissement collectif (travaux prévus en 2018 au niveau de la route de Malan) sont intégrés en zones agricole et naturelle. **Ceci étant dit, il subsiste toutefois un secteur non raccordé actuellement (et sans projet de raccordement programmé), classé en zone Uc1 (secteur Champs de Limargue) admettant de nouvelles urbanisations, alors même que la qualité des sols et des milieux les rendent inaptes à l'infiltration.** Le zonage tel que proposé n'apparaît pas compatible avec le zonage ANC et les capacités du milieu. Les services d'Annemasse Agglo restent à la disposition de la commune pour trouver une solution adaptée aux enjeux et contraintes du secteur en matière d'assainissement.

Concernant l'eau potable, il est demandé de rajouter des emplacements réservés sur les parcelles des réservoirs d'eau d'Annemasse Agglo afin de régulariser leur situation foncière (cf liste et cartes des parcelles en annexe).

C. Qualité et gestion économe de la ressource énergétique

Pour rappel, sur la thématique air-énergie-climat, le PLU doit à la fois être compatible avec les orientations du SCOT et prendre en compte le PCAET d'Annemasse Agglo, approuvé en 2016.

L'orientation du SCOT visant à encourager une meilleure maîtrise de l'énergie, en supprimant les dispositions limitatives pour les architectures contemporaines et bioclimatiques est respectée : au vu du règlement, les freins à l'installation de dispositifs d'énergie renouvelables sont levés (panneaux solaires intégrés à la toiture, toitures terrasse

autorisées si végétalisées...) dans les zones urbaines et économiques, sauf dans les secteurs Uah1, Uah2 et Uah3 pour les toitures terrasse végétalisées.

Par ailleurs, si les grands enjeux relatifs à l'énergie et à la qualité de l'air ont été identifiés dans l'EIE (p.330), leur déclinaison en tant qu'objectifs dans le PADD aurait pu être plus ambitieuse et détaillée. Ainsi, la politique de rénovation de l'habitat est indiquée comme un enjeu fort et il pourrait être intéressant de définir des enjeux de réduction des consommations énergétiques. En effet, dans la partie « Cadre de vie / Energie » du PADD, seule l'action « favoriser la réalisation de constructions économes en énergies et propres » est indiquée et mériterait d'être précisée. Le PADD pourrait ainsi valoriser l'importance de la réhabilitation du parc privé existant, que la politique énergétique d'Annemasse Agglo place au cœur de son action.

Concernant la qualité de l'air, l'enjeu identifié concerne uniquement la surveillance alors qu'il est nécessaire d'œuvrer pour une diminution des émissions de PM10 et NO2 (cf objectifs stratégiques du PCAET). Par ailleurs, l'inscription de la qualité de l'air dans les objectifs du PADD aurait pu être particulièrement pertinente, dans un territoire fortement impacté par les problématiques de qualité de l'air (dans le secteur résidentiel en particulier), et notamment engagé dans la démarche « Villes Respirables en 5 ans ».

Afin d'aller plus loin dans le sens de l'objectif du PADD du SCOT de réduction des dépenses énergétiques et dans la mise en œuvre du Plan Climat-Air-Energie Territorial d'Annemasse Agglo, la commune pourrait muscler ses orientations et prescriptions en la matière.

Dans le cadre d'une démarche d'intégration de l'énergie, le PADD pourrait intégrer des éléments supplémentaires en matière de développement du recours aux énergies renouvelables pour les particuliers et sur le patrimoine public, développement de nouveaux modes d'approvisionnement énergétique et de distribution (réseau de chaleur, chaufferie collective), réalisation de nouveaux quartiers exemplaires et conception bio-climatique du bâti.

Par ailleurs, les OAP sont des outils pertinents pour renforcer et imposer des règles en matière environnementale. Dans toutes les OAP, il est inscrit que « la réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques ». Il serait intéressant que ces modalités de réalisation puissent être développées.

Si la commune souhaite approfondir ce volet dans les différents documents du PLU et notamment pour renforcer l'intégration de l'énergie dans le règlement, les services d'Annemasse Agglo restent à sa disposition pour transmettre des recommandations complémentaires.

Enfin, certaines données du rapport de présentation pourraient être complétées :

- Les données énergétiques locales pourraient être renforcées (en intégrant notamment les consommations énergétiques et le potentiel d'énergies renouvelables mobilisables) et plus actualisées en utilisant les données du Schéma Directeur de l'Energie (SDE), élaboré par Annemasse Agglo en 2015 plutôt que celles de l'OREGES. Cela permettrait également d'assurer une cohérence entre les différents documents traitant cette thématique.

