

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

DE BONNE

Analyse des Avis des PPA et des contributions de la mise à disposition

Document en date du 17 novembre 2025

PRÉPARATION DU CONSEIL MUNICIPAL



SOMMAIRE

1. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	3
2. CONTRIBUTIONS DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC	11

1. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

L'ensemble des « décisions de la commune » a été rédigé en lien entre la commune et l'urbaniste, par échange de courriers électroniques.

SERVICES DE L'ETAT – DDT (courrier en date du 16/10/2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>La modification simplifiée n°2 appelle les observations suivantes :</p> <p>Règlement :</p> <p>Les modifications sur la partie réglementaire tiennent compte du retour d'expérience depuis l'approbation du PLU et ont pour objet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur divers points.</p> <p>Parmi ceux-ci, je salue la modification du règlement écrit concernant les extensions dans les zones A et N, afin de se conformer à la doctrine départementale de la CDPENAF et ainsi mieux encadrer celles-ci. De même, la règle relative aux annexes est précisée.</p>	<p>La commune prend note.</p>
<p>Les règles de stationnement automobile faisant l'objet de modifications, il pourrait être opportun d'intégrer dans le règlement le stationnement des vélos, en se référant à l'arrêté du 30 juin 2022 pris pour application du décret du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. L'arrêté précise les obligations en matière de stationnement vélo avec les surfaces minimales requises selon les types de construction et leur destination (un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces, 2 emplacements à partir de 3 pièces).</p>	<p>La commune ne souhaite pas faire évoluer ce point de règlement à l'issue de la mise à disposition ; le stationnement des deux roues sera revu lors de la révision du PLU qui devra être engagée en 2026. Il s'agira alors de prendre en compte le nouveau plan de mobilité.</p> <p>⇒ Pas de modification</p>
<p>OAP :</p> <p>L'OAP d'Orlyé est modifiée sur plusieurs points, notamment en ce qui concerne la densité attendue (légère augmentation de 22 à 26 logements à l'ha), soit un potentiel total de 44 logements sur la zone au lieu de 37. Sur cette OAP, une servitude de mixité sociale de 25 % est prévue.</p> <p>Si la question de taux de logements sociaux n'est pas l'objet de cette modification, celui-ci mérite d'être rediscuté à la lumière du contexte actuel de la commune au regard de la loi SRU, et du contexte particulier de l'OAP dont il est question.</p> <p>En effet, avec un taux de logements sociaux inférieur à 10 % et compte tenu d'une population qui se rapproche du seuil de déclenchement des obligations de rattrapage SRU (3 500 habitants), il paraît important de mobiliser tous les leviers pour augmenter la production sociale, et notamment assurer la compatibilité du PLU avec le PLH d'Annemasse agglo qui prévoit pour la commune de Bonne une production sociale à hauteur de 38 % de la production totale de logements sur la période 2023-2029.</p> <p>En l'occurrence, la servitude de mixité sociale mériterait d'être augmentée, d'autant plus que la collectivité détient une grande partie de la maîtrise foncière sur cette OAP.</p>	<p>La règle de mixité sociale est maintenue. En effet le secteur d'Orlyé n'est pas dans la centralité. De plus la logique générale serait peu compréhensible si le taux de logements sociaux n'était relevé que pour cette OAP qui fait l'objet de la modification simplifiée et que les OAP située en centralité conservaient un taux de 25%.</p> <p>De plus, il est prévu la livraison de deux opérations 100% sociales à l'horizon 2027.</p> <p>⇒ Pas de modification</p>
<p>Les autres évolutions liées à cette modification n'appellent pas d'observations de notre part.</p>	<p>La commune prend note.</p>

SERVICES DE L'ETAT – DDT (courrier en date du 16/10/2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
En synthèse, j'émet un avis favorable au dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Bonne, et je vous invite à tenir compte des remarques formulées ci-avant.	La commune prend note.
<p>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.</p> <p>Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable.</p> <p>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.</p>	La commune effectuera le téléversement de la délibération et du dossier afférent sur le portail national de l'urbanisme.

