

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification simplifiée n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de Bonneville

NOTE DE PRESENTATION

Décembre
2021

Certifié conforme,

Le Maire
Stéphane VALLI

Pièce n°1

Territoires
—
demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
2 – Le PLU de Bonneville	p.3
II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE SIMPLIFIEE	p.6
1 – Les secteurs concernés	p.6
2 – La procédure de modification simplifiée	p.10
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU	p.11
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.11
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.11

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Bonneville fait partie d'un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon rhônalpin, et plus précisément la basse vallée de l'Arve.

Ses caractéristiques topographiques, propices à l'occupation humaine, son positionnement géographique et son rôle administratif, ont conféré et confèrent encore à Bonneville un statut de centralité de référence au sein de son bassin de vie.

Le développement économique fort et ancien du territoire, engendré par l'installation d'entreprises industrielles figurant parmi les fleurons de l'économie départementale (et même au-delà), est venu progressivement asseoir cette position.

Associés aujourd'hui à l'importance et la diversité des espaces et des milieux naturels, aux fonctions écologiques reconnues, au maintien d'une agriculture diversifiée ainsi qu'à un niveau d'équipement particulièrement élevé, ces éléments participent encore à l'attractivité de la commune.

Le territoire auquel appartient Bonneville s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes Faucigny-Glières (CCFG), qui porte le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du même nom en cours de validité à ce jour. Ce territoire fait également partie du Syndicat Mixte du SCOT Cœur de Faucigny, qui porte le futur SCOT du même nom, en cours d'élaboration, sur les quatre communautés de communes que sont la Communauté de Communes Faucigny Glières, Arve et Salève, Quatre Rivières et Vallée Verte.

Concernant le contexte démographique, la commune compte selon les dernières données disponibles 12 557 habitants en 2018, et a connu jusqu'en 2013 une croissance démographique, due majoritairement au solde migratoire, comme le montre le tableau ci-après. Ces dernières années sont marquées par une légère diminution de la démographie, liée à un solde migratoire négatif.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,8	1,9	1,6	0,5	1,4	1,3	-0,1
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,9</i>	<i>1,3</i>	<i>1,1</i>	<i>0,9</i>	<i>0,9</i>	<i>1,0</i>	<i>0,8</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>3,9</i>	<i>0,7</i>	<i>0,5</i>	<i>-0,4</i>	<i>0,5</i>	<i>0,3</i>	<i>-1,0</i>
Taux de natalité (‰)	18,6	19,9	17,3	15,3	15,8	16,1	15,0
Taux de mortalité (‰)	9,3	7,3	6,6	5,8	6,7	5,8	6,9

2. LE PLU DE BONNEVILLE

La commune de Bonneville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 19 mai 2016. Il a fait depuis l'objet d'une modification n°1 approuvée le 6 mai 2018, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 avril 2019, et d'une modification n°2 approuvée le 2 décembre 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini une orientation générale d'urbanisme :

"Affirmer Bonneville comme centralité de référence de la Communauté de Communes Faucigny Glières, de son bassin de vie, mais avant tout comme un « pôle de vie » de qualité pour ses habitants".

...déclinées à partir des trois orientations majeures suivantes :

A. Renforcer l'attractivité de la ville et développer l'urbanité de son centre au bénéfice d'une vie de proximité renforcée :

- 1. Accueillir les nouvelles populations préférentiellement au centre-ville et ses abords.
- 2. Poursuivre la diversification du parc de logements pour maintenir un équilibre social et générationnel de la population et répondre à ses attentes, en matière de qualité de l'habitat.
- 3. Développer et rénover l'armature des espaces publics et collectifs.
- 4. Renforcer et développer, en mixité avec l'habitat, l'activité commerciale et de services de proximité au centre-ville et ses abords, ainsi que dans les quartiers.
- 5. Conforter l'offre en services et équipements publics et d'intérêt collectif.

