



Projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de BONNEVAUX (74)



Enquête publique

Du 5 décembre 2025 au 4 janvier 2026

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble

N° E 25000272/38 du 13 novembre 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pascal GUY

Commissaire Enquêteur

Table des matières

1. LE CONTEXTE DU PROJET	4
1.1. Présentation de la commune de Bonnevaux	4
1.2. Objectifs du projet	4
1.3. Le contexte réglementaire d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	5
1.4. Le maître d'ouvrage du projet.....	6
1.5. Historique de l'élaboration du projet	6
1.5.1. L'arrêté du 14 mai 2024	6
1.5.2. La délibération n°2025.034 du 24 septembre 2025.....	6
1.5.3. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique	7
1.5.4. Les étapes suivantes	7
1.6. Le contenu du projet.....	7
1.6.1. Les évolutions à apporter au Chef-lieu.....	7
1.6.2. Adaptations et modifications à apporter au règlement écrit.....	7
1.6.3. Adaptations et modifications à apporter au règlement graphique.....	7
1.7. L'évaluation environnementale.....	8
2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	8
2.1. Objet de l'enquête publique	8
2.2. Cadre législatif et réglementaire	8
2.3. Composition du dossier d'enquête	8
2.3.1. Modalités de l'enquête publique, informations juridiques et administratives	8
2.3.2. Note de présentation de la modification n°1, additif au rapport de présentation du PLU ...	9
2.3.3. Règlement9	
2.3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	9
2.3.5. Avis des Personnes Publiques Associées.....	9
2.3.6. Actes administratifs :.....	9
2.3.7. Publicité de l'enquête (insertion dans les journaux locaux et panneaux d'affichage).....	9
2.3.8. Registre d'enquête.....	9
3. L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
3.1. Rappel succinct des étapes légales de la procédure	9
3.2. Désignation et fonctionnement du commissaire enquêteur	10
3.3. Préparation de l'enquête publique par le commissaire enquêteur	10
3.4. Modalités d'organisation de l'enquête publique	10
3.5. Mesures de publicité et modalités de la participation du public.....	10
3.5.1. Les mesures de publicité réglementaires.....	10
3.5.2. Mise à disposition du dossier de l'enquête publique	10
3.5.3. Recueil des observations et des propositions du public	11
3.6. Clôture de l'enquête publique.....	11
4. LA CONSULTATION RÉGLEMENTAIRE DES PPA ET PPC PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
4.1. Personnes Publiques Associées (PPA) ou Consultées (PPC) à leur demande	12
5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	12
5.1. Recensement des observations du public	12
5.2. Le registre papier déposé en mairie	12
5.3. Les permanences.....	12
5.3.1. Permanence du 9 décembre 2025.....	12
5.3.2. Permanence du 19 décembre 2025.....	13
5.3.3. Permanence du 2 janvier 2026	13
5.4. Le registre numérique mis en ligne.....	13

5.5. Le contenu des contributions du public	13
5.5.1. Classement thématique des contributions.....	13
5.5.2. Méthode de présentation des contributions.....	13
5.5.3. Le verbatim des contributions du public	14
6. L'AVIS DES PPA	35
6.1. Avis de la CCI de la Haute-Savoie	35
6.2. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie	35
6.3. Avis du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC)	35
6.4. Avis de la Direction Départementale des Territoires	35
7. LES QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	35
7.1. L'avis de la DDT	35
7.2. La typologie des populations des constructions nouvelles	36
8. ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE DOSSIER PRESENTE	37
8.1. Les caractéristiques globales du projet présenté.....	37
8.2. Les observations formulées par le public.....	37
8.2.1. La circulation automobile induite par les 16 logements envisagés à terme	38
8.2.2. La nature du sol ne permet pas la construction d'habitats à l'intérieur de la zone	38
8.2.3. Il est porté une atteinte excessive à la zone humide	39
8.2.4. La perte de « l'esprit village » et le traitement paysager de la zone	39
8.2.5. La mesure, la progressivité et l'équité ne sont pas respectées	41
8.2.6. Le caractère social des projets à venir	41
8.2.7. La fragilité des possibilités d'accès à la zone de l'OAP	41
8.2.8. Les observations formulées par les PPA	42
9. PIECES ANNEXES ET DOCUMENTS ASSOCIES	42
9.1. Pièces annexes.....	42
9.2. Documents associés	42
10. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.....	42

1. LE CONTEXTE DU PROJET

1.1. Présentation de la commune de Bonnevaux

Située entre Vacheresse et Abondance, Bonnevaux est une commune de 282 habitants en 2022, en légère tendance croissante.

La commune est aujourd'hui principalement résidentielle, avec un profil de logement marqué par la maison individuelle (74%), de grandes superficies (50% comptent plus de 5 pièces) et majoritairement construites avant 1990.

Au 1^{er} janvier 2024, Bonnevaux est catégorisée commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle est située hors unité urbaine et hors attraction des villes.

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (78,6 % en 2018). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : forêts (73,2 %), prairies (13,6 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (5,4 %), zones agricoles hétérogènes (4,1 %), zones urbanisées (3,7 %).

Bonnevaux appartient au canton d'Évian-les-Bains qui compte, selon le redécoupage cantonal de 2014, 33 communes et fait partie de la Communauté de Communes du pays d'Évian Vallée d'Abondance (CCPEVA).

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais approuvé en 2020, porté par le SIAC, regroupant les territoires de la CCPEVA, Thonon agglomération et Communauté de Communes du Haut-Chablais (CCHC). Le SCoT classe Bonnevaux comme village dans l'armature territoriale, avec une densité recherchée de 20 logements/ha pour les nouveaux projets.

Bonnevaux relève de l'arrondissement de Thonon-les-Bains.

En 2014, la capacité d'accueil de la commune, estimée par l'organisme *Savoie Mont Blanc*, est de 430 lits touristiques répartis dans 61 structures, constituées de 7 meublés et un centre ou village de vacances.

1.2. Objectifs du projet

Par arrêté du 14 mai 2024, Monsieur le Maire de Bonnevaux a signé la décision de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs retenus sont notamment :

- Permettre l'évolution de l'OAP n°1 dite « Sous Miville », afin d'organiser le développement urbain de façon cohérente et adaptée, notamment en :
 - o Envisageant une réduction de son périmètre, liée aux dernières études menées sur la zone humide
 - o Adaptant la densité et la typologie de logements en lien avec les objectifs du SCoT, et en dimensionnant le potentiel de logements en cohérence avec l'organisation urbaine souhaitée, la préservation de l'identité de la commune et la capacité des voies et équipements publics
 - o Adaptant les formes urbaines à la morphologie de la commune, tout en développant une typologie d'habitat qualitative respectant l'identité de la commune
 - o Proposant une approche coconstruite avec la population
- Réaliser des modifications des dispositions règlementaires, notamment concernant les zonages d'assainissements individuels et collectifs, ainsi que la reprise de coquilles de rédaction identifiées lors de l'instruction des permis
- Réaliser une mise à jour des emplacements réservés ainsi que l'ajout d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière

1.3. Le contexte réglementaire d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend :

- 1° Un rapport de présentation
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation
- 4° Un règlement
- 5° Des annexes

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire ».

C'est une vision stratégique et prospective du développement territorial de la commune de Bonnevaux. Il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et décliné à travers le plan de zonage et le règlement du PLU.

Le PADD doit respecter les objectifs du développement durable définis par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui et permettent sa traduction opérationnelle dans le PLU.

Le PADD de la commune de Bonnevaux a été élaboré en 2015 et reste d'actualité dans le cadre de cette modification de PLU.

Pour mémoire, son PADD traduit la vision communale qui repose sur les grands principes suivants :

- S'assurer de la bonne gestion du développement communal, définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels
- Proposer un projet de densification du chef-lieu en préservant son identité

Ces principes sont déclinés en orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Les orientations générales des politiques d'aménagement :
 - o S'assurer de la bonne gestion du territoire communal : mettre en place un projet de développement urbain
 - o Définir un potentiel urbanisable en accord avec les perspectives de croissance
 - o Définir la localisation du potentiel urbanisable en appui sur la trame urbaine existante de la commune
 - o Poursuivre la densification du Chef-lieu
 - o Gérer l'urbanisation des hameaux secondaires : la Solitude et Centfontaine
 - o Gérer les constructions isolées situées dans l'espace agricole
- Les orientations générales des politiques d'équipement :
 - o Les équipements d'infrastructure : être en phase avec la réalisation des réseaux et donc avec les finances de la commune
 - Mettre en œuvre la politique en matière d'assainissement
 - Valoriser la ressource en eau
 - Vers une meilleure gestion des déchets
 - Assurer le développement des communications numériques
 - Zones d'équipements publics
 - o Accompagner la croissance démographique par une offre de services adaptée
 - Permettre le développement des commerces et services facilitant la vie quotidienne
- Les orientations générales des politiques d'urbanisme :
 - o Proposer un projet de densification du Chef-lieu en maintenant son identité

- Identifier le patrimoine qui participe à l'identité du territoire et qui contribue à créer une ambiance rurale de qualité
- Les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :
 - Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels :
 - Pérenniser le patrimoine naturel et la biodiversité
 - Respecter les contraintes environnementales présentes sur la commune
 - Conserver un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces naturels au cœur du Chef-lieu

Il s'inscrit nécessairement dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais qui a été approuvé le 30 janvier 2020 avec ses annexes et qui constitue un cadre de cohérence contraignant pour l'élaboration du PLU.

1.4. Le maître d'ouvrage du projet

L'article L153-32 du Code de l'urbanisme dispose que :

« La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

En qualité d'établissement compétent pour l'élaboration du PLU, le Conseil Municipal de Bonnevaux a délibéré et validé, en date du 14 mai 2024, la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

1.5. Historique de l'élaboration du projet

1.5.1. L'arrêté du 14 mai 2024

ARRÊTE

- Art 1 : Une procédure de modification du PLU de la commune de Bonnevaux est engagée en application des dispositions des articles L.153-37 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Art 2 : Le projet de modification a pour objectif l'évolution de l'OAP n°1 « Sous-Miville » et l'apport de modifications dans le règlement
- Art 3 : Le projet de modification sera notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête
- Art 4 : Le projet de modification fera l'objet d'une enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme
- Art 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal
- Art 6 : Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète

1.5.2. La délibération n°2025.034 du 24 septembre 2025

Prenant acte de l'avis conforme de la MRAE en date du 16 avril 2025, elle :

- Confirme, au regard de l'avis de l'autorité environnementale, que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bonnevaux n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement
- Décide de ne pas soumettre la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bonnevaux à évaluation environnementale
- Précise que l'avis de l'autorité environnementale et la présente délibération seront joints au dossier d'enquête publique
- Précise que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme

- Précise que cette délibération sera, en outre, transmise au contrôle de légalité. Elle sera exécutoire dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

1.5.3. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté du 17 novembre 2025 n° 2025-11-17, M. le maire de Bonnevaux a prescrit l'enquête publique et fixé les modalités de son déroulement.

1.5.4. Les étapes suivantes

- Consultation pour avis :
 - Des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Des Personnes Publiques Consultées à leur demande (PPC)
- La présente enquête publique constitue l'étape en cours
- L'approbation du PLU par le Conseil municipal constituera l'ultime étape avant son application dans le cadre de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme

1.6. Le contenu du projet

1.6.1. Les évolutions à apporter au Chef-lieu

En partie sud du Chef-lieu, dans le secteur Sous Miville, le PLU en vigueur contient une OAP visant à « *veiller à une évolution qualitative du chef-lieu et ainsi créer une dynamique nouvelle* » et « *affirmer ou créer des liens à l'intérieur de cette entité tout en l'inscrivant dans un schéma de circulation adapté.* » L'OAP actuellement opposable prévoit un programme de logements, pouvant être réalisé par tranche, avec des types de logements collectifs, intermédiaire, et à petite échelle individuelle, pour un objectif de 30 logements, sur l'ensemble du site de l'OAP. Une voirie interne dessert les constructions.

La commune, dans le cadre d'un projet de modification de son PLU, souhaite retravailler l'aménagement proposé à terme sur le secteur et affiner le travail démarré dans le PLU de 2015.

Quoiqu'en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation préalable ne soit pas requise pour cette modification, des ateliers de travail et réunions avec la population et les élus ont permis de faire ressortir un certain nombre d'enjeux :

- Revoir la densité du secteur : le SCoT du Chablais définit, pour les villages dont fait partie Bonnevaux, une densité de 20 logements/ha. L'OAP en vigueur en prévoit 30/ha, la commune souhaite intégrer ces nouvelles densités
- Prendre en compte la zone humide et sortir de l'emprise de l'OAP la majorité des parties concernées
- Encadrer un aménagement afin qu'il soit à l'échelle du village, tant dans la composition des espaces communs, que dans les gabarits des constructions
- Affiner le traitement en sous-secteurs (déjà possible en tranches mais non définies) pour s'appuyer notamment sur les mutations possibles du foncier tout en garantissant une cohérence de l'aménagement (anticiper le « coup par coup »)

Une étude urbaine a été menée au long de l'année 2024, en vue d'intégrer ces nouveaux enjeux et attendus dans la programmation et l'aménagement du secteur.

1.6.2. Adaptations et modifications à apporter au règlement écrit

Concernant :

- Implantation d'équipements publics en zone A et N/Nh
- Aspect des constructions
- Toitures des annexes
- Accès et largeur des voiries non ouvertes à la circulation publique
- Extension des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N
- Dispositifs d'isolation en toiture sur les constructions existantes

1.6.3. Adaptations et modifications à apporter au règlement graphique

Concernant :

- Mobilité - Emplacements réservés
- Mobilité - Servitude de projet d'équipement (Art. L.151-41 6 du Code de l'Urbanisme ancien Art. L.123-c du CU)
- Mobilité – Cheminements piétons (article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, ancien art. L.123-1-5-IV-1° du CU)
- Mise à jour du zonage lié aux travaux d'assainissement collectif : suppression de l'indice "i" pour les constructions raccordée
- Mise à jour du fond cadastral et emprises des voiries

1.7. L'évaluation environnementale

Conformément à la délibération 2025-034 du 24 septembre 2025 fondée sur l'avis conforme de la MRAE du 18 avril 2025, le projet de modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Objet de l'enquête publique

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique, objet du présent rapport.

Cette enquête publique porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ordonné par l'arrêté du 14 mai 2024 de Monsieur le maire de la commune de Bonnevaux.

La mairie de Bonnevaux, porteur du présent projet de révision du PLU, est l'autorité organisatrice de l'enquête, en tant qu'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (art. L.123-3 du Code de l'environnement).

L'enquête publique a pour objet :

- D'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'environnement
- De permettre au maître d'ouvrage d'être informé des observations du public ainsi que de celles du commissaire enquêteur, afin d'amender éventuellement son projet avant approbation

2.2. Cadre législatif et réglementaire

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-15.

L'article L123-1 dispose que :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

2.3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier de révision du PLU que la commune de Bonnevaux a mis à la disposition du public lors de la consultation était constitué des documents suivants répertoriés dans son sommaire en tête de dossier :

2.3.1. Modalités de l'enquête publique, informations juridiques et administratives

2.3.2. Note de présentation de la modification n°1, additif au rapport de présentation du PLU

2.3.3. Règlement

- 3.a - Règlement écrit
- 3.b - Règlement graphique

2.3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 4.a – OAP
- 4.b – A titre informatif, le cahier de préconisation établi pour l'OAP n°1 « Sous Miville »

2.3.5. Avis des Personnes Publiques Associées

2.3.6. Actes administratifs :

- 6.a – Arrêté municipal n°2024-05-14 en date du 14 mai 2024 de prescription de la modification n°1 du PLU
- 6.b – Avis n°2025-ARA-AC-3779 en date du 16 avril 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concernant l'examen au cas-par-cas de la modification n°1 du PLU
- 6.c – Délibération n°2025-034 du conseil municipal en date du 24 septembre 2025 décidant de ne pas réaliser une évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAE
- 6.d – Décision n° E25000272 /38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant M. Pascal GUY en qualité de Commissaire-Enquêteur
- 6.e – Arrêté n° 2025-05-14 du 14 mai 2024 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU
- 6.f – Avis d'enquête publique

2.3.7. Publicité de l'enquête (insertion dans les journaux locaux et panneaux d'affichage)

- 7.a – insertion dans le journal Le Dauphiné Libéré en dates du 20/11/2025 et du 11/12/2025
- 7.b – insertion dans le journal Le Messager en dates du 20/11/2025 et du 11/12/2025
- 7.c – affichage et message communal

2.3.8. Registre d'enquête

3. L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. Rappel succinct des étapes légales de la procédure

La procédure de révision est engagée à l'initiative du maire de la commune de Bonnevaux qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens est affiché sur les panneaux d'affichage de la mairie pendant un minimum d'un mois.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Il est mis à l'enquête publique pendant la durée de l'enquête avec un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

3.2. Désignation et fonctionnement du commissaire enquêteur

Par ordonnance du 13 novembre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné M. Pascal GUY commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonnevaux.

3.3. Préparation de l'enquête publique par le commissaire enquêteur

Après contact téléphonique préalable, une réunion de préparation a eu lieu le 27 novembre 2025 au siège de la mairie pour la mise au point finale du dossier d'enquête et le visa des pièces du dossier.

3.4. Modalités d'organisation de l'enquête publique

Les modalités d'organisation de la procédure d'enquête suivantes ont été retenues :

- ▶ Siège de l'enquête : Mairie de Bonnevaux, 2 route de la Solitude 74360 Bonnevaux
- ▶ Lieu d'enquête : ouverture d'un registre unique dans les locaux de la mairie de Bonnevaux
- ▶ Ouverture de l'enquête : vendredi 5 décembre 2025 à 9h00
- ▶ Clôture de l'enquête : dimanche 4 janvier 2026 à 17h00
- ▶ Permanences du Commissaire enquêteur : les permanences ont été tenues selon le planning publié ci-dessous, 3 permanences dans les locaux de la mairie de Bonnevaux
 - Mardi 9 décembre 2025 de 15h à 18h
 - Vendredi 19 décembre 2025 de 15h à 18h
 - Vendredi 2 janvier 2026 de 15h à 18h
- ▶ Ouverture du site dématérialisé de recueil d'observations pendant toute la durée de l'enquête du 5 décembre 2025 à 9h au 4 janvier 2026 à 17h

3.5. Mesures de publicité et modalités de la participation du public

La délibération qui approuve la modification fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du Code de l'urbanisme.

L'acte est affiché pendant un mois au siège de la mairie conformément à l'article R153-21 du même Code.

Il y a eu mention de cet affichage et il est inséré en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

3.5.1. Les mesures de publicité réglementaires

3.5.1.1 Affichage de l'avis d'enquête

Conformément à l'article L123-10 du Code de l'environnement, l'avis d'enquête, composé d'une affiche de couleur jaune au format A2, a été porté à la connaissance du public par voie d'affichage, du jeudi 20 novembre 2025 au lundi 5 janvier 2026 aux lieux habituels d'affichage de la mairie.

3.5.1.2 Publication dans deux journaux

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'environnement, l'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de deux journaux, le premier avis au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, et le second dans les huit premiers jours de celle-ci :

- Le Dauphiné Libéré du 20 novembre 2025
- Le Messenger Chablais du 20 novembre 2025

Renouvelée dans :

- Le Dauphiné Libéré du 11 décembre 2025
- Le Messenger Chablais du 11 décembre 2025

3.5.2. Mise à disposition du dossier de l'enquête publique

Conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°2025-11-17 du 17 novembre 2025, pendant la durée de l'enquête, toutes les pièces relatives au dossier d'enquête publique décrites au paragraphe 2.3 ont été tenues à la disposition du public pour consultation, aux jours

d'ouverture habituels, sauf jours fériés et de fermeture exceptionnelle, à la mairie de Bonnevaux 2 route de la Solitude, Chef-Lieu 74360 Bonnevaux.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier a pu également être consulté et téléchargé sur le site Internet « www.registre-dematerialise.fr/6923/ ».

À cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au site Internet de la mairie de Bonnevaux a été mis à la disposition du public au siège de la mairie aux jours d'ouverture habituels, sauf jours fériés et de fermeture exceptionnelle.

Pendant toute la durée de l'enquête et dès la publication du présent arrêté, toute personne a pu, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : Mairie de Bonnevaux – 2 route de la Solitude – Chef-Lieu – 74360 Bonnevaux.

3.5.3. Recueil des observations et des propositions du public

Un registre papier, dont chaque page a été visée par le commissaire enquêteur, a été ouvert pendant toute la durée de l'enquête.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2025-11-17 du 17 novembre 2025, pendant la durée de l'enquête, les observations et les propositions du public pouvaient être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public à cet effet avec le dossier d'enquête publique, dans les lieux, aux jours et heures désignés à l'article 3 de l'arrêté
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur « Projet de modification du PLU » - Mairie de Bonnevaux 2 route de la Solitude Chef-Lieu 74360 Bonnevaux
- Déposées par voie électronique dans le registre numérique dématérialisé accessible à partir du site Internet : www.registre-dematerialise.fr/6923/
- Adressées au Commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse mail dédiée : enquete-publique-6923@registre-dematerialise.fr
- À cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au registre numérique susvisé a été mis à la disposition du public à la mairie de Bonnevaux, aux jours et heures d'ouverture rappelés à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, sauf jours fériés et de fermeture exceptionnelle
- Les observations et les propositions transmises au siège de l'enquête par correspondance ainsi que les observations écrites consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public au siège de l'enquête ont pu être tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais
- Les observations transmises par courriel ont pu être publiées quotidiennement sur le registre dématérialisé et consultables à l'adresse Internet : www.registre-dematerialise.fr/6923/

3.6. Clôture de l'enquête publique

L'enquête a été close le dimanche 4 janvier 2026 à 17h. Le commissaire enquêteur avait réceptionné le dossier et le registre déposés en mairie de Bonnevaux à la fermeture de l'accès de la mairie au public à l'issue de sa dernière permanence le vendredi 2 janvier à 18h00.

4. LA CONSULTATION RÉGLEMENTAIRE DES PPA ET PPC PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. Personnes Publiques Associées (PPA) ou Consultées (PPC) à leur demande

Les PPA sont consultées conformément à l'article 3 de l'arrêté de prescription de modification du PLU n° 2024-05-14 de Monsieur le maire de Bonnevaux du 24 mai 2024, et en application de l'article L153-33 du Code de l'urbanisme renvoyant à l'article L153-16 du même Code qui dispose que :

« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ;

... »

Dans le cadre réglementaire de l'enquête publique, le projet de PLU a été notifié aux personnes publiques associées suivantes :

- CCI de Haute-Savoie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC)
- Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie (DDT)

5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

5.1. Recensement des observations du public

Au cours de l'enquête publique, le public a eu la possibilité de s'exprimer soit oralement en venant à la rencontre du commissaire enquêteur au cours des trois permanences tenues, soit par courrier postal ou électronique, soit encore par écrit sur le registre mis à sa disposition à la mairie de Bonnevaux.

Les permanences se sont déroulées conformément au planning prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et aucun incident n'est à rapporter.

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu la visite de 16 personnes ou groupes de personnes, couples, fratries, voisins ou institutionnels et 10 observations écrites ont été consignées dans le registre papier joint au dossier en mairie.

Le registre numérique a enregistré 16 contributions utiles dont 1 anonyme. 12 contributions ont été formulées par web et 4 par courriel.

5.2. Le registre papier déposé en mairie

Disponible du début à la fin de l'enquête, il a reçu 10 contributions qui ont fait l'objet ou non d'une contribution identique par voie dématérialisée en parallèle. Le commissaire enquêteur a sollicité les visiteurs pour qu'ils déposent une trace écrite de leur visite, quand bien même il ne s'agissait que d'explication sur des documents de l'enquête.