- D'autres éléments auraient pu être développés dans une démarche d'intégration de l'énergie : informations sur l'éclairage public ou analyse du parc de logement en fonction des réglementations thermiques par exemple.

II. Organisation, maîtrise et valorisation du développement urbain

A. Développement de l'habitat dans les bourgs, villages et hameaux

En matière de développement urbain, le PLU de Bonne s'est attaché à s'inscrire de manière efficace dans les orientations du SCOT relatives au renforcement des pôles d'habitat, à la limitation du mitage et de la consommation d'espaces agricoles et naturels, ainsi qu'à la structuration et à la programmation de l'urbanisation.

Pour mémoire, Bonne est considérée comme un « bourg » au sens du SCOT, dans lequel on recense une « centralité urbaine » (le centre-bourg), délimitée en accord avec la commune lors de la réalisation de l'étude « mise en compatibilité des PLU avec le SCOT » de 2009..

1. Enveloppe urbaine et limitation du mitage (extensions urbaines hors des pôles d'habitat repérés par le SCOT)

La redéfinition des contours de l'enveloppe urbaine de Bonne autour du tissu existant s'est effectuée en pleine cohérence avec les orientations du SCOT, afin de circonscrire les développements futurs

notamment par le comblement des dents creuses ou des espaces interstitiels à l'intérieur de cette enveloppe.

Il est noté qu'une grande partie des espaces repérés en « extension urbaine » dans l'étude de mise en compatibilité des PLU avec le SCOT de 2009 sont supprimés, au profit de zones naturelles ou agricoles.

Néanmoins, il est à souligner que certaines parcelles identifiées en « extension urbaine » en 2009, ont depuis été urbanisées (zones Uc1 de Limargue, Les Chavannes, Les Chapitoles, zone Uc2 de Clos de Loëx) et un terrain non bâti intégré en zone urbaine fait l'objet d'un permis d'aménager (zone Uc1 à l'extrémité de la Verne).

Annemasse Agglo note de manière positive qu'une part importante des besoins en habitat sera assurée au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. En effet, seule une zone d'extension urbaine à vocation d'habitat est projetée dans le nouveau PLU (zone 1AUc1 Orlyié), qui se situe en continuité du pôle d'habitat du bourg et bénéficie d'une OAP. Une autre zone d'extension a été intégrée à la zone 1AU Vers les Moulins, néanmoins elle n'apparaît pas en contradiction avec le SCOT, qui admet l'urbanisation nouvelle en continuité immédiate d'espaces urbanisés existants sous conditions cumulatives.

Globalement, les orientations du SCOT relatives à la limitation du mitage et à la localisation préférentielle pour le développement de l'urbanisation sont respectées.

Il convient de noter qu'il subsiste toutefois quelques segments de zone U sur les bords extérieurs de hameaux, qui permettent une urbanisation en extension : parcelles dans les secteurs de Limargue, Asnières, les Capitoles (extrémité sud-est), Chez Desbois, Clos de Loëx.

Au vu du nombre de dents creuses encore disponibles dans l'enveloppe urbanisée et de son potentiel de construction, il conviendrait donc de réduire autant que possible les zones U à l'enveloppe urbaine actuelle, sans extension.

2. Programmation et structuration de l'urbanisation

En matière de programmation, la carte du PADD du PLU de Bonne relative à l'organisation du développement urbain prévoit un renforcement des fonctions de centralité du chef-lieu et des polarités secondaires.

Le projet de PLU de Bonne cherche à répondre de manière efficiente à ces orientations du SCOT, en créant différents types de zones adaptées à leur situation géographique :

- en centralité (chef-lieu et polarités historiques à proximité), des zones Uab, Uah (sauf Uah2), et Ub destinées à accueillir de l'habitat collectif et intermédiaire ;
- en périphérie de la centralité, dans les polarités secondaires (hameaux et coteaux), des zones Uc plutôt destinées à un développement pavillonnaire, patrimonial ou très limité. Parmi ces secteurs hors centralité, seul le hameau de Loëx fait l'objet d'un classement spécifique (Uah2), en tant que polarité historique.

En terme de phasage, la plus grande partie des extensions ouvertes à l'urbanisation en priorité se situent à proximité de la centralité de Bonne. Néanmoins, le nouveau PLU donne une priorité d'urbanisation à un secteur plus éloigné du centre-bourg (la zone 1AUc Orlyié), alors que des zones 2AU, plus proches de la centralité sont fermées (Pré-Jonzier, Les Locires, l'Etang).

