

OBJET :

AVIS DU PÔLE
MÉTROPOLITAIN
DU GENEVOIS
FRANÇAIS SUR LA
MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°2 DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME DE
BONNE

N° BU2025-SCoT_12

Nombre de délégués
titulaires
en Exercice : 08
Nombre de délégués
Présents : 06
Pouvoir : 0

Pôle métropolitain du Genevois français
SIEGE : 15 avenue Emile Zola
74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU-SCot

Séance du 08 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 08 octobre à douze heures, le
Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à Archamps sous
la présidence de Monsieur Christian DUPESSEY,
Président,

Convocation du : 01 octobre 2025

Secrétaire de séance : Vincent SCATTOLIN

Membres présents :

- Délégués titulaires :

M. Christian DUPESSEY - M. Vincent SCATTOLIN - M.

Gabriel DOUBLET - M. Julien BOUCHET - M. Régis

PETIT - Mme Aurélie GODARD-CHARILLON

- Délégués excusés :

Mme Carole VINCENT - M. Benjamin VIBERT

AVIS DU PÔLE MÉTROPOLITAIN DU GENEVOIS FRANÇAIS SUR
LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE BONNE

VU la délibération du Conseil communautaire du 15 septembre 2021 portant approbation du
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Annemasse Agglo ;

VU la délibération n°CS2017-18 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois
français en date du 5 mai 2017 portant sur les délégations d'attribution du Comité syndical au
Président et au Bureau ;

VU la délibération n°CS2024-36 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois
français en date du 4 octobre 2024 acceptant le transfert au Pôle métropolitain du Genevois
français de la compétence relative à l'élaboration, au suivi et à la mise en œuvre du schéma
de cohérence territoriale par la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, la

Depuis le 4 octobre 2024, le Pôle métropolitain du Genevois français est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) sur un périmètre comprenant la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, la Communauté de communes Terre Valserhône, la Communauté de communes du Genevois et la Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons.

Désormais, et à ce titre, le Pôle métropolitain assure le suivi des schémas en vigueur, est associé à l'évolution des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, etc.) et rend les avis sur ces documents en tant que Personne publique associée au titre des schémas en vigueur.

La commune de Bonne appartient à la Communauté d'agglomération d'Annemasse-les Voirons (Haute-Savoie), couverte par le SCoT d'Annemasse Agglo approuvé le 15 septembre 2021.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Bonne a été approuvé le 15 avril 2019. Le Maire a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Bonne. À la suite du transfert de la compétence SCoT au Pôle métropolitain le 4 octobre 2024, la notification a été transmise au Pôle métropolitain le 1^{er} août 2025 pour rendre son avis au titre de la compétence nouvellement exercée.

Pour assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été co-construit avec l'appui d'Annemasse Agglo.

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).

La commune a engagé la modification simplifiée de son document d'urbanisme afin de faciliter son application et de préciser certaines dispositions, et notamment :

- La modification d'une OAP en faisant évoluer les tranches, les accès et en ajustant les densités attendues ;
- L'évolution de plusieurs dispositions du règlement écrit, permettant une meilleure prise en compte du contexte de la commune et faciliter la compréhension du document (évolution de règles de la zone Ue, encadrement des extensions autorisées en zones A et N, modification de la définition de l'emprise au sol, interdiction des murs borgnes et correction des coquilles de rédactions) ;
- Dans le plan de zonage, la modification de périmètre d'un emplacement réservé, l'ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement du groupe scolaire et de ses abords ;
- L'ajustement du linéaire de diversité commerciale existant.

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 d'Annemasse Agglo. Les principaux points d'attention sont synthétisés et examinés ci-après.

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

L'Orientation d'aménagement et de programmation Orlyé (zone 1AUc1) est située sur les coteaux de la commune de Bonne, en dehors du centre-bourg. La commune fait évoluer l'OAP Orlyé sur plusieurs points:

- La suppression du phasage de l'urbanisation par tranche, avec urbanisation des tranches désormais libre.
- L'augmentation des densités et du nombre de logements attendus (de 37 à 44 logements) dans la limite de 20% supplémentaire. Cela se traduit par une augmentation du CES de la zone 1AUc1 de 0,15 à 0,18, qui s'applique aux deux secteurs en zone 1AUc1 (OAP Orlyé et OAP de Grande Vigne).
- Une évolution des formes urbaines projetées : des logements de type collectifs sont attendus mais des logements individuels peuvent être réalisés dans le(s) programme(s) de logements.

Le SCoT d'Annemasse Agglo affirme les principes d'aménagement généraux suivants en matière de localisation du développement urbain :

- Une priorité donnée à l'intensification urbaine des espaces bâtis existants ;
- Une localisation prioritaire du développement urbain et de la production de logements au sein des secteurs de développement préférentiels définis par le SCoT (au sein des centralités, à proximité immédiate des arrêts structurants de transports en commun et sur les gisements fonciers stratégiques) ;
- Un aménagement encadré et cohérent en dehors des secteurs de développement préférentiels, afin d'assurer une évolution maîtrisée et cohérente des formes urbaines.

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).

Si l'augmentation des densités et du nombre de logements a

une forme d'optimisation de ce foncier naturel qui a vocation

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.

2. Modifications relatives au règlement écrit et au zonage

Encadrement des possibilités d'extension pour les bâtiments d'habitation existants non liées à une activité agricole en zones A et N

La règle concernant l'évolution de l'habitat diffus (non lié à une activité agricole) est reprise pour tenir compte de la doctrine de la CDPENAF : les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de 50m² peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher. La commune interdit les extensions dépassant les 200m² de surface de plancher et il est ajouté que les extensions et annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.

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.

Le Pôle métropolitain salue cet encadrement des 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.

Ajout d'un nouvel emplacement réservé à destination d'aménagements du groupe scolaire et ses abords

La commune souhaite ajouter un nouvel emplacement réservé, à classer en zone Ue, sur le terrain situé immédiatement au sud des bâtiments de l'école, en interface avec un 2^e emplacement réservé qui doit connecter par un chemin piéton sécurisé à créer, les deux établissements scolaires.

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.

Ajustement du linéaire concerné à vocation commerciale du centre-bourg

Le linéaire commercial identifié dans le PLU en vigueur est trop étiré en longueur, sur des tissus urbains à vocation résidentielle, sans commerce existant. La commune a donc souhaité réduire le périmètre du linéaire en sortie Est et Ouest de la route principale du centre-bourg.

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.

Le Bureau – Collège SCoT après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **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.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Préfecture d'Annecy le lundi 13 octobre 2025
Publié ou notifié le lundi 13 octobre 2025

Le Secrétaire de séance
Vincent SCATTOLIN

Le Président,
Christian DUPESSEY



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.