5.3. Les permanences

5.3.1. Permanence du 9 décembre 2025

De 15h à 18h, le commissaire enquêteur a reçu 4 personnes ou groupes de personnes dont les contributions et observations sont relatées infra.

5.3.2. Permanence du 19 décembre 2025

De 15h à 18h, le commissaire enquêteur a reçu 7 personnes ou groupes de personnes dont les contributions et observations sont relatées infra.

5.3.3. Permanence du 2 janvier 2026

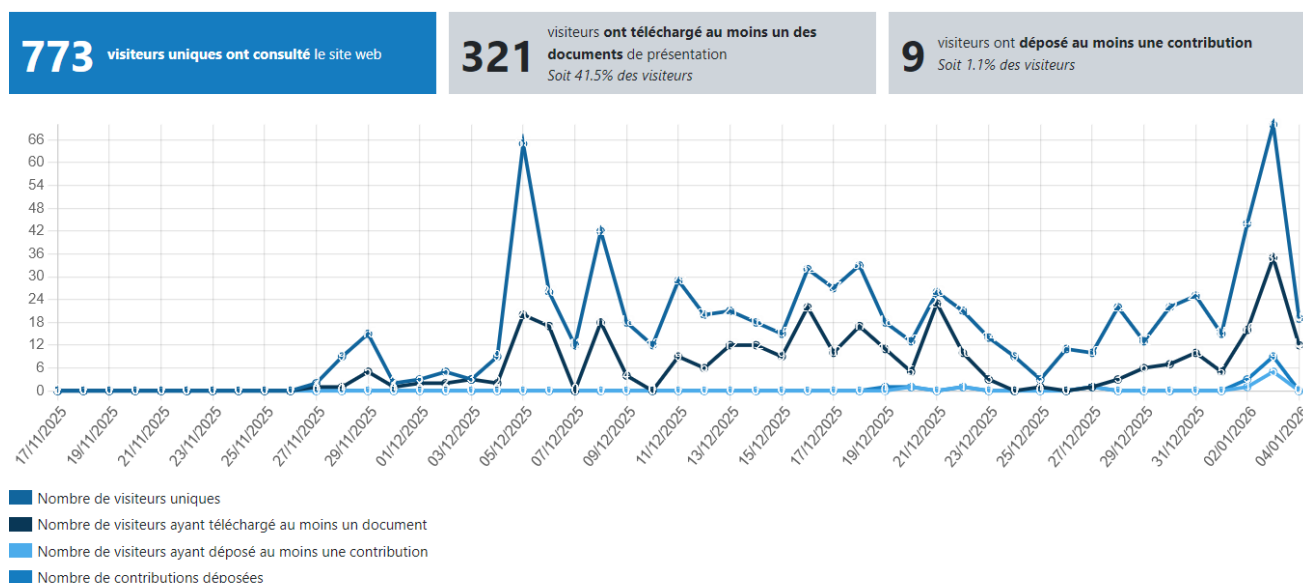
De 15h00 à 18h, le commissaire enquêteur a reçu 5 personnes ou groupes de personnes dont les contributions et observations sont relatées infra.

5.4. Le registre numérique mis en ligne

Le registre dématérialisé a fait l'objet de :

- La visite de 773 visiteurs uniques
- 321 personnes ont téléchargé au moins une pièce du dossier
- 469 téléchargements ont été réalisés
- Les 5 documents les plus téléchargés ont été :
 - o Avis d'enquête publique 87
 - o Arrêté d'enquête publique 76
 - o Règlement graphique 45
 - o Cahier de préconisation 36
 - o Note de présentation et annexes 35

Une chronologie des visites et téléchargements est représentée par le tableau ci-dessous.



5.5. Le contenu des contributions du public

5.5.1. Classement thématique des contributions

Le nombre et la nature des contributions du public enregistrées ou recueillies au cours de l'enquête ne justifient pas un classement thématique particulier.

Elles concernent presque toutes l'OAP n°1 « Sous-Miville », voire le classement de parcelles adjacentes, à l'exception de deux, l'une concernant l'extension du cimetière et l'autre la possibilité d'agrandissement de constructions en zone A.

5.5.2. Méthode de présentation des contributions

Les contributions du public sont listées en détail ci-après. Une seule a fait l'objet d'un dossier joint en annexe à ce rapport.

L'analyse des observations a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 7 janvier 2026 à Monsieur le Maire de Bonnevaux conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

Seule la lettre d'accompagnement de la remise du PV de synthèse à Monsieur le maire de Bonnevaux est rapportée en annexe du présent rapport. Les 24 pages du PV de synthèse proprement dit sont reprises mot pour mot dans le présent rapport, en particulier toutes les contributions du public dans le § 5.5.3 ci-après.

Par courrier du 20 janvier 2026, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la mairie de Bonnevaux, joint en annexe au présent rapport.

La commune a apporté réponse à toutes les observations émises de façon très circonstanciée, témoignant de l'attention et du soin qu'elle y a accordés.

Afin d'éviter des redondances inutiles, le compte rendu ci-dessous reproduit intégralement, et sous la même nomenclature que celle du PV de synthèse, l'ensemble des questions recensées avec, pour chacune d'elle et de façon distinctive par couleur :

- La formulation des observations du public ou des PPA retenues par le commissaire enquêteur, *en italique s'il s'agit du texte original de la contribution*, en caractère romain si la formulation est une synthèse proposée par le commissaire enquêteur
- Un éventuel commentaire du commissaire enquêteur sous forme de complément recueilli, question ou suggestion
- La réponse de la commune
- Une observation complémentaire du commissaire enquêteur préparant ses conclusion et avis motivé

Le commissaire enquêteur a considéré que les observations recueillies n'appelaient pas toutes une réponse de la commune.

Il a donc fait figurer explicitement son attente de réponse par l'intermédiaire d'un rectangle vert dans lequel il a inséré ensuite la réponse de la commune qui a naturellement été libre du format qu'elle a retenu pour formuler sa réponse.

5.5.3. Le verbatim des contributions du public

5.5.3.1 Visite de Monsieur Bruno DEFFRENNES, 227 Montée de la Gloriette à Bonnevaux, parcelle 1886

M. DEFFRENNES cherche des informations et ne formule pas d'objections particulières au projet présenté. Il n'a pas laissé de contribution écrite.

5.5.3.2 Contribution proposée par anonyme via le registre dématérialisé

« Concernant Miville :

- des habitations avec plusieurs logements ne sont pas cohérentes avec les habitations existantes alentour
- avec le réchauffement climatique annoncé, les protections de zones humides, la flore et la faune, doivent être protégées. Le dossier ne m'a pas convaincu de cette protection

Concernant l'agrandissement du cimetière :

- cet agrandissement est une aberration : des places sont actuellement disponibles. La tendance actuelle vers la crémation allant en augmentant, il semblerait plus judicieux de rajouter un espace dédié. Cette solution pourrait trouver sa place à l'intérieur du cimetière actuel »

5.5.3.3 Contribution de Madame Madeleine MACOMBE née BEL, 11 Chemin Vieux 74200 Thonon Les Bains

Mme MACOMBE est propriétaire des 2 parcelles Lieu-dit « Devant LA DIME » A2631, 207 route de L'Envers et A2634, 169 Chemin du Cognet. Après sa visite au commissaire enquêteur et la remise de son courrier annexé au registre papier, elle a déposé ce même courrier sur le registre dématérialisé.

« Après quelques échanges à la Mairie, je saisis l'opportunité de l'enquête publique en cours sur le projet de modification du PLU de la commune de Bonnevaux.

Je tiens donc à renouveler auprès de vous, ma demande, après l'avoir déjà exprimée à plusieurs reprises lors des nombreuses années précédentes : je souhaite que mes deux

parcelles réunies 2631 et 2634 soient à nouveau reconnues comme des terrains « constructibles » et non « agricoles ».

En effet, au départ, ce terrain divisé en deux parcelles était bien reconnu et nommé « constructible » et à notre grande surprise, il est devenu « agricole » sans que nous ne sachions ni par qui, ni pourquoi, ni comment. Nous n'avons jamais été informés de ces modifications.

Ce terrain étant entouré de constructions de chalets, je ne comprends toujours pas pourquoi le mien ne peut pas être aussi reconnu comme « constructible ». Il se situe dans la continuité de notre propriété familiale et nous aimerions aussi pouvoir avoir le projet de construire un chalet.

Je vous remercie Monsieur Le Maire et Monsieur Le Commissaire Enquêteur de prêter toute votre attention à ma demande, de tenir compte de mon souhait lors des modifications du PLU actuel et de faire le nécessaire afin que mon terrain redevienne un terrain constructible. »

Commentaire du commissaire enquêteur : ces parcelles ne sont pas concernées par la présente enquête publique et le classement relève de décisions antérieures

5.5.3.4 Contribution de Messieurs Georges BEL et Claude BEL, frères, représentant également Camille (h) et Gisèle, résidant respectivement 286 route des Tannes 74470 Bellevaux et 511 route du chêne à St Paul en Chablais

Tous 4 propriétaires indivis des 2 parcelles A1852 et A2932, ils sont tout-à-fait favorables au projet, et déposent un courrier dans ce sens, joint en annexe collée sur le registre papier.

Ils remettent le courrier ci-dessous, pour la famille BEL (Claude, Georges, Gisèle et Camille).

« Au décès de notre père BEL François en 1971, avant de régler la succession au notaire nous avons eu une obligation de mettre tous les biens constructibles, ce qui nous a coûté 3 fois plus cher que si les terrains étaient restés agricole.

Aujourd'hui, ces biens ont été confirmés constructibles dans le PLU de la commune.

Depuis, nous avons vendu 3 lots dont 2 pour des résidences principales et 1 lot à la commune de BONNEVAUX pour réserve foncière.

Nous avons vendu ces biens de 30 à 40 € de moins de ce qui s'est vendu dans la commune (à l'époque) pour des résidences secondaires.

Les biens que l'on vend ont pour objectif d'être constructibles, de développer la commune.

Il nous reste 2 parcelles jumelées :

- *La 1ère : N° 1852 d'une surface 1267 m2,*
- *La 2ème : N° 2932 d'une surface de 2798 m2.*

Sur ces 2 parcelles, 3 maisons sont constructibles, qui feront 8 logements.

Pour ces 2 terrains que l'on veut vendre, nous sommes dans le même esprit tarifaire avec comme souhait que cela soit pour des résidences principales pour des jeunes.

Monsieur le Maire qui est en place depuis 3 mandats a dans ses soucis de faire venir des jeunes dans la commune. »

5.5.3.5 Contribution de Madame Jocelyne CETTOUR-CAVE et Monsieur David CETTOUR-CAVE son époux, 881 route du col du Corbier à Bonnevaux

Ils sont préoccupés par un accroissement qu'ils craignent brutal de la population et regrettent que des parcelles jouxtant ou proches de la leur ne soient pas constructibles pour leurs enfants au profit de parcelles actuellement non viabilisées ni desservies par les voies communales existantes.

Au cours de leur visite au commissaire enquêteur, ils remettent chacun les courriers ci-dessous annexés au registre.

Mme Jocelyne CETTOUR-CAVÉ écrit :

« Habitante de Bonnevaux depuis plus de 20 ans, je souhaite donner mon avis sur la modification du PLU, et plus particulièrement sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Sous Miville ».

J'ai appris que le terrain concerné par le projet est déjà classé en zone constructible. La modification du PLU ne vise donc pas à ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation, mais à encadrer très précisément un projet unique, avec la création de 16 logements de type T2 à T4.

Pour un village d'environ 280 habitants, il s'agit d'une augmentation démographique soudaine et importante. Cette densification concentrée sur un seul secteur risque de modifier profondément l'équilibre du village, sans que cela se fasse de manière progressive.

L'OAP fige ce secteur pour une longue durée, en imposant une forme et une densité bien précises, tout en limitant fortement les possibilités d'évolution ailleurs dans la commune. À l'échelle d'un petit village de montagne, cette approche me paraît excessive.

Ce choix concentre quasiment toute la capacité d'accueil du village sur une seule opération, ce qui risque de bloquer durablement les possibilités futures, alors qu'une évolution plus douce et mieux répartie aurait été possible.

Je souhaite également exprimer mon incompréhension face au traitement des terrains limitrophes, qui présentent pourtant des caractéristiques similaires mais restent classés en zone agricole. Cette différence de zonage, dans un périmètre aussi proche, me semble difficile à justifier et crée un sentiment d'injustice et d'incohérence dans l'aménagement du village et entre les propriétaires.

Je m'interroge enfin sur le fait que des bâtiments existants et aujourd'hui inoccupés, comme l'ancienne colonie de vacances, n'aient pas été étudiés en priorité avant de lancer une opération neuve aussi structurante. Il est par ailleurs regrettable que ce projet ait été confié à un promoteur, alors que la commune a investi très récemment en créant un chemin d'accès dans les bois afin de desservir ce site.

Je ne suis pas opposée à l'évolution du village, mais je considère que ce projet, tel qu'il est présenté, manque de mesure, de progressivité et d'équité, au regard de la taille et du fonctionnement réel de Bonnevaux.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et de leur prise en compte dans votre rapport. »

Monsieur David CETTOUR-CAVÉ écrit :

« Natif de la commune de Bonnevaux, issue de plusieurs générations implantées sur ce territoire, je souhaite formuler une observation concernant le projet inscrit dans le cadre de la modification du PLU, portant sur la création de 16 logements de type T2 à T4 via l'OAP n°1 « Sous Miville ».

Pour un village d'environ 280 habitants, ce projet représente une augmentation démographique soudaine et concentrée, avec deux bâtiments de taille importante et plusieurs logements mitoyens regroupés sur un seul secteur. Cette densification rapide interroge sur la capacité réelle du village à absorber un tel apport, tant en matière de circulation, de stationnement, de réseaux (eau potable, assainissement), de collecte des déchets, que de fonctionnement quotidien.

À ce stade, il apparaît que le projet précède l'adaptation des infrastructures, alors que, dans une logique d'aménagement cohérente, celles-ci devraient être dimensionnées et sécurisées en amont. Le village étant déjà situé sur un axe touristique fréquenté en toute saison, l'ajout d'un nombre important de logements entraînera nécessairement une augmentation du trafic et des usages.

Je souhaite également attirer votre attention sur la situation foncière créée par cette OAP.

Le projet concerne une portion limitée d'une parcelle plus vaste, alors que les terrains immédiatement limitrophes, de caractéristiques comparables, demeurent classés en zone agricole. Cette décision a pour effet de figer durablement ces terrains, empêchant toute

évolution future, alors même qu'ils s'inscrivent dans la continuité directe du secteur concerné par le projet.

Pour des familles historiquement implantées dans la commune, cette situation revient à interdire toute transmission ou projet de construction pour les générations suivantes, sans perspective claire de réexamen à moyen ou long terme. Cette différence de traitement, dans un périmètre aussi restreint, soulève une question d'équité et de cohérence de l'aménagement foncier.

La temporalité du projet interroge également. L'engagement d'une opération de cette ampleur en fin de mandat municipal mérite une vigilance particulière, dans la mesure où l'OAP, une fois actée, verrouille durablement les choix d'aménagement et ferme toute possibilité de débat ou d'ajustement pour le prochain conseil municipal, même en cas de désaccord.

Pour l'ensemble de ces raisons, je considère que ce projet, dans sa forme actuelle, apparaît disproportionné, insuffisamment justifié au regard des capacités réelles du village, et non équitable dans ses conséquences foncières pour certains habitants durablement attachés à ce territoire.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette observation et de sa prise en compte dans votre rapport. »

Commentaire du commissaire enquêteur : les époux CETTOUR CAVE questionnent le nombre de logements envisageables au regard des infrastructures existantes ainsi que le devenir des parcelles adjacentes classées en zone A et dont ils perçoivent la non-constructibilité comme une iniquité. Ils contestent le bien-fondé du projet qui va figer toute évolution ultérieure tant que l'OAP n'aura pas atteint ses objectifs.

Réponse de la commune :

- Les infrastructures ont été vues lors de l'élaboration du PLU (annexes sanitaires notamment) pour un projet alors plus dense (30 logements au lieu de 16 dans la modification). Lors de l'arrêt du PLU en 2015, la zone d'extension du village a été concentrée à Sous Miville en continuité des anciennes constructions et n'a pas pu être étendue à tout le terrain situé entre la route de l'Envers, la Montée de la Gloriette et la RD32, car cela faisait une superficie trop importante. Elle a nécessité la création d'une OAP car la superficie de la zone dépassait 5 000 m², seuil qui imposait une OAP. Puis, il a été demandé par les élus de l'époque de pouvoir répartir l'extension sur plusieurs secteurs le long de la route de l'Envers et de la Montée de la Gloriette mais cela leur a été refusé.
- En ce qui concerne l'adaptation des infrastructures : les réseaux d'eau, d'assainissement, la collecte des déchets sont adaptés. Pour la circulation, la réduction quasiment par moitié du potentiel de logements participe à réduire cette problématique qui se posera toujours, même dans l'hypothèse de nouvelles zones constructibles venant à être créées le long de la route de l'Envers et de la Montée de la Gloriette à la place d'une partie de l'OAP actuelle.
- A l'époque, le règlement du SCoT prévoyait une certaine densification avec des logements collectifs. Depuis, le SCoT a été révisé, et le nombre de logements à l'hectare a diminué ainsi que l'obligation de construire obligatoirement du collectif. Cependant, on ne peut toujours pas construire de chalets individuels dans une OAP.
- L'OAP fixe des orientations. Lors des permis de construire les services gestionnaires seront consultés et rendront des avis sur le projet précis. Le projet tel qu'il a été réfléchi ne prévoit pas de bâtiments de taille plus importante que des bâtiments situés aux alentours.
- Lors de l'arrêt du PLU en 2015, la colonie de vacances fonctionnait. Toutefois, par précaution, à l'époque il a été prévu une possibilité de modification de destination car elle est située en zone A. La colonie n'a plus fonctionné à compter de la COVID (2020-2021). La propriétaire de la colonie l'a vendue à un promoteur qui envisage la création de plus de 20 logements en copropriété. La création d'un chemin piétons et vélos par le bois relève uniquement de la sécurité publique. Après les drames survenus à Saint Paul en Chablais, où notamment un collégien a été tué en allant à l'arrêt de bus scolaire en empruntant une route départementale hors agglomération, il est de la responsabilité de la

commune de prévenir ce type de risque quand elle le peut. Il faut espérer que ce bâtiment puisse être réhabilité afin d'éviter qu'il n'y ait un bâtiment abandonné, squatté à l'entrée du village.

- Une procédure de modification telle que celle engagée ne peut amener à un classement de zones agricoles en zone constructible. Pour un changement de zonage de ce type, il faut passer par une révision du PLU.
- L'OAP n'entraîne pas de blocage concernant la constructibilité sur la commune : les zones U existantes restent constructibles. L'OAP "Sous Miville" est la seule pour du logement. Sa réalisation ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation d'un autre secteur ou d'autres zones constructibles dans le PLU.
- Sur la temporalité de l'étude, suite à la consultation des cabinets à l'été 2023, la première réunion de la modification a eu lieu en janvier 2024. Deux années ont été nécessaires pour préparer cette modification notamment par la mise en place de réunions participatives.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la réponse de la commune est claire, complète et précise ; elle recadre le périmètre du présent projet à l'intérieur de ses seuls enjeux.

5.5.3.6 Contribution de Madame Marie-Hélène FAVRE-DEREZ, née CETTOUR-MEUNIER, résidant à Thorens Glières lors d'une visite à une permanence du commissaire enquêteur

Native de Bonnevaux, elle est propriétaire des parcelles 963, 965, 1011, 1012 et 2508. Le projet présenté ne lui convient pas, le village n'a pas de vocation sociale en raison de l'absence de magasins ou de services. Elle est également propriétaire de parcelles au Muret d'en haut, 1634, 1635, 1637 et 1641 sur l'une desquelles subsistent les ruines d'un chalet qui n'a pas été entretenu et est en friche, qu'elle a hérité il y a 2 ans, et veut réhabiliter pour revenir à Bonnevaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : les parcelles de Madame FAVRE-DEREZ ne sont pas concernées par la présente enquête publique. Toutefois, elle exprime des réserves par rapport au projet de modification présenté. Elle s'interroge sur la meilleure manière de présenter le projet de réhabilitation de son chalet : requalification de la parcelle ou soumission d'un projet précis à un accord d'urbanisme.

Réponse de la commune :

- « Le village n'a pas de vocation sociale » : la commune ne comprend pas ce commentaire. Il n'est pas prévu dans la modification la création de logements sociaux qui seraient édifiés par des bailleurs sociaux. Il n'y a aucune obligation sur le secteur de l'OAP.

Pour information, 53% de la population de Haute Savoie peut prétendre à un logement social. Et dans la vallée, nombre d'habitants qui y travaillent avec des petits salaires souhaiteraient pouvoir trouver des logements avec des loyers moins élevés dans les villages quels qu'ils soient.

- « Sur son projet » : il existe actuellement des ruines sur le terrain qui sont situées en zone A, zone qui n'exclut pas la reconstruction à l'identique, donc en soit, c'est possible sous conditions :

- Le demandeur doit apporter la preuve que :

- ☐ le bâtiment a été régulièrement édifié (donc conforme à une autorisation d'urbanisme ou avant qu'une telle autorisation soit nécessaire (1943)),
- ☐ la démolition (suite à sinistre ou non) a eu lieu depuis moins de 10 ans,

- Et la demande de reconstruction doit être identique.

Sans toutes ces conditions, la construction sera considérée comme une nouvelle construction et devra donc respecter les dispositions en vigueur en zone A.

Il est conseillé à cette personne de prendre rendez-vous avec le service instruction de l'urbanisme basé à Publier dans les locaux de la CCPEVA pour vérifier la faisabilité de ce projet. Ce projet de construction sera probablement soumis à un passage devant la CDPENAF à Annecy.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : La commune prend soin de répondre à une préoccupation hors du périmètre de la présente enquête publique

5.5.3.7 Contribution de Mme Catherine MAULAZ, conseillère municipale, résidant à Bonnevaux

Lors de sa visite au commissaire enquêteur, Madame MAULAZ exprime son opposition au projet et remet un courrier déposé dans le registre papier.

« J'habite Bonnevaux depuis 2008, j'ai mis 3 ans pour avoir un permis de construire car il n'y avait même pas de carte de zonage, j'ai remis finalement mon projet à un constructeur de chalet, clef en main étant très prise par mon travail, donc je n'ai pas pris conscience à l'époque de toute la problématique de cette zone.

J'ai été invitée sur une liste électorale pour atteindre le quota, c'est bien le mot car consultée juste au moment de voter au conseil municipal, sans étudier les dossiers et recevoir le bulletin municipal comme tous les habitants dans la boîte aux lettres sans en avoir connaissance auparavant. (Pour l'enquête publique, j'ai été informée des dates comme tous les habitants dans le journal et par sms, le 5 décembre pour le 9 décembre).

Faisant partie de la commission d'urbanisme, j'ai commencé à voir quelques anomalies dans le PLU, non seulement il est obsolète, datant de 2015, mais :

- Les zones humides repérées par la DDT n'apparaissent pas*
- Une zone humide est en UB*
- 30 logements prévus OAP Sous-Miville (Scot 2012 sans possibilité d'individuel)*

Cette OAP appartient à 3 propriétaires privés dont 2 ne veulent pas vendre.

Juste après le COVID, réunion : un jeune originaire de Thollon, ayant une cousine à la CCPEVA, s'ennuyant pendant le COVID, s'intéressant à notre petit village, vient nous présenter un projet d'aménagement de cette zone OAP. Véritable surprise, comment notre village, 286 habitants au dernier recensement, qui n'arrive pas à dépasser les 300 habitants depuis de nombreuses années, son école à d'ailleurs fermée (2008), qui est construit sur les pentes du Col du Corbier, loin du principal axe routier de la vallée, sans aucun service peut-il intéresser cette personne ? Pas de transports en commun (rares rotations en saison si les routes sont praticables, certains chauffeurs refusent de monter.