B. Construire un projet économique cohérent avec le positionnement attendu de Bonneville, pour soutenir l'emploi et le développement économique dans toutes ses composantes :

- 1. Garantir la mise en œuvre progressive des projets d'extension des zones d'activités économiques définis au SCOT Faucigny-Glières, afin de répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la CCFG.
- 2. Permettre l'évolution des sites d'activités existants : extensions de bâtiments, renouvellement, optimisation de l'usage de l'espace, qualité des espaces dédiés à l'activité économique.
- 3. Contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services à l'échelle communautaire.
- 4. Maintenir une économie agricole et développer l'activité forestière, tout en prenant en compte le développement démographique et économique attendu de la commune.

C. Poursuivre les efforts engagés en matière de circulation et œuvrer pour une mobilité plus diversifiée, notamment de proximité, afin de répondre aux besoins du plus grand nombre.

- 1. Poursuivre la valorisation de l'armature des espaces publics du centre-ville et ses abords, en faveur du développement des "modes actifs" et conforter progressivement les liaisons avec les différents quartiers.
- 2. Améliorer l'accessibilité aux commerces et services du centre-ville, notamment en développant le stationnement longue durée à ses abords.
- 3. Poursuivre l'amélioration du fonctionnement global de la ville en matière de déplacements.

D. Préserver et valoriser le cadre environnemental et paysager, et renforcer la qualité du cadre bâti de Bonneville.

- 1. Préserver et/ou valoriser, de manière adaptée, les grands espaces naturels du territoire communal, pour leurs qualités environnementales et paysagères (Andey, coteau de Bonneville, coteau de la Côte d'Hyot, les bords d'Arve), ainsi que les continuités écologiques identifiées.
- 2. Promouvoir une optimisation de la consommation de l'espace dans la mise en œuvre du projet communal.

- 3. Permettre une évolution modérée et adaptée des quartiers et hameaux à dominante résidentielle (La Côte d'Hyot, Epargny, Pontchy, Dessy, Thuet), dans l'objectif d'améliorer leur cadre de vie et leur insertion dans le paysage.
- 4. Rechercher, au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser, une qualité urbaine et environnementale.
- 5. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement de la commune.

Le projet communal exprimé dans le PADD de Bonneville reflète la volonté d'assumer et de conforter pleinement son rôle de centralité de la basse Vallée de l'Arve, en termes d'accueil d'une population diversifiée, de support d'une activité économique importante et internationale, et de pôle d'équipements, commerces et services.

Ainsi les options sont prises afin de permettre et orienter le développement d'un parc de logements accessible, adapté à la diversité générationnelle et sociale de la population, et notamment de ses actifs, en lien avec la proximité des emplois. Le développement économique est soutenu dans sa diversité, en faveur de sa pérennité, en veillant notamment à préserver et développer le dynamisme commercial du centre-ville, les activités artisanales et de services, et l'activité agricole.

Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une optimisation renforcée de l'espace, tout en permettant le maintien du dynamisme de la commune, en faveur :

- de la protection de son patrimoine paysager et environnemental,
- d'un fonctionnement plus « durable », limitant les impacts environnementaux du développement,
- et également de la préservation d'espaces pouvant présenter un potentiel pour son évolution à long terme.

LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. LES SECTEURS CONCERNES

➤ Le château de Cormand – changement de destination

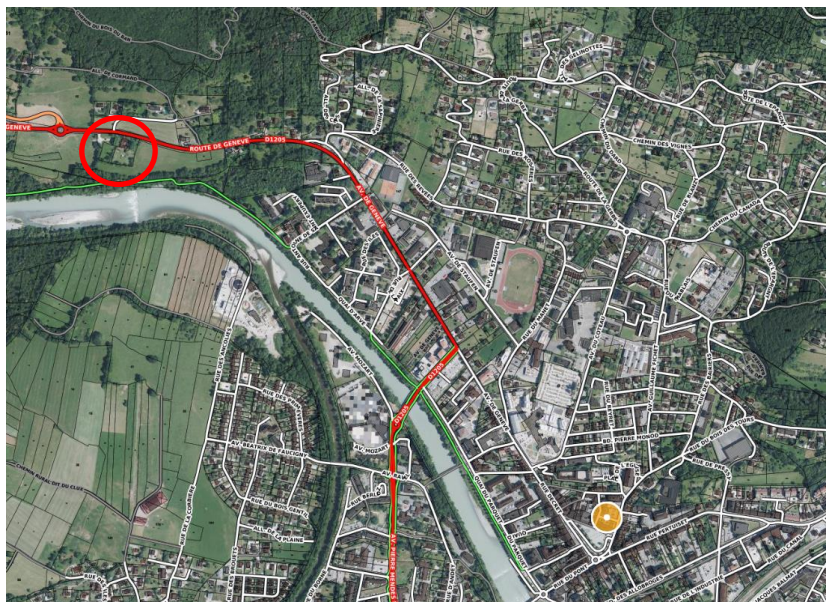
Situé en bordure de la RD 1205, en sortie du centre-ville en direction de Contamine-sur-Arve, le château de Cormand est une ancienne construction de type maison forte, qui a un usage, à ce jour, d'habitat et de chambres d'hôtes.

Le château est constitué d'un ensemble d'éléments. En premier lieu, à l'ouest, on observe une grande façade avec en son centre une tour carrée, où se trouve le portail de l'entrée. De chaque côté de la tour se trouvent deux ailes qui se prolongent en angle droit vers l'est et dessinent une cour intérieure, où mène la porte cochère de la tour. Au-delà de la cour, on peut se rendre vers le jardin du manoir.

Le logis du sud est orienté vers l'Arve et la plaine d'Arenthon alors que le logis nord est tourné vers la pente des Rerey.

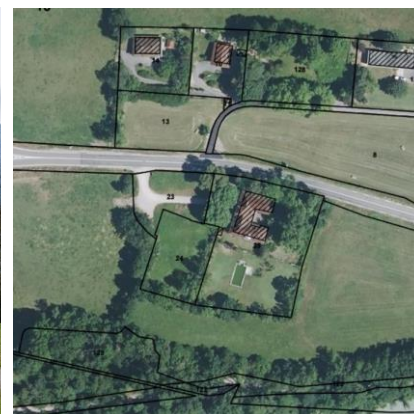
L'aspect actuel est bien celui d'une demeure noble, toutefois, celle-ci était un véritable château dans la mesure où l'on observe encore de nos jours les traces de fortification. Ainsi, il semble que le château fut entouré de fossés, mais ceux-ci ont disparu au cours du XXe siècle. Par ailleurs, les épais murs notamment de soubassement ainsi que les caves voûtées sont des indices sur la vocation défensive de l'édifice.

Sur l'une des façades, on peut observer les armes de la famille des MENTHON-MONTROTTIER (« de gueules au lion d'argent, à la bande d'azur chargée de trois points d'or, brochant sur le tout. »).



Situation de la construction

La commune de Bonneville s'est récemment rendue propriétaire de cette construction et de ses abords, dans l'objectif de faire de ce lieu de qualité un lieu dédié aux événements et réceptions, par l'intermédiaire d'un prestataire privé.



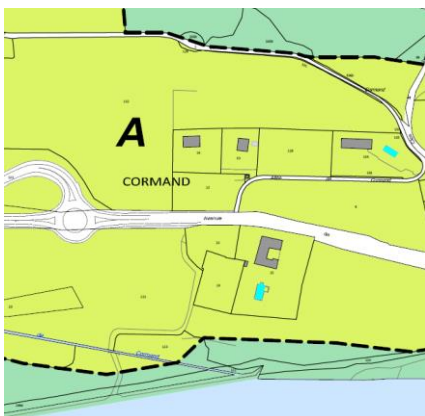
Vue de la construction

Ainsi, il est nécessaire de faire évoluer le dispositif réglementaire du PLU, afin que cette construction, initialement à destination de logement, puisse évoluer vers une activité économique de type restauration ou service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Un logement de fonction pourrait également être envisagé au sein de la construction.