Cette situation crée un risque d'incompatibilité avec le SCOT. Le PLU pourrait différer l'urbanisation de cette zone 1AU et concentrer le développement urbain à court terme sur les espaces du bourg élargi par l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 2AU.

L'analyse des capacités du PLU a été conduite de manière exhaustive et complète en identifiant les différents potentiels mobilisables afin d'être en capacité d'assurer une part importante des besoins en habitat au sein de l'enveloppe urbaine.

L'identification des parcelles pouvant faire l'objet potentiellement de divisions parcellaires sur l'ensemble de la commune a été réalisée précisément : 38 parcelles indiquées sur la carte des potentiels p.285 pour une surface totale de 4,7 ha. Néanmoins, Annemasse Agglo s'interroge sur le choix d'un pourcentage de surface réellement mobilisable (25%) relativement bas, alors même le nombre de déclarations préalable de division a été relativement élevé ces dernières années sur la commune. En effet, entre 2014 et 2018, 25 DP division ont été déposées pour une superficie totale des nouveaux logements de 1,68 ha. En retranscrivant cette tendance sur 10 ans, cela équivaldrait à un potentiel de 3,36 ha réellement consommé en divisions parcellaires au cours de la durée d'un

PLU. Dans ce cadre, la surface de 1,2 ha retenue comme « vraisemblablement mobilisable » dans le projet de PLU apparaît relativement sous-évaluée par rapport à la réalité observée. Il pourrait être pertinent de relever le taux de surface réellement mobilisable à 50%.

Au-delà de ce travail en matière de programmation, l'« utilisation optimisée des dents creuses » souhaitée par le SCOT dans les bourgs se traduit, dans le PLU, par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux espaces intersiteux ouverts à l'urbanisation (3 OAP – les Chavannes, Paradis et Vers les Moulins).

En terme de structuration des développements à venir, le projet de PLU participe donc pleinement à l'objectif du SCOT.

Les secteurs où un processus de renouvellement urbain doit être favorisé ont bien été identifiés par le PLU et répondent en ce sens aux orientations souhaitées par le SCOT ; ainsi, ce sont neuf sites (dont 2 OAP – les Chavannes et Sous-Malan) qui sont identifiés comme potentiellement mutables à terme.

En parallèle de cet aspect, il faut relever le travail réalisé en matière de repérage patrimonial, puisque 3 périmètres de préservation du bâti patrimonial et des structures historiques (Haute Bonne, Basse Bonne et Loëx) ainsi que 38 constructions patrimoniales, font l'objet d'une identification particulière sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il est également à souligner l'étude réalisée par le CAUE relative à la préservation spécifique de l'architecture du site de Haute Bonne a conduit à la mise en place d'une OAP, afin de créer des règles particulières pour l'implantation des nouvelles constructions dans le but de respecter la trame préexistante.

3. Densification et renouvellement urbain qualitatifs

Le PADD du projet de PLU oriente explicitement vers une diversification de l'offre de logements, en cherchant à « densifier pour limiter la consommation d'espaces » et en affichant l'objectif de réduire la part de logement individuel dans la production future (maximum 25%).

Pour mémoire, le SCOT indique qu'« il conviendra de favoriser le développement d'habitat collectif, mais aussi intermédiaire (type « maison de ville »), notamment dans les centres des bourgs et villages ».

L'instauration de différents types de zones, dont les vocations sont déterminées en vue d'accueillir une densité graduée et adaptée, selon le positionnement des secteurs plus ou moins proche des centralités ou selon leur contexte paysager, est à saluer.

La traduction réglementaire de ces objectifs de forme urbaine, pour chaque zone, peut néanmoins interroger. **Afin d'aller de manière plus efficiente dans le sens des objectifs du SCOT, il s'agirait de réfléchir à la modification d'éléments du règlement et d'envisager d'augmenter la densité attendue sur certains secteurs, en proximité immédiate du centre-bourg.**

En effet, on peut s'interroger sur la limitation engendrée par certains CES du règlement et leur bonne corrélation avec les formes urbaines ciblées en fonction de l'armature urbaine de la commune :

- un CES 0,23 en zone Ub, dans des secteurs ayant vocation à accueillir de l'habitat semi-collectif et intermédiaire à densité moyenne, apparaît relativement faible et mériterait d'être relevé.

- Il est à souligner une relative incohérence des CES en zone Uc. En effet, un CES de 0,15 est fixé en zones Uc1 et Uc3, qui sont les secteurs pavillonnaires en continuité immédiate du centre-bourg alors que le CES est supérieur en périphérie dans les hameaux du plateau de Loëx (0,20).

