

Monsieur Georges LAPERRIERE
Commissaire Enquêteur
1084 Chemin de Champlan
74190 PASSY

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ETREMBIERES

RÉVISION GÉNÉRALE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Décision du Tribunal Administratif
en date du 20 mars 2019
N° E 19 0000 76/38

RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
I - OBJET DE 'ENQUÊTE	2
I /2 - CARACTÉRISTIQUE DE LA COMMUNE	2
I/3 - OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE	3
I/4 - COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE.....	4
I/5 - COMPOSITION DU DOSSIER DE RÉVISION.....	4
I/6 - NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET.....	5
I/7 - PERTINENCE DES DOCUMENTS	29
II - CONSULTATION ET AVIS DES PPA	30
II/1 – NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	30
II/2 – RÉPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES	30
II/3 – COMMENTAIRE GENERAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
III - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	41
III/1 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	41
III/2 – CONTACTS PRÉALABLES.....	41
III/3 – VISITE DES LIEUX	41
III/4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	41
III/5 – PERMANENCES	44
III/6 – AVIS GÉNÉRAL SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	44
III/7 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	44
III/8 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	44
IV - NOTIFICATION DU PROCES VERBAL D'ENQUÊTE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	45
IV/1 – RÉDACTION DU PROCÈS VERBAL	45
IV/2 – RÉCEPTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (annexe 1).....	45
IV/3 – RÉPONSE DU PÉTITIONNAIRE (annexe 2).....	45
V - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	46

PRÉAMBULE

La présente enquête publique concerne la révision générale n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'ÉTREMBIÈRES (Haute-Savoie).

Par décision du 20 mars 2019, Monsieur Christian SOGNO, Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Georges LAPERRIERE en qualité de Commissaire Enquêteur afin de procéder à l'enquête sur la révision générale n° 1 du PLU de la Commune.

Cette décision a été notifiée à Monsieur Alain BOSSON, Maire de la Commune d'Étrembières et à Monsieur Georges LAPERRIERE, Commissaire Enquêteur par correspondance du 20 mars 2019.

I - OBJET DE L'ENQUÊTE

L'arrêté de M le Maire de la Commune d'Étrembières, n° 109 – 18 prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la procédure de révision générale n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

I/1.1 - CADRE JURIDIQUE

Les principaux textes réglementant la présente enquête publique sont :

- Les dispositions générales des enquêtes publiques relevant du code de l'environnement, notamment les articles L 123 – 1 et suivant et R 123 – 9 et suivant.
- Le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153 – 19 et suivant et R 153 – 8 et suivant.
- L'ordonnance 2016 – 1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

I/1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

Situation actuelle de la commune en matière d'urbanisme.

- Le PLU a été approuvé le 13 novembre 2006.

Ce document a subi plusieurs adaptations à travers :

- Une modification n° 1 du 11 avril 2011
 - Une révision simplifiée n°1 du 11 avril 2011
 - Une modification n° 2 du 16 avril 2012.
- Par délibération du 11 juin 2012, le Conseil Municipal a lancé la révision du PLU et par délibération du 11 juin 2018, il a arrêté le projet de révision général n° 1 du PLU et mise à l'enquête.

I /2 - CARACTÉRISTIQUE DE LA COMMUNE

Étrembières, commune de la basse Vallée de l'Arve, frontalière avec la Suisse couvre une superficie de 543 ha.

La commune d'Étrembières fait partie du Genevois, en bordure de la frontière Suisse ; son territoire s'étend entre 390 mètres sur les rives de l'Arve et 825 mètres sur les versants boisés du Petit Salève.

Elle compte 2 612 habitants (source Insee 2015) établis principalement au Chef-Lieu et au Pas de l'Échelle.

Elle abrite notamment un grand centre commercial, le départ du téléphérique du Salève et une carrière de roches massives.

Elle est traversée par de nombreuses infrastructures de transport (A 40 et échangeur, RD 1206 et RD2 voies de transit, RD 15 et RD 46, plus voie ferrée).

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération d'Annemasse, dont le SCOT approuvé le 28 novembre 2007 est en cours de révision.

I/3 - OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE

Les objectifs de la Commune se définissent ainsi :

a – Au niveau environnemental

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT de la région d'Annemasse en préservant les espaces naturels (espaces agricoles, corridors biologiques, coupures paysagères, trames vertes, trames bleues, ZNIEFF) et en réduisant la consommation d'espaces naturels
- Prendre en compte les risques naturels
- Mettre à jour les emplacements réservés
- Maintenir le potentiel existant de l'activité agricole
- Mise en place d'orientation d'aménagement sur les secteurs stratégiques non encore développés

b – Au niveau économique

- Mettre en conformité le document d'urbanisme avec le SCOT de la région d'Annemasse (mixité des fonctions économiques et des emplois, renforcement des centralités, limiter le développement du commerce en dehors des pôles de centralité)
- Assurer le développement des activités artisanales et commerciales conformément au Document d'Aménagement Commercial Intercommunal
- Réfléchir sur le développement de la ZAC intercommunale des Bois d'Arve
- Pérenniser l'activité agricole

- Conforter les centralités du Chef-Lieu et du hameau du Pas de l'Échelle.
- c – Du point de vue social
- Compatibilité du document d'urbanisme avec le SCOT de la région d'Annemasse (mixité sociale, prise en compte du PLH avec un pourcentage de logements aidés)
 - Prévoir l'évolution des équipements en fonction de l'urbanisation (cohérence de la localisation, programmation adaptée)
 - Maîtriser le rythme d'évolution démographique conformément au SCOT de la région d'Annemasse
 - Développer les transports publics et la « mobilité douce » (itinéraires inter-quartiers)
 - Conforter et compléter les équipements publics au Chef-Lieu et au Pas de l'Échelle (cohérence de la programmation)

I/4 - COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE

Le PLU d'Étrembières doit être compatible avec :

- 🚩 Le SCOT de la région d'Annemasse
- 🚩 Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée
- 🚩 Le Sage de l'Arve
- 🚩 Le PLH (Programme Local de l'Habitat) d'Annemasse Agglo
- 🚩 Le Plan de Déplacement Urbain
- 🚩 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- 🚩 Le Plan Climat Air Énergie d'Annemasse Agglo (PCAET)
- 🚩 Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- 🚩 Le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE)

I/5 - COMPOSITION DU DOSSIER DE RÉVISION

- Les pièces versées au dossier sont :

- La délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2012 lançant la révision et organisant la concertation publique
- La délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2017. Débat sur les orientations du PADD
- La délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2017. Débat sur les orientations du PADD
- La délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2018, tirant le bilan de la concertation et arrêt du projet et mise à l'enquête publique
- Les arrêtés du Maire en date du 29 mars 2019 :
 - portant abandon de l'enquête publique tenue du 14 janvier au 15 février 2019
 - prescrivant une nouvelle enquête relative à la procédure de révision générale n°1 du PLU de la commune d'Étrembières
- Le registre d'enquête
- Le rapport de présentation et annexe au rapport de présentation
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le règlement
- Les documents graphiques :
 - plan zonage d'ensemble 1/5000^{ème} comportant la liste des Emplacements Réservés (ER) et la liste des bâtiments patrimoniaux à protéger (L.151 – 19)
 - plan zonage du secteur du Chef-Lieu 1/2500^{ème}
 - plan zonage du Pas de l'Échelle au 1/2500^{ème}
 - plan zonage de la Plaine des Iles au 1/2500^{ème}
- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Annexes sanitaires : eaux usées, pluviale, potable, déchets, plans et notice explicative
- Annexe : réglementaire
- Servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols
- Connaissance des risques d'aléas rocheux
- PPR Inondation de l'Arve (règlement et plan)
- Annexes informatives
- Plan annexe : périmètre du droit de préemption et périmètre de servis à statuer
- L'Avis des Personnes Publiques (PPA)

I/6 - NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

Une première étape de l'élaboration du PLU passe par une analyse de l'état initial du site et de l'environnement qui figure dans :

I/6.1 - LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (354 pages)

Le rapport de présentation, prévu par l'article L 151 – 4 du code de l'urbanisme, s'appuie sur les principales conclusions du diagnostic, analyse les capacités de densification, de modification, de mutations des espaces bâtis identifiés par le SCOT, analyse l'état initial de l'environnement.

Il s'articule autour de :

A – Synthèse du diagnostic

✚ du contexte administratif et territorial

- ✚ de la situation et des tendances démographiques avec une population estimée en 2017 à 2612 habitants, en forte croissance, notamment depuis 2009, en lien avec un socle migratoire positif

✚ de l'urbanisme et l'habitat

Une croissance du parc de logements qui concerne essentiellement les résidences principales, une dynamique de construction, forte de 39 logements/an, proche des objectifs du PLH, des logements sociaux présents à hauteur de 15,5 % en 2017.

✚ de l'occupation humaine

La commune est partagée en 3 entités liées au relief, et aux infrastructures :

- Le Petit Salève, avec une dominante naturelle et forestière, et le secteur du Crêt de la Croix dans le versant nord
- Le piémont qui accueille les zones construites : habitat, activité, carrière, et en particulier le Chef-Lieu et le Pas de l'Échelle
- La Vallée de l'Arve qui accueille une partie des bâtiments d'activité (secteur de Shopping Étrembières, secteur pour déchets inertes) et d'habitat (Les Iles chemin du Pralet
- La quasi absence d'habitat dispersé

✚ Activité et emploi

- Une économie influencée par la présence du Pôle Genevois (seuls 13 % des actifs résident et travaillent à Étrembières)
- La carrière et la plate-forme de recyclage et stockage des matériaux sont des éléments importants de l'économie du territoire
- Le commerce et les autres services représentent les principaux pourvoyeurs d'emploi, liés au poids de « Shopping Étrembières »
- L'activité touristique est surtout présente avec la gare de départ du téléphérique du Salève
- Une faible dynamique agricole : 1 exploitation agricole pérenne au Château, classée ICPE

✚ Équipements et réseaux

- L'offre communale en équipements publics permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants.

- Un territoire bien desservi via l'A 40, la RD 1206 et la RD2. Des voies classées bruyantes
- Les transports urbains sont peu développés
- Les secteurs du Chef-Lieu et du Pas de l'Échelle permettent des déplacements doux, sécurisés par des trottoirs, la plupart du temps
- Le réseau d'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont de la compétence d'Annemasse Agglo
- La gestion des déchets est également assurée par Annemasse Agglo
- Le réseau électrique et la communication numérique sont assurés par le SYANE

B – Analyse de la consommation foncière et des capacités de densification

B.1 – Enveloppe urbaine et consommation d'espace

- ✚ A mi 2017, l'enveloppe urbaine d'Étrembières couvre environ 262 ha dont 88 ha pour les quartiers d'habitation ou des secteurs mixtes habitat/commerces et services

A noter que les infrastructures de transport, autoroute A 40 et son aire de repos et emprise de la voie ferrée occupent une surface pratiquement équivalente 85 ha

Les espaces occupés par les activités couvent 77 ha dont 42 ha pour le seul secteur de la carrière

Enfin, les équipements publics couvrent 12 ha

- ✚ Entre 2004 et le début 2018, le développement de l'urbanisation a conduit à l'urbanisation de 19,3 ha de foncier

La mobilisation du foncier pour l'habitat a été de 18,5 ha pour une production de 37 logements par ha. Sur ce total, 7,5 ha ont concerné des terrains auparavant classé en zone agricole, naturelle ou forestière ou friche avant urbanisation

B.2 – Capacité de densification et de mutation

- ✚ Secteur identifié pour des opérations de renouvellement urbain :

▲ Le Chef-Lieu :

- Secteur couvrant 0,1 ha entre les balcons du Salève et les 55 logements en construction, mais où l'hypothèse de démolition reconstruction dans la prochaine décennie est faible. Toutefois, ce site fera l'objet d'une OAP afin de cadrer les conditions du renouvellement urbain
- Le site entre la résidence Les Peupliers et les immeubles Rossi (0,5 ha). Ce site fera l'objet d'une OAP dans le PLU afin de cadrer les conditions de renouvellement urbain (environ 50 logements collectifs)

- Le secteur de 0,2 ha à côté de la Mairie accueille une ferme repérée au futur PLU en bâtiment patrimonial, et proposé en emplacement réservé à vocation d'équipement

▲ Le Pas de l'Échelle :

Un vaste espace de près de 2,4 ha qui pourrait faire l'objet d'un renouvellement urbain après déplacement des activités économiques

Ce secteur sera également encadré par une OAP qui prévoira, pour le long terme, environ 130 logements.

✚ Densification des parcelles déjà bâties

Les potentiels sont estimés à 2,1 ha répartis entre Le Pas de l'Échelle et le secteur du Crêt de la Croix dans les secteurs pavillonnaires les plus anciens

Seul 0,5 ha seront vraisemblablement mobilisés