Cette possibilité est offerte en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, qui stipule que " 1.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Ainsi, le PLU identifie les constructions pouvant faire l'objet du changement de destination, et ce dernier ne pourra être effectif qu'après avis favorable de la commission susmentionnée, dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

A noter que la construction est d'ores et déjà identifiée en tant que construction d'intérêt patrimonial, permettant la préservation et la mise en valeur de ses qualités patrimoniales et architecturales, témoignant de l'histoire de la commune.

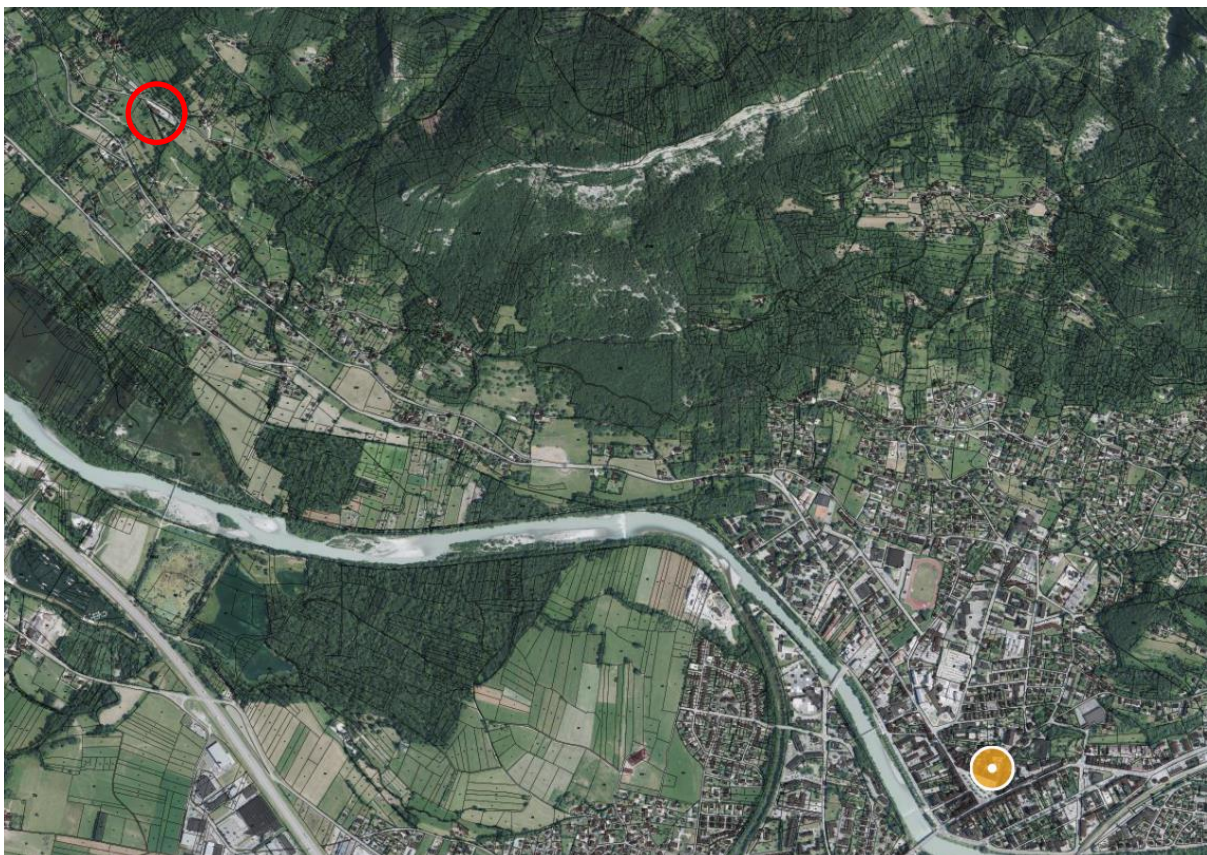


Règlement graphique en vigueur

Il n'est pas envisagé d'extension ni d'annexe de cette construction.