Un CES trop réduit, cumulé à d'autres règles de hauteur et de prospects, pourrait risquer de ne pas permettre la réalisation de nouvelles constructions sur des terrains de surface réduite, et, partant, d'accentuer la consommation d'espace ; de banaliser les formes urbaines (utilisation « à plein » du CES) ; de rendre plus difficile l'application des orientations du SCOT, notamment pour l'accueil d'un habitat dense et intermédiaire (par exemple habitat groupé).

On peut par ailleurs relever comme un point très positif la mise en place d'un nuancier de couleurs communal annexé au PLU.

D'une manière générale, les intentions du PLU pour ce qui concerne la « densité qualitative » sont louables, mais nécessiteraient probablement une meilleure adaptation du règlement aux vocations attendues de chaque zone.

B. Equilibre social de l'habitat

Le PLH, qui décline les orientations du SCOT, affiche pour la commune de Bonne un objectif de production s'élevant à 150 logements sur 6 ans (soit 250 sur 10 ans) dont 20% de logements aidés (30% PLAI, 70% PLUS) et 10% d'accession abordable.

Le PADD du projet de PLU de Bonne fait apparaître, dans son axe 1, son souhait de répondre aux dispositions du SCOT et du PLH en matière de logements aidés et d'anticiper l'application de la loi SRU, en se fixer des objectifs ambitieux en matière de mixité sociale.

En effet, en se basant sur un objectif de croissance de 1,6 % par an dans le PADD, la commune atteindra le seuil des 3 500 habitants fixée par la loi SRU bien avant la fin du PLU en 2027 (environ 3944 habitants estimés), ce qui l'obligera à atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux d'ici à 2025.

Or, il est à noter également que dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH, l'objectif de mixité assigné à la commune a été relevé et correspond déjà à 25% de LLS au sein de la production de résidences principales (soit 6 logements/an). Cet objectif modifié est prorogé pour deux ans à compter de juillet 2018, le temps d'élaborer le prochain PLH.

Au-delà des questions de potentiel constructif global, en matière de mixité sociale, **le renforcement de la règle applicable à l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables à court terme peut être saluée.** L'obligation de réaliser 25% de logements locatifs aidés (25 % des logements et 25% de la surface de plancher) passe de 5000m² à 500m² de SP pour toutes les opérations. Cette règle satisfait pleinement l'orientation du SCOT qui impose que toute opération supérieure à 5000m² SP accueille un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, afin de respecter l'orientation du PLH, le PLU met en place différents outils pour favoriser la réalisation de logements aidés et de logements abordables : identification de deux emplacements réservés pour les logements sociaux encadrés par des OAP (Sous-Malan et les Moulins) et des servitudes de mixité sociale dans les secteurs soumis à OAP et dans les zones 2AU.

Des observations complémentaires peuvent être faites :

- Dans le PADD, la commune affiche la volonté de poursuivre l'effort de diversité des formes de logements et de densification. Il aurait pu être pertinent d'intégrer dans le règlement des typologies et tailles de logements à produire en fonction des zones.
- Le PADD aurait également pu afficher la volonté de produire une accession abordable pérenne dans le temps, en adéquation avec les orientations du PLH en la matière, et ainsi introduire une définition du logement « abordable » dans le règlement de PLU.
- Dans le rapport de présentation, le nombre de logements locatifs sociaux est incorrect (98 au lieu de 96) selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. Cela fausse donc également le taux de LLD actuel, de l'ordre de 7,26% (contre 6,44% indiqué). Par ailleurs, la modification de l'objectif de mixité issue du bilan à mi-parcours du PLH devrait être également intégrée dans le document.
- Des coquilles dans la traduction réglementaires sont susceptibles d'entraîner des corrections. Il conviendrait de compléter p.224 du RP :
 - o « le règlement impose la réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements de plus de 500 m² de SP à savoir 25% **du nombre de logements en LLS** (en application du L151-15) ».
 - o « Des secteurs identifiés L1 à L9 sont délimités au titre de l'article L151-15 et imposent **entre** (mot à enlever ou phrase à compléter) 25% de LLS dans les secteurs concernés. »

Néanmoins, la volonté de la commune en matière de mixité sociale transparait clairement dans le document, notamment avec l'identification de deux emplacements réservés pour des logements sociaux. Ce parti pris peut être considéré comme très positif.

C. Développement économique et commercial

L'orientation relative au développement économique du DOG du SCOT demande à ce que les nouveaux développements soient favorisés dans les « localisations préférentielles » du territoire, correspondant pour Bonne au centre-bourg ainsi qu'au pôle d'activité de périphérie de la Menoge.