En fait, il fait partie d'un grand cabinet parisien.

Une association se crée « Sauvegarde de l'Esprit Village », avec actuellement 104 adhérents. 30 logements veut dire, au bas mot 60 voitures + minimum 10 voitures visiteurs, donc agrandir et entretenir les réseaux, pollution auditive et visuelle, sans parler des zones humides qui ne sont pas prises en compte, de la biodiversité qui sera perturbée, voir détruite, du mouvement de terrain document DICRIM 2009 zone de glissement, terrain argileux.

Pourquoi tout cela, tout ce gâchis ?

La commune possède 12 logements à loyers modérés dont 2 classés sociaux car financés par aide de l'État.

Ce premier projet a été freiné en 2020 car les zones humides enregistrées par la DDT n'étaient pas prises en compte sur le PLU. Le SIAC avait été très surpris.

Heureusement une charte de la CCPEVA, puisqu'un PLUi n'a pas vu le jour, a reclassé Bonnevaux en village et non plus en village station, le nombre de logements dans l'OAP Sous Miville est redescendu à (+ou-) 20 logements/hect selon volonté politique. Nécessité donc de se mettre en cohérence avec le nouveau SCoT de 2020.

Nouvel appel d'offre, très bien rédigé par la CCPEVA, seulement 2 réponses et comme par hasard le même cabinet a été retenu.

C'est bien un très gros architecte/promoteur parisien, l'Atelier Martel, représenté par Mr Cachat Stéphane, originaire de Thollon, entouré d'une grosse structure paysagiste parisienne, l'Atelier Roberta, Mont'Alpe écologue, chargée de dossier Valérie Tairraz, d'une urbaniste Marion Peyrat. Le coût de l'étude des préconisations de l'OAP pour se mettre en cohérence avec le SCOT 2020 est de 68 000 euros.

Ce qui, il paraît, aurait pu être gratuit en travaillant avec les services de l'État.

Le projet est à nouveau présenté. C'est un cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères, et environnementales comme son nom l'indique.

En le parcourant, j'ai l'impression de lire une maquette de promotion, bien ficelée, « un nouveau cœur de village » dans notre petit village, petits murets, petits arbres, petites haies conseillées, cônes de vue. La vue, le paysage, la beauté, la faune, la flore, nous l'avons tout autour de nous. Pour résumer, du jargon de promoteur, car un acheteur fera bien ce qui sera le plus rentable.

Comme bien évidemment, toutes les zones sont représentées en vert, les zones humides sont plus que discrètes, presque invisibles.

Le projet est scindé en 2 phases car en phase Nord, 2 propriétaires sur 3 ne sont pas vendeurs.

La zone Sud dont le circuit retour est sur l'écoulement de la zone humide se veut provisoirement en aller-retour. Je ne crois pas au provisoire et ne veux pas que l'on dévie cet écoulement. On ne doit pas obstruer, ni modifier les écoulements.

Un propriétaire du terrain de ce tracé de route n'est pas vendeur, donc ne donnera pas l'autorisation de passage.

Cet écoulement est bien représenté en bas, de l'autre côté de la route par la zone de roseaux, classé en UB, qui va se déverser plus bas dans la Dranse. D'après les anciens, cette zone était un marais où ils allaient attraper les grenouilles ; Quelle anomalie monstrueuse !

La MRAE a émis un avis favorable mais tous les documents n'avaient pas été transmis. Nous avons demandé à ce que cela soit revu, le cabinet apparemment n'était au courant. Mais pas eu de nouvelles...

Mais révision ou modification ? »

Commentaire du commissaire enquêteur : Madame MAULAZ ne conteste pas la nécessité d'adapter le PLU mais s'oppose au projet présenté et doute de sa faisabilité. Elle conteste la nature et la densité des constructions envisagées au motif des contraintes techniques de la zone.

Réponse de la commune :

- Le choix du cabinet a été fait suite à un appel d'offre. La demande d'intégrer architectes et paysagiste en plus d'urbaniste et d'écologue mobilise du temps et s'apparente à une modification du PLU couplée à une étude urbaine : cela revient à proposer de nombreux ateliers et réunions publiques, ce qui n'est que rarement le cas dans des procédures de modification. L'objectif premier de cette modification était de réduire le nombre de logements sur cette OAP puis de profiter de celle-ci pour encadrer les potentielles futures constructions et leurs implantations et rechercher à réduire les nuisances avec les constructions existantes (travail sur les cônes de vues par exemple).
- Les éléments apportés à la contribution 5.5.3.8 permettent aussi de répondre à cette question.
- « En ce qui concerne la gratuité de l'étude avec les services de l'État » : cela fait 10 ans que l'État s'est désengagé du traitement des dossiers d'urbanisme. C'est pour cette raison que la commune a signé une convention avec la CCPEVA et son service instructeur pour le traitement des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Avant, l'État accompagnait les collectivités lors de l'élaboration d'un PLU. Actuellement, ce n'est plus le cas, il n'intervient plus en appui à la rédaction du dossier mais en tant que Personne Publique Associée à différentes étapes de la procédure puis une fois le dossier validé. Pour cette étude, les services de l'État ont versé, à la commune, une subvention de 20 000 €.
- « Concernant les voies de desserte » : l'accès au secteur d'OAP par la route de l'Envers a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2015. Les éléments apportés à la contribution 5.5.3.5 permettent aussi de répondre à cette question.
- « Sur le maintien en zone UB de parcelles en zone humide » : l'atlas des zones humides réalisé par la DDT permet d'alerter sur les suspicions de zones humides, qui doivent ensuite faire l'objet d'analyse plus approfondies pour élaborer leurs contours précis (ce qui a été fait pour celle de Sous-Miville). Le caractère humide de la parcelle évoquée, de l'autre côté de la route de l'Envers fait,

en effet, peu de doute vu la végétation présente, cependant un déclassement ne peut se faire dans cette procédure car cela nécessite l'analyse globale des zones concernées et une évaluation de l'impact sur la constructibilité de toutes ces zones.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : La commune apporte des éléments précis et circonstanciés aux préoccupations exprimées.

5.5.3.8 Contribution complémentaire de Madame Catherine MAULAZ assortie d'un dossier en annexe déposée via le registre dématérialisé

« Personnellement, je refuse ce projet d'OAP. On ne doit pas sacrifier les zones humides, la biodiversité, la richesse de Bonnevaux.

Même 16 logements comme cela est présenté sur la maquette. C'est trop.

Sur le plan de zonage : règlement graphique 15000.250707 Tout est en VERT, cela cache tout. Côté OAP Sud, je précise en pente, l'écoulement jusqu'à la rivière principale « Dranse » n'est pas représenté. Bizarrement, il s'arrête au bord de l'OAP et on ne voit pas son cheminement et ni non plus les zones humides répertoriées et enregistrées par la DDT. Cela est d'autant plus grave qu'il est prévu une route aller et retour sur ce tracé. Et que sur ce tracé, un propriétaire ne veut pas vendre ou donner son droit de passage.

La loi ZAN août 2021 est un objectif 2050, fixé par la loi climat et résilience, publiée JO 24/08/2021. Elle demande au territoire de baisser de 50%, d'ici la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Qui aimerait venir habiter à Bonnevaux ? Des personnes âgées ou jeunes en recherche de tranquillité, de qualité de vie, c'est-à-dire d'une maison individuelle, d'un jardin, du silence, de la beauté du paysage, de la faune, de la flore... Qui accepterait de ne pas avoir de services à proximité, de mettre leurs enfants à l'école à Vacheresse ou Abondance, de s'organiser pour les courses... De vivre une retraite tranquille, de faire du télétravail, de passer des vacances loin des grandes stations, d'accueillir sa famille...

Les enfants du pays qui travaillent souvent en Suisse ont pour la plupart construit ou bénéficié d'un logement familial. Les autres sont partis ailleurs, à la ville suivant leurs métiers et leurs ménages.

Je ne suis pas contre des constructions nouvelles, comme dans certains villages de montagne, des chalets comme au bas de Bonnevaux, mais pas autant dans cette zone, presque un quart de population en plus alors qu'elle est stable depuis plus de 30 ans voire plus.

Comment imaginer le futur de ce projet quand on veut introduire autant d'habitants ? Des projets où les gens sont garés au bord de la route comme à Vacheresse ? Des projets invendus, non terminés comme à Abondance où la commune a dû racheter car le promoteur a fait faillite ? De la construction au rabais qui se dégrade très vite ? Comme le terrain est en zone de glissement, la Mairie a déjà imposé des dalles flottantes, du béton armé, cela fera jurisprudence, donc cela a un coût, quel prix de revient ?

Il ne faut pas se leurrer, c'est une cinquantaine de voitures en plus. Quand on sait que pour un événement, sépulture, mariage, même juste pour les clients du petit restaurant d'une capacité d'environ plus ou moins 20 pers, les gens ne savent pas où se garer.

Comment imaginer le futur de ce projet quand on veut introduire autant d'habitants ? Projets où les gens sont garés au bord de la route comme à Vacheresse ? Projets invendus, non terminés comme à Abondance où la commune a dû racheter car le promoteur a fait faillite ? De la construction au rabais qui se dégrade très vite ? Comme le terrain est en zone de glissement (cf. document DICRIM 2009), la Mairie a déjà imposé des dalles flottantes, du béton armé, cela fera jurisprudence, donc cela a un coût, quel prix de revient au m² ?

Enfouir les eaux pluviales en terrain argileux ? Garages souterrains, impossible. Mauvaise période pour l'investissement... Modification ou révision pour tout remettre à plat ?

Dissoudre cette OAP pour parceller ? Déplacer cette OAP ? Il y avait plusieurs projets.

Pourquoi les habitants de Bonnevaux ont construit aux abords des routes et laissé cette zone OAP aux agriculteurs qui ont drainé ? Sûrement à cause des zones humides je le rappelle, en pente, car par bon sens, on ne dévie pas, on n'obstrue pas, on ne supprime pas les zones et les écoulements. Pourquoi ces zones humides causent de la mouvance dans le sol, il se vallonne ? Sûrement parce que les gros tracteurs des agriculteurs ont tout détruit et que parfois c'est tellement humide qu'ils ne peuvent pas intervenir. Et il y aurait encore beaucoup à plaider.

P.S. : J'ai oublié de préciser que lors du conseil municipal du 24 septembre, Mr le Maire, en questions diverses, a fait voter la non-nécessité d'une enquête environnement concernant cette OAP Sous Miville alors qu'en Avril tous les documents concernant cette OAP n'avaient pas été transmis à la Mrae d'où la volonté de certains lors du conseil municipal du 28 juin de revoir le dossier. Mais malheureusement toutes vellités de conseillères municipales ont été brisées dans l'œuf le 24 septembre. »

Commentaire du commissaire enquêteur : Madame MAULAZ interroge ici la pertinence du projet de constructions présenté ainsi que la capacité du site Sous Miville à les accueillir dans de bonnes conditions techniques.

Réponse de la commune :

- Le secteur d'OAP apparaît en jaune hachuré orange avec un liseré violet sur le plan du règlement graphique, c'est la zone Nh (zone naturelle humide) qui est représentée en vert.
- Le dossier de demande au cas par cas pour la soumission à évaluation environnementale a été déposé le 11/03/2025 auprès de la MRAe, et jugé complet par cette dernière. Dans son avis conforme du 16/04/2025 (joint comme il se doit au dossier d'enquête publique) la MRAe indique que « La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bonnevaux (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ».

La suite de la procédure demande au conseil municipal de délibérer, sur la base de cet avis, sur le choix de réaliser une évaluation environnementale. La première délibération du 26 juin 2025 ne faisait que « prendre acte » et n'était en ce sens pas complète car elle ne décidait pas de la suite à donner à cet avis. Une délibération rectificative a donc été prise le 24/09/2025 dans laquelle le conseil a décidé de ne pas soumettre cette modification à évaluation environnementale. Le fondement de la décision sur l'avis de la MRAe reste le même.

- Depuis le début des études en 2009 du PLU, son arrêt en 2015 et actuellement, la prise en compte des zones humides a évolué. Jusqu'à ces dernières années, de nombreuses maisons ont été construites sur des zones humides. Pour information, il y a 20 ans, des terrains avaient été achetés par la commune dans le secteur humide pour créer un lotissement.
- L'OAP ouvre à l'urbanisation sous certaines conditions. L'objectif de cette modification est de réduire le nombre de logements, et par le règlement écrit, l'OAP, auxquels sont ajoutés un cahier de préconisations, d'encadrer le plus possible l'implantation et le dimensionnement des futurs chalets. Si la modification n'est pas arrêtée, ce sera la réglementation actuelle du PLU et de son OAP qui continuera de s'appliquer en attendant une révision du PLU.
- La commune n'a mandaté aucun promoteur pour s'occuper de l'aménagement de cette zone.
- La commune ne va pas entrer dans une polémique sur les propos de Madame MAULAZ sur lesquels elle n'est pas amenée à se prononcer par le commissaire enquêteur, et sur lesquels il y aurait beaucoup à dire.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune apporte les éléments de fait et d'historique de nature à étayer la validité de l'élaboration et de la consultation en cours.

5.5.3.9 Contribution de Mr Pascal BEL résidant à Chatel

Il est propriétaire de l'immeuble à côté du cimetière au sein de la SCI Ouzon et est opposé à l'extension du cimetière, car il y a encore 25 ou 30 places ; il est par ailleurs propriétaire des parcelles

du haut de la zone à aménager, il pense qu'il n'y a pas besoin de social à Bonnevaux, mais n'est pas contre le développement du village.

Après sa visite au commissaire enquêteur, il a complété celle-ci par le dépôt de la contribution suivante sur le registre dématérialisé :

« Remarques pour la SCI Mont Ouzon : (parcelle 823)

L'emplacement réservé pour le cimetière : je m'oppose à la création d'un cimetière au pied de mon immeuble. Ce n'est pas une nécessité absolue. À l'origine, il y avait une maison qui a été détruite par le feu. Normalement la loi autorise les propriétaires à reconstruire sur la même surface. Je ne comprends pas pourquoi on construit un cimetière alors que nous pourrions construire une maison pour densifier le village. Le futur emplacement réservé pour le nouveau cimetière n'est pas en continuité avec le cimetière actuel. Vu la place disponible dans le cimetière actuel, je ne comprends pas pourquoi nous en construisons un nouveau alors qu'il ne sera pas utilisé avant une trentaine d'années.

Remarques pour la construction d'une OAP sur la parcelle 749 :

Je suis totalement opposé à faire une OAP sur mon terrain. Mon terrain n'est pas à vendre et je ne souhaite en aucun cas le vendre.

Faire des immeubles avec plusieurs appartements dans une commune rurale, avec aucun service à disposition, les promoteurs ne seront pas pour ce genre de construction. De plus, il ne faut pas oublier qu'il y a le réchauffement climatique et que cela ne pourra pas être vendu comme "en station de ski".

Je demande à ce que mon terrain soit retiré de cette zone de "périmètre OAP". Il n'y aura aucune discussion sur la vente de mon terrain.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'OAP ayant été scindée en deux sous-zones, les parcelles de M. Pascal BEL relèvent de la phase 2. Quelle perspective pour cette phase ? Par ailleurs, y a-t-il une échéance pour le cimetière ?

Réponse de la commune :

- « En ce qui concerne l'OAP » : Le règlement de la zone 1AUb, lié au périmètre de l'OAP permet la possibilité de réaliser l'OAP en plusieurs tranches (un point qui reste identique à l'OAP précédente) afin de la rendre opérationnelle, de ne pas conditionner la réalisation d'une partie à l'acquisition de toutes les parcelles par un opérateur, tout en assurant une cohérence d'ensemble. Mais cela n'est pas imposé, un opérateur acquérant l'ensemble des terrains de l'OAP peut réaliser une opération d'ensemble. Consciente des problématiques foncières, la commune avait choisi d'ouvrir à des réalisations étalées dans le temps. Cette modification vient les préciser : si l'opération de réalisation de l'OAP ne se fait pas d'un seul tenant, le « sous-secteur nord » peut faire l'objet de plusieurs tranches, le « sous-secteur sud » devra être réalisé en une seule opération.
- Le secteur en zone 1AUb, est un grand secteur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il fait plus de 2 500m² et impose à la commune, par le biais du SCoT, la mise en place d'une OAP sur la totalité du tènement ouvert à l'urbanisation. Les parcelles concernées ne pourraient être classées en zone constructible sans OAP et leur déclassement (vers une zone A ou N) sera difficile vu leur position au sein de l'enveloppe urbaine.
- Cette personne, propriétaire de ce terrain, reste libre de vendre ou pas.
- « En ce qui concerne le cimetière » :
 - Il n'y a aucune échéance pour l'agrandissement du cimetière. Simplement gouverner c'est prévoir. L'emplacement réservé permettra simplement à la commune de compléter sa réserve foncière pour le cimetière. Il concerne essentiellement un petit bâtiment à usage de garage que la commune a vendu, il y a plus de 20 ans. Le secteur identifié est le seul possible pour agrandir le cimetière et préparer l'avenir. Le futur emplacement réservé est en continuité avec le cimetière actuel. Dans les réflexions qui ont conduit à cet emplacement réservé, il n'a jamais été prévu de doubler le cimetière et de le faire arriver au pied de la copropriété de M. Pascal Bel. Les futurs élus auront toute latitude pour décider de la taille de l'agrandissement, de sa connexion avec celui existant et de la création de possibles stationnements supplémentaires.

Pour rappel, il y a une vingtaine d'années, quand il a fallu construire un nouveau réservoir d'eau, les élus ont été très contents que leurs prédécesseurs aient acquis le terrain de la zone de captage bien des années avant.

○ En ce qui concerne la maison détruite par le feu, la commune n'a pas autorisé sa reconstruction car dans la carte des aléas, elle était située en zone rouge.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune apporte les éléments techniques de nature à permettre la compréhension des choix opérés.

5.5.3.10 Contribution de Mme Véronique CRUZ MERMY, 1411 route de Savoie 74360 La Chapelle d'Abondance

Mme CRUZ MERMY, propriétaire d'un ténement au 36 Montée de la Gloriette, est concernée par un emplacement réservé. Elle constate que la commune veut passer des égouts sous la voie publique et que sa véranda est construite sur la route, elle demande que le cadastre soit remis à jour et ne souscrit pas à un projet d'échange du terrain sous sa maison contre du terrain qui lui appartient en face.

Après sa visite au commissaire enquêteur, elle a complété celle-ci par le dépôt de la contribution suivante sur le registre dématérialisé :

*« Je souhaite émettre un avis défavorable concernant la mise en réserve d'une partie de mon terrain, cadastré sections **A 1898, 2483, 2663, 1897, 1896 et 2915**, en vue de la création de réseaux (égouts ou autres). Vous trouverez ci-joint des photographies anciennes, dont les plus anciennes datent de 1964 ; la maison est toutefois bien antérieure à cette date, ces documents correspondant simplement aux premières photos en ma possession. Elles permettent de constater qu'un **chemin vicinal**, et non une route, passe devant la maison.*



En effet, ma maison est déjà raccordée à l'électricité, au tout-à-l'égout — réalisé par mes soins — ainsi qu'à la fibre. Je ne vois donc aucune nécessité de créer de nouveaux réseaux pour cette habitation, située le long du chemin vicinal. Les coûts engendrés seraient excessifs, d'autant plus que le lotissement situé en contrebas est lui aussi déjà raccordé. Je suis donc opposée à cette réserve.

Par ailleurs, j'ai demandé et signalé à Monsieur le Maire qu'il serait nécessaire de remettre les points cadastraux à leur emplacement initial. Ceux-ci ont été déplacés lors du passage du cadastre au numérique, ce qui a pour conséquence de situer désormais ma maison sur la route. Il suffit de repositionner les points au bon endroit ; cette correction doit être effectuée par le géomètre à l'origine de l'erreur.

Concernant le projet situé sous Miville, je tiens également à faire part de mon incompréhension quant à la nécessité de développer un projet composé de bâtiments. L'âme de Bonnevaux est celle d'un village de petits chalets, et une telle orientation aurait été cohérente avec son identité. En l'état, ce projet risque de dénaturer profondément le village.

Il ne faut pas non plus oublier que le maire, porteur de ce projet, a fermé l'école dès son



arrivée à la mairie. Aujourd'hui, Bonnevaux ne dispose ni d'école ni de commerces. Un projet de cette ampleur va à l'encontre de toute logique territoriale et de la réalité du village.

Enfin, le choix d'un aménagement fortement bétonné est difficilement acceptable, en particulier dans une zone naturelle qui, sauf erreur, est normalement inconstructible. Cette situation interroge sur l'existence de passe-droits pour certains projets et soulève de légitimes questions quant au respect des règles d'urbanisme et à l'équité entre les administrés. »

Commentaire du commissaire enquêteur : tout en contestant le classement en emplacement réservé d'une petite partie du ténement dont elle est propriétaire, Madame CRUZ MERMY exprime son incompréhension du projet global qui méconnaîtrait la réalité de Bonnevaux. La correction du cadastre s'impose vraisemblablement pour y voir plus clair.

Réponse de la commune :

- « Sur l'Emplacement réservé » : L'emplacement réservé correspond à l'emprise goudronnée actuelle de la route. La commune procède au goudronnage et à l'entretien de la Montée de la Gloriette depuis des décennies et c'est une route qui est empruntée régulièrement par les habitants du village. Le maire a rencontré cette personne pour régulariser l'emprise actuelle de cette route qui, sur une bonne partie, n'apparaît pas sur l'emprise cadastrale d'origine, régularisation qui aurait dû avoir lieu depuis longtemps. Après plusieurs échanges infructueux, il a demandé à rencontrer le notaire ou l'avocat qui conseille cette personne afin de trouver une solution. Il n'a pas été donné suite à sa demande.
- « Les travaux d'assainissement et d'eau potable » vont être réalisés par la CCPEVA et non pas par la commune. Il est prévu que ces réseaux passent sur la route existante, réseaux qui pour l'assainissement vont desservir le haut du village et les maisons non encore desservies de la Montée de la Gloriette. Pour l'eau potable, il est prévu de reprendre toute la canalisation qui passe actuellement sur les propriétés privées de la Montée de la Gloriette et de la raccorder au réseau principal au niveau de l'aire de jeux. C'est la CCPEVA qui prendra contact avec Madame CRUZ-MERMY pour obtenir l'autorisation de passage sur la route goudronnée, dont l'emprise devait être régularisée car sur le cadastre elle passe à ce jour sur un terrain appartenant à Madame CRUZ-MERMY, pour des travaux d'intérêt général.
- « En ce qui concerne les petits chalets » : à Bonnevaux, il y a des chalets de toutes tailles et pas uniquement des petits chalets. Qu'entend-on par petits chalets ? Comment doivent être considérés les anciennes vieilles fermes et nombre de chalets de Bonnevaux ?
- « En ce qui concerne la fermeture de l'école » : l'école a été fermée par l'inspection académique en mai 2008, soit 1 mois et demi après l'élection du maire actuel qui a hérité d'une situation scolaire dont il n'est en rien responsable.
- « En ce qui concerne les commerces » : Bonnevaux dispose de commerces : une auberge et une boulangerie et, depuis peu, d'un magasin de vente de seconde main.
- « En ce qui concerne les propos d'un aménagement dans une zone naturelle » : là encore, la commune ne comprend pas ces propos ni ceux sur l'existence de passe-droits sur certains projets. En aucun cas, les aménagements n'ont été prévus en zone naturelle et il n'y a eu aucun passe-droit. Les services de l'État et le SIAC ont donné des avis favorables à cette modification pour l'OAP, et n'auraient jamais accepté ce que cette personne a écrit.

Le projet de modification de l'OAP Sous Miville vise à mieux prendre en compte la zone humide dans ses contours expertisés et travailler une densité et des typologies de bâtiments plus adéquats avec le village. Ces éléments seront ajoutés au PLU modifié pour être appliqués par des éventuels porteurs

de projet. Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU en 2015, les terrains concernés sont classés constructibles avec la condition de compatibilité avec l'OAP.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : concernant précisément les limites précises des propriétés de Mme CRUZ MERMY et la mise à jour du cadastre, les éléments fournis par la commune et la proposition de rendez-vous notarial précisé devraient être apaiser les incompréhensions. Ces dernières, concernant la voirie et les aménagements de réseaux souterrains ne semblent pas de nature à porter préjudice de jouissance à Mme CRUZ MERMY.

5.5.3.11 Contribution de l'association Sauvegarde de l'Esprit Village représentée par Monsieur Thierry MAMEAUX et Madame Marie-Laure CETTOUR CAVE

Pour lesquels, le projet ne répond pas au SCoT. À l'issue de leur visite au commissaire enquêteur, ils déposent une contribution dans le registre papier.

Tout d'abord, nous tenons à rappeler qu'il a été précisé dans le SCoT que les petites communes doivent en priorité rénover le bâti existant. Il se trouve que dans la commune de BONNEVAUX l'école ayant fermé, il y a un bâtiment en parfait état chauffé depuis 15 ans et plus. Avec lequel il serait relativement facile de faire trois logements supplémentaires en plus de celui existant. Il y a également l'ancienne fruitière dont une grande surface est utilisée par un peintre en bâtiment qui bientôt prendra sa retraite, cette année ou l'année prochaine et avec lequel il serait encore possible de faire trois autres logements.

Monsieur le maire, ayant décidé de rendre la zone sous Miville zone à bâtir, il a donc fait venir un architecte promoteur parisien. J'imagine qu'il n'y a personne en Haute-Savoie, capable de réviser un PLU... Son cousinage avec une employée de la CCPEVA en est peut-être la cause... Par contre les prétentions financières de ce cabinet sont pharaoniques. 68 000 € pour une simple modification de PLU ... Nous nous sommes donc retrouvés avec un projet de petits immeubles au milieu des champs, nécessitant l'ouverture d'une voie à sens unique, afin de faire le tour des constructions, de traverser, des zones humides et le tout sur un terrain avec risque de glissement, la dernière maison construite sur ce secteur a nécessité des chapes flottantes et un soubassement antisismique à la demande de la mairie pour le permis de construire. Une grande partie de la zone se trouve en plus en milieu / zone humide + sources, qui n'est pas du tout pris en compte par le projet.

Notre association, à ce jour, compte 104 personnes tous représentatifs de ce que nous avons appelé l'Esprit Village. Ce projet changera complètement la vie des habitants : 20 logements ou plus suivant le promoteur, sur une petite zone agricole, défigurerait la commune avec une circulation, un stationnement disproportionné par rapport aux chemins et routes existants. Il n'y a aucun moyen sur cette zone d'agrandir les voies, le bâti, l'empêchant. Notre route de l'Envers en direction d'Abondance n'est pas élargissable compte tenu des risques de glissements de terrain. C'est pourquoi ce projet nous semble complètement démesuré par rapport aux besoins inexistantes, sachant qu'une ancienne colonie de vacances a déjà été reprise à trois reprises, sans succès, la première fois pour faire des ventes en plateau, l'autre des futures modifications, mais rien ne se fait. En premier, il n'y a pas de demande. Merci pour l'attention que vous porterez à la requête de notre association Sauvegarde de l'Esprit Village. »

Commentaire du commissaire enquêteur : l'association évoque une meilleure chronologie dans l'offre de logements qui serait davantage en adéquation avec les contraintes de SCoT : d'abord le bâti existant et la rénovation d'infrastructures abandonnées et non utilisées. Ensuite, elle met en cause la capacité technique de la zone à accueillir la construction de nouveaux logements, tant du point de vue de la stabilité des sols que des possibilités d'amélioration de la voirie de desserte.

Réponse de la commune :

- Comme évoqué dans des réponses précédentes, le projet de modification de l'OAP vise à diminuer la densité et l'emprise de l'OAP Sous Miville, ce qui réduit de fait le nombre de logements possibles par rapport au document actuellement en vigueur. Le travail mené vise à concilier une densité plus acceptable que celle du PLU dans sa version de 2015 pour la taille de la commune (20 logements/ha contre 30 actuellement) avec les orientations du SCoT demandant une typologie de logements qui ne soit pas des logements individuels.

- Les logements individuels constituent à ce jour 80% des logements de la commune et constituent ce qui se fait « spontanément » sur les zones U qui ne sont pas couvertes par des OAP. Une étude paysagère et architecturale a conduit à définir des orientations et recommandations dans la modification du PLU.
- Concernant la stabilité des sols, il est sûrement fait référence ici au Plan d'Exposition des Risques approuvé en 1992 qui classe la zone (comme la quasi-totalité du chef-lieu) en « zone humide – fluage lent – niveau d'aléa moyen à faible ». Le règlement de ce PER recommande une étude géotechnique préalable à tout aménagement, au même titre qu'il prescrit par exemple, l'entretien et une visite annuelle du réseau de drainage par chaque propriétaire. Si le maître d'ouvrage des constructions est encouragé à réaliser une étude géotechnique, rien ne porte à ce jour à connaissance d'éléments plus contraignants sur ce secteur d'OAP que sur les autres parties de la commune classées dans ce même zonage réglementaire.
- Deux études de délimitation de la zone humide ont été menées depuis la mise à disposition par la DDT74 de l'inventaire des zones humides, afin de consolider les contours. L'atlas des zones humides mis à disposition par la DDT en 2021 « est un outil d'information, visant à alerter les communes, les aménageurs ou les particuliers, sur la présence des zones humides de leur territoire. Il n'est pas exhaustif et n'a pas de portée réglementaire. Avertissement : La consultation de l'inventaire départemental n'exonère pas un porteur de projet de vérifier le statut de son terrain au regard de la réglementation sur les zones humides (même si les parcelles concernées ne sont pas répertoriées dans l'inventaire) et de préciser les contours de la zone si celle-ci apparaît à l'inventaire. Cette vérification doit faire l'objet d'une étude de caractérisation et de délimitation réalisée conformément aux protocoles définis par les textes (arrêté du 24 juin 2008, modifié par arrêté du 1^{er} octobre 2009 et circulaire du 18 janvier 2010) ». C'est justement un des objets de la modification du PLU : ajouter dans les documents opposables l'état de connaissance de la zone humide de Sous-Miville, sur la base des études annexées à la modification du PLU.
- En ce qui concerne le projet de l'OAP pour la densité de construction et l'accès. Le reproche est qu'à l'emplacement de cet OAP, les chalets prévus défigureraient la commune et la route de l'Envers ne pourrait absorber la circulation supplémentaire. D'autres contributions, dans ce procès-verbal, demandent pourquoi les terrains limitrophes ne sont pas constructibles, terrains desservis par la même route.

Ces constructions souhaitées sur des terrains limitrophes et desservis par la route de l'Envers n'auraient-ils pas les mêmes effets que ceux dénoncés par l'Association ?

- Par rapport à la rénovation du bâti existant :
 - « en ce qui concerne l'ancienne école » : il reste environ 90 m² non occupés régulièrement actuellement, si ce n'est par une association de gymnastique. Le restant est utilisé comme locaux techniques par le personnel communal (ancien préau et cave) et est loué à une micro-entreprise. Ces 90 m² pourraient permettre l'installation d'autres activités tertiaires.
 - « En ce qui concerne des locaux de l'ancienne fruitière », ils sont actuellement loués à plusieurs entreprises et servent de dépôt communal. Il n'y aura aucune difficulté à relouer ces locaux en cas de départ d'un artisan. Quel serait l'intérêt de les transformer en logements, alors que cela a un intérêt pour notre tissu artisanal, si ce n'est de ramener des voitures supplémentaires sur la route de l'Envers, ce qui est dénoncé par l'Association. Où déplacer le dépôt communal qui sert également de garage ?
 - Question : qui ferait les logements ? Il est reproché à la commune qu'elle a déjà trop de logements en location.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune répond précisément et façon argumentée aux préoccupations exprimées par l'association.

5.5.3.12 Contribution de Monsieur Philippe CETTOUR-CAVÉ, 123 Montée de la Gloriette, déposée dans le registre au cours de sa visite au commissaire enquêteur

« Cette lettre pour m'opposer à cette modification de PLU avec quelques arguments. Tout d'abord ce plan dénature non seulement l'esthétique du village mais aussi la vie du village. Le village de Bonnevaux est un village d'ortoir où il n'y a ni école ni commerces.

La route d'accès est étroite, même les véhicules légers ne parviennent à se croiser sans se garer sur les cours privées situées en bordure. Ces parcelles de terrains ne pourraient-elles pas être divisées pour accueillir quelques constructions individuelles à la taille mesurée dans l'esprit du village plutôt que des blocs collectifs inesthétiques en plein milieu de champs pour le moment agricoles ? Des biens individuels devenus rares et inaccessibles financièrement pour les jeunes de la vallée souhaitant s'installer.

Des logements sociaux pour qui ? Pour quoi ? Il existe une colonie où on pourrait largement accueillir le quota de logements sociaux. Un bâtiment revendu plusieurs fois faute de clients potentiels, un village mort n'attire personne. Un bâtiment dans lequel la commune a déjà investi un chemin d'accès piéton sécurisé et en bordure de la départementale.

De plus cette modification est un pur chantage aux autres propriétaires de terrains, dont je fais partie, qui se voient interdits de construire sur leurs parcelles pourtant raccordées aux réseaux sous l'argument fantaisiste de développer le village sous forme de « goutte d'eau ». Nos villages voisins de la vallée construisent partout et loin des centres.

En conclusion, imposer cette modification de PLU 3 mois à peine des nouvelles échéances électorales communales ne me semble pas très judicieux. Laissons la prochaine municipalité s'occuper du dossier sereinement en accord avec l'ensemble de la population. »

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette contribution évoque plusieurs points sensibles qu'on retrouve par ailleurs dans d'autres :

- Bonnevaux est un village disposant de peu de services, le rendant peu accueillant si on n'y dispose pas d'une histoire familiale antérieure ou si on ne recherche pas une solitude particulière
- La question des accès à la zone à urbaniser est à nouveau posée
- La cohérence de l'offre de petits collectifs, quand bien même il s'agirait de gros chalets d'aspect extérieur, rencontre-t-elle une attente par rapport à des chalets individuels de bonne taille, plus proches de l'histoire de la commune ?
- La question d'une offre « sociale », synonyme de bas de gamme, voire de déclassement, revient de façon récurrente alors même qu'elle ne semble pas présente à ce point dans le dossier proposé à l'enquête publique
- Enfin, la question des équilibres entre les grandes familles du village dans l'évolution de celui-ci est sous-jacente

Réponse de la commune :

● Le village (285 habitants au dernier recensement) est plutôt attractif sur 2 dernières décennies. Après une forte augmentation de sa population entre 1982 et 1990 (passant de 209 à 254 habitants), le village a ensuite vu son nombre d'habitants baisser à 240 habitants en 1999. Il a connu une légère hausse de la population entre 1999 et 2009 (+20 habitants), puis une stagnation entre 2009 et 2014 (+1 habitant) et depuis, une augmentation plus nette (+23 habitants entre 2014 et 2020). Les nouveaux habitants sont des arrivants plutôt que des natifs du village.

● Concernant l'offre de logement intermédiaire, il s'agit de répondre à la prescription du SCoT sur les productions de logements dans les secteurs stratégiques de plus de 2 500m² (prescription 32 du Document d'Objectif et d'Orientations). Les études menées dans le cadre de la modification d'OAP ont permis de pointer l'équilibre qu'apportent les volumes d'habitat intermédiaire pour répondre aux objectifs de densité.

● Sur la vocation sociale de la commune, il est apporté la même réponse qu'à la contribution 5.5.3.6.

● Les études ont démarré début 2024, avec des ateliers et réunions réalisés sur l'année, suivies d'un temps plus administratif (soumission à l'autorité environnementale et consultations des services externes notamment) en 2025.

● Cette contribution reprend plusieurs points déjà abordés ailleurs :

Bonnevaux est un village accueillant qui a quelques commerces. Des familles recherchent un cadre comme celui de Bonnevaux. La problématique est l'évolution des règles d'urbanisme qui ne permettent plus de construire uniquement des chalets individuels qui sont le type de bâtiment

recherché et adapté à la commune. Ces nouvelles règles vont imposer à partir d'un ensemble immobilier d'une superficie de terrain de 2 500 m², avant c'était 5 000 m², des OAP qui interdiront les chalets individuels.

Les immeubles collectifs avaient été imposés par l'ancien SCoT. C'est pour éviter cela que la modification du PLU a été notamment lancée, afin de pouvoir proposer des bâtiments plus petits, équivalents à ceux existants aux alentours.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune apporte les éclaircissements requis.

5.5.3.13 Contribution de Mme Isabelle MAMEAUX, conseillère municipale

« Remarques apportées à la modification du PLU :

- Le choix du cabinet pour effectuer le travail a été surprenant : le plus cher des deux candidats (le double environ) a été retenu sans que l'on ait pu faire valoir nos contre-arguments auprès de certains membres du conseil. Entre autres, la composition de « l'équipe PLU » ayant répondu à l'appel d'offre faisait réapparaître un cabinet d'architecture parisien qui avait déjà proposé en 2020 un projet tout à fait inadapté à Bonnevaux, celui-ci avait d'ailleurs été refusé dès la première réunion de présentation au conseil. La révision du PLU aurait pu se faire à moindre coût en étant épaulé par les services de l'État, mis à disposition des communes.

Alors que la mandature nous avait été présentée sans « projet majeur » à gérer, ce fut une désagréable surprise étant donnés les enjeux pour la population de notre village.

- Lors de plusieurs réunions du conseil, avec ou sans le cabinet « PLU » retenu, nous avons demandé à ce que soit prises en compte les zones humides actuellement inscrites en zone Ub en tant que telles (parcelles 2080, 942, 941, 2047 entre autres). Cela n'est pas le cas dans le projet présenté alors que la protection de ces zones est une des priorités de la CCPEVA. Notre demande n'a pas été répercutée, malgré nos demandes répétées, le cabinet nous expliquant, lors de la présentation finale, qu'ils n'avaient pas eu de demande spécifique de notre Maire !

- La zone « OAP » existait déjà dans le dernier POS, elle fut entérinée en 2015 avec le premier PLU de Bonnevaux. Ce choix d'emplacement existe depuis près de 15 ans, englobant des terrains dont certains propriétaires ne souhaitent pas vendre, seuls les héritiers BEL sont vendeurs (moins de 50%). Bien au contraire une demande de remise en zone agricole a même été émise par l'un d'eux. Cette zone ne semble pas propice aux constructions : sols humides voire marécageux, présence d'argile avec risque de glissements et situation géographique peu enthousiasmante. Ceci entraîne des contraintes de constructions plus coûteuses : dalles flottantes, bâtiments aux normes antisismiques + loi montagne.

- Problème d'artificialisation des sols supplémentaire par l'obligation de créer une route pour desservir un minimum de 16 logements + stationnement : réseaux, évacuations des eaux, éclairage public. Cela ne se fera pas sans porter atteinte à une partie de la zone humide (sud de l'OAP).

Sur un plan en 2D, l'emplacement paraît propice à la continuité du « centre » du village mais le relief et la qualité des sols prouvent le contraire et montrent un projet inadéquat au sein du village (typiquement village rue en raison des contraintes topographiques), tant pour l'impact écologique que pour la qualité de vie des habitants.

En effet, il est prévu d'ajouter un minimum de 16 logements sur environ 0,8 ha alors que l'ensemble de la zone, plusieurs hectares, compte actuellement 16-18 logements. Cette densification veut se faire sans école, sans arrêt de bus, sans aucun service aux familles.

L'afflux d'un minimum de 35-40 véhicules apparaît ingérable au regard des dessertes routières. Cela a été dit à maintes reprises sans avoir pu être réellement entendu.

Qui plus est, le SCoT actuel prévoit et recommande la réhabilitation du bâti ancien des communes, afin de minimiser l'artificialisation des sols et de garder ainsi la physionomie du

village. Il existe deux bâtiments anciens en bon état : l'ancienne école et l'ancienne fruitière, chauffés en hiver mais quasiment non utilisés actuellement.

En tant que conseillère et aidée par d'autres membre du conseil, j'ai essayé de représenter la population de mon village s'opposant en majorité non pas à l'OAP mais à sa localisation.

Deux autres emplacements auraient pu être proposés mais il a été impossible de nous faire entendre. Nous demandions une révision, mais c'est bien une modification qui nous a été imposée.

Le village de Bonnevaux ne s'avère pas être un village où l'on s'installe forcément durablement mais plutôt un village de « transit ». Très peu de familles s'installent définitivement étant donné son peu d'attractivité. La population du village a d'ailleurs tendance à stagner. »

Commentaire du commissaire enquêteur : cette contribution reprend également des éléments que l'on retrouve par ailleurs :

- Le choix du cabinet conseil jette une ombre sur la confiance dans l'étude
- Les voies de desserte sont questionnées
- Le maintien d'un classement en UB de parcelles en zones humides se compare à celui en zone A de parcelles de parcelles viabilisées non constructibles
- La réhabilitation prioritaire de bâtis anciens est évoquée
- La pertinence d'une offre jugée importante de logements neufs dans un village sans services est questionnée, que la qualification de « village de transit » ne remet pourtant pas en cause
- L'élimination de lieux alternatifs d'OAP demande à être expliquée

Réponse de la commune :

- Cette contribution reprend plusieurs points déjà abordés ailleurs dans les contributions 5.5.3.7 et 5.5.3.8. On va les reprendre et les compléter.
- Le choix du cabinet a été fait suite à un appel d'offre. La demande d'intégrer architectes et paysagiste en plus d'urbaniste et d'écologue mobilise du temps et s'apparente à une modification du PLU couplée à une étude urbaine : cela revient à proposer de nombreux ateliers et réunions publiques, ce qui n'est que rarement le cas dans des procédures de modification. L'objectif premier de cette modification était de réduire le nombre de logements sur cette OAP puis de profiter de celle-ci pour encadrer les potentielles futures constructions et leurs implantations et rechercher à réduire les nuisances avec les constructions existantes (travail sur les cônes de vues par exemple).
- Pourquoi le cabinet qui présentait l'offre la plus élevée ? Cette offre était beaucoup plus complète que l'autre proposée. Certaines prestations complémentaires auraient fait l'objet d'avenants alors qu'elles étaient déjà chiffrées dans l'offre retenue.
- « En ce qui concerne la gratuité de l'étude avec les services de l'État » : cela fait 10 ans que l'État s'est désengagé du traitement des dossiers d'urbanisme. C'est pour cette raison que la commune a signé une convention avec la CCPEVA et son service instructeur pour le traitement des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Avant, l'État accompagnait les collectivités lors de l'élaboration d'un PLU. Actuellement, ce n'est plus le cas, il n'intervient plus en appui à la rédaction du dossier mais en tant que Personne Publique Associée à différentes étapes de la procédure puis une fois le dossier validé. Pour cette étude, les services de l'État ont versé, à la commune, une subvention de 20 000 €.
- « Concernant les voies de desserte » : l'accès au secteur d'OAP par la route de l'Envers a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2015. Les éléments apportés à la contribution 5.5.3.5 ainsi qu'à d'autres contributions permettent aussi de répondre à cette question.
- « Sur le maintien en zone UB de parcelles en zone humide » : l'atlas des zones humides réalisé par la DDT permet d'alerter sur les suspicions de zones humides, qui doivent ensuite faire l'objet d'analyses plus approfondies pour élaborer leurs contours précis (ce qui a été fait pour celle de Sous-Miville). Le caractère humide des parcelles évoquées, de l'autre côté de la route de l'Envers fait en effet peu de doute vu la végétation présente, pour certaines d'entre elles. Cependant un déclassement ne peut se faire dans cette procédure, car elle nécessite l'analyse globale des zones concernées et une évaluation de l'impact sur la constructibilité de toutes ces zones. Il aurait fallu partir

sur une révision, ce qui n'était pas prévu dans l'appel d'offre, et qui est un projet totalement différent d'une modification simplifiée.

- La réhabilitation du bâti est une piste intéressante pour la création de logements, cependant la rénovation du bâti ne concerne pas uniquement les bâtiments communaux. Il reste encore quelques bâtiments privés non rénovés mais pas énormément, le principal restant l'ancienne colonie de vacances.

Les éléments apportés à la contribution 5.5.3.11, repris ci-après permettent aussi de répondre à cette question.

○ « En ce qui concerne l'ancienne école » : il reste environ 90 m² non occupés régulièrement actuellement, si ce n'est par une association de gymnastique. Le restant est utilisé comme locaux techniques par le personnel communal (ancien préau et cave) et est loué à une micro-entreprise. Ces 90 m² pourraient permettre l'installation d'autres activités tertiaires, comme par exemple, un dessinateur en bâtiment.

○ « En ce qui concerne des locaux de l'ancienne fruitière », ils sont actuellement loués à plusieurs entreprises et servent de dépôt communal. Il n'y aura aucune difficulté à relouer ces locaux en cas de départ d'un artisan. Quel serait l'intérêt de les transformer en logements, alors que cela a un intérêt pour notre tissu artisanal, si ce n'est de ramener des voitures supplémentaires sur la route de l'envers, ce qui est dénoncé par l'Association Esprit Village. Où déplacer le dépôt communal qui sert également de garage ?

○ Question : qui ferait les logements ? Il est reproché à la commune qu'elle a déjà trop de logements en location.

- « L'afflux de véhicules ingérable au regard des dessertes routières » : D'autres contributions, dans ce procès-verbal, demandent pourquoi les terrains limitrophes ne sont pas constructibles, terrains desservis par la même route.

Ces constructions souhaitées sur des terrains limitrophes et desservis par la route de l'Envers n'auraient-ils pas les mêmes effets que ceux dénoncés par l'Association Esprit Village ?

Cette problématique de circulation sur la route de l'Envers avait été relevée lors de l'élaboration du PLU et une réflexion avait été engagée pour la création d'un autre accès depuis l'entrée du chef-lieu.

- Vu les problématiques soulevées, notamment la prise en compte de zones humides en zone actuellement classées en constructible, le déplacement de l'OAP de Miville, le problème de circulation sur la route de l'Envers en cas de nouvelles constructions où qu'elles se trouvent, la révision du PLU va s'imposer et cela pourra être le projet de la future équipe municipale.

Sur ce mandat, il n'a jamais été prévu une révision mais une simple modification pour améliorer l'existant sur plusieurs points en dehors de l'OAP de Miville, et le cahier des charges avait été rédigé dans ce sens. Cela a été expliqué en conseil municipal et approuvé par la majorité de celui-ci.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : La commune justifie les choix opérés et rappelle les limites et enjeux du présent projet qui n'a pas vocation à embrasser toutes les problématiques exposées par les contributeurs.

5.5.3.14 Contribution de Monsieur Bastien MOUILLE et Madame Armelle DANJOUR, 614 route de l'Envers à Bonnevaux

Ce jeune couple a déposé une contribution dans le registre lors de leur visite au commissaire enquêteur :

« Nous avons un projet d'agrandissement de notre chalet de 60 m² situé en zone A afin de construire une famille. La règle réécrite permettant une extension jusqu'à 50% nous permettrait de créer deux chambres supplémentaires et un espace de vie agréable. Ce chalet a été construit par le grand-père, M. Henri MOUILLE en 1965. Il a toujours été occupé l'été. Il est désormais une résidence permanente et nous souhaitons poursuivre son histoire. »

Commentaire du commissaire enquêteur : il y a certainement matière à compromis sur les possibilités d'agrandissement en fonction de la taille initiale du logement, sans que cela ne provoque une dénaturation de l'urbanisme soumis à règlement.