Annemasse Agglo (avis délibératif du 7 octobre 2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
Une majorité des éléments inscrits dans le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Bonne n'appelle pas d'observation particulière au regard des compétences d'Annemasse Agglo.	La commune prend note.
Annemasse Agglo prend acte des évolutions apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU en matière de programmation logements.	La commune prend note.
<p>La commune de Bonne est en passe d'être assujettie aux objectifs de la loi SRU. Avec 8% de logements locatifs sociaux recensés en 2023, la commune devrait être soumise à des objectifs de rattrapage conséquents dans les années à venir. Le tènement de l'OAP d'Orlyé, pour partie sous maîtrise publique, revêt un caractère stratégique pour anticiper la production de logements en mixité, et a fortiori en logement locatif social.</p> <p>Si le développement de ce site, hors secteur préférentiel du SCoT, n'a pas été fléché comme secteur prioritaire de développement, le choix de déclencher dès aujourd'hui son urbanisation devrait être assorti d'une réflexion plus poussée sur l'équation opérationnelle densité/mixité sociale. La majoration des droits à construire résultant de la modification simplifiée maintient une densité faible au regard des prescriptions du SCoT, établies entre 40 et 60 logements à l'hectare sur les secteurs préférentiels des bourgs, et garantes de l'équilibre économique des opérations tendant vers l'objectif des trois tiers.</p> <p>De même, le choix de contenir des poches d'habitat individuel pavillonnaire entre en contradiction avec les objectifs conjoints de mixité sociale et de sobriété foncière. L'intégration de formes urbaines hybrides type habitat intermédiaire sur les secteurs de transition avec les zones de villas existantes, permettrait de favoriser un aménagement d'ensemble et de répondre davantage aux objectifs de mixité.</p> <p>Il est donc regrettable que l'augmentation des densités projetées n'ait pas été associée à une évolution des règles de mixité sociale en direction de l'objectif des trois tiers, a fortiori sur un foncier communal.</p>	<p>En cohérence avec la réponse faite à la remarque de la DDT74, la règle de mixité sociale est maintenue sur le secteur d'Orlyé.</p> <p>Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est pas envisageable de doubler la densité d'une ou plusieurs OAP. Aussi l'augmentation de la densité post mise à disposition serait juridiquement fragile.</p> <p>De plus, le secteur d'Orlyé se trouve hors de la centralité et la qualité de sa desserte ne permet pas d'envisager une densité forte.</p> <p>Enfin augmenter la densité de ce secteur de manière importante ou modifier les choix en matière de typologie de logements attendus, nécessiterait de réfléchir de nouveau à l'ensemble de la stratégie de production de logements ; cela relève d'une révision générale du PLU.</p> <p>⇒ Pas de modification</p>

Annemasse Agglo (avis délibératif du 7 octobre 2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>A noter que l'augmentation du CES de la zone 1AUc1, qui concerne deux secteurs d'OAP (OAP Orlyé et OAP de Grande Vigne), ne se traduit pas par une augmentation de la densité et du nombre de logements de l'OAP Grande Vigne, dans la description de l'OAP.</p>	<p>Effectivement, la densité n'a pas été ré-évaluée suite à l'augmentation du CES pour les secteurs 1AUc1.</p> <p>Par symétrie 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).</p> <p>⇒ Ajustement de l'OAP Grande Vigne et ajout de justification au rapport de présentation</p>
<p>En matière de gestion des déchets, le projet supprime les règles en vigueur relatives aux aires de collecte pour le ramassage des ordures ménagères pour l'ensemble des zones du PLU, en renvoyant vers le règlement intercommunal de collecte des déchets établi par Annemasse Agglomération.</p> <p>A ce titre, la collecte des déchets est en cours d'évolution avec des échéances proches (2025) à l'échelle d'Annemasse Agglo. Un projet de règlement de collecte est en cours de rédaction et intégrera les prescriptions d'urbanisme à reprendre en annexe des PLU.</p>	<p>La commune prend note.</p>
<p>Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,</p> <p>Après en avoir délibéré : A l'unanimité,</p> <p>DECIDE :</p> <p>D'ÉMETTRE un avis favorable au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Bonne en tant que personne publique associée, sous réserve la prise en compte d'une évolution des règles de mixité sociale dans l'OAP d'Orlyé ;</p> <p>D'INVITER la commune à prendre en considération les remarques et recommandations formulées dans cet avis.</p>	<p>La commune n'entend pas revoir la règle de mixité sociale sur l'OAP d'Orlyé. La prise en compte des objectifs du SCoT et du PLH sera effectuée dans le cadre de la révision générale du PLU qui sera lancée en 2026.</p> <p>La règle de mixité sociale et la prise en compte d'un assujettissement prochain à la loi SRU devront être traité dans le cadre d'une mise en compatibilité globale du PLU avec le SCoT.</p> <p>⇒ Pas de modification</p>