Cette orientation fait écho à celle relative au renforcement des centralités urbaines, visant à développer la multifonctionnalité des centres-bourgs et centres-villages notamment.

Le PLU de Bonne traduit de manière globalement efficace ces objectifs en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques dans certains secteurs ciblés de son territoire (Ua et Uah3 en centre-bourg, Uxz pour la PAE de la Menoge + zone Uxc pour le confortement du commerce, Ub1 et Uxa pour l'artisanat), en restreignant ce type d'implantation nouvelle dans les autres zones du PLU à des conditions particulières (surface notamment).

Néanmoins, plusieurs zones admettent de nouveaux commerces alors qu'ils ne constituent pas une localisation préférentielle pour le développement économique au sens du SCOT : le secteur de Loëx, classé en Uah2 (jusqu'à de 70 m² de SP) et les zones Uc (commerces et artisanat de détail jusqu'à 300 m² de SP). En particulier en zone Uc, cela va à l'encontre de l'objectif du PADD de « pérenniser et organiser le tissu commercial du Chef-Lieu ». Le PLU devrait pouvoir permettre uniquement la gestion des activités existantes, sans que de nouvelles implantations puissent être réalisées. Par ailleurs, dans toutes les zones U (dont les zones Uc d'habitat pavillonnaire périphérique) les bureaux sont autorisés en dessous de 300 m² de SP. Dans les zones Uc, ce seuil semble être relativement élevé et non adapté à l'environnement immédiat. Il serait pertinent de réfléchir à cibler un secteur en particulier pour le développement de ces activités, ou de les interdire dans la zone.

La mise en place d'un linéaire commercial au centre du bourg (servitude de préservation de la diversité commerciale le long de l'avenue du Léman) participe également efficacement à l'objectif de renforcement de la centralité urbaine. La servitude est bien rédigée, mais son application sur un linéaire important n'ayant pas pour vocation de muter intégralement pourrait paraître risqué pour maintenir des activités économiques viables. Il serait utile de regarder avec la commune quels tronçons du linéaire véritablement maintenir en particulier du côté de l'entrée ouest de la commune (zone 2AU Pré Jonzier et les parcelles à l'ouest notamment).

En matière d'activité touristique, le rapport de présentation pourrait être complété et renforcé sur quelques points :

- la notion de tourisme est réduite au tourisme vert, alors que la commune comporte des acteurs du tourisme relativement actifs orientés vers le tourisme d'affaires avec une offre de séminaires (Hôtel et restaurant Baud).
- un enjeu relatif aux hébergements touristiques en matière de tourisme vert pourrait être ajouté (p.49) : les itinéraires du GR Balcons du Léman et GR les chemins du soleil ne pourront être valorisés qu'en association avec une offre d'hébergement adaptée.
- les itinéraires PDIPR, pourtant très importants (un GR + les chemins du soleil) ne sont pas précisés ni cartographiés dans la carte des modes doux (p.84). Les services d'Annemasse Agglo restent à la disposition de la commune pour transmettre des éléments sur cette thématique.

Dans le PADD, le projet de boucle PDIPR qui viendra se raccrocher à la Voie Verte en lien avec la labellisation ENS du plateau de Loëx mériterait d'apparaître puisque qu'il participera à la valorisation touristique de la commune, notamment en terme de tourisme de proximité.

Il est à noter également que le schéma de randonnée en cours d'élaboration par Annemasse Agglo va modifier les inscriptions PDIPR qu'il faudra par la suite prendre en compte, notamment sur le GR du Léman (deux secteurs modifiés sur la commune : passage permis dans les hauts de Bonne et valorisation du plateau de Loëx). La commune pourrait ainsi réfléchir à des liaisons pour rabattre vers l'accès à ces circuits.

D. Valorisation des paysages et des entrées de territoire

Pour mémoire, en matière de paysages, le SCOT demande aux PLU de traiter et traduire, plus particulièrement :

- les séquences paysagères définies dans le DOG et illustrées sur la carte figurant p.348-349 du SCOT :
 - une séquence paysagère agro-naturelle autour de la D907, du hameau de « sous-Malan » jusqu'à l'entrée dans le centre-bourg,
 - une séquence paysagère urbaine sur la traversée du centre-bourg jusqu'à la zone d'activités
 - une séquence paysagère mixte habitat/activités en direction de Cranves Sales (de la zone d'activités jusqu'à l'échangeur RD 907/RD 903)

- la préservation des éventuelles coupures non bâties d'intérêt paysager majeur présentes sur la même carte : une coupure du nord au sud à l'ouest de la commune (entre les Voirons et le plateau de Loëx).
- les cônes de vue et ouvertures paysagères stratégiques à l'échelon communal.