➤ **L'ancienne discothèque "Le Luth" – changement de destination**

Située sur le versant de la Côte d'Hyot, cette construction située en zone agricole du PLU a abrité jusqu'à aujourd'hui une activité de discothèque, comprenant la construction susmentionnée, ainsi que son espace de stationnement.



Situation de la construction

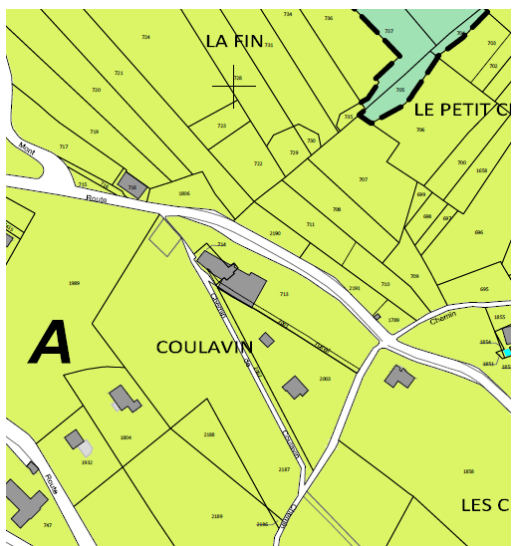


Vue de la construction



L'établissement a fermé définitivement. Ainsi, afin que la construction puisse avoir un nouvel usage, il est nécessaire de faire évoluer le dispositif réglementaire du PLU, pour permettre le changement de destination de cette dernière.

Cette possibilité est offerte en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, cité ci-avant.



Règlement graphique en vigueur

A noter qu'il n'est pas envisagé d'extension ni d'annexe de cette construction.

2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Sur l'ensemble des points énumérés dans le paragraphe précédent, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel** :

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration**.

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, en vue de permettre non pas un usage du sol différent, mais la mise en place d'une procédure administrative, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires**.

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

Le champ d'application de la modification simplifiée :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié, étant donné qu'il est question de rectifier une erreur matérielle.

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

Zone A : Article.2.A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

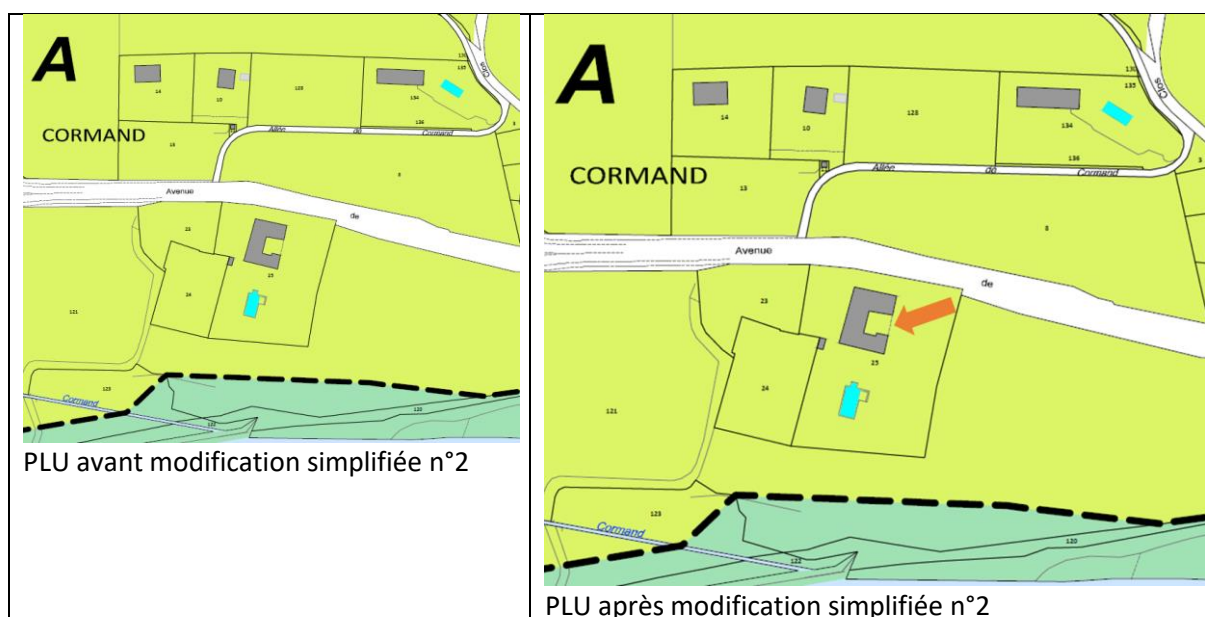
Dans la zone A :