POLE METROPOLITAIN DU GENEVOIS (avis délibératif du 8 octobre 2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Pour assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été co-construit avec l'appui d'Annemasse Agglo.</p> <p>Au préalable, il est rappelé que le PLU de Bonne va devoir évoluer pour se mettre en compatibilité avec les documents de planification approuvés à l'échelle d'Annemasse Agglo, que sont le SCoT (2021) et le PLH (2023).</p>	<p>La commune prend note.</p>

POLE METROPOLITAIN DU GENEVOIS (avis délibératif du 8 octobre 2025)

Synthèse de l'observation

1. La modification de l'Orientation d'Aménagement Programmée « Orlyé »

L'OAP Orlyé est localisée en dehors du secteur de développement préférentiel identifié par le SCoT (le centre-bourg). Le projet de modification simplifiée, par l'évolution des densités et du phasage imposé par tranches et des formes urbaines autorisées, semble faciliter la sortie des opérations.

Or, il est utile de rappeler que dans le cadre de la procédure de régularisation du PLU de Bonne, Annemasse Agglo avait dans son avis en date du 16 juillet 2024 insisté sur l'enjeu de recentrage du développement urbain dans les centralités urbaines, en invitant la commune à utiliser le phasage de l'urbanisation comme un outil pour renforcer cette structuration urbaine (en questionnant l'urbanisation future fléchée dans les secteurs les plus éloignés du centre-bourg et notamment l'OAP Orlyé).

Décision de la commune

La procédure de régularisation de l'enquête publique conduite en 2024 n'ouvrirait pas la possibilité de faire évoluer le PLU dans son contenu. Aussi le phasage de l'urbanisation ne pouvait être modifié dans cette procédure.

⇒ ***Pas de modification***

Synthèse de l'observation

Si l'augmentation des densités et du nombre de logements au sein d'un secteur permet de répondre à une forme d'optimisation de ce foncier naturel qui a vocation à être préservé, la mise en place de poches d'habitat individuel en complément de l'habitat collectif apparaît en contradiction avec une recherche de sobriété foncière.

Par ailleurs, en faisant passer l'aménagement des secteurs par tranches fonctionnelles sans ordre de priorité au lieu d'une opération d'aménagement d'ensemble, cela donnera des moyens très limités à la commune pour s'assurer du respect de principes d'aménagements cohérents à l'échelle des secteurs (notamment sur la desserte et les servitudes de mixité sociale).

Enfin, au titre de la programmation en logements, il est regrettable que l'augmentation des densités projetées n'ait pas été associée à une évolution des règles de mixité sociale en direction de l'objectif des trois tiers inscrit dans le SCoT d'Annemasse Agglo et le PLH, a fortiori sur un foncier communal.

Ces différentes évolutions entrent en contradiction avec les orientations du SCOT à encadrer plus strictement les développements en dehors des secteurs préférentiels, dans une logique de sobriété foncière et à respecter un phasage des opérations urbaines soumis à une OAP.