Le rapport de présentation du PLU de Bonne arrêté comporte une analyse paysagère fournie et approfondie. Les enjeux relevés se retrouvent dans l'axe 3 du PADD. La traduction réglementaire, en terme de moyens de parvenir au projet paysager de la commune, est détaillée (de manière légèrement succincte) p. 228-229 du RP.

L'analyse du document exprime globalement une bonne prise en compte des enjeux paysagers. Ainsi et par exemple, les ouvertures paysagères les plus importantes classées en zone agricole, les coupures non bâties repérées à l'échelle du SCOT (classement en secteurs d'intérêt paysager), ainsi que la séquence paysagère « agro-naturelle » sont globalement préservées par des zonages Agricoles et Naturels. Le traitement paysager de l'entrée Est est également encadré par les préconisations de l'OAP Sous-Malan.

Le traitement paysager de la séquence de la ZAE de la Menoge pourrait être renforcé dans le règlement (végétalisation, harmonisation des règles de recul et d'alignement...).

Enfin, la qualité paysagère de la commune est garantie par l'utilisation des outils suivants : l'identification de secteurs d'intérêt paysagers au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (en particulier 5 entités agricoles à enjeux – cf RP p.205) et l'identification de plusieurs limites franches entre espaces urbanisés et espaces naturels (p.309). Néanmoins, si les secteurs d'intérêt paysager comprennent les « ouvertures visuelles remarquables », les différents cônes de vue intéressants à préserver auraient pu faire l'objet d'une réglementation spécifique (au-delà du défrichement des arbres et de la reconstitution des essences végétales locales).

E. Politique des déplacements et compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains

Pour ce qui concerne les déplacements et la mobilité, le SCOT d'Annemasse Agglo renvoie assez largement aux orientations du Plan de Déplacements Urbains, approuvé au mois de février 2014 et opposable directement aux PLU.

De manière globale, le PLU traduit bien les orientations du PDU et les projets de mobilité existants, en répondant à l'objectif de densité autour des axes existants ou programmés de transport en commun ou de développement des modes doux.

Sur ce volet « mobilité » et sur la compatibilité avec le PDU, certaines remarques peuvent être formulées.

De manière générale dans les chapitres liés à la mobilité dans le rapport de présentation, quelques éléments mériteraient d'être corrigés ou complétés :

- p.83-84, il n'est pas mentionné le Schéma Directeur Cyclable d'Annemasse Agglo approuvé en 2014 et inclus dans le PDU ;
 - p. 84, il serait judicieux de présenter la Véloroute voie verte comme un itinéraire existant sur Bonne. De même, cette infrastructure mériterait d'être illustrée par une ou plusieurs photos (de la passerelle par exemple) et un plan du projet ;
 - p.81 et 147, il est suggéré de reprendre les comptages routiers réalisés par l'Agglomération de manière plus récente et complète ;
 - p.156 à 162, sur la thématique du bruit, on pourrait faire référence à la Carte du Bruit Stratégique (approuvée en juillet 2017 par Annemasse Agglo) et aux Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (en cours de finalisation pour celui de l'Agglomération, et approuvé en 2017 pour celui du Conseil Départemental 74) ;
 - p.150, il est nécessaire de corriger que le PPA de l'Arve ne concerne pas la commune de Bonne ;
 - p.169-171 sur les grands enjeux environnementaux de l'EIE, il est préconisé de renforcer dans le texte l'enjeu de construire une urbanisation plus favorable aux mobilités alternatives à la voiture individuelle, qui dépasse largement la thématique de l'exposition des populations au bruit.
- Concernant le PADD, trois remarques :
- Dans les actions relatives à l'orientation « limiter les déplacements – favoriser la multi-modalité » du PADD, l'objectif « prévoir des dessertes en transports collectifs » sort du champ de compétence direct du PLU. Il aurait été plus pertinent d'utiliser une formulation de type : développer l'urbanisation

prioritairement autour des secteurs desservis par des lignes régulières de transports en commun, notamment les plus performantes.

- Il est également fait référence au maintien de reculs le long de l'axe de l'Avenue du Léman au cœur du Chef-Lieu afin d'anticiper la mise en place d'un BHNS. Pour cela, des reculs sont matérialisés sur le plan de zonage le long de l'Avenue du Léman (12m en partie Nord de la voie / 16m en partie Sud). L'étude de faisabilité du TCSP gare d'Annemasse-Bonne jusqu'à Fillinges est en cours d'analyse. A ce stade Annemasse Agglo tient à attirer l'attention sur la possibilité de devoir mobiliser des emprises au-delà du centre-ville en direction de Fillinges (sur l'Avenue du fer à cheval en plus de l'Avenue du Léman). Les emprises définitives seront transmises à la commune de Bonne en juillet 2018 afin de les intégrer au PLU en cours d'enquête.