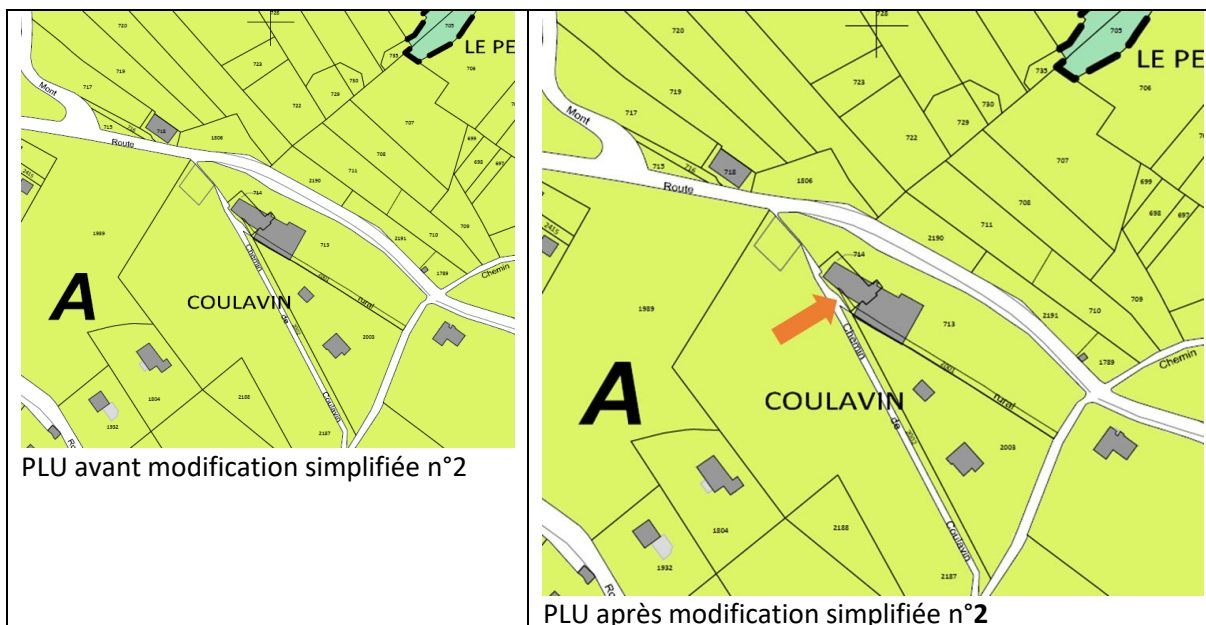
[...]

- *le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :*
 - *que la nouvelle destination soit exploitation agricole et forestière, habitat, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et service public, ou sous-destination de bureau,*
 - *de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,*
 - *qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,*
 - *d'une bonne intégration dans le site.*

[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU





Légende :

Éléments identifiés au titre de l'article L151-11,I.2 :



Construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination