



# ***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**

# **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Pascal GUY**

**Commissaire Enquêteur**

# 1. PRÉAMBULE

Ce document présente mes conclusions et avis à l'issue de l'enquête publique préalable à la décision d'adoption de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonnevaux (74).

Mes conclusions et avis sont rédigés sur la base :

- De l'analyse du dossier proposé à la consultation du public
- Des visites sur le terrain que j'ai effectuées
- Des observations exprimées par le public
- Des avis des différentes entités consultées
- Des réponses de la Commune de Bonnevaux à la demande de compléments d'informations faite à l'issue de l'enquête
- De ma propre conviction

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<sup>er</sup> 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.

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.

## 2. LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PROJET

### 2.1. 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

## **2.2. Les ateliers d'élaboration du projet**

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 »)

## **2.3. La délibération n°2025.034 du 24 septembre 2025**

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

- 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

## **2.4. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

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

## **2.5. Les étapes suivantes**

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

### 3. LES OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs retenus par le projet présenté sont de :

- 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

### 4. LES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS

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

- Réduire le périmètre de l'OAP pour préserver 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 Col » 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, il recherche également une vision d'un développement cohérent du village sur le long terme.

En prévoyant la possibilité d'agrandissement maîtrisé des quelques habitats 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 ».

## 5. LA PROCÉDURE

### **5.1. Sur le respect des textes législatifs**

Je n'ai pas repéré d'écarts ou de manquements par rapport aux exigences requises susceptibles de faire l'objet d'observations au titre de la régularité de la procédure.

### **5.2. Sur l'information préalable du public concernant l'enquête publique**

J'ai pu vérifier avant et pendant l'enquête la complétude de l'affichage réglementaire, tant par les affiches apposées au lieu de l'enquête que par la publication des quatre avis de presse dans deux journaux régionaux.

### **5.3. Sur la mise à disposition du dossier**

Le lieu d'enquête ayant été unique, un seul dossier a été constitué dont la composition est détaillée dans le rapport d'enquête.

Il se présentait sous la forme de pages A4 reliées. Le dossier était complet et conforme aux exigences de l'article R123-8 du Code de l'environnement, comprenant notamment la partie diagnostic et état des lieux, les délibérations ainsi que le règlement écrit.

Il n'a pas fait l'objet d'observations particulières.

### **5.4. Sur la possibilité d'expression du public**

- Trois permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de Bonnevaux
- Le dossier d'enquête, ainsi qu'un registre coté et paraphé par mes soins, a été mis à disposition en version papier et tenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public
- Le dossier d'enquête en version dématérialisée était accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 sur le site dématérialisé, a reçu 773 visiteurs uniques et fait l'objet de 469 téléchargements de documents
- La population concernée a été informée réglementairement préalablement et pendant toute la durée de l'enquête :
  - Par la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux, le Dauphiné Libéré et le Messenger dans les 15 jours qui ont précédé son démarrage et dans les 8 premiers jours de l'enquête
  - Par affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'information de la mairie
- Le public concerné pouvait déposer ses observations de plusieurs manières :
  - Sur le registre mis à disposition à l'accueil de la mairie
  - Par courrier adressé par voie postale à M. le Commissaire enquêteur au siège de l'enquête à la mairie
  - Par courriel et directement sur le site dématérialisé qui a recueilli 16 contributions
- Au cours des trois permanences tenues à la mairie de Bonnevaux :
  - J'ai eu la visite de 16 personnes ou groupes de personnes
  - Le registre mis à la disposition du public a recueilli 10 observations
  - Deux courriers postaux ont été adressés au Commissaire enquêteur

### **5.5. Sur la prise en compte de l'avis des PPA**

La commune de Bonnevaux a pris en considération les avis des PPA auxquelles elle a apporté réponse à l'issue du PV de synthèse.

### **5.6. Sur l'expression du public**

Le nombre important de visiteurs uniques du site dématérialisé (773) et des téléchargements réalisés témoignent de l'intérêt du public pour cette enquête.

Lors des permanences du commissaire enquêteur, les visiteurs avaient pour la plupart pris le soin de préparer leur contribution qui s'est matérialisée par le dépôt de courriers qui ont été annexés au registre papier et parfois doublés d'une contribution sur le site dématérialisé.