- Dans la carte des déplacements (p.11), il aurait pu être opportun d'indiquer une flèche de principe connectant la voie verte au reste des itinéraires cyclables structurants à aménager notamment la liaison au niveau de la ZAE depuis le chef lieu. Par ailleurs, la légende de la carte pourrait être précisée, pour mieux distinguer les aménagements existants des itinéraires prioritaires à aménager ou à conforter.

Par ailleurs, sur le volet « stationnement privé », il convient de rappeler :

- que l'esprit du PDU amène à réfléchir désormais en nombre de stationnement maximal (plafond) et non plus minimal (plancher) pour les véhicules motorisés ;
- qu'à l'inverse, les normes de stationnement pour véhicules non motorisés sont exprimés en normes plancher ;
- que la commune de Bonne est impactée par les secteurs D (futurs secteurs desservis par les TCSP), et E (périmètre du réseau secondaire TAC).

Les normes de stationnement applicables relatives aux secteur D et E, pour le stationnement des véhicules motorisés ou non motorisés des logements et des bureaux commerces, relèvent de préconisations du PDU et non d'obligations (cf p.199 et suivantes du document). Toutefois, il pourrait convenir d'inverser la logique de l'article 12 du règlement pour les zones urbaines et à urbaniser, *a minima* dans les zones et secteurs à proximité d'un arrêt du réseau TAC, afin d'inscrire des normes plafond et non plancher pour les véhicules motorisés.

Pour l'ensemble des secteurs cités précédemment, le PDU impose également des normes planchers pour le stationnement des vélos en fonction de la destination des constructions, qu'il conviendra de traduire au règlement du PLU :

	Secteurs D et E
Logement collectif	1 place par logement
Bureau	1 place pour 100m ² de SP
Commerce	1 place pour 100m ² de SV

III. Autres remarques

Concernant les réseaux numériques, le rapport de présentation (p.89) et le PADD (p.14) pourraient être plus exhaustifs au-delà de la mention du SDTAN. On pourrait notamment préciser :

- la possibilité de faire figurer la cartographie de la qualité de la couverture ADSL (<https://observatoire.francethd.fr/>). Il est à noter que la carte de source Carmen Rhone Alpes figurant page 89 ne semble pas correspondre à son titre.

- La possibilité de faire figurer la ou les cartographies de qualité des réseaux mobiles (<https://www.monreseauamobile.fr/>)

- Orange est en charge du déploiement de la fibre FTTH dans l'ensemble des foyers et locaux professionnels (Fiber to the Home – desserte jusque chez l'abonné) sur la commune à l'horizon 2022. Il est possible de faire figurer la cartographie des priorités de déploiements sur Annemasse Agglo et la cartographie du Plan Schéma Directeur adressée à la commune par Orange début 2018.

Par ailleurs, dans la cartographie des services publics, il manque le Réseau d'Initiative Publique (SYANE) sur la route de la Charniaz principalement.

Sur le règlement et le plan de zonage, quelques observations peuvent être formulées :

- toutes zones, article 9 : il conviendrait de compléter le 3^e paragraphe en faisant référence aux articles R.111-21 et R.431-8 du code de l'urbanisme

