



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE BONNE

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 24 novembre 2025

Le Maire, Yves Cheminal

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	11
III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT	13
IV. ÉVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
V. ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE	22
VI. CONCLUSION	27

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de BONNE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°2, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :
1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
2° Modifié ;
3° Mis en compatibilité.»

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

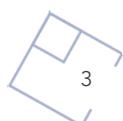
Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»



Article L153-45

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

Article L153-47

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code. »

Article L153-48

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales. »

Évaluation environnementale

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale**. Le cas par cas a été transmis à la MRAE.

Par avis conforme n°2025-ARA-AC-3939 en date du 2 Septembre 2025, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de BONNE n'est pas soumise à évaluation environnementale.

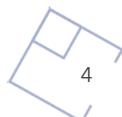
Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;



- 3° bis *Les plans locaux d'urbanisme* ;
- 4° *Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26* ;
- 5° *Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales* ;
- 6° *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales*.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-2

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° *(Abrogé) ;*
- 2° *Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*
- 3° *Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;*
- 4° *La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des

critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-33

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale : 3181 habitants en 2019 ; 8,58 km².

Coordonnées du maître d'ouvrage

Monsieur le Maire

Mairie

479 vi de Chenaz

74380 BONNE

Tel : 04 50 39 21 51

dst@mairie-bonne.fr

Objet de la mise à disposition du public

Modification simplifiée n°2 du PLU de BONNE.

Présentation synthétique de la commune de BONNE

La commune de BONNE s'étend sur une surface de 8,58 km².

Les communes sont limitrophes à celle de BONNE : LUCINGES, CRANVES-SALES, FILLINGES, NANGY et ARTHAZ

Historique des procédures :

La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de BONNE a été approuvée le 15/04/2019, et le PLU révisé a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

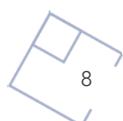
Le PLU a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée N°1 approuvée le 16/12/2019.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur la Modification Simplifiée N°1 approuvée le 16/12/2019.

De plus le Conseil Municipal a délibéré le 26 août 2024 pour porter approbation de la procédure de régularisation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonne.

La procédure de Modification simplifiée n°2 :

Après quelques années d'application de son PLU révisé en 2019, la commune de Bonne constate la nécessité de faire évoluer le PLU sur quelques points pour en faciliter son application ou préciser certaines dispositions.



Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit et certaines orientations d'aménagement.

Règlement :

- Interdire les murs borgnes dans les zones situées le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval et de l'avenue du Faucigny afin d'éviter les panneaux publicitaires sur les façades ;
- Faire évoluer le règlement de la zone Ue pour tenir compte de son caractère de zone d'équipements et de permettre ainsi une certaine création architecturale :
 - Modifier la règle de stationnement
 - Supprimer les conditions de longueur de façade maximale pour l'implantation en limite de parcelle
 - Revoir les règles de recul par rapport aux limites séparatives notamment pour les annexes
- Supprimer les exigences de stockage des ordures ménagères dans l'ensemble des zones
- Reformuler la règle de préservation de la diversité commerciale
- En zone UA; lorsque cette dernière se situe dans les secteurs de présomption archéologique : supprimer l'obligation de stationnement en sous-sol
- En zone A et N, préciser la notion d'extension
- Corriger des coquilles de rédactions, notamment en zone N, supprimer la référence aux secteurs A et Av
- Modifier la définition de l'emprise au sol

La suppression de l'obligation de stationnement en sous-sol concerne bien **l'ensemble de la zone UA**; lorsque cette dernière se situe dans les secteurs de présomption archéologique. C'est une **coquille à la page 9**.

Orientations d'aménagement et de programmation :

- OAP de Orlyé : Modifier les tranches, modifier les accès et ajuster les densités attendues
- OAP de Grande Vigne : ajuster les densités attendues en cohérence avec les évolutions apportées à l'OAP d'Orlyé

Plan de zonage :

- Déplacer l'emplacement réservé n°6 vers l'Ouest
 - Ajouter un emplacement réservé pour aménagement du groupe scolaire et de ses abords
 - Ajuster le linéaire de diversité commerciale sur la rue du Fer à Cheval/Avenue du Léman
- ⇒ L'ensemble des modifications envisagées rentrent dans le champ de la modification simplifiée (avec mise à disposition du public).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de la mise à disposition au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois. Le projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations (présent dossier). Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée du PLU interviendra par délibération motivée du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie :

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

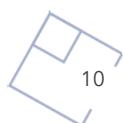
Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les modifications apportées sur la représentation graphique du plan ne se superposent pas aux zonages environnementaux.

Les modifications apportées au règlement écrit n'ont pas pour but d'autoriser plus de constructions que celles déjà autorisées dans le PLU en vigueur.

- ⇒ **La présente modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**



II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

Axe n°1: MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Maîtriser la croissance et l'urbanisation

- *Orienter et maîtriser la croissance démographique en compatibilité avec le SCoT d'Annemasse Agglomération*
- *Structurer l'urbanisation en lien avec les différentes polarités identifiées afin de permettre un développement respectueux du cadre de vie.*
- *Fixer des objectifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espace*
- *Diversifier l'offre de logement et densifier pour limiter la consommation d'espaces*
- *Conforter et encourager la création de logements sociaux sur le territoire.*
- *Intégrer les enjeux du PDU.*
- *Améliorer les déplacements et s'appuyer sur le futur tracé de la vélo-voie-verte*
- *Renforcer les maillages actifs (trottoirs, pistes cyclables...) notamment entre les équipements*
- *Conforter les équipements à proximité de la Mairie et au Chef-Lieu*
- *Maintenir et permettre l'évolution des équipements existants et améliorer leur accessibilité*
- *Poursuivre la création d'espaces publics qualitatifs*
- *Intégrer les prescriptions du PDU en matière de stationnement et favoriser le report modal*
- *Être en capacité à terme d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.*

Axe n°2: ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

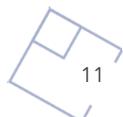
Maintenir et développer l'emploi

- *Pérenniser et conforter l'activité agricole pour ses qualités économiques, touristiques, écologiques et paysagères et intégrer les orientations du SCoT*
- *Assurer le développement et le maintien des activités économiques sur le territoire communal.*
- *Intégrer les orientations du SCoT en matière de développement économique*
- *Développer l'économie liée au tourisme de proximité*

Axe N°3: PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

Cadre de vie

- *Assurer un développement respectueux du cadre de vie, en particulier des paysages*
- *Intégrer les enjeux paysagers identifiés par le SCoT.*
- *Assurer un développement respectueux du cadre de vie, en particulier de l'activité agricole et de l'environnement :*
- *Intégrer la trame agri - environnementale*



- *Intégrer les orientations*
- *Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation*
- *Encourager une meilleure maîtrise de l'énergie en développant notamment des énergies alternatives comme le préconise le SCoT.*
- *Limiter les nuisances et sources de pollution.*
- *Maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances ou/et en écarter les nouvelles zones résidentielles*
- *Prévoir un développement adapté aux capacités des réseaux, des équipements et de la ressource*

⇒ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 3^{ème} thématique***

III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

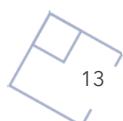
Le règlement du PLU est modifié sur plusieurs points pour en faciliter son application ou préciser certaines dispositions.

1. Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
A N	« En secteur A et Av, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² ; ».	Le PLU de Bonne ne comprend aucun secteur Av. Cette erreur de plume doit être rectifiée et les renvois aux secteurs A et Av présents dans le règlement de la zone A et de la zone N doivent être supprimés. Toutefois la disposition est maintenue et s'applique à tous les secteurs de la zone A et de la zone N.

2. Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
UA 2	<ul style="list-style-type: none">• Afin de favoriser la mixité urbaine et dans le secteur au droit du linéaire défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :<ul style="list-style-type: none">- Les bâtiments à usage d'habitation sont admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.- Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente	Pour faciliter la compréhension de la règle, le terme secteur est remplacé par le terme « linéaire », afin de préciser que les rez-de-chaussée concernés sont bien ceux qui se trouvent directement concernés par le linéaire.



	<p>attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement d'usage ou de destination est interdit. 	
A et N	<p>De plus, pour les bâtiments existants d'habitation, et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m², sont admis au titre du L151-12 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher en cumulé, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. • les extensions volumétriques des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 60m² de surface de plancher supplémentaire, ○ si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, <p>Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 30 m² de surface de plancher et surface de d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. Ces règles s'appliquent également pour les annexes édifiées en zone A ou N lorsque l'habitation existante est située en zone U ou AU du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone A ou N. <p>Les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.</p>	<p>La règle concernant l'évolution de l'habitat diffus est reprise pour tenir compte de la doctrine de la CDPENAF transmise en 2021 (Document intitulé Doctrine CDPENAF sur plusieurs points techniques des règlements A et N).</p> <p>De plus les extensions sont plus fortement encadrées dans la mesure où des constructions atteignant 200 m² de surface de plancher ne pourront plus faire l'objet d'extension.</p> <p>Cela permet de préciser la notion d'extension.</p> <p>Enfin il est précisé que la création d'annexe et les extensions ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.</p>

3. Article 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Zone	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
UA	Ordure ménagères :	
UB	Ramassage :	
UC	La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est	
UE		Il est nécessaire de supprimer la règle de ramassage et de stockage des ordures ménagères. En effet il est préférable de renvoyer au

UXa	<p>obligatoire. Les dimensions de l'aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Stockage:</u></p> <p>Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.</p> <p>Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.</p>	règlement intercommunal établi par Annemasse Agglomération.
UXc UZ A N	<p><u>Ordures ménagères :</u></p> <p><u>Ramassage :</u></p> <p>La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.</p>	

4. Article 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
UE	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction principale au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.</p> <p>Les constructions annexes* au bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.</p> <p>L'implantation des annexes est libre.</p>	Pour tenir compte de son caractère de secteur d'équipements et de permettre ainsi une certaine création architecturale, il est judicieux de supprimer la règle d'implantation des annexes en zone UE. L'implantation des annexes sera libre.

5. Article 9 - EMPRISE AU SOL

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
1AU	<p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUc1, le CES est fixé à 0,18.</u></p>	Le règlement graphique comporte 2 secteurs 1AUc1 : le secteur des Grandes Vignes et le secteur d'Orlyé; chacun faisant l'objet d'une OAP. Le règlement écrit de la zone 1AUc1 renvoie au règlement du secteur Uc1. Concernant

	<p><u>Dans le secteur 1AUc2, en application des dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme</u>, le CES pourra être majoré de 50% et donc être porté à 0,30.</p>	<p>l'emprise au sol, le règlement indique : « Uc1 et Uc3 : Le CES est limité à 0,15. »</p> <p>Or le CES de 0,15 en zone 1AUc1 ne permet pas de réaliser le programme de logements prévu par l'OAP.</p> <p>Il est donc nécessaire de majorer le CES dans la limite de 20% (pour respecter le champ de la modification simplifiée)</p> <p>Ainsi une majoration de 20% conduit à $0,15 + 20\% = 0,18$.</p> <p>Le CES sera donc limité à 0,18 en zone 1AUc1.</p>
--	--	---

6. Article 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
UA, UB, UC, UXc, A, N	<p>11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS : (...)</p> <p>Composition :</p> <p>Les murs borgnes sont interdits pour les façades donnant le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval, de l'avenue du Faucigny et dans la rue du Pied d'Aye.</p>	Cette disposition est ajoutée dans les zones traversées par les voies citées afin d'éviter les panneaux publicitaires sur les façades.
UA	<p>11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : (...)</p> <p>La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12% 15%. (...)</p>	Du fait de la pente générale de la zone Ua, il est nécessaire d'admettre une pente plus importante pour les pentes des rampes d'accès aux sous-sols en zone Ua. La pente maximum des rampes des accès aux sous-sols sera portée à 15% dans la zone Ua et ses secteurs.
1AU	<p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p>Toutefois, pour la zone 1Auc2 de Sous Malan, les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 15%.</p>	De la même manière que la zone Ua, le secteur 1AUc2 de Sous Malan présente une pente assez forte et une profondeur de zone faible du fait de la proximité de la rivière la Menoge. Il est donc nécessaire d'admettre une pente légèrement plus forte que dans les autres secteurs de la commune pour pouvoir réaliser des rampes d'accès aux sous-sols dans ce secteur.

7. Article 12 - LE STATIONNEMENT

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
UA	<p>HABITAT NEUF</p> <p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher. A minima il est demandé avec un minimum de 2 places par logement. dont Un minimum de 50% des places doit être couvert et en sous-sol. Toutefois dans les secteurs de présomption archéologique, les stationnements en sous-sol sont interdits.</p> <p>En cas d'opérations de plus de 800m² de surface de plancher ou/et de plus de 8 logements, au moins la moitié des stationnements en sous-sols ne doivent pas être clos.</p>	<p>Afin de tenir compte des secteurs de présomption archéologique, l'obligation de stationnement en sous-sol est supprimée dans les secteurs concernés.</p> <p>La formulation de la règle est reprise pour une meilleure lisibilité.</p>
UA UB UC UE	<p>ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE.</p> <p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.</p> <p>ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 2ND DEGRE.</p> <p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.</p>	<p>Cette règle affectant un nombre de stationnement par classe est trop exigeante et conduit à un nombre trop important de places de stationnement dédiées alors que les places liées au fonctionnement des établissements scolaires peuvent être mutualisées avec d'autres équipements.</p>

8. Évolution du lexique

Les termes du lexique ont été reclassés par ordre alphabétiques.

IV. Évolutions des Orientations d'aménagement et de programmation

Évolution de l'OAP d'Orlyé

Justification

L'Orientations d'aménagement et de programmation d'Orlyé évolue sur plusieurs points :

- L'ordre d'urbanisation des tranches est désormais libre.
- L'OAP est complétée pour indiquer que l'urbanisation par tranche doit respecter à terme l'ensemble des prescriptions de l'OAP, notamment en terme de densité et de mixité sociale
- Augmentation des densités et du nombre de logements attendus dans la limite de 20% supplémentaire.
- Globalisation des objectifs de production de logements : des logements de type collectifs sont attendus mais des logements individuels peuvent être réalisés dans le(s) programme(s) de logements.
- De plus pour tenir compte des enjeux de sécurité routière :
 - o L'accès direct à la tranche A est supprimé pour éviter de multiplier les accès directs sur la route de la Charniaz
 - o L'accès par le Nord du secteur à la tranche B est supprimé du fait de la pente du terrain et de la dangerosité du carrefour qui serait ainsi créé.
 - o La desserte interne est adaptée.

OAP d'Orlyé après modification simplifiée n°2 :

ZONE 1AUc1 / Secteur d'Orlyé

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (environ 1,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 3 tranches fonctionnelles (A, B et C) avec l'ordre de priorité suivant : la tranche B sera réalisée en premier lieu. Les tranches A et C pourront être ensuite réalisée sans ordre de priorité.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc1

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 37 logements (+/- 10%)

Pour une densité de l'ordre de 22 log./ha

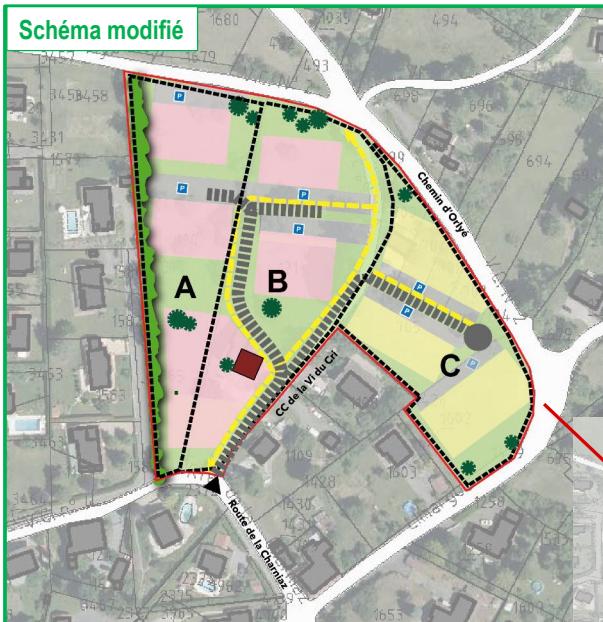
Avec 25 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

OAP d'Orlyé après modification simplifiée n°2 :

ZONE 1AUc1 / Secteur d'Orlyé

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Note : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (environ 1,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 3 tranches fonctionnelles (A, B et C) avec l'ordre de priorité suivant : la tranche B sera réalisée en premier lieu. Les tranches A et C pourront être ensuite réalisées sans ordre de priorité sans ordre de priorité entre les tranches. Toutefois l'urbanisation par tranche doit respecter à terme l'ensemble des prescriptions de l'OAP, notamment en terme de densité et de mixité sociale

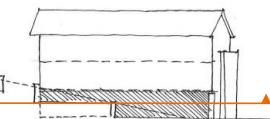
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc1

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre c

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 37 44 logements (+/- 10%)

Pour une densité de l'ordre de 22 26 logt/ha

Avec 25 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

BONNE – Modification simplifiée n°2 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

22

ZONE 1AUc1 / Secteur d'Orlyé

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

Une voie principale desservira la zone depuis le chemin d'Orlyé et la Route de la Charniaz. Une desserte secondaire pourra être prévue pour la desserte de la tranche C par le chemin communal de la Vi du Cri.

► Accès comme figuré sur le document graphique. L'accès à la tranche A devra s'effectuer depuis la tranche B. Pas d'accès direct depuis la Route de la Charniaz pour la tranche A.

P Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées.

La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m. Des perméabilités douces seront maintenues entre les différentes opérations.

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Sud, le long de la Route de la Charniaz

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de limiter l'impact des constructions dans le paysage tout en garantissant un cadre de vie qualitatif aux résidents.

Un filtre paysager et arboré devra être aménagé en lisière de zone AU – tel que représenté au plan graphique - afin de conserver une zone tampon avec les habitations existantes voisines.

Nature et caractéristiques des constructions

R Secteur d'habitat type collectif horizontal, pouvant comporter quelques poches d'habitat type individuel

I Secteur d'habitat type individuel

M Maison existante pouvant être réhabilitée ou démolie en fonction du projet

BONNE – Modification simplifiée n°2 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation – 27 juin 2025

23

Évolution de l'OAP Grande Vigne

Justification

L'Orientation d'aménagement et de programmation Grande Vigne est couverte par un zonage 1AUc comme l'OAP d'Orlyé.

Dans la mesure où le règlement de la zone 1AUc est modifié concernant la règle d'emprise au sol et que cette évolution concerne les deux OAP citées, il convient de faire évoluer la densité affiché dans l'OAP Grande Vigne dans les mêmes termes que l'OAP Orlyé.

En cohérence avec la zone d'Orlyé, la densité peut être relevé de 20% ; **l'OAP Grande Vigne peut être modifiée pour demander 24 logements (au lieu de 20) et une densité de 24 logt/ha (au lieu de 20 logt/ha).**

OAP secteur Grande Vigne - avant modification simplifiée n°2

ZONE 1AUc1 / Secteur de Grande Vigne

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc1.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 20 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **20 logt/ha**

Avec **25 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

OAP secteur Grande Vigne - après modification simplifiée n°2

ZONE 1AUc1 / Secteur de Grande Vigne

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



*Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 1 ha)*

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PREScriptions d'aménagement général à respecter

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc1.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 20-24 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **20** **24**
logt/ha

Avec 25 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)



BONNE – Modification simplifiée n°2 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation – Novembre 2025

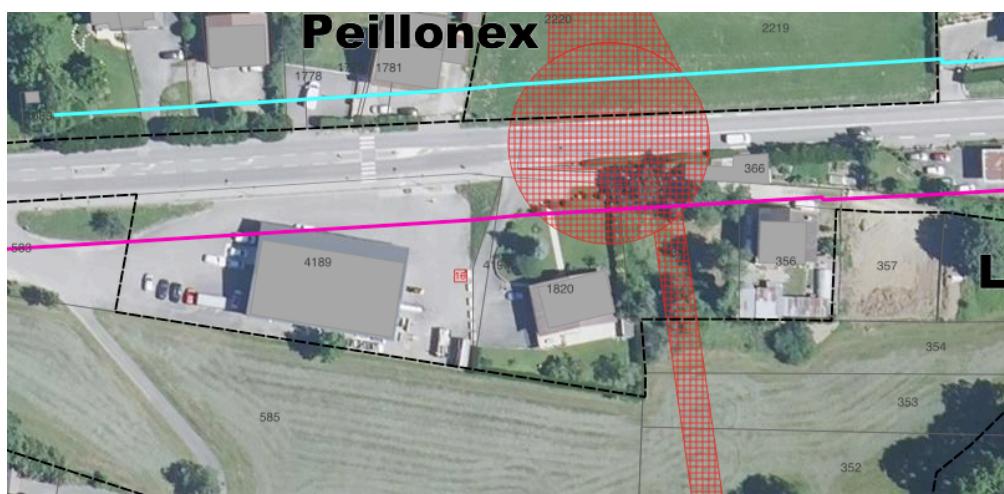
V. Évolutions apportées au plan de zonage

Modification de l'emplacement réservé n°6

Justifications

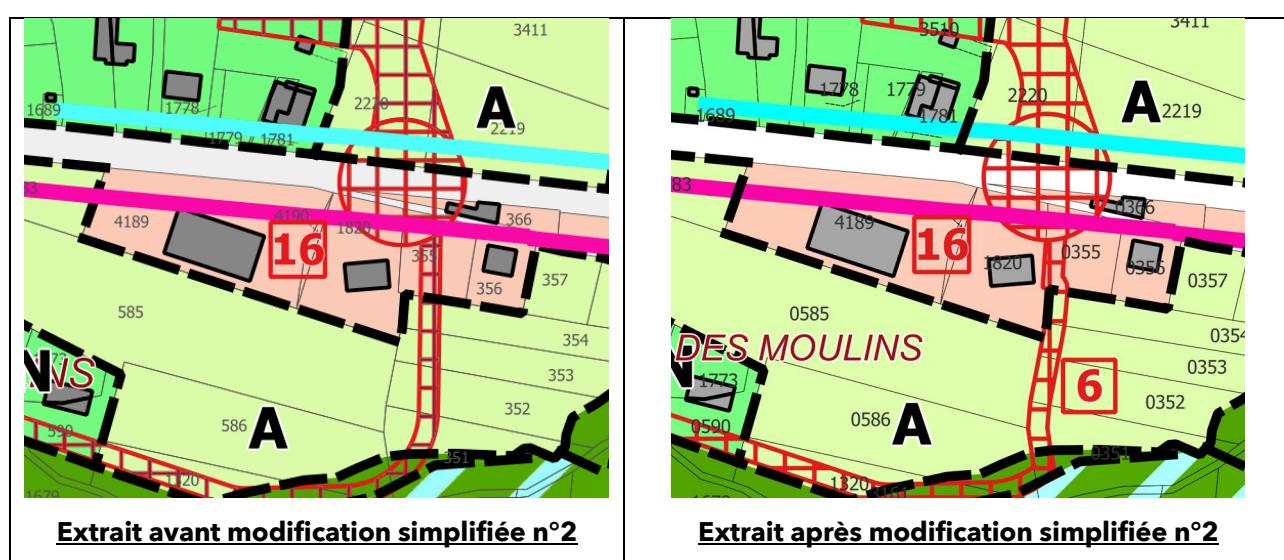
L'ER6 dont l'objet est la création d'un cheminement piéton débouche sur la RD907 au milieu de la parcelle 355 limitant ainsi tout possibilité de valoriser cette parcelle.

Sur la photo aérienne ci-dessous, il est clair la parcelle 355 est liée à la parcelle 356 immédiatement à l'Est. Il apparait donc logique de décaler la sortie de l'ER6 sur la RD907 du côté Ouest de la parcelle afin de laisser la possibilité d'utiliser la parcelle 355.



Superposition emplacement réservé n°6 et Ortho2020 ©IGN

Évolution du plan



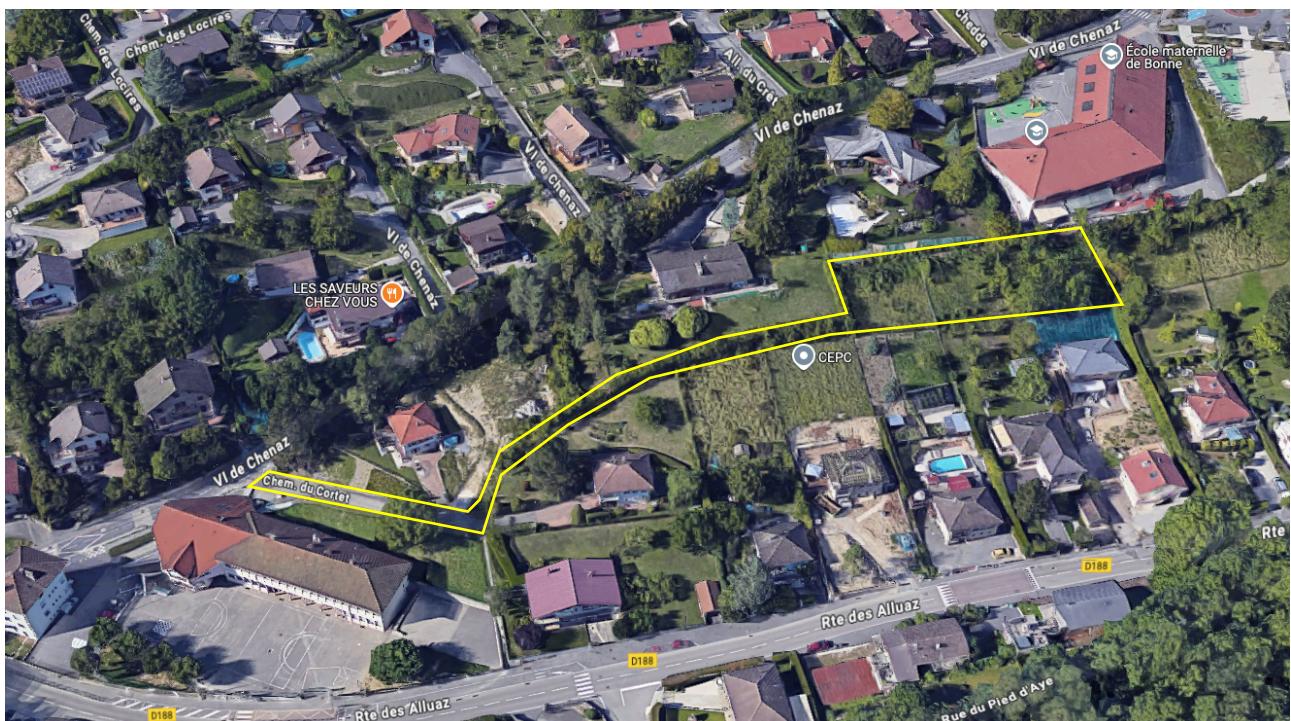
N°	Désignation de l'emplacement réservé	Superficie	Bénéficiaire
6	Cheminement piéton	4016 3994+835 + 264 m²	Commune

Ajout d'un nouvel emplacement réservé n°59 et passage en secteur Ue

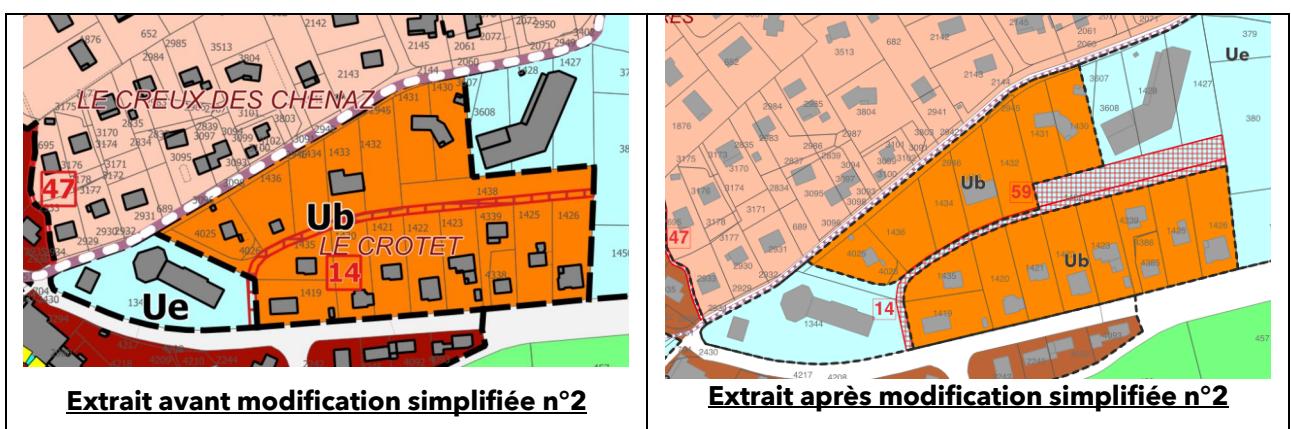
Afin de permettre des aménagements du groupe scolaire et ses abords, la commune de Bonne a besoin de mettre en place un nouvel emplacement réservé sur le terrain situé immédiatement au sud des bâtiments de l'école.

Ce terrain se situe en arrière des jardins d'agrément de maison individuelle et il est déjà en partie grevé par l'emplacement réservé n°14 pour aménagement d'un chemin piéton, lien entre deux établissements scolaires (largeur : 4 m). En effet ce terrain permettrait de relier les 2 écoles de la commune par un itinéraires déconnectés des voiries.

Du fait de l'intérêt en matière d'aménagement d'équipement public et de déplacements en modes actifs, la commune souhaite classer ce terrain en zone Ue au lieu de la zone Ub.



Évolution du plan



N°	Désignation de l'emplacement réservé	Superficie	Bénéficiaire
59	Aménagement du groupe scolaire et de ses abords	1367 m ²	Commune

Bilan des surfaces :

Zone Ue : + 0,24 ha

Zone Ub : -0,24 ha

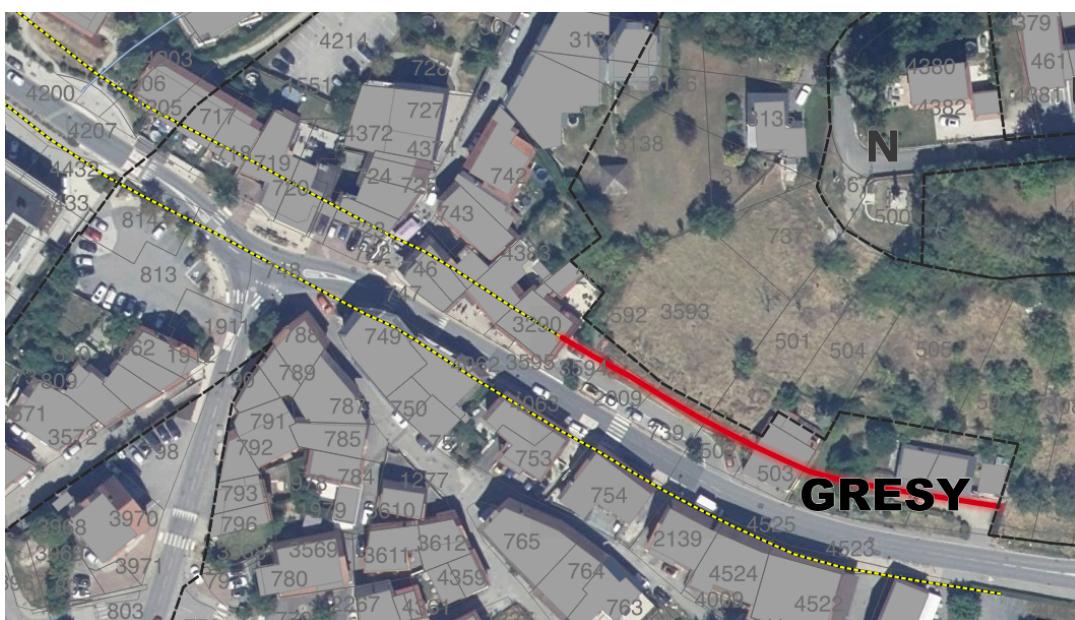
Ajustement de la servitude imposant le maintien d'un linéaire à vocation commerciale au titre de l'article L151-15

L'application du règlement d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de reformuler la règle (cf. partie III - ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT).

De plus il est nécessaire d'ajuster le linéaire concerné.

En effet, côté sud de la RD, le linéaire identifié correspond bien au linéaire à l'intérieur duquel il existe des commerces. A contrario, côté nord de la route départementale, le linéaire identifié est trop important.

En sortie Est, le linéaire est poursuivi jusqu'à la dernière maison alors qu'il n'y a pas d'enjeu à exiger des rez-de-chaussée commerciaux ou de services dans cette partie peu dense, en pied de coteau et à vocation résidentielle. De plus il n'y a pas d'intérêt à étirer les linéaires commerciaux vers l'extérieur ; il convient donc de réduire le linéaire au titre de l'article L151-16 CU sur la partie identifiée en rouge pour que le linéaire prenne fin sur le dernier commerce existant du linéaire.

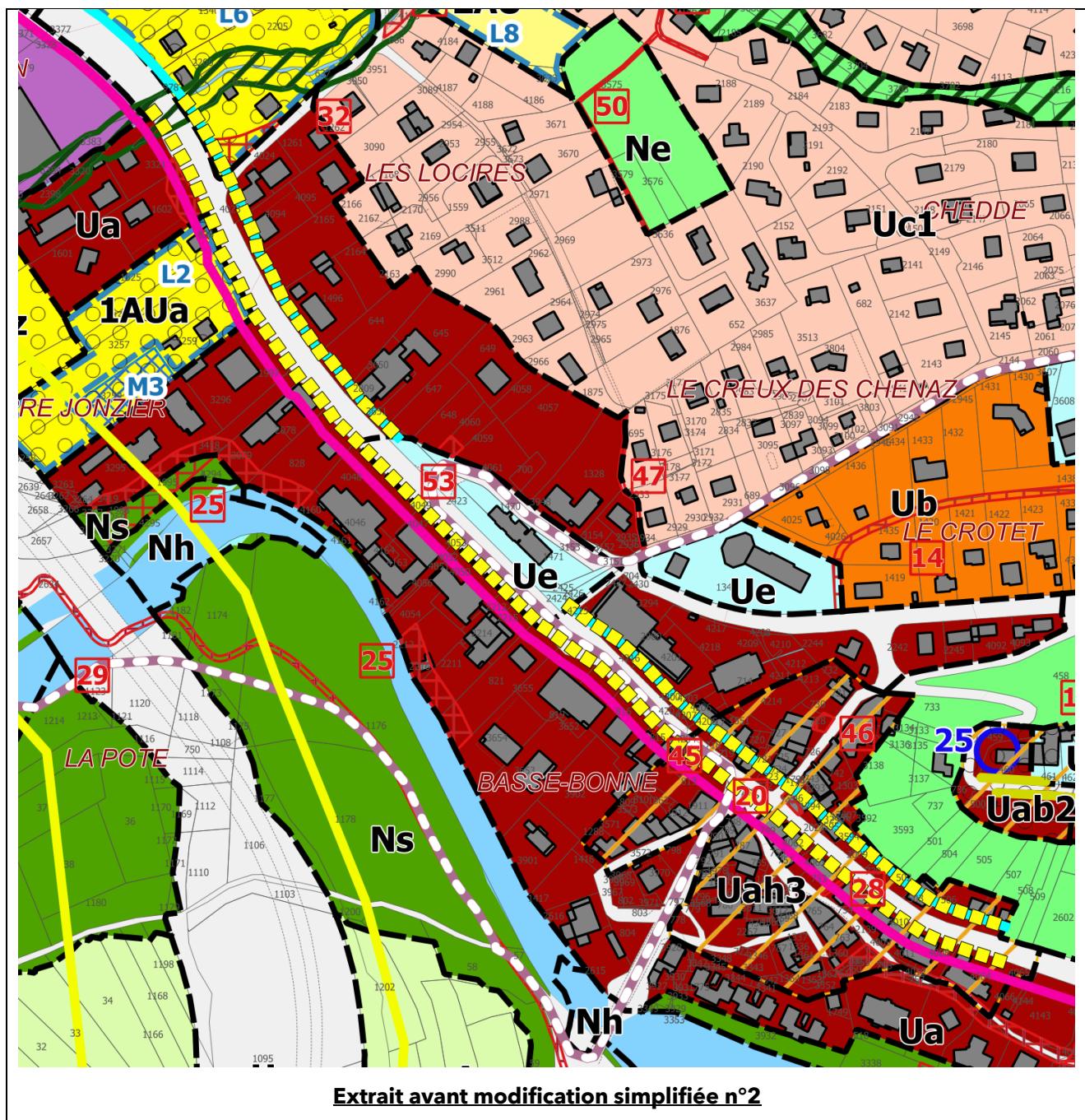


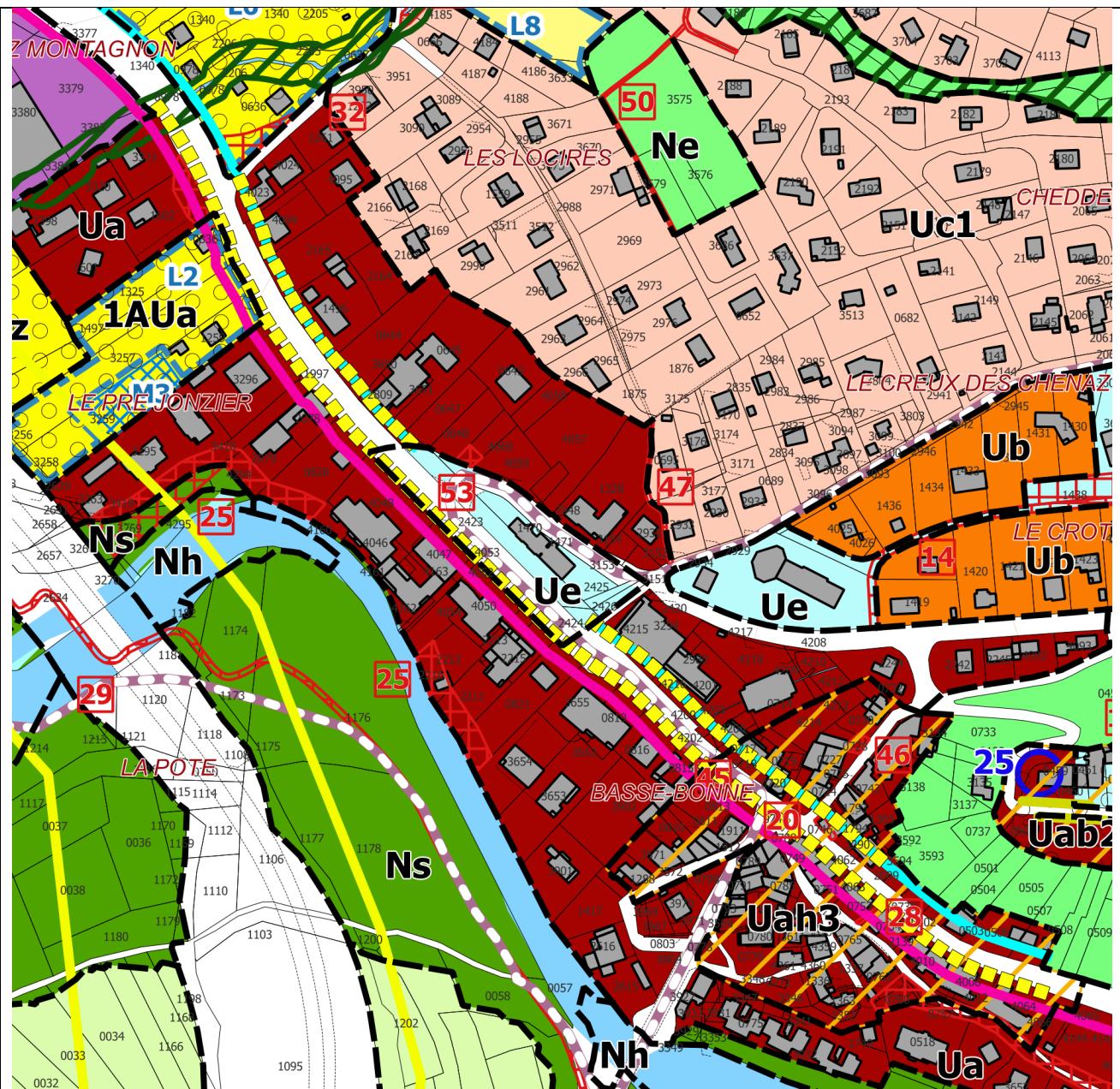
Réduction du linéaire identifié au titre de l'article L151-16 CU sur la partie rouge.

En sortie Ouest du centre bourg, le linéaire identifié au titre de l'article L151-16 CU avait été prolongé jusque sur la zone 1AUa qui se trouve en face du supermarché. De la même façon qu'en entrée Est, il n'y a pas lieu d'étirer la zone de diversité commerciale. Il est donc prévu de réduire le linéaire défini au titre de l'article L151-16 CU sur la partie repérée en rouge sur la carte ci-dessous.



Évolution du plan





VI. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement écrit, son plan de zonage et ses OAP.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Des OAP modifiées
- Du règlement écrit
- Du règlement graphique