Réponse de la commune :

Un des points forts de cette modification était de permettre aux petits bâtiments situés en zone agricole ou naturelle (faible superficie au sol et listing de ceux-ci) de pouvoir s'agrandir au-delà des 20% actuellement prévus au PLU afin de pouvoir créer une superficie habitable pour une famille. Il avait été demandé de pouvoir s'agrandir à hauteur de 50 % de la superficie initiale. Cette demande a été refusée dans leur avis par les services de l'État, qui, au vu d'une doctrine, n'autorise qu'un pourcentage d'agrandissement de 30 %.

Cette décision, pour la commune, est incompréhensible, car l'extension d'un bâtiment existant de quelques mètres carrés au sol a un impact nul sur l'environnement proche et éloigné. Il conviendrait de tenir compte des spécificités de chaque dossier.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la position de la commune est claire mais elle ne peut déroger aux règles supra-communales qui s'imposent à elle.

5.5.3.15 Contribution proposée par Madame Valérie CETTOUR MEUNIER, 174 impasse des Sources 74360 Abondance, via le registre dématérialisé

« Je viens de prendre connaissance de la modification du PLU de Bonnevaux, dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lieu-dit Miville. Le projet d'OAP concerne, entre autres, la parcelle cadastrée n°1857 dont je suis co-proprétaire.

Je vous informe que ni moi-même ni l'ensemble des copropriétaires de ladite parcelle n'entendons procéder à la vente de ce terrain, ni consentir à sa cession, à quelque titre que ce soit, en vue de la réalisation du projet envisagé. »

Commentaire du commissaire enquêteur : une partie de cette parcelle est nécessaire, sauf à trouver une alternative, à la desserte de la partie sud de l'OAP.

Réponse de la commune :

Les possibilités d'accès, définies par le contexte urbain, n'ont pas été revues par rapport à l'OAP en vigueur. La commune a souhaité dans la modification de l'OAP ajuster les contours de la zone humide, réinterroger des éléments de programme, d'aménagement et de densité afin qu'elle corresponde mieux à la taille du village que l'OAP en vigueur.

Pour ce secteur, le rôle de la commune reste celui d'en définir des orientations et les accès afin d'éviter que des terrains ne se trouvent enclavés. La vente des terrains relève d'ententes entre les propriétaires. En ce qui concerne les accès aux terrains situés dans l'OAP, il restera toujours aux propriétaires des terrains enclavés, en cas de désaccord, la possibilité d'aller au tribunal afin d'obtenir un droit de passage.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune rappelle ici que l'article 682 du Code civil ne condamne pas nécessairement les parcelles enclavées à ne pas pouvoir déboucher sur la voie publique.

5.5.3.16 Contribution proposée par Madame Bérénice DAVID-CRUZ, née CETTOUR MEUNIER, 172 impasse des Sources 74360 Abondance

À l'issue de sa visite au commissaire enquêteur avec sa mère, Madame Chantal CETTOUR MEUNIER veuve de Monsieur Serge CETTOUR MEUNIER, Madame Bérénice DAVID CRUZ a déposé le courrier suivant dans le registre dématérialisé :

« Je viens de prendre connaissance de la modification du PLU de Bonnevaux, dans le cadre de l'OAP du lieu-dit Miville.

Je ne vais pas vous cacher que je suis surprise de ne pas avoir été concertée préalablement à cette disposition que vous souhaitez prendre sachant que je suis co-proprétaire du terrain de la parcelle n°1857. En effet, je viens de prendre connaissance que notre parcelle serait probablement traversée par une voie d'accès pour de futures constructions.

Sachez que les différents propriétaires de la parcelle n°1857 ne sont pas vendeurs. Je trouve que la manière d'imposer les choses sans réelle discussion en amont est maladroite de votre part.

Je vous rappelle que nous vous avons sollicité oralement il y a quelques temps concernant un reclassement de cette parcelle en terrain constructible. La réponse n'avait pas été positive, alors qu'aujourd'hui vous êtes prêt à aménager une partie de la parcelle pour des intérêts de votre projet.

De plus, je vous rappelle qu'en date du 15 décembre 2017, une demande d'aménagement de mon papa CETTOUR-MEUNIER Serge (CUB 074 041 17 B0015) avait été refusée alors que les parcelles se situent en limite de votre projet.

Je ne suis donc pas d'accord de laisser une partie de notre terrain (non constructible Zone A et Nh) pour la réalisation d'un accès pour un terrain voisin sauf si nos parcelles n°1857, 1855 et 1856 deviennent constructibles. »

Commentaire du commissaire enquêteur : cette contribution est de même nature que la précédente et pose la question de l'équilibre global de la zone ainsi que de la possibilité réelle de conduire des projets sur l'OAP sans examiner des contreparties par ailleurs.

Réponse de la commune :

Dans la procédure en cours, le reclassement d'une zone non constructible à constructible n'est pas envisageable. Le classement de zone A vers une zone constructible nécessiterait une révision du PLU (la procédure de modification en cours ne le permet pas).

Cette contribution peut être reliée à d'autres, précédentes, quant à la constructibilité de terrains limitrophes à l'OAP et à toutes les conséquences que cela induit.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle à nouveau ici les limites et enjeux du présent projet.

5.5.3.17 Contribution proposée par Madame Chantal CETTOUR-MEUNIER 56 Impasse Chez les Meuniers 74360 Abondance

« En soutien avec les co-propriétaires de la parcelle n°1857, je ne suis pas d'accord que le terrain soit impacté par une servitude de passage pour l'aménagement du projet d'OAP alors que nos terrains restent inconstructibles bien que viabilisés et construit de part et d'autre. Je reste éventuellement à disposition pour en discuter. »

Commentaire du commissaire enquêteur : même contribution que les deux précédentes assortie d'une ouverture à discussion.

Réponse de la commune :

Réponse identique à la contribution 5.5.3.16

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : pas d'observation complémentaire.

5.5.3.18 Contribution de Monsieur Daniel CETTOUR CAVE, 263 Montée de la Gloriette

Lors de sa visite au commissaire enquêteur M. Daniel CETTOUR-CAVE indique qu'il est propriétaire d'une parcelle allongée de 50 m x 10 m, A754, comprise dans le programme mais que personne ne lui a demandé son point de vue sur l'inclusion de cette parcelle.

Il est globalement opposé au projet présenté, dans un village qui n'a que la tranquillité pour lui, et il n'est, pour le moment, pas vendeur de sa parcelle.

Il ne souhaite pas laisser de contribution écrite, n'éprouvant pas a priori d'hostilité vis-à-vis de la municipalité.

Commentaire du commissaire enquêteur : même si M. Daniel CETTOUR CAVE n'a pas semblé fermer la porte définitivement à toute évolution, la parcelle 754 est, avec les parcelles 1857 et 1859, l'une des conditions alternatives de construction de la voie d'accès aux logements de l'OAP. Qu'en est-il de la faisabilité du projet en cas de double refus de vente ?

Réponse de la commune :

Cette remarque concerne la parcelle A 751 appartenant à Monsieur Daniel CETTOUR-CAVE. Cette parcelle est comprise dans le périmètre d'OAP originel depuis 2015. Dans le cadre de cette modification, de nombreuses réunions ont eu lieu, auxquelles tous les habitants étaient conviés.

En cas de double refus de vente pour certains accès côté Nord ou côté Sud, si des propriétaires souhaitent réaliser ou faire réaliser un projet mais qu'aucun accord n'est trouvé entre propriétaires pour l'accès, la commune rappelle qu'une procédure de désenclavement à l'initiative des propriétaires concernés relève d'une décision judiciaire de droit privé.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : même remarque que pour la contribution 5.5.3.15

5.5.3.19 Contribution proposée par Monsieur Rémy TOURNIER 336 avenue de la Rive 74500 Publier, via le registre dématérialisé

« Propriétaire d'un terrain je n'habite pas la commune de Bonnevaux. J'ai appris par hasard le projet de modification du PLU. La commune n'ayant pas de site internet je voudrais savoir comment être informé de tels projets. D'autre part mon terrain situé à "Le Melay", zone constructible, puisque ce terrain est entouré de maisons, lui est agricole. Merci de votre réponse. »

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur, la commune juge de la pertinence d'une réponse ou non dans le cadre de cette enquête publique

Réponse de la commune :

La commune a un système d'information par sms/messagerie internet pour les personnes résidentes sur la commune et sur inscription à la mairie pour les personnes qui le souhaitent. Ce système permet de diffuser toutes sortes d'informations communales comme la date de la réunion publique ou le début de l'enquête publique.

Pour cette modification, la commune a également informé les citoyens par des publications légales dans Le Messenger et Le Dauphiné Libéré et un affichage réglementaire à l'extérieur de la mairie.

Sur la constructibilité de la parcelle au lieu-dit Le Melay, la procédure en cours ne permet pas d'étudier l'éventuel classement d'une zone A vers une zone constructible, cela doit se faire dans le cadre d'une révision qui analysera au global les potentiels constructibles sur la commune.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune répond à la question posée en rappelant son système d'information publique et le périmètre limitatif du présent projet.

5.5.3.20 Contribution proposée par Monsieur Martial CETTOUR-MEUNIER 3 Rue docteur Pargoire 07200 AUBENAS, via le registre dématérialisé

« J'ai pris connaissance du dossier concernant la modification n°1 du PLU, que doit approuver le conseil municipal et notamment concernant les projets sous Miville. J'ai lu avec attention les différentes contributions. Ayant des origines très anciennes sur la commune, je suis partisan de conserver l'esprit village. Le projet proposé à savoir construction de bâtiments, va contribuer à dénaturer ce beau village qui a été embelli au fil des années tant par les municipalités successives que par les particuliers, qui ont justement su garder cet esprit. Outre la considération de la zone humide, et compte tenu que le quota de logements sociaux peut être atteint avec les bâtiments existants, ne pourrions-nous pas réfléchir à d'autres propositions qui excluraient la construction de bâtiments. En conséquence, je m'oppose à ce projet qui va à l'encontre de l'aspect général du village. »

Commentaire du Commissaire enquêteur : cette contribution reprend des éléments évoqués supra et auxquels la commune est invitée à répondre par ailleurs.

Réponse de la commune :

Les contributions précédentes démontrent qu'une partie des contributeurs n'est pas contre de nouvelles constructions mais contre l'emplacement actuel de l'OAP sachant que la problématique de la route de l'Envers à supporter des véhicules supplémentaires liés à de nouvelles constructions, où qu'elles soient, reste entière.

En ce qui concerne les logements sociaux, le sujet a déjà été abordé dans certaines contributions précédentes. L'obligation de réaliser des logements sociaux n'apparaît pas dans le règlement de l'OAP et la commune n'est pas soumise à un quota de logements sociaux vu sa taille.

En ce qui concerne la zone humide, les réponses ont été apportées aux contributions 5.5.3.8 et 5.5.3.11.

Concernant les logements sociaux, les éléments de réponse se trouvent dans la réponse à la contribution 5.5.3.6.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle ici les précisions, limites et enjeux exposés dans les réponses précédentes.

6. L'AVIS DES PPA

Le commissaire enquêteur a souhaité connaître les suites qui seront données par la commune de Bonnevaux aux observations qui ont été formulées dans cette enquête par les personnes Publiques Associées (PPA) au titre de l'Art. L.153-16 du code de l'urbanisme.

Les observations éventuelles à suivre du commissaire enquêteur ne sont qu'un avis de forme sur la réponse apportée et ne sont en aucun cas une éventuelle appréciation sur le fond de l'avis des PPA.

6.1. Avis de la CCI de la Haute-Savoie

La CCI de Haute Savoie émet un avis favorable sans autre observation

6.2. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable sans autre observation

6.3. Avis du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC)

Le SIAC émet un avis favorable au projet. Le commissaire enquêteur note que le SIAC juge le projet compatible avec le SCoT du Chablais approuvé le 30 janvier 2020.

6.4. Avis de la Direction Départementale des Territoires

La DDT a émis l'avis suivant avec réserves :

« Au regard des éléments présentés, en saluant en particulier la qualité du travail mené pour l'insertion urbaine du projet et la prise en compte de la zone humide de « Sous-Miville », qui illustre une démarche rigoureuse, j'émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Bonnevaux, sous réserve de :

- *Limiter l'extension des constructions existantes en zone A et N à 30 % maximum, conformément à la doctrine de la CDPENAF, afin de préserver les espaces agricoles et naturels*
- *Mettre en œuvre les mesures compensatoires prévues pour la zone humide avec vigilance et les suivre, afin de garantir leur pleine efficacité écologique et hydraulique dans le temps »*

7. LES QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.1. L'avis de la DDT

Le commissaire enquêteur souhaite connaître la suite que compte réserver la commune à l'avis de la DDT sur les deux points sur lesquels elle a émis des réserves :

- L'extension des constructions existantes en zone A et N
- Les mesures compensatoires prévues pour la zone humide

Réponse de la commune :

- « L'extension des constructions existantes en zone A et N » : Le refus par les services de l'État de ne pas autoriser le pourcentage d'agrandissement de 50 % sur un certain nombre de bâtiments listés est incompréhensible pour la commune. L'extension d'un bâtiment existant de quelques mètres

carrés au sol a un impact nul sur l'environnement proche et éloigné. Il conviendrait de tenir compte des spécificités de chaque dossier. Il s'agit ici d'une habitation principale habitée par un jeune couple qui envisage de fonder une famille. On manque de logement et on bloque tout sur des adaptations mineures.

La commune demande qu'il y ait de la souplesse et qu'il puisse être examiné la possibilité d'un pourcentage d'extension variable suivant la superficie des bâtiments.

En attendant, elle est obligée de se plier à une possibilité d'extension pour les constructions existantes en zones A et N de l'ordre de 30 % de la superficie de plancher existante et non pas de 50 % comme indiqué dans le projet de modification.

- « Les mesures compensatoires prévues pour la zone humide » : La modification de l'OAP visant à réduire son périmètre permet la mise en œuvre de la mesure d'évitement sur la zone humide, premier pilier de la séquence « Éviter – réduire – compenser ». Les mesures compensatoires prévues pour la zone humide sont l'application de la compensation à 100% des surfaces détruites soit sur les sites impactés (ou à proximité), ce qui se traduit dans le document d'OAP par un des enjeux du secteur « L'aménagement du secteur nécessite d'utiliser une petite superficie (moins de 200 m²) afin de permettre un accès au sud de l'OAP, l'impact devra être réduit et compensé (noue avec une flore d'accompagnement pour « franchir » la route vers la zone humide à l'est) ». Il est proposé de l'inclure dans les orientations de l'OAP pour affirmer leur portée.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune intégrant les recommandations de la DDT ; concernant les possibilités d'extension des constructions existantes en zone A et N, il souscrit aux suggestions de la commune visant à une approche plus différenciée des règles en la matière ; il note par ailleurs la prise en compte de la séquence ERC.

7.2. La typologie des populations des constructions nouvelles

Plusieurs contributions affichent une incrédulité certaine vis-à-vis de l'intérêt de la construction de petits collectifs dans la commune de Bonnevaux.

Au-delà de la contrainte formulée par le SCoT visant à limiter les constructions individuelles, le commissaire enquêteur souhaiterait connaître l'avis de la commune sur la typologie des populations susceptibles de se porter acquéreur d'un logement dans ces constructions, en lien éventuel avec l'activité économique de la commune ou des communes plus ou moins proches.

Y a-t-il le cas échéant des projets locaux susceptibles d'accompagner cet accroissement de résidences ?

Réponse de la commune :

La commune ne connaît pas la typologie de population qui cherche ce type de logements, et dans le cadre de la rédaction de ses documents de planification, elle veille notamment à l'intégration dans l'environnement et le paysage des nouvelles constructions. Ce n'est pas la commune qui va commercialiser les terrains de l'OAP.

Ce sont surtout les chalets individuels ou des terrains pour ces chalets individuels qui sont recherchés sur le village. Actuellement, le coût du foncier est plus faible sur Bonnevaux que dans les villages environnants. Mais, malheureusement sur le secteur d'OAP, cette typologie n'est pas possible réglementairement.

La commune a travaillé à des modèles alternatifs, en logement intermédiaire et sur la base de ce qui existe déjà sur le village, dans les vieilles fermes composées de plusieurs logements. Il est possible qu'en permettant l'acquisition de surfaces plus petites, tout en offrant des qualités proches de celles des logements individuels (accès indépendant, jardins...), des jeunes familles puissent avoir la possibilité financière de s'installer dans le village. Mais cela reste bien sûr hypothétique.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle ici le travail qu'elle a entrepris sur la recherche d'un compromis visant simultanément à respecter les règles de constructibilité qui lui sont imposées et la préservation de « l'esprit village », en cadrant le plus possible les constructions à venir.

8. ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE DOSSIER PRESENTE

8.1. Les caractéristiques globales du projet présenté

Concernant « Sous Miville », le projet présenté prévoit tout à la fois de :

- Réduire le périmètre de l'OAP pour préserver la plus grande partie de la zone humide dont l'étude a été affinée depuis la promulgation du dernier PLU
- Réduire la densité de construction de 30 à 20 logements à l'hectare pour se conformer aux orientations arrêtées par le SCoT du Chablais en 2020
- Créer une voie de desserte intérieure de nature à viabiliser le centre du triangle « Envers Gloriette RD32 » valorisant ainsi les parcelles actuellement enclavées dans la zone
- Prévoir une harmonisation des constructions à venir de nature à préserver l'architecture traditionnelle du village
- Se conformer aux orientations légales actuelles privilégiant la construction d'habitat collectifs au détriment de l'habitat individuel plus consommateur d'espaces fonciers, tout en restreignant le volume des constructions futures à celui d'ores et déjà atteint par les gros chalets anciens ou plus récemment construits dans le village
- Conduire le développement du village en le densifiant à partir de son chef-lieu.

En précisant les emplacements réservés, le projet recherche également une vision d'un développement cohérent et prospectif du village.

En prévoyant la possibilité d'agrandissement maîtrisé d'habitat en zone A, il recherche un compromis de nature à permettre à des résidents de logements de longue date de les moderniser pour les rendre plus adaptés et fixer ainsi des populations plus jeunes au sein du village.

Il fait l'objet d'avis favorables dans son principe de la part des PPA.

Il s'inscrit dans le cadre de cohérence légal en vigueur concernant la densification de l'enveloppe urbaine plutôt que son extension, et le développement d'habitats collectifs, fussent-ils de petite taille, plutôt qu'individuels.

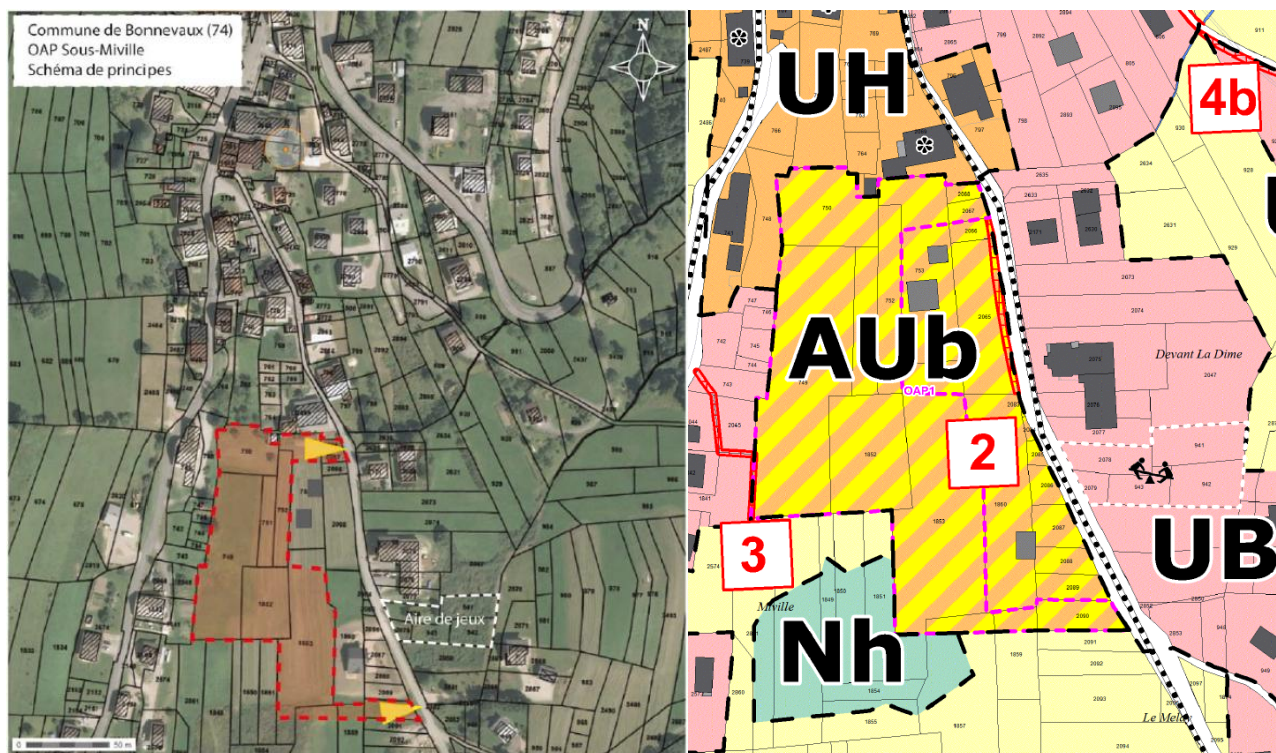
Il restreint et aménage le PLU existant et ne peut être considéré comme une évolution majeure du PLU, n'étant pas une révision, si ce n'est qu'il offre moins de liberté de construction sur l'OAP « Sous Miville ».

8.2. Les observations formulées par le public

La plupart des observations formulées manifestent des réserves, voire une franche opposition à l'évolution proposée.

Les cartes ci-dessous permettent de visualiser la zone contestée.





Au soutien de leur opposition, les contributeurs invoquent principalement les arguments suivants :

8.2.1. La circulation automobile induite par les 16 logements envisagés à terme

Elle s'accroîtrait de façon problématique et au-delà de la capacité de circulation de la route de l'Envers.

L'accès à l'OAP ne peut pas se faire par la route du col du Corbier, RD32, mais doit nécessairement passer par la route de l'Envers, accroissant le trafic dans les deux sens.

Certaines parties sont en effet particulièrement étroites mais la contrainte sur l'ensemble de la voie ne semble pas supérieure à celle créée par les dispositifs ralentisseurs voies uniques mis en place dans de nombreuses communes et la visibilité le long de la voie permet une circulation à double ralentie et sécurisée.

Par ailleurs, on peut aussi remarquer que les demandes de constructibilité des parcelles du Sud-Est du triangle « RD32 Envers Gloriette » actuellement classées en zone A auraient le même effet en termes de trafic automobile et que les adaptations éventuellement nécessaires se feront jour dans les deux hypothèses.

8.2.2. La nature du sol ne permet pas la construction d'habitats à l'intérieur de la zone

Les réserves qui sont formulées évoquent le caractère humide de l'ensemble de la zone, le ruissellement et le risque de glissement de terrain qui rendraient la zone impropre à la construction.

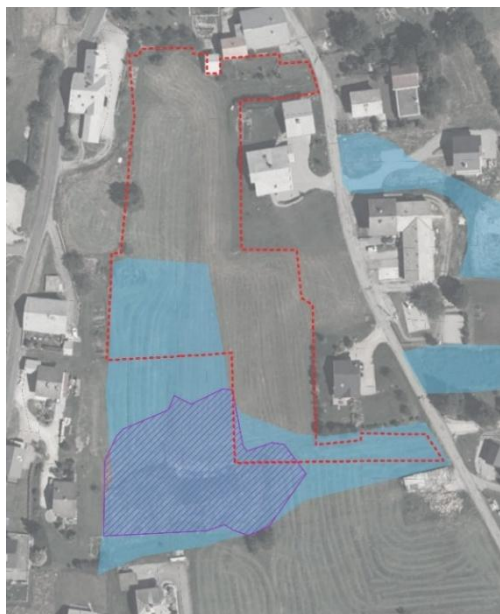
Pour autant, l'analyse des risques dans la note de présentation indique de façon assez précise en page 9 :

« Le secteur est classé pour partie en zone de risque modéré (zone humide, fluage lent, règlement E) du PPRN (1992) et en aléa faible Glissement de terrain dans la carte des aléas (2014) ».

Cette préoccupation se retrouve dans plusieurs contributions mais elle n'est étayée par aucune fourniture d'étude complémentaire contradictoire avec le classement du PPRN. De façon concrète, les constructions à l'ouest à partir de la route du col du Corbier ne semblent pas sujettes à glissement problématique à ce jour.

Le DICRIM 2009 évoqué n'est pas fourni et ne semble pas accessible sur le site de l'État.

8.2.3. Il est porté une atteinte excessive à la zone humide



La carte ci-contre délimite l'emprise sur la zone humide, résultant de l'étude de 2022.

La réduction de l'emprise de l'OAP, telle que présentée par le projet soumis à l'enquête publique, limite l'impact sur la zone humide par rapport au PLU de 2015.

Par ailleurs, les constructions elles-mêmes ne couvriront pas en totalité les secteurs en zone humide recensés.

Les propositions de la commune dans le cadre de la séquence ERC apportent les éléments de compromis réglementaire nécessaires.

8.2.4. La perte de « l'esprit village » et le traitement paysager de la zone

Les projets éventuels de construction dénatureraient l'esprit traditionnel du village en ajoutant des constructions neuves au milieu d'un secteur « cœur de village ».

Force est de constater que le classement de l'OAP en AUb assujettit toute construction nouvelle éventuelle à des règles plus strictes que celles applicables à des secteurs en construction libre.

Conformément aux articles L151-17 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent que :

« Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions »,

L151-18 :

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant, »

un cahier des préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été établi.

De ce fait, il restreint les risques de dispersion de l'harmonie des constructions et ce cahier des préconisations applicables dans la zone, relativement précis et contraignant, conduit à l'adoption de gros chalets comme il en existe déjà sur la zone.



Issu d'une démarche collaborative associant élus, habitants, urbanistes, écologues, architectes, et paysagistes, qui ont travaillé conjointement lors de plusieurs ateliers thématiques, il fixe des règles très précises concernant le volume et les caractéristiques du bâti dans la continuité du caractère du village, en orientant les nouvelles habitations le long de la voie, à l'image du tissu bâti existant, imposant par exemple la toiture en pente à deux pans.

Les constructions prévues pour 2 ou 3 logements ne conduisent pas à une occupation très différente de celle des fermes doubles dont l'habitat n'occupait pas la totalité du volume ou dont l'occupation du rez-de-chaussée était ou est saisonnalisée.

Quoi qu'il en soit, l'imprécision des règles actuellement en vigueur sur l'ensemble de l'OAP au titre du PLU 2015 conduit plus certainement à une dispersion paysagère que celles proposées par le projet.



8.2.5. La mesure, la progressivité et l'équité ne sont pas respectées

Tout en reconnaissant l'existence de règles antérieures imprécises soumettant les constructions éventuelles à des autorisations dérogatoires ou au « coup par coup », les riverains semblent anticiper un développement brutal de trop grande ampleur.

Pour autant le projet de modification du PLU ne constitue pas un projet concret de construction et rien n'indique qu'une progressivité ne sera pas observée.

Par ailleurs, le sentiment d'iniquité entre les grandes familles historiques de Bonnevaux est sous-jacent et parfois exprimé dans les refus d'évolution mais difficile à prendre en considération dans un règlement d'urbanisme d'intérêt général.

Enfin, certains arguments visent tout bonnement à présenter le village comme dépourvu de tout intérêt afin de dissuader toute arrivée de populations nouvelles.

8.2.6. Le caractère social des projets à venir

Il est pressenti un caractère « social » aux constructions envisagées au sein de la zone. Les contributeurs y voient un synonyme de bas de gamme, voire de déclassement du village. Pour autant, rien dans le dossier présenté ne confirme cette qualification d'immeubles de moindre qualité que l'existant.

8.2.7. La fragilité des possibilités d'accès à la zone de l'OAP

Le dossier présenté, concernant une zone en grande partie de parcelles privées, fait l'impasse sur la sécurisation des accès au centre de la zone et la possibilité de construire une voie de desserte nouvelle pour les habitations futures.

En effet, qu'il soit par le Nord ou le Sud, l'accès emprunte des parcelles aujourd'hui privées dont les propriétaires se déclarent non-vendeurs à ce jour.

Les éléments recueillis, tant lors des visites au commissaire enquêteur que par voie écrite au cours de la présente enquête publique, font cependant état de déterminations qui peuvent évoluer avec le temps, voire faire l'objet de demandes de contreparties rendant constructibles des parcelles attenantes aujourd'hui classées en zone A.

Ce point constitue vraisemblablement une faiblesse du projet mais, rappelons-le, ce problème était déjà présente dans le PLU de 2015 et n'est pas levé par la présente modification.

Il est susceptible de retarder sa mise en œuvre, mais il est vraisemblable que le désenclavement éventuel de parcelles situées au milieu de la zone conduirait à de nécessaires évolutions.

Il apparaît clairement que le projet de classement en AUb fixe des orientations dont la mise en œuvre devra s'adapter de façon pragmatique aux étapes de développement envisagées.



8.2.8. Les observations formulées par les PPA

Concernant en particulier la possibilité d'agrandissement de constructions en zone A, les critères appliqués semblent peu différenciés et potentiellement inadaptés.

La recherche de moindre consommation d'espaces fonciers conduit à maintenir en zone A des secteurs proches ou dans des zones urbanisées. De ce fait, une application brutale des critères retenus par le SCoT ne permet pas une transition souple entre zone constructible ou agricole et peut conduire à la déshérence de constructions anciennes et modestes qui pourraient être réhabilitées avec peu d'impact.

Au plan de l'intérêt général, une famille ne pouvant plus se loger dans une petite construction devenue trop exiguë, consommera nécessairement de l'espace foncier à un autre endroit.

9. PIÈCES ANNEXES ET DOCUMENTS ASSOCIÉS

9.1. Pièces annexes

Seuls sont joints en pièces annexes à ce rapport les documents cités qui ne figurent pas dans le dossier d'enquête :

- Lettre d'accompagnement du 7 janvier 2026 du procès-verbal de synthèse des observations du public signée du récipiendaire
- Mémoire en réponse de la commune aux questions du commissaire enquêteur du 20 janvier 2026
- Pièces annexes des contributions déposées par le public sur 7 pages

9.2. Documents associés

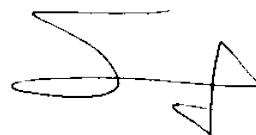
Pour mémoire, pièces figurant dans le dossier d'enquête remis à l'autorité organisatrice de cette enquête avec le présent rapport (dossier d'enquête au siège de celle-ci) :

- Pièces listées au § 2.3 du présent rapport

10. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Dans un document séparé mais joignable avec une pagination indépendante du présent rapport.

Annecy, le 3 février 2026



Le Commissaire enquêteur
Pascal GUY

LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Référence : Arrêté de Monsieur le maire de la Commune de Bonnevaux n° 2025-11-17 du 17 novembre 2025 – enquête publique n° E 250272

Objet de l'enquête : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Durée de l'enquête : 31 jours du vendredi 5 décembre au dimanche 4 janvier 2026

Destinataire : Monsieur le Maire de la Commune de Bonnevaux

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-après une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique référencée ci-dessus et appelant prise de position de votre part.

En termes de participation à cette enquête :

- ▶ Au cours des trois permanences que j'ai tenues dans les locaux de la mairie de Bonnevaux, j'ai reçu la visite de 16 personnes ou groupes de personnes
- ▶ Le registre papier mis à la disposition du public au siège de la mairie a enregistré 10 contributions déposées principalement lors de mes permanences
- ▶ Le registre numérique a enregistré 12 contributions parfois redondantes avec des visites lors de mes permanences
- ▶ La boîte de courrier électronique supportée par le registre numérique dédié à cette enquête a enregistré 4 contributions parfois communes avec des visites lors de mes permanences
- ▶ Deux courriers nous ont été adressés par voie postale ordinaire et ont été annexés au registre

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement applicable en la matière, je vous remets ce jour le procès-verbal de synthèse de cette enquête et vous disposez d'un délai de quinze jours pour m'adresser vos observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse.

Passé ce délai, et sauf justification de votre part, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

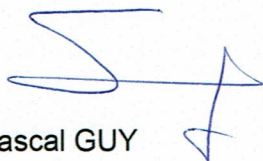
Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Remis au Maître d'Ouvrage

Le 7 janvier 2026

Le Commissaire enquêteur

Pascal GUY



Reçu à la mairie de Bonnevaux

Le 7 janvier 2026

Le maître d'ouvrage (Nom et qualité)

COLONER Férald, Maire



BONNEVAUX - Modification n°1 du PLU -

Mémoire en réponse au PV du commissaire enquêteur

V2

2.2.5 Contribution de Mme et Mr CETTOUR-CAVE David

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les époux CETTOUR CAVE questionnent le nombre de logements envisageables au regard des infrastructures existantes ainsi que le devenir des parcelles adjacentes classées en zone A et dont ils perçoivent la non-constructibilité comme une iniquité. Ils contestent le bien-fondé du projet qui va figer toute évolution ultérieure tant que l'OAP n'aura pas atteint ses objectifs.

Réponse de la commune

- Les infrastructures ont été vues lors de l'élaboration du PLU (annexes sanitaires notamment) pour un projet alors plus dense (30 logements au lieu de 16 dans la modification). Lors de l'arrêt du PLU en 2015, la zone d'extension du village a été concentrée à Sous Miville en continuité des anciennes constructions et n'a pas pu être étendue à tout le terrain situé entre la route de l'Envers, la Montée de la Gloriette et la RD32, car cela faisait une superficie trop importante. Elle a nécessité la création d'une OAP car la superficie de la zone dépassait 5000 m², seuil qui imposait une OAP. Puis, il a été demandé par les élus de l'époque de pouvoir répartir l'extension sur plusieurs secteurs le long de la route de l'envers et de la montée de la gloriette mais cela leur a été refusé.
- En ce qui concerne l'adaptation des infrastructures : les réseaux d'eau, d'assainissement, la collecte des déchets sont adaptés. Pour la circulation, la réduction quasiment par moitié du potentiel de logements participe à réduire cette problématique qui se posera toujours, même dans l'hypothèse de nouvelles zones constructibles venant à être créées le long de la route de l'envers et de la montée de la gloriette à la place d'une partie de l'OAP actuelle.
- A l'époque, le règlement du SCOT prévoyait une certaine densification avec des logements collectifs. Depuis, le SCOT a été révisé, et le nombre de logements à l'hectare a diminué ainsi que l'obligation de construire obligatoirement du collectif. Cependant, on ne peut toujours pas construire de chalets individuels dans une OAP.
- L'OAP fixe des orientations. Lors des permis de construire les services gestionnaires seront consultés et rendront des avis sur le projet précis. Le projet tel qu'il a été réfléchi ne prévoit pas de bâtiments de taille plus importante que des bâtiments situés aux alentours.
- Lors de l'arrêt du PLU en 2015, la colonie de vacances fonctionnait. Toutefois, par précaution, à l'époque il a été prévu une possibilité de modification de destination car elle est située en zone A. La colonie n'a plus fonctionné à compter de la COVID (2020-2021). La propriétaire de la colonie l'a vendu à un promoteur qui envisage la création de plus de 20 logements en copropriété. La création d'un chemin piétons et vélos par le

bois relève uniquement de la sécurité publique. Après les drames survenus à Saint Paul en Chablais, où notamment un collégien a été tué en allant à l'arrêt de bus scolaire en empruntant une route départementale hors agglomération, il est de la responsabilité de la commune de prévenir ce type de risque quand elle le peut. Il faut espérer que ce bâtiment puisse être réhabilité afin d'éviter qu'il n'y ait un bâtiment abandonné, squatté à l'entrée du village.

- Une procédure de modification telle que celle engagée ne peut amener à un classement de zones agricoles en zone constructible. Pour un changement de zonage de ce type, il faut passer par une révision du PLU.
- L'OAP n'entraîne pas de blocage concernant la constructibilité sur la commune : les zones U existantes restent constructibles. L'OAP "Sous Miville" est la seule pour du logement. Sa réalisation ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation d'un autre secteur ou d'autres zones constructibles dans le PLU.
- Sur la temporalité de l'étude, suite à la consultation des cabinets à l'été 2023, la première réunion de la modification a eu lieu en janvier 2024. Deux années ont été nécessaires pour préparer cette modification notamment par la mise en place de réunions participatives.

2.2.6 Contribution de Mme FAVRE-DEREZ Marie Hélène

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les parcelles de Mme FAVRE-DEREZ ne sont pas concernées par l'enquête publique. Toutefois elle exprime des réserves par rapport au projet de modification présenté. Elle s'interroge sur la meilleure manière de présenter le projet de réhabilitation de son chalet : requalification de la parcelle ou soumission d'un projet précis à un accord d'urbanisme.

Réponse de la commune :

- « Le village n'a pas de vocation sociale » : la commune ne comprend pas ce commentaire. Il n'est pas prévu dans la modification la création de logements sociaux qui seraient édifiés par des bailleurs sociaux. Il n'y a aucune obligation sur le secteur de l'OAP.

Pour information, 53% de la population de Haute Savoie peut prétendre à un logement social. Et dans la vallée, nombre d'habitants qui y travaillent avec des petits salaires souhaiteraient pouvoir trouver des logements avec des loyers moins élevés dans les villages quel qu'il soit.

- « Sur son projet » : il existe actuellement des ruines sur le terrain qui sont situées en zone A, zone qui n'exclut pas la reconstruction à l'identique, donc en soit c'est possible sous conditions :

☐ Le demandeur doit apporter la preuve que :

- le bâtiment a été régulièrement édifié (donc conforme à une autorisation d'urbanisme ou avant qu'une telle autorisation soit nécessaire (1943)),

- que la démolition (suite à sinistre ou non) a eu lieu depuis moins de 10ans,

☐ et la demande de reconstruction doit être identique.

Sans toutes ces conditions, la construction sera considérée comme une nouvelle construction et devra donc respecter les dispositions en vigueur en zone A.

Il est conseillé à cette personne de prendre rendez-vous avec le service instruction de l'urbanisme basé à Publier dans les locaux de la CCPEVA pour vérifier la faisabilité de ce projet. Ce projet de construction sera probablement soumis à un passage devant la CDPENAF à Annecy.

2.2.7 Contribution de Mme MAULAZ Catherine

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Mme MAULAZ ne conteste pas la nécessité d'adapter le PLU mais s'oppose au projet présenté et doute de sa faisabilité. Elle conteste la nature et la densité des constructions envisagées au motif des contraintes techniques du site.

Réponse de la commune :

- Le choix du cabinet a été fait suite à un appel d'offre. La demande d'intégrer architectes et paysagiste en plus d'urbaniste et d'écologue mobilise du temps et s'apparente à une modification du PLU couplée à une étude urbaine : cela revient à proposer de nombreux ateliers et réunions publiques, ce qui n'est que rarement le cas dans des procédures de modification. L'objectif premier de cette modification était de réduire le nombre de logements sur cette OAP puis de profiter de celle-ci pour encadrer les potentielles futures constructions et leurs implantations et rechercher à réduire les nuisances avec les constructions existantes (travail sur les cônes de vues par exemple).
- Les éléments apportés à la contribution 2.2.8 permettent aussi de répondre à cette question.
- « En ce qui concerne la gratuité de l'étude avec les services de l'Etat » : cela fait 10 ans que l'Etat s'est désengagé du traitement des dossiers d'urbanisme. C'est pour cette raison que la commune a signé une convention avec la CCPEVA et son service instructeur pour le traitement des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Avant, l'Etat accompagnait les collectivités lors de l'élaboration d'un PLU. Actuellement, ce n'est plus le cas, elle n'intervient plus en appui à la rédaction du dossier mais en tant que Personne Publique Associée à différentes étapes de la procédure puis une fois le dossier validé. Pour cette étude, les services de l'Etat ont versé, à la commune, une subvention de 20 000 €.
- « Concernant les voies de desserte » : l'accès au secteur d'OAP par la route de l'Envers a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2015. Les éléments apportés à la contribution 2.2.5 permettent aussi de répondre à cette question.
- « Sur le maintien en zone UB de parcelles en zone humide » : l'atlas des zones humides réalisé par la DDT permet d'alerter sur les suspicions de zones humides, qui doivent ensuite faire l'objet d'analyse plus approfondies pour élaborer leurs contours précis (ce qui a été fait pour celle de Sous-Miville). Le caractère humide de la parcelle évoquée, de

l'autre côté de la route de l'envers fait, en effet, peu de doute vu la végétation présente, cependant un déclassement ne peut se faire dans cette procédure car cela nécessite l'analyse globale des zones concernées et une évaluation de l'impact sur la constructibilité de toutes ces zones.

2.2.8 Contribution complémentaire de Mme MAULAZ Catherine

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Mme MAULAZ interroge ici la pertinence du projet de construction présenté ainsi que la capacité du site de Sous Miville à les accueillir dans de bonnes conditions techniques.

Réponse de la commune :

- Le secteur d'OAP apparaît en jaune hachuré orange avec un liseré violet sur le plan du règlement graphique, c'est la zone Nh (zone naturelle humide) qui est représentée en vert.
- Le dossier de demande au cas par cas pour la soumission à évaluation environnementale a été déposé le 11/03/2025 auprès de la MRAe, et jugé complet par cette dernière. Dans son avis conforme du 16/04/2025 (joint comme il se doit au dossier d'enquête publique) la MRAe indique que « La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bonnevaux (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ».

La suite de la procédure demande au conseil municipal de délibérer, sur la base de cet avis, sur le choix de réaliser une évaluation environnementale. La première délibération du 26 juin 2025 ne faisait que « prendre acte » et n'était en ce sens pas complète car elle ne décidait pas de la suite à donner à cet avis. Une délibération rectificative a donc été prise le 24/09/2025 dans laquelle le conseil a décidé de ne pas soumettre cette modification à évaluation environnementale. Le fondement de la décision sur l'avis de la MRAe reste le même.

- Depuis le début des études en 2009 du PLU, son arrêt en 2015 et actuellement, la prise en compte des zones humides a évolué. Jusqu'à ces dernières années, de nombreuses maisons ont été construites sur des zones humides. Pour information, il y a 20 ans, des terrains avaient été achetés par la commune dans le secteur humide pour créer un lotissement.
- L'OAP ouvre à l'urbanisation sous certaines conditions. L'objectif de cette modification est de réduire le nombre de logements, et par le règlement écrit, l'OAP, auxquels sont ajoutés un cahier de préconisations, d'encadrer le plus possible l'implantation et le dimensionnement des futurs chalets. Si la modification n'est pas arrêtée, ce sera la réglementation actuelle du PLU et de son OAP qui continuera de s'appliquer en attendant une révision du PLU.
- La commune n'a mandaté aucun promoteur pour s'occuper de l'aménagement de cette zone.

- La commune ne va pas entrer dans une polémique sur les propos de Madame MAULAZ sur lesquels elle n'est pas amenée à se prononcer par le commissaire enquêteur, et sur lesquels il y aurait beaucoup à dire.

2.2.9 Contribution de Mr Pascal BEL

Commentaire du Commissaire Enquêteur : L'OAP ayant été scindée en deux sous-zones, les parcelles de M. Pascal BEL relèvent de la phase 2. Quelle perspective pour cette phase ?

Réponse de la commune :

- « En ce qui concerne l'OAP » : Le règlement de la zone 1AUb, lié au périmètre de l'OAP permet la possibilité de réaliser l'OAP en plusieurs tranches (un point qui reste identique à l'OAP précédente) afin de la rendre opérationnelle, de ne pas conditionner la réalisation d'une partie à l'acquisition de toutes les parcelles par un opérateur, tout en assurant une cohérence d'ensemble. Mais cela n'est pas imposé, un opérateur acquérant l'ensemble des terrains de l'OAP peut réaliser une opération d'ensemble. Consciente des problématiques foncières, la commune avait choisi d'ouvrir à des réalisations étalées dans le temps. Cette modification vient les préciser : si l'opération de réalisation de l'OAP ne se fait pas d'un seul tenant, le « sous-secteur nord » peut faire l'objet de plusieurs tranches, le « sous-secteur sud » devra être réalisé en une seule opération.
- Le secteur en zone 1AUb, est un grand secteur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il fait plus de 2 500m² et impose à la commune, par le biais du SCoT, la mise en place d'une OAP sur la totalité du tènement ouvert à l'urbanisation. Les parcelles concernées ne pourraient être classées en zone constructible sans OAP et leur déclassement (vers une zone A ou N) sera difficile vu leur position au sein de l'enveloppe urbaine.
- Cette personne, propriétaire de ce terrain, reste libre de vendre ou pas.
- « En ce qui concerne le cimetière » :

☐ Il n'y a aucune échéance pour l'agrandissement du cimetière. Simplement gouverner c'est prévoir. L'emplacement réservé permettra simplement à la commune de compléter sa réserve foncière pour le cimetière. Il concerne essentiellement un petit bâtiment à usage de garage que la commune a vendu, il y a plus de 20 ans. Le secteur identifié est le seul possible pour agrandir le cimetière et préparer l'avenir. Le futur emplacement réservé est en continuité avec le cimetière actuel. Dans les réflexions qui ont conduit à cet emplacement réservé, il n'a jamais été prévu de doubler le cimetière et de le faire arriver au pied de la copropriété de M. Pascal Bel. Les futurs élus auront toute latitude pour décider de la taille de l'agrandissement, de sa connexion avec celui existant et de la création de possibles stationnements supplémentaires.

Pour rappel, il y a une vingtaine d'années, quand il a fallu construire un nouveau réservoir d'eau, les élus ont été très contents que leurs prédécesseurs aient acquis le terrain de la zone de captage bien des années avant.

- ☐ En ce qui concerne la maison détruite par le feu, la commune n'a pas autorisé sa reconstruction car dans la carte des aléas, elle était située en zone rouge.

2.2.10 Contribution de Mme CRUZ MERMY VERONIQUE

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Tout en contestant le classement en emplacement réservé d'une petite partie du tènement dont elle est propriétaire, Madame CRUZ MERMY exprime son incompréhension du projet global qui méconnaîtrait la réalité de Bonnevaux. La correction du cadastre s'impose vraisemblablement pour y voir plus clair ?

Réponse de la commune :

- « Sur l'Emplacement réservé » : L'emplacement réservé correspond à l'emprise goudronnée actuelle de la route. La commune procède au goudronnage et à l'entretien de la Montée de la gloriette depuis des décennies et c'est une route qui est empruntée régulièrement par les habitants du village. Le maire a rencontré cette personne pour régulariser l'emprise actuelle de cette route qui, sur une bonne partie, n'apparaît pas sur l'emprise cadastrale d'origine, régularisation qui aurait dû avoir lieu depuis longtemps. Après plusieurs échanges infructueux, il a demandé à rencontrer le notaire ou l'avocat qui conseille cette personne afin de trouver une solution. Il n'a pas été donné suite à sa demande.
- « Les travaux d'assainissement et d'eau potable » vont être réalisés par la CCPEVA et non pas par la commune. Il est prévu que ces réseaux passent sur la route existante, réseaux qui pour l'assainissement vont desservir le haut du village et les maisons non encore desservies de la montée de la gloriette. Pour l'eau potable, il est prévu de reprendre toute la canalisation qui passe actuellement sur les propriétés privées de la montée de la gloriette et de la raccorder au réseau principal au niveau de l'aire de jeux. C'est la CCPEVA qui prendra contact avec Madame CRUZ-MERMY pour obtenir l'autorisation de passage sur la route goudronnée, dont l'emprise devait être régularisée car sur le cadastre elle passe à ce jour sur un terrain appartenant à Madame CRUZ-MERMY, pour des travaux d'intérêt général.
- « En ce qui concerne les petits chalets » : à Bonnevaux, il y a des chalets de toute taille et pas uniquement des petits chalets. Qu'entend-on par petits chalets ? Comment doivent être considérés les anciennes vieilles fermes et nombre de chalets de Bonnevaux ?
- « En ce qui concerne la fermeture de l'école » : L'école a été fermée par l'inspection académique en mai 2008, soit 1 mois et demi après l'élection du maire actuel qui a hérité d'une situation scolaire dont il n'est en rien responsable.
- « En ce qui concerne les commerces » : Bonnevaux dispose de commerces : une auberge et une boulangerie, et depuis peu d'un magasin de vente de seconde main.
- « En ce qui concerne les propos d'un aménagement dans une zone naturelle » : là encore, la commune ne comprend pas ces propos ni ceux sur l'existence de passe-droits sur certains projets. En aucun cas, les aménagements n'ont été prévus en zone naturelle et il n'y a eu aucun passe-droits. Les services de l'Etat et le SIAC ont donné des avis favorables à cette modification pour l'OAP, et n'auraient jamais accepté ce que cette personne a écrit.

- Le projet de modification de l'OAP Sous Miville vise à mieux prendre en compte la zone humide dans ses contours expertisés et travailler une densité et des typologies de bâtiments plus adéquats avec le village. Ces éléments seront ajoutés au PLU modifié pour être appliqués par des éventuels porteurs de projet. Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU en 2015, les terrains concernés sont classés constructibles avec la condition de compatibilité avec l'OAP.

2.2.11 Contribution de l'association Esprit Village représentée par M. MAMEAUX et Mme CETTOUR-CAVE

Commentaire du Commissaire Enquêteur : L'association évoque une meilleure chronologie dans l'offre de logements qui serait davantage en adéquation avec les contraintes du SCoT : d'abord le bâti existant et la rénovation d'infrastructures abandonnées et non utilisées. Ensuite elle met en cause la capacité technique de la zone à accueillir la construction de nouveaux logements, tant du point de vue de la stabilité des sols que des possibilités d'amélioration de la voirie de desserte.

Réponse de la commune :

- Comme évoqué dans des réponses précédentes, le projet de modification de l'OAP vise à diminuer la densité et l'emprise de l'OAP Sous Miville, ce qui réduit de fait le nombre de logements possibles par rapport au document actuellement en vigueur. Le travail mené vise à concilier une densité plus acceptable que celle du PLU dans sa version de 2015 pour la taille de la commune (20 logements/ha contre 30 actuellement) avec les orientations du SCoT demandant une typologie de logements qui ne soit pas des logements individuels.
- Les logements individuels constituent à ce jour 80% des logements de la commune et constitue ce qui se fait « spontanément » sur les zones U qui ne sont pas couvertes par des OAP. Une étude paysagère et architecturale a conduit à définir des orientations et recommandations dans la modification du PLU.
- Concernant la stabilité des sols, il est surement fait référence ici au Plan d'Exposition des Risques approuvé en 1992 qui classe la zone (comme la quasi-totalité du chef-lieu) en « zone humide – fluage lent – niveau d'aléa moyen à faible ». Le règlement de ce PER recommande une étude géotechnique préalable à tout aménagement, au même titre qu'il prescrit par exemple, l'entretien et une visite annuelle du réseau de drainage par chaque propriétaire. Si le maître d'ouvrage des constructions est encouragé à réaliser une étude géotechnique, rien ne porte à ce jour à connaissance d'éléments plus contraignants sur ce secteur d'OAP que sur les autres parties de la commune classées dans cette même zonage réglementaire.
- Deux études de délimitation de la zone humide ont été menées depuis la mise à disposition par la DDT74 de l'inventaire des zones humides, afin de consolider les contours. L'atlas des zones humides mis à disposition par la DDT en 2021 « est un outil d'information, visant à alerter les communes, les aménageurs ou les particuliers, sur la présence des zones humides de leur territoire. Il n'est pas exhaustif et n'a pas de portée réglementaire. Avertissement : La consultation de l'inventaire départemental n'exonère pas un porteur de projet de vérifier le statut de son terrain au regard de la réglementation

sur les zones humides (même si les parcelles concernées ne sont pas répertoriées dans l'inventaire) et de préciser les contours de la zone si celle-ci apparaît à l'inventaire. Cette vérification doit faire l'objet d'une étude de caractérisation et de délimitation réalisée conformément aux protocoles définis par les textes (arrêté du 24 juin 2008, modifié par arrêté du 1er octobre 2009 et circulaire du 18 janvier 2010)». C'est justement un des objets de la modification du PLU : ajouter dans les documents opposables l'état de connaissance de la zone humide de Sous-Miville, sur la base des études annexées à la modification du PLU.

- En ce qui concerne le projet de l'OAP pour la densité de construction et l'accès. Le reproche est qu'à l'emplacement de cet OAP, les chalets prévus défigureraient la commune et la route de l'envers ne pourrait absorber la circulation supplémentaire. D'autres contributions, dans ce procès-verbal, demandent pourquoi les terrains limitrophes ne sont pas constructibles, terrains desservis par la même route.

Ces constructions souhaitées sur des terrains limitrophes et desservis par la route de l'envers n'auraient-ils pas les mêmes effets que ceux dénoncés par l'Association ?

- Par rapport à la rénovation du bâti existant :

- ☐ « en ce qui concerne l'ancienne école » : il reste environ 90 m² non occupé régulièrement actuellement, si ce n'est par une association de gymnastique. Le restant est utilisé comme locaux techniques par le personnel communal (ancien préau et cave) et est loué à une micro-entreprise. Ces 90 m² pourrait permettre l'installation d'autres activités tertiaires.
- ☐ « En ce qui concerne des locaux de l'ancienne fruitière », ils sont actuellement loués à plusieurs entreprises et servent de dépôt communal. Il n'y aura aucune difficulté à relouer ces locaux en cas de départ d'un artisan. Quel serait l'intérêt de les transformer en logements, alors que cela a un intérêt pour notre tissu artisanal, si ce n'est de ramener des voitures supplémentaires sur la route de l'envers, ce qui est dénoncé par l'Association. Où déplacer le dépôt communal qui sert également de garage ?
- ☐ Question : qui ferait les logements ? Il est reproché à la commune qu'elle a déjà trop de logements en location.

2.2.12 Contribution Mr CETTOUR-CAVE Philippe

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Cette contribution évoque plusieurs points sensibles qu'on retrouve par ailleurs dans d'autres :

- Bonnevaux est un village disposant de peu de services, le rendant peu accueillant si on n'y dispose pas d'une histoire familiale antérieure ou si on ne recherche pas une solitude particulière,
- La question des accès à la zone à urbaniser est à nouveau posée,
- La cohérence de l'offre de petits collectifs, quand bien même il s'agirait de gros chalets d'aspect extérieur, rencontre-t-elle une attente par rapport à des chalets individuels de bonne taille, plus proches de l'histoire de la commune ?

- La question d'une offre « sociale », synonyme de bas de gamme voire de déclassement, revient de façon récurrente alors même qu'elle ne semble pas présente à ce point dans le dossier proposé à l'enquête publique.
- Enfin la question des équilibres entre les grandes familles du village dans l'évolution de celui-ci est sous-jacente.

Réponse de la commune :

- Le village (285 habitants au dernier recensement) est plutôt attractif sur 2 dernières décennies. Après une forte augmentation de sa population entre 1982 et 1990 (passant de 209 à 254 habitants), le village a ensuite vu son nombre d'habitants baisser à 240 habitants en 1999. Il a connu une légère hausse de la population entre 1999 à 2009 (+20 habitants), puis une stagnation entre 2009 et 2014 (+1 habitant) et depuis, une augmentation plus nette (+23 habitants entre 2014 et 2020). Les nouveaux habitants sont des arrivants plutôt que des natifs du village.
- Concernant l'offre de logement intermédiaire, il s'agit de répondre à la prescription du SCoT sur les productions de logements dans les secteurs stratégiques de plus de 2 500m² (prescription 32 du Document d'Objectif et d'Orientations). Les études menées dans le cadre de la modification d'OAP ont permis de pointer l'équilibre qu'apporte les volumes d'habitat intermédiaire pour répondre aux objectifs de densité.
- Sur la vocation sociale de la commune, il est apporté la même réponse qu'à la contribution 2.2.6.
- Les études ont démarré début 2024, avec des ateliers et réunions réalisés sur l'année, suivi d'un temps plus administratif (soumission à l'autorité environnementale et consultations des services externes notamment) en 2025.
- Cette contribution reprend plusieurs points déjà abordés ailleurs :

Bonnevaux est un village accueillant qui a quelques commerces. Des familles recherchent un cadre comme celui de Bonnevaux. La problématique est l'évolution des règles d'urbanisme qui ne permettent plus de construire uniquement des chalets individuels qui sont le type de bâtiment recherché et adapté à la commune. Ces nouvelles règles vont imposer à partir d'un ensemble immobilier d'une superficie de terrain de 2500 m², avant c'était 5000 m², des OAP qui interdiront les chalets individuels.

Les immeubles collectifs avaient été imposés par l'ancien SCOT. C'est pour éviter cela que la modification du PLU a été notamment lancée, afin de pouvoir proposer des bâtiments plus petits, équivalents à ceux existants aux alentours.

2.2.13 Contribution Mme MAMEAUX

Commentaire du Commissaire Enquêteur : cette contribution reprend également des éléments que l'on retrouve par ailleurs :

- Le choix du cabinet conseil jette une ombre sur la confiance dans l'étude
- Les voies de desserte sont questionnées

- Le maintien d'un classement en UB de parcelles en zones humides se compare à celui en zone A de parcelles viabilisées non constructibles
- La réhabilitation prioritaire de bâtis anciens est évoquée
- La pertinence d'une offre jugée importante de logements neufs dans un village sans services est questionnée, que la qualification de « village de transit » ne remet pourtant pas en cause,
- L'élimination de lieux alternatifs d'OAP demande à être expliquée.

Réponse de la commune :

- Cette contribution reprend plusieurs points déjà abordés ailleurs dans les contributions 2.2.7 et 2.2.8. On va les reprendre et les compléter.
- Le choix du cabinet a été fait suite à un appel d'offre. La demande d'intégrer architectes et paysagiste en plus d'urbaniste et d'écologue mobilise du temps et s'apparente à une modification du PLU couplée à une étude urbaine : cela revient à proposer de nombreux ateliers et réunions publiques, ce qui n'est que rarement le cas dans des procédures de modification. L'objectif premier de cette modification était de réduire le nombre de logements sur cette OAP puis de profiter de celle-ci pour encadrer les potentielles futures constructions et leurs implantations et rechercher à réduire les nuisances avec les constructions existantes (travail sur les cônes de vues par exemple).
- Pourquoi le cabinet qui présentait l'offre la plus élevée ? Cette offre était beaucoup plus complète que l'autre proposée. Certaines prestations complémentaires auraient fait l'objet d'avenants alors qu'elles étaient déjà chiffrées dans l'offre retenue.
- « En ce qui concerne la gratuité de l'étude avec les services de l'Etat » : cela fait 10 ans que l'Etat s'est désengagé du traitement des dossiers d'urbanisme. C'est pour cette raison que la commune a signé une convention avec la CCPEVA et son service instructeur pour le traitement des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Avant, l'Etat accompagnait les collectivités lors de l'élaboration d'un PLU. Actuellement, ce n'est plus le cas, elle n'intervient plus en appui à la rédaction du dossier mais en tant que Personne Publique Associée à différentes étapes de la procédure puis une fois le dossier validé. Pour cette étude, les services de l'Etat ont versé, à la commune, une subvention de 20 000 €.
- « Concernant les voies de desserte » : l'accès au secteur d'OAP par la route de l'Envers a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2015. Les éléments apportés à la contribution 2.2.5 ainsi qu'à d'autres contributions permettent aussi de répondre à cette question.
- « Sur le maintien en zone UB de parcelles en zone humide » : l'atlas des zones humides réalisé par la DDT permet d'alerter sur les suspicions de zones humides, qui doivent ensuite faire l'objet d'analyse plus approfondies pour élaborer leurs contours précis (ce qui a été fait pour celle de Sous-Miville). Le caractère humide des parcelles évoquées, de l'autre côté de la route de l'envers fait en effet peu de doute vu la végétation présente, pour certaines d'entre elles. Cependant un déclassement ne peut se faire dans cette procédure, car elle nécessite l'analyse globale des zones concernées et une évaluation

de l'impact sur la constructibilité de toutes ces zones. Il aurait fallu partir sur une révision, ce qui n'était pas prévu dans l'appel d'offre, et qui est un projet totalement différent d'une modification simplifiée.

- La réhabilitation du bâti est une piste intéressante pour la création de logements, cependant la rénovation du bâti ne concerne pas uniquement les bâtiments communaux. Il reste encore quelques bâtiments privés non rénovés mais pas énormément, le principal restant l'ancienne colonie de vacances.

Les éléments apportés à la contribution 2.2.11, repris ci-après permettent aussi de répondre à cette question.

- ☐ « en ce qui concerne l'ancienne école » : il reste environ 90 m² non occupé régulièrement actuellement, si ce n'est par une association de gymnastique. Le restant est utilisé comme locaux techniques par le personnel communal (ancien préau et cave) et est loué à une micro-entreprise. Ces 90 m² pourrait permettre l'installation d'autres activités tertiaires, comme, par exemple un dessinateur en bâtiment.
- ☐ « En ce qui concerne des locaux de l'ancienne fruitière », ils sont actuellement loués à plusieurs entreprises et servent de dépôt communal. Il n'y aura aucune difficulté à relouer ces locaux en cas de départ d'un artisan. Quel serait l'intérêt de les transformer en logements, alors que cela a un intérêt pour notre tissu artisanal, si ce n'est de ramener des voitures supplémentaires sur la route de l'envers, ce qui est dénoncé par l'Association. Où déplacer le dépôt communal qui sert également de garage ?
- ☐ Question : qui ferait les logements ? Il est reproché à la commune qu'elle a déjà trop de logements en location.

- « L'afflux de véhicules ingérable au regard des dessertes routières » : D'autres contributions, dans ce procès-verbal, demandent pourquoi les terrains limitrophes ne sont pas constructibles, terrains desservis par la même route.

Ces constructions souhaitées sur des terrains limitrophes et desservis par la route de l'envers n'auraient-ils pas les mêmes effets que ceux dénoncés par l'Association Esprit Village ?

Cette problématique de circulation sur la route de l'envers avait été relevée lors de l'élaboration du PLU et une réflexion avait été engagée pour la création d'un autre accès depuis l'entrée du chef-lieu.

- Vu les problématiques soulevées, notamment la prise en compte de zones humides en zone actuellement classées en constructible, le déplacement de l'OAP de Miville, le problème de circulation sur la route de l'envers en cas de nouvelles constructions où qu'elles se trouvent, la révision du PLU va s'imposer et cela pourra être le projet de la future équipe municipale.

Sur ce mandat, il n'a jamais été prévu une révision mais une simple modification pour améliorer l'existant sur plusieurs points en dehors de l'OAP de Miville, et le cahier des

charges avait été rédigé dans ce sens. Cela a été expliqué en conseil municipal et approuvé par la majorité de celui-ci.

2.2.14 Contribution Mr MOUILLE et Mme DANJOUR

Commentaire du Commissaire Enquêteur : il y a certainement matière à compromis sur les possibilités d'agrandissement en fonction de la taille initiale du logement, sans que cela ne provoque une dénaturation de l'urbanisme soumis à règlement.

Réponse de la commune :

Un des points forts de cette modification était de permettre aux petits bâtiments situés en zone agricole ou naturelle (faible superficie au sol et listing de ceux-ci) de pouvoir s'agrandir au-delà des 20% actuellement prévus au PLU afin de pouvoir créer une superficie habitable pour une famille. Il avait été demandé de pouvoir s'agrandir à hauteur de 50 % de la superficie initiale. Cette demande a été refusée dans leur avis par les services de l'Etat, qui, au vu d'une doctrine, n'autorise qu'un pourcentage d'agrandissement de 30 %.

Cette décision, pour la commune, est incompréhensible, car l'extension d'un bâtiment existant de quelques mètres carrés au sol a un impact nul sur l'environnement proche et éloigné. Il conviendrait de tenir compte des spécificités de chaque dossier.

2.2.15 Contribution Mme CETTOUR MEUNIER Valérie

Commentaire du Commissaire Enquêteur : une partie de cette parcelle est nécessaire, sauf à trouver une alternative, à la desserte de la partie sud de l'OAP.

Réponse de la commune

Les possibilités d'accès, définies par le contexte urbain, n'ont pas été revues par rapport à l'OAP en vigueur. La commune a souhaité dans la modification de l'OAP ajuster les contours de la zone humide, réinterroger des éléments de programme, d'aménagement et de densité afin qu'elle corresponde mieux à la taille du village que l'OAP en vigueur.

Pour ce secteur, le rôle de la commune reste celui d'en définir des orientations et les accès afin d'éviter que des terrains ne se trouvent enclavés. La vente des terrains relève d'ententes entre les propriétaires. En ce qui concerne les accès aux terrains situés dans l'OAP, il restera toujours aux propriétaires des terrains enclavés, en cas de désaccord, la possibilité d'aller au tribunal afin d'obtenir un droit de passage.

2.2.16 Contribution Mme DAVID-CRUZ Bérénice

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Cette contribution est de même nature que la précédente et pose la question de l'équilibre global de la zone ainsi que de la possibilité réelle de conduire des projets sur l'OAP sans examiner des contreparties par ailleurs.

Réponse de la commune :

Dans la procédure en cours, le reclassement d'une zone non constructible à constructible n'est pas envisageable. Le classement de zone A vers une zone constructible nécessiterait une révision du PLU (la procédure de modification en cours ne le permet pas).

Cette contribution peut être reliée à d'autres, précédentes, quant à la constructibilité de terrains limitrophes à l'OAP et à toutes les conséquences que cela induit.

2.2.17 Contribution Mme CETTOUR-MEUNIER

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Même contribution que les deux précédentes assortie d'une ouverture à la discussion.

Réponse de la commune :

Réponse identique à la contribution 2.2.16

2.2.18 Contribution Mr CETTOUR-CAVE Daniel

Commentaire du Commissaire Enquêteur : même si Mr Danel CETTOUR CAVE n'a pas semblé fermer la porte définitivement à toute évolution, la parcelle 754 est, avec les parcelles 1857 et 1859, l'une des conditions alternatives de construction de la voie d'accès aux logements de l'OAP. Qu'en est-il de la faisabilité d'un éventuel projet en cas de double refus de vente ?

Réponse de la commune : Cette remarque concerne la parcelle A 751 appartenant à Monsieur Daniel CETTOUR-CAVE. Cette parcelle est comprise dans le périmètre d'OAP originel depuis 2015. Dans le cadre de cette modification, de nombreuses réunions ont eu lieu, auxquelles tous les habitants étaient conviés.

En cas de double refus de vente pour certains accès côté Nord ou côté Sud, si des propriétaires souhaitent réaliser ou faire réaliser un projet mais qu'aucun accord n'est trouvé entre propriétaires pour l'accès, la commune rappelle qu'une procédure de désenclavement à l'initiative des propriétaires concernés relève d'une décision judiciaire de droit privé.

2.2.19 Contribution Mr TOURNIER Rémy

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur, la commune juge de la pertinence d'une réponse ou non dans le cadre de cette enquête publique ?

Réponse de la commune : La commune a un système d'information par sms/messagerie internet pour les personnes résidentes sur la commune et sur inscription à la mairie pour les personnes qui le souhaitent. Ce système permet de diffuser toutes sortes d'informations communales comme la date de la réunion publique ou le début de l'enquête publique.

Pour cette modification, la commune a également informé les citoyens par des publications légales dans Le Messenger et Le Dauphiné Libéré et un affichage réglementaire à l'extérieur de la mairie.

Sur la constructibilité de la parcelle au lieu-dit Le Melay, la procédure en cours ne permet pas d'étudier l'éventuel classement d'une zone A vers une zone constructible, cela doit se faire dans le cadre d'une révision qui analysera au global les potentiels constructibles sur la commune.

2.2.20 Contribution Mr CETTOUR-MEUNIER Martial

Commentaire du Commissaire Enquêteur : cette contribution reprend des éléments évoqués supra et auxquels la commune est invitée à répondre par ailleurs.

Réponse de la commune :

Les contributions précédentes démontrent qu'une partie des contributeurs n'est pas contre de nouvelles constructions mais contre l'emplacement actuel de l'OAP sachant que la problématique de la route de l'envers à supporter des véhicules supplémentaires liés à de nouvelles constructions, où qu'elles soient, reste entière.

En ce qui concerne les logements sociaux, le sujet a déjà été abordé dans certaines contributions précédentes. L'obligation de réaliser des logements sociaux n'apparaît pas dans le règlement de l'OAP et la commune n'est pas soumise à un quota de logements sociaux vu sa taille.

En ce qui concerne la zone humide, les réponses ont été apportées aux contributions 2.2.8 et 2.2.11.

Concernant les logements sociaux, les éléments de réponse se trouvent dans la réponse à la contribution 2.2.6.

3.1 L'avis de la DDT :

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le commissaire enquêteur souhaite connaître la suite que compte réserver la commune à l'avis de la DDT sur les deux points sur lesquels elle a émis des réserves :

- L'extension des constructions existantes en zone A et N
- Les mesures compensatoires prévues pour la zone humide

Réponse de la commune :

- « L'extension des constructions existantes en zone A et N » : Le refus par les services de l'Etat de ne pas autoriser le pourcentage d'agrandissement de 50 % sur un certain nombre de bâtiments listés est incompréhensible pour la commune. L'extension d'un bâtiment existant de quelques mètres carrés au sol a un impact nul sur l'environnement proche et éloigné. Il conviendrait de tenir compte des spécificités de chaque dossier. Il s'agit ici d'une habitation principale habitée par un jeune couple qui envisage de fonder une famille. On manque de logement et on bloque tout sur des adaptations mineures.

La commune demande qu'il y ait de la souplesse et qu'il puisse être examiné la possibilité d'un pourcentage d'extension variable suivant la superficie des bâtiments.

En attendant, elle est obligée de se plier à une possibilité d'extension pour les constructions existantes en zones A et N de l'ordre de 30 % de la superficie de plancher existante et non pas de 50 % comme indiqué dans le projet de modification.

- « Les mesures compensatoires prévues pour la zone humide » : La modification de l'OAP visant à réduire son périmètre permet la mise en œuvre de la mesure d'évitement sur la zone humide, premier pilier de la séquence « Eviter – réduire – compenser ». Les mesures compensatoires prévues pour la zone humide sont l'application de la compensation à 100% des surfaces détruites soit sur le site impacté (ou à proximité), ce qui se traduit dans le document d'OAP par un des enjeux du secteur « L'aménagement du secteur nécessite d'utiliser une petite superficie (moins de 200m²) afin de permettre un accès au sud de l'OAP, l'impact devra être réduit et compensé (noue avec une flore d'accompagnement pour « franchir » la route vers la zone humide à l'est) ». Il est proposé de l'inclure dans les orientations de l'OAP pour affirmer leur portée.

3.2. La typologie des populations des constructions nouvelles

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Plusieurs contributions affichent une incrédulité certaine vis-à-vis de l'intérêt de la construction de nouveaux petits collectifs dans la commune de Bonnevaux.

Au-delà de la contrainte formulée par le SCoT visant à limiter les constructions individuelles, le commissaire enquêteur souhaiterait connaître l'avis de la commune sur la typologie des populations susceptibles de se porter acquéreurs d'un logement dans ces constructions, en lien éventuel avec l'activité économique de la commune ou des communes plus ou moins proches.

Y a-t-il le cas échéant des projets locaux susceptibles d'accompagner cet accroissement de résidents ?

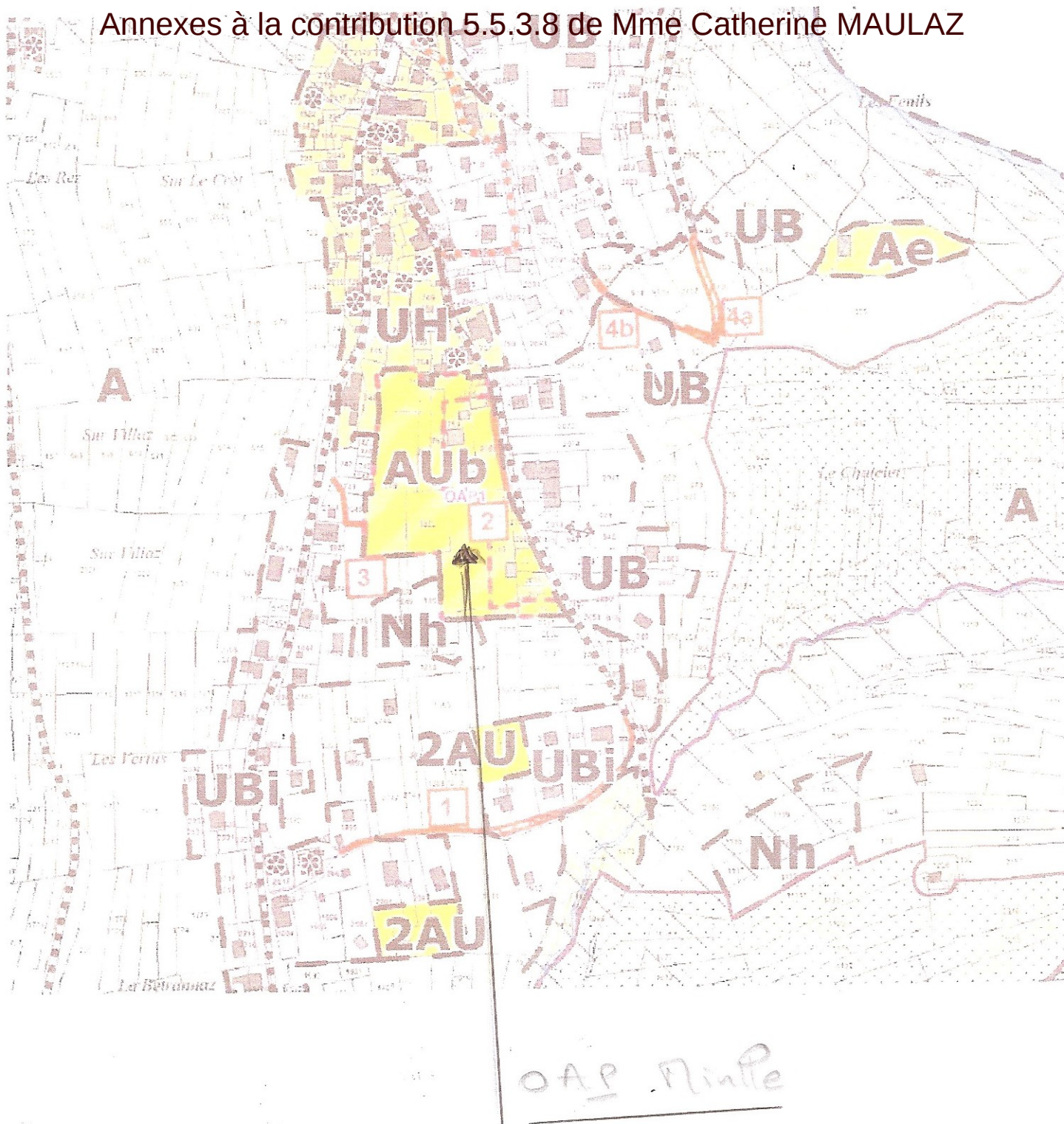
Réponse de la commune :

La commune ne connaît pas la typologie de population qui cherche ce type de logements, et dans le cadre de la rédaction de ses documents de planification, elle veille notamment à l'intégration dans l'environnement et le paysage des nouvelles constructions. Ce n'est pas la commune qui va commercialiser les terrains de l'OAP.

Ce sont surtout les chalets individuels ou des terrains pour ces chalets individuels qui sont recherchés sur le village. Actuellement, le coût du foncier est plus faible sur Bonnevaux que dans les villages environnants. Mais, malheureusement sur le secteur d'OAP, cette typologie n'est pas possible réglementairement.

La commune a travaillé à des modèles alternatifs, en logement intermédiaire et sur la base de ce qui existe déjà sur le village, dans les vieilles fermes composées de plusieurs logements. Il est possible qu'en permettant l'acquisition de surfaces plus petites, tout en offrant des qualités proches de celles des logements individuels (accès indépendant, jardins...), des jeunes familles puissent avoir la possibilité financière de s'installer dans le village. Mais cela reste bien sûr hypothétique.

Annexes à la contribution 5.5.3.8 de Mme Catherine MAULAZ



Les zones humides

En France, selon le Code de l'Environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes

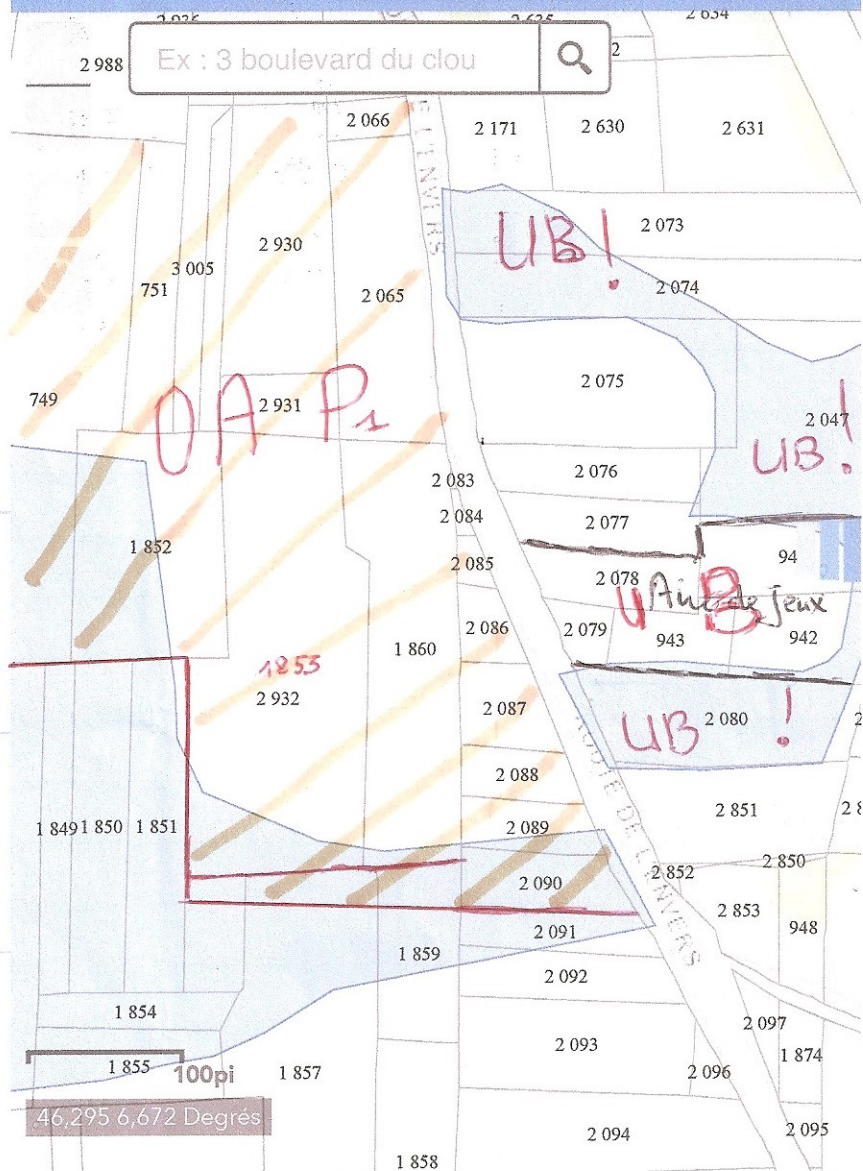
Site Natura 2000 du
Pays de Gavot

Site Ramsar :
l'Impluvium d'Evian

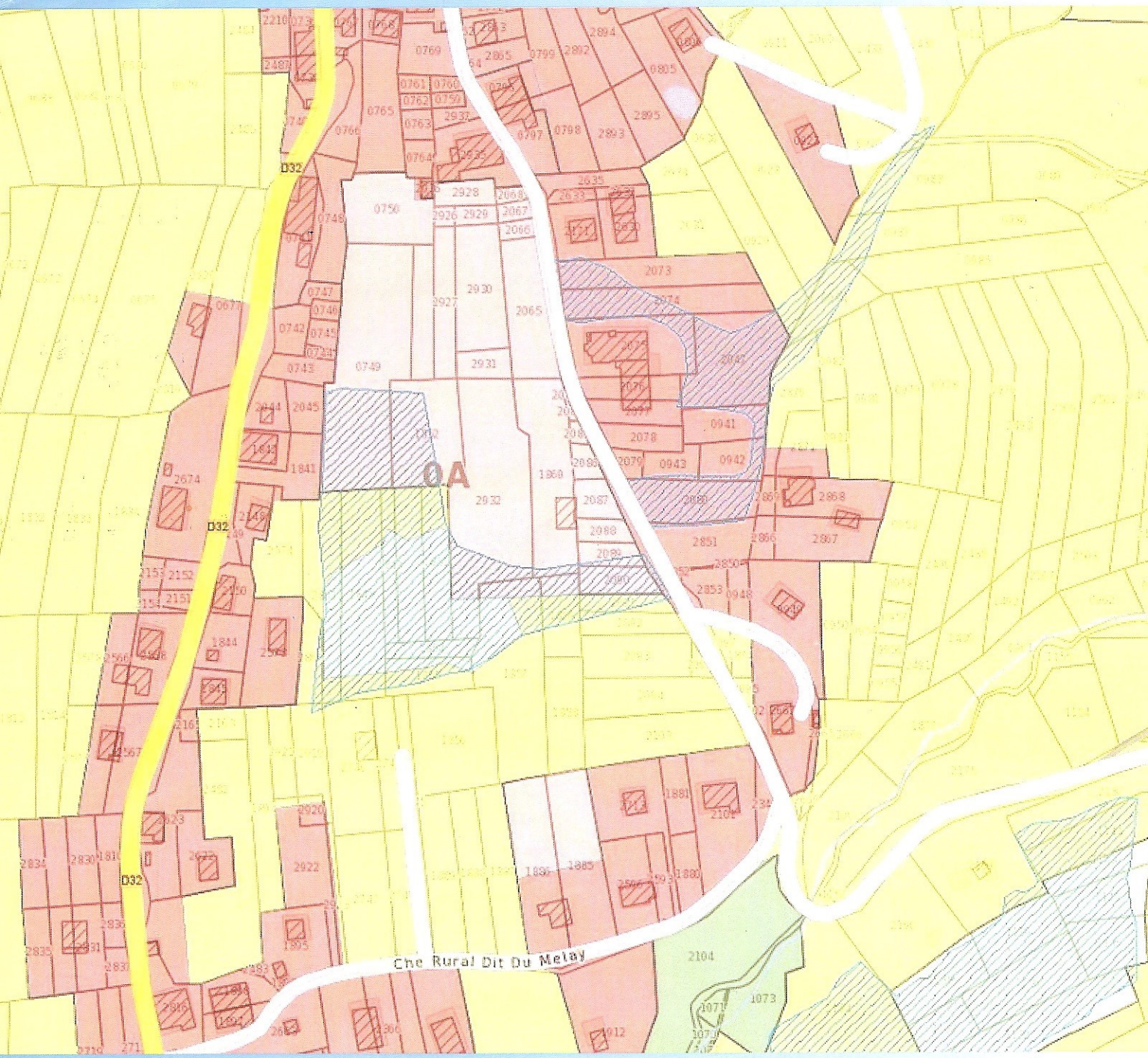
Sentiers de
découverte

Zone humide

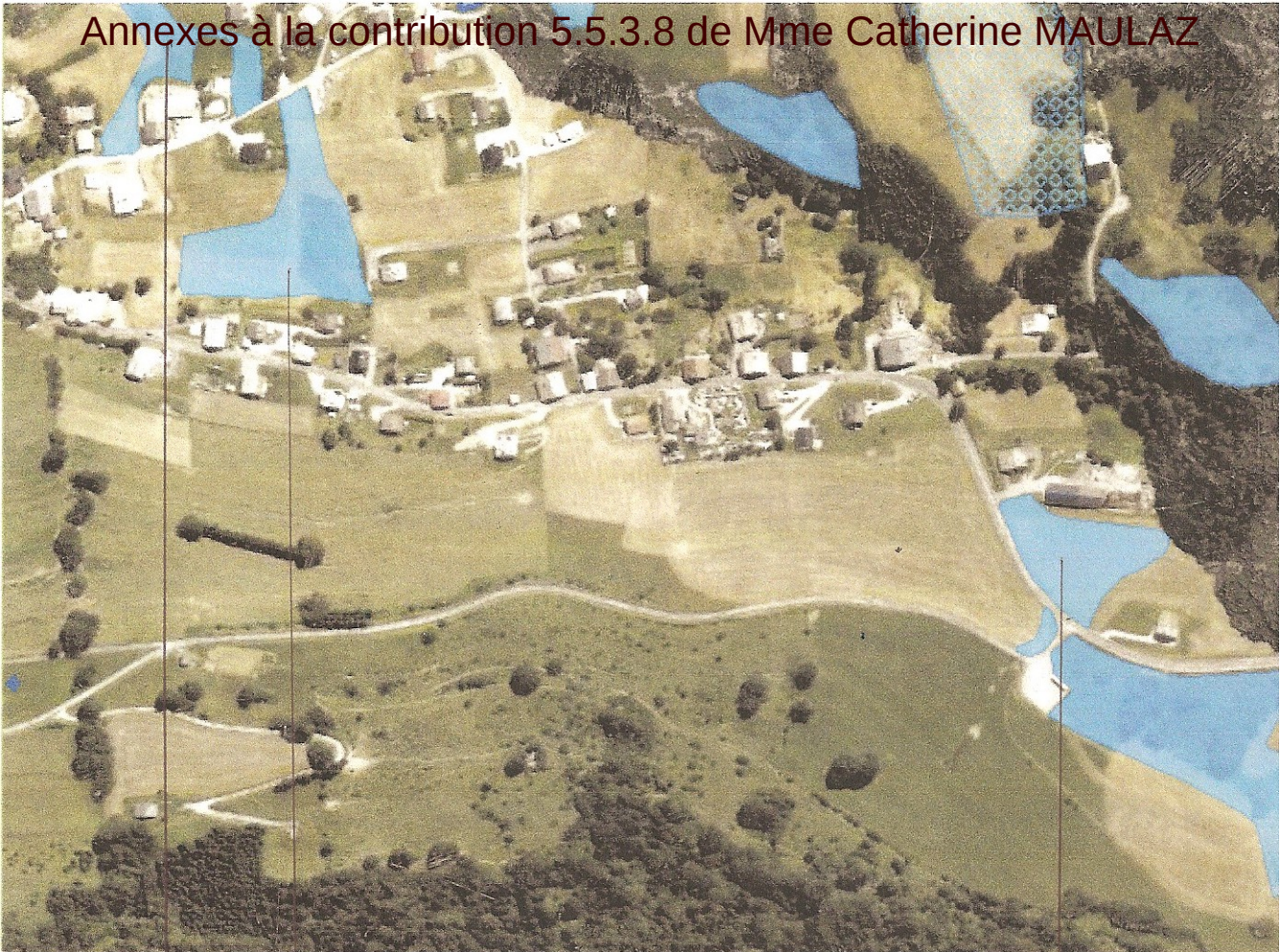
Pour plus d'information (



Limites
AUB ——— OA P1



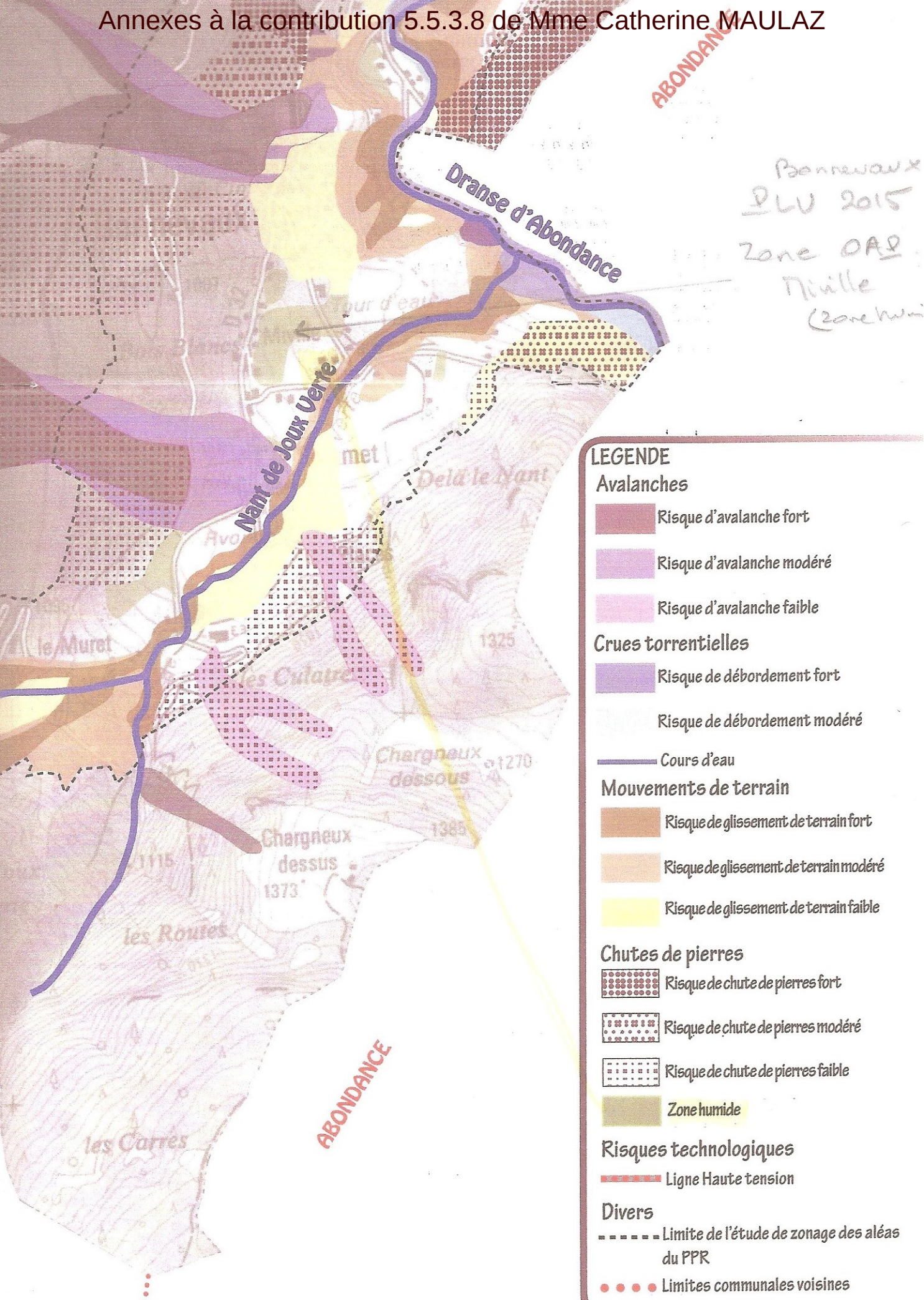
Annexes à la contribution 5.5.3.8 de Mme Catherine MAULAZ



→ Zone UB

OAP 1
(Sous Miville)

→ Zone
artisan
OAP 2



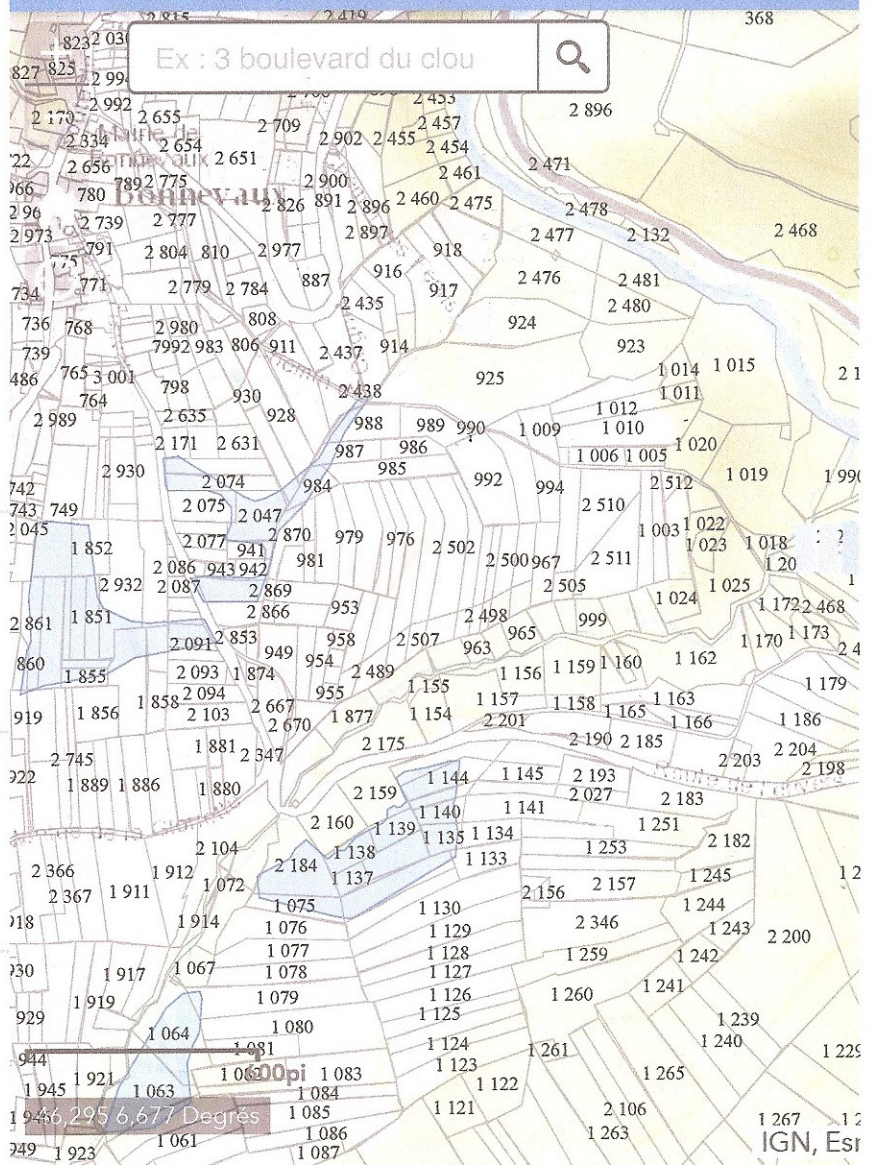
Les zones humides

En France, selon le Code de l'Environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes

Site Natura 2000 du Pays de Gavot

Site Ramsar : l'Impluvium d'Evian

Sentiers de découverte



OAP

Annexes à la contribution 5.5.3.8 de Mme Catherine MAULAZ