- toutes zones, article 10 : il serait pertinent de compléter le paragraphe avec le détail de l'application de la dérogation en matière de volumétrie pour plus de clarté : largeur/hauteur/épaisseur des murs existants.
 - toutes zones, article 11 : les notions de « places indépendantes ou autonomes » mériteraient d'être définies spécifiquement, en précisant notamment si les box comportant deux places de stationnement et les places « commandées » en sous-sol sont admises.
 - zone Ua, article 1 : il conviendrait de compléter les usages et occupations du sol interdits avec les dépôts et stockages de toute nature.
 - zone Ua, article 3 : les termes de largeur et d'emprise relatives voies privées et voies publiques nouvelles mériteraient d'être clarifiée, car l'application de la règle n'est pas évidente.
 - zone Ua, article 6 : il conviendrait de quantifier les extensions mesurées autorisées en exemption des règles d'implantation (+ ou - 20 m² ?).
 - zone Ua, article 7 : la règle pourrait utiliser le mode de calcul suivant pour plus de clarté : $D=H/2=4m$ minimum
 - zone Ua, article 11 : l'interdiction des « éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) » fait l'objet de jurisprudences, il convient de soumettre de type d'installation à autorisation préalable, mais ne peut pas être interdite dans le règlement.
 - zone Ua, article 12 : la notion de "place de midi" ne doit plus figurer au règlement du PLU, il n'est plus possible d'imposer une marge de recul minimum de 5 m hors clôture.
Par ailleurs, la règle relative aux places de stationnement exigées dans le cadre d'une rénovation (1 place pour 50 m² de SP) semble trop restrictive pour la zone Ua, au vu de son organisation.
Enfin, il serait pertinent de rappeler les caractéristiques principales des stationnements deux roues tels que définis par le code de la construction et de l'habitation (R.111-14 à R.111-16).
 - zone Ub, article 8 : il conviendrait de compléter la règle en indiquant que la distance minimum de 8 m doit être respectée entre deux bâtiments **principaux** non contigus.
 - zone Uc, article 3 : il conviendrait de mentionner une largeur minimale pour la voie d'accès aux opérations de moins de 5 logements (par exemple 2,50 m de largeur).
 - zone Ue, article 12 : il est nécessaire de reprendre les obligations concernant les établissements d'enseignement du 1er et du 2e degrés qui apparaissent dans les autres zones.
 - zone Uxz, article 2 : dans les occupations du sol sous conditions, il conviendrait de préciser une longueur maximale du bâtiment pour les futurs entrepôts. Le terme "sur une longueur égale aux bâtiments construits au droit de celui-ci" est difficilement applicable et vérifiable car non quantifié.
Par ailleurs, il serait pertinent d'uniformiser la surface autorisée pour un logement de fonction : pour les activités, le seuil va jusqu'à 150 m² de SP alors que pour les actifs agricoles, il est limité à 90 m² de SP.
 - zone Uxa, article 3 : la mention relative aux « opérations de 5 logements et plus » devrait être supprimée.
 - zone Uz, article 3 : il conviendrait de supprimer le paragraphe lié à la réalisation de voies privées nouvelles en impasse qui n'est pas pertinente dans cette zone liée à l'aménagement de la RD903.
 - zone Uz, article 7 : la mention d'application de la règle aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...) devrait être supprimée.
 - zone Uz, article 11 : il n'est pas nécessaire de maintenir cet article pour une zone dédiée à l'aménagement routier.
 - zone Uz, article 13 : les règles relatives aux espaces libres et plantations nécessiteraient d'être adaptées à la vocation de la zone.
 - zone 2AU, articles 1 et 2: il conviendrait de définir précisément les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions en zones 2AU.
 - zone A, article 2 : pour le secteur Ac, il conviendrait de préciser dans le règlement les constructions et utilisations du sol admises sous conditions, et notamment sur les extensions possibles.
Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation sont limitées par le caractère de la zone A, il conviendrait de quantifier la surface de plancher maximale autorisée pour la réhabilitation de bâtiments existants (par exemple 20 ou 30% de l'existant).
- Sur les OAP, enfin, **quelques observations peuvent également être formulées :**
- la pertinence du découpage en tranches de certaines OAP (Les Chavannes, Les Moulins, Orlyé) peut être questionnée et une définition plus précise des conditions d'aménagement par tranche serait bénéfique.
- Sur l'OAP Les Chavannes, la voirie et les viabilités sont communes aux tranches A et B, qui doivent être réalisées en même temps.
- L'implantation des bâtiments dessinés sur la représentation graphique des OAP Les Chavannes, les Moulins et Sous-Malan n'apparaît pas complètement cohérente avec les règles qui s'appliquent aux zones 1AU en matière de : CES, implantations par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux berges de cours d'eau.
 - Sur le schéma de principe de l'OAP Le Paradis, il conviendrait de pouvoir représenter l'emprise de l'aire de retournement en partie terminale de la voie de desserte.

-OAP Haute-Bonne, il conviendrait de préciser les préconisations relatives au « bâti existant maintenu » en indiquant si sa démolition est interdite, autorisant uniquement la réhabilitation.
- Sur l'OAP Ancienne colonie, il serait pertinent d'identifier plus explicitement les bâtiments devant obligatoirement être démolis, ainsi que de préciser les destinations et usages admis pour les bâtiments existants à conserver.

Le bureau communautaire, entendu l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré à l'unanimité,

EMET un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Bonne ;

INVITE la commune à prendre en considération les remarques et recommandations formulées dans cet avis.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

**Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services**

Alain FARINE,

Signé par : Alain FARINE
Date : 13/06/2018
Qualité : Agglo - DGS

Affiché le : **13 JUIN 2018**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.