



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Annecy, le 3/08/2024

Affaire suivie par Frédéric Auget

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 78 98
Mél. : frederic.auget@haute-savoie.gouv.fr

à

Madame la présidente du Grand Annecy

Objet : Modification n° 1 du PLU de la commune de Saint-Martin-de-Bellevue
Vos références : Délibération du 05/03/2024 du conseil communautaire du Grand Annecy

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Martin-de-Bellevue a été notifié et réceptionné à la préfecture le 17/04/2024, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Martin-de-Bellevue dispose d'un PLU approuvé le 16/12/2021. Le territoire est couvert par le SCoT du bassin annécien approuvé le 26/02/2014. La totalité du territoire communal est soumis aux dispositions de la loi montagne.

La modification n°1 a pour objet de :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle OAP n°1 « Mercier centre » pour :
 - réduire la superficie de la partie « dominante habitat » (passe de 2 à 1,96 ha) et de la partie « équipements structurants » (passe de 1,3 à 0,82 ha, compte tenu de la réalisation de l'école) qui restent classées en zone 1AUA et classer 0,51 ha en zones N et Nzh ;
 - modifier la programmation (passage de 4 tranches à une ou plusieurs tranches) ;
 - modifier la desserte (passage de deux accès à un seul accès) ainsi que le maillage piétonnier et vélo ;
 - prévoir une diversité de l'offre de logements pour répondre au besoin de parcours résidentiel des ménages ;
 - modifier la destination des équipements publics (suppression de la mention d'une école qui est déjà réalisée, ajout de la mention d'une crèche, d'un espace de cotravail, d'un local dédié aux professions libérales et d'une placette centrale ;
 - valoriser la trame paysagère, préserver les bosquets d'arbres remarquables constituant la trame végétale, créer un maillage paysager par le maintien d'espace public de pleine nature ;
 - préserver de tout aménagement la zone humide et son espace de bon fonctionnement, prévoir un raccordement des eaux pluviales à la zone humide pour préserver son alimentation ;
 - prévoir un mode de construction bioclimatique ;

- maintenir l'objectif de production de 130 logements, non plus sur 3,3 ha mais sur 2,78 ha compte tenu du reclassement d'une partie de l'OAP en zones N et Nzh) ;
- reclasser, au sein de l'OAP n°1, une partie de la zone 1AUa en zone N (0,22 ha, verger au nord ouest) et une partie de la zone 1AUa en zone Nzh (0,47 ha, zone humide au centre-ouest) ;
- protéger la zone humide de Mercier et valoriser la trame paysagère de l'OAP n°1 ;
- rationaliser l'emprise constructive de la zone humide et densifier la centralité de Mercier ;
- supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global ;
- augmenter la hauteur maximale (passe de 12,5 à 13,5 m pour le faîtage d'une toiture à pans et de 10 à 11 m pour l'acrotère d'une toiture terrasse).

Les modifications appellent les observations suivantes :

La modification projetée a pour but de maximiser l'OAP dite de Mercier, secteur stratégique proche de la gare. Malgré la diminution de la superficie dévolue au logement après déduction de l'emprise de la zone humide et de la zone N au nord, le nombre de logements demeure identique aux objectifs affichés dans l'OAP initiale, la densité sur la zone étant légèrement augmentée avec notamment une augmentation de la hauteur des constructions.

Les mesures d'évitement mise en place au travers de cette évolution de PLU (reclassement en Nzh de ce secteur, un secteur de 0,48 ha contre une ZH de 0,11 ha englobant son espace de bon fonctionnement, le déclassement aussi du secteur opposé boisé en limite de cours d'eau pour 0,22 ha) montrent que la collectivité a bien pris en compte les enjeux de préservation des milieux naturels tout en optimisant les secteurs restant constructibles pour répondre aux autres besoins. Au total, la modification de l'OAP préserve 0,51 ha d'espace naturel, et comporte un meilleur traitement paysager du site.

A ce sujet, il y a lieu de relever une incohérence dans les chiffres présentés. En effet, il est mentionné une superficie totale de 3,29 ha pour l'OAP, dont 0,22 ha préservés au nord de la zone et 0,47 ha correspondant à la zone humide. Il resterait donc 2,6 ha après déduction de ces deux zones reclassées respectivement en N et Nzh. Or dans la notice, il est indiqué une surface 1AUa restante de 2,78, soit un écart d'environ 2 000 m² qu'il conviendrait de justifier.

S'agissant de la servitude de mixité sociale imposée dans l'OAP, si celle-ci n'a pas évolué par rapport à l'OAP initiale, la rédaction de cette dernière manque toutefois de clarté, notamment dans la répartition entre logements locatifs sociaux et en accession sociale.

Le règlement de la zone UA précise que tout programme de logement doit comprendre un minimum de 50 % de logement social représentant au moins 50 % de la surface de plancher et du nombre de logements générés :

- en locatif ;

- et complémentaiement possibilité de prévoir une partie de ces logements sociaux en accession type BRS.

Le pourcentage de logements en accession n'est de fait pas réellement encadré.

Aussi, il est proposé la rédaction suivante pour éviter d'avoir une production de logements trop importante en BRS :

« Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) et représentant un minimum de 50% du nombre de logements générés comprendra un minimum de 50% de cette surface de plancher à usage de logement social (locatif et BRS) dont un minimum de x % en locatif social (PLAI-PLUS-PLS).

En cohérence avec le courrier du préfet en date du 5 mars 2024, Il en outre demandé d'ajouter dans le glossaire la définition suivante du logement locatif social afin que les LLS réalisés au titre des obligations de mixité sociale soient pérennes.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).

Au regard du schéma d'aménagement de l'OAP, une des principales modifications concerne les accès qui passent de deux voiries structurantes à une seule. Dans l'OAP initiale, il était prévu un accès sur la route de la Fretallaz et un accès sur la route de Borbas. La notice de la modification mentionne une desserte principale unique qui desservira le pôle d'équipement et l'habitat et une desserte secondaire connectée à la route des Borbas, réservée aux véhicules de service. Dans les prescriptions de l'OAP, il est indiqué une voirie secondaire dédiée aux équipements structurants. Il y a là un manque de cohérence entre la notice et les prescriptions de l'OAP et une absence de justification concernant l'existence de la voirie réservée connectée à la route de Borbas qu'il conviendrait de clarifier.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est mentionné que ces dernières devront être raccordées à la zone humide pour préserver son alimentation. A ce titre, il y aura lieu de respecter les prescriptions du Schéma général d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du Grand Annecy concernant les projets d'aménagement situés sur le bassin versant d'une zone humide notamment pour éviter toute altération de la zone humide (absence d'impact qualitatif et quantitatif).

Enfin, il est à relever l'absence de mention d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour l'OAP de Mercier. Il est à rappeler que suivant les dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, la définition d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser est obligatoire lorsqu'elles font l'objet d'une évolution. Il convient donc de définir la temporalité d'ouverture de cette OAP (ouverture immédiate, à court, moyen ou long terme, sous conditions, avec ou sans date précise...), en cohérence avec le projet communal.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification n° 1 du PLU de Saint-Martin-de-Bellevue et je vous invite à prendre en compte les remarques formulées ci-avant.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à disposition du public.

Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet, parmi les pièces à remettre en préfecture.

Enfin, je vous informe qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, le Grand Annecy devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires
le chef du service aménagement et risques

Copie : Préfecture – BAFU, mairie de Saint-Martin-de-Bellevue