### **5.7. Sur le déroulement général de l'enquête publique**

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions du vendredi 5 décembre 2025 matin au dimanche 4 janvier 2026 au soir, soit durant 31 jours consécutifs.

J'estime que le dossier présenté, tant dans le fond que dans la forme n'appelle pas de critiques particulières et mérite de trouver un aboutissement en l'état.

## **6. EN GUISE DE CONCLUSION AVANT FORMULATION D'AVIS**

Le paragraphe 8 du rapport que j'ai établi fait l'analyse critique des contributions du public qui, pour la plupart, visent à écarter l'urbanisation de la zone de l'OAP « Sous Miville ».

Il convient de remarquer en premier lieu que le projet présenté restreint, encadre, précise et réduit les possibilités d'urbanisation du secteur par rapport au PLU de 2015 et ne constitue donc pas l'établissement de droits nouveaux propres à susciter une urbanisation débridée.

Il est apparu clairement lors des échanges que j'ai eus au cours de mes permanences une méconnaissance du PLU de 2015 qui engendre en conséquence une perception négative de la présente modification alors même que, prise dans son ensemble, elle va globalement dans le sens souhaité par les contributeurs.

Mais, davantage que l'établissement de règles d'urbanisme, cette modification est perçue comme un projet concret et abouti de constructions en nombre.

Plusieurs contributeurs ont témoigné qu'ils n'avaient pas mesuré les conséquences du PLU 2015, voire même qu'ils ne l'avaient pas vu passer, et ont été loin d'en mesurer la portée, notamment dans le classement des parcelles.

**Mais il est tout à fait clair que le rejet de ce projet de modification ne conduirait pas à la satisfaction des principaux objectifs recherchés par les personnes qui y sont opposées :**

- Il ne permettrait pas le rejet de l'urbanisation de la zone, dont la possibilité est d'ores et déjà inscrite dans le PLU 2015 qui resterait ainsi applicable en l'état
- Il ne rendrait pas constructibles des parcelles actuellement en zone A au titre du PLU 2015 le long des voies Envers Gloriette puisque cette question n'est pas dans son périmètre de consultation

En fait, les demandes formulées visent au final à une remise en question du PLU 2015 et à la formulation d'un autre projet dont il n'est pas certain qu'il puisse être accueilli en l'état actuel de la législation et des réglementations supra-communales.

La maîtrise de l'étalement foncier et la recherche de densification conduisent naturellement à structurer le développement urbain en partant du chef-lieu et, à cet égard, le projet se présente comme conforme aux règles d'urbanisme actuelles dans leurs évolutions depuis quelques années tout en fixant des règles précises préservant l'harmonie paysagère et urbaine.

D'où il résulte :

## 7.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au terme de ces 31 jours consécutifs d'enquête et après avoir :

- Étudié le dossier de présentation de l'enquête
- Entendu les responsables du projet
- Pris connaissance des avis des personnes publiques associées
- Assuré les permanences prévues dans l'arrêté de Monsieur le maire de Bonnevaux
- Analysé les observations du public enregistrées sur les registres
- Constaté que :
  - Le public concerné a pu, dans de bonnes conditions, consulter le dossier, s'informer au cours des trois permanences et exprimer librement ses observations ou propositions sur les registres ouverts au siège et à la mairie
  - Au plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée conformément aux textes qui la régissent, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure
  - Sur la forme, la présentation du dossier est claire et suffisante pour la bonne compréhension du dossier
  - La commune a pris le soin d'apporter des réponses claires, objectivées, circonstanciées et individualisées aux observations qui ont été formulées

J'estime que :

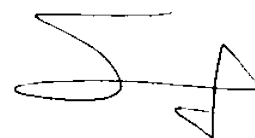
- Sur la forme, la présentation du dossier est claire et complète, facilitant ainsi sa bonne compréhension, et permettant au public d'y trouver les informations recherchées
- Le zonage proposé apparaît en cohérence avec les objectifs visés en termes de protection du cadre de vie et des paysages de la commune
- Sur le fond, le projet répond aux objectifs qui lui sont assignés
- Les observations recueillies ne sont pas de nature à discréditer ce projet de modification du PLU 2015 dans sa globalité tel qu'il a été présenté à l'enquête

En conclusion, j'émet un

### **Avis favorable**

À l'adoption de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonnevaux.

**Annecy, le 3 février 2026**



**Pascal GUY**  
**Commissaire enquêteur**