Le Pôle métropolitain émet une réserve quant à l'évolution de l'OAP Orlyé, et demande une réévaluation du phasage de son urbanisation par rapport à d'autres secteurs d'OAP localisés au sein du centre-bourg, en encadrant les formes urbaines d'habitat individuel des tranches A et B et en élargissant la programmation en termes de mixité sociale.

Décision de la commune

Du point de vue de la cohérence urbaine, l'OAP d'Orlyé est insérée dans un secteur à dominante pavillonnaire.

Aussi l'OAP tient compte de ce contexte d'urbanisation peu dense, en prescrivant une densité intermédiaire entre celle du quartier existant peu dense et celle exigée par le SCoT pour les secteurs préférentiels. La densité sera maintenue.

La modification simplifiée n'avait pas pour objet de faire évoluer le phasage des OAP entre elles. Cette remise à plat des choix stratégiques doit être réalisée dans le cadre d'une procédure plus globale d'évolution du PLU et de mise en compatibilité avec le SCoT.

Les tranches A et B ne prescrivent pas d'habitat individuel ; seule la tranche C en admet. **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.**

Cf. commentaire précédent. La commune ne souhaite pas faire application de la règle des 3 tiers sur l'opération, sachant qu'après des échanges intervenus avec les services d'Annemasse Agglo, ces derniers ont indiqué que la règle s'appréciait de façon globale, sur l'ensemble des opérations projetées. La commune concentrera donc ces efforts sur la production d'opérations en centralité.



⇒ **Ajustement de l'OAP Orlyé et ajout de justification au rapport de présentation**

POLE METROPOLITAIN DU GENEVOIS (avis délibératif du 8 octobre 2025)

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>2. Modifications relatives au règlement écrit et au zonage</p> <p><i>Encadrement des possibilités d'extension pour les bâtiments d'habitation existants non liées à une activité agricole en zones A et N</i></p> <p>Le SCoT d'Annemasse Agglo autorise l'évolution du bâti existant dans l'ensemble des espaces à enjeux de la carte « Trame environnementale », sous condition de limitation des capacités d'extension. Les PLU ont vocation à définir un pourcentage d'extension possible en prenant en compte la sensibilité environnementale ou la vocation agricole de la zone.</p> <p>Le Pôle métropolitain salue cet encadrement des possibilités d'extension volumétriques pour les constructions à usage d'habitat agricole, permettant d'éviter un mitage des zones naturelles et agricoles par le développement d'un habitat diffus.</p>	<p>La commune prend note de la satisfaction du Pôle Métropolitain.</p>
<p><i>Ajout d'un nouvel emplacement réservé à destination d'aménagements du groupe scolaire et ses abords</i></p> <p>Le Pôle métropolitain salue la volonté d'améliorer les aménagements en modes actifs entre des équipements structurants de la commune, souvent générateurs de flux automobiles.</p>	<p>La commune prend note de la satisfaction du Pôle Métropolitain.</p>
<p><i>Ajustement du linéaire concerné à vocation commerciale du centre-bourg</i></p> <p>Le Pôle métropolitain acte cette évolution du linéaire commercial, visant à recentrer la dynamique commerciale du bourg sur les cellules existantes dans un dimensionnement adapté.</p>	<p>La commune prend note de la satisfaction du Pôle Métropolitain.</p>

POLE METROPOLITAIN DU GENEVOIS (avis délibératif du 8 octobre 2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Le Bureau – Collège SCoT après en avoir délibéré à l'unanimité,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ÉMET UN AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Bonne en tant que Personne publique associée et au titre du SCoT d'Annemasse Agglo en vigueur ; • INVITE la commune à prendre en considération les observations formulées ; • CHARGE le Président de l'exécution de la présente délibération. 	<p>La commune prend note de l'avis favorable et apportera les évolutions citées précédemment.</p>

CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (courrier du 28 juillet 2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Vous avez sollicité pour avis la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie sur votre projet de modification n°2 du PLU de Bonne et je vous en remercie.</p> <p>La modification proposée apporte principalement des clarifications et des ajustements techniques qui visent à faciliter l'application du règlement, à sécuriser les procédures d'instruction et à garantir une meilleure lisibilité des droits à construire pour les porteurs de projets économiques.</p> <p>Les zones dédiées à l'activité artisanale et commerciale sont maintenues dans leur vocation, sans réduction de surface ni de droits à construire. Les possibilités d'implantation ou d'extension des locaux d'activités restent inchangées, avec des règles d'emprise au sol et de hauteur adaptée aux besoins des entreprises.</p> <p>La clarification du linéaire commercial obligatoire sur les axes structurants du centre-bourg vise à renforcer la vitalité du commerce de proximité et à éviter la vacance commerciale, tout en permettant une meilleure concentration de l'offre là où elle est pertinente.</p> <p>Les prescriptions architecturales et le nuancier communal demeurent compatibles avec l'architecture contemporaine des locaux d'activités et ne constituent pas un frein à l'installation ou à la modernisation des entreprises artisanales.</p> <p>En conclusion, la modification simplifiée du PLU de Bonne s'inscrit dans une logique de sécurisation et de clarification des règles, sans porter atteinte à la dynamique économique locale ni à la capacité d'accueil des activités artisanales et commerciales. Elle contribue ainsi à maintenir un cadre favorable au développement économique du territoire, tout en veillant à la qualité architecturale.</p>	<p>La commune prend note de l'analyse de la CMA.</p>
<p>A ce titre, et au regard des éléments proposés dans ce projet de modification, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie émet un avis favorable sans réserve à votre projet.</p>	<p>La commune prend note de l'avis favorable sans réserve.</p>

Commune de INAO (courrier du 5 août 2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU a pour objet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évolution du règlement écrit (reprise de la doctrine de la CDPENAF, stationnements, ...); • La modification d'une OAP, sans évolution de son emprise; • La modification du règlement graphique (emplacements réservés, ...). <p>Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOP et IGP concernées.</p>	<p>La commune prend note de la non opposition de l'INAO.</p>

Commune de FILLINGES (délibération du conseil municipal du 16 septembre 2025)	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Le Conseil Municipal après en avoir délibéré - par 17 voix - décide de :</p> <p>- donner un avis favorable sans remarque au projet de modification simplifiée N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bonne</p>	<p>La commune prend note de l'avis favorable sans réserve.</p>

Les autres personnes publiques ne se sont pas manifestées ; leur avis est réputé favorable.

1. CONTRIBUTIONS DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Lors de la mise à disposition, la commune :

- n'a reçu aucun courrier électronique
- a enregistré une observation dans le registre de mise à disposition (cf ci-dessous)
- n'a reçu aucun courrier par voie postale

Synthèse de la demande	Décision de la commune
<p>Madame GARIN Caroline: contact@garin-batiment.fr</p> <p>Je suis surprise que depuis plusieurs modifications de PLU, ma propriété reste impactée pour deux emplacements réservés ER16 et ER18.</p> <p>Je vous demande pour la levée pour les motifs suivants :</p> <p>L'ER 18 suscite chez moi une vive inquiétude ainsi qu'une incompréhension totale. Celui-ci frappe près de 70% de ma propriété, alors qu'il est techniquement irréalisable au vu du dénivelé important sur cette portion de ma propriété.</p> <p>De plus, celui-ci n'aurait clairement aucun intérêt car des tracés existants desservent déjà la route des Alluaz et le chemin des Crozat depuis la route départementale D907 en amont et en aval de ma propriété (à moins de 300m de celle-ci). En effet, si le but est de desservir ces deux routes (route de la D907) pourquoi ne pas améliorer les accès d'ores et déjà existants pour lesquels ils seraient techniquement envisageables (moindre pente).</p> <p>Merci de me tenir informée de la suite que vous donnerez à ma requête.</p>	<p>La modification simplifiée n°2 n'a pas pour objet de faire évoluer l'ER16 ni l'ER18 ; aussi les remarques concernant ces deux emplacements réservés ne relèvent pas de la présente mise à disposition. L'observation est hors champ de la présente procédure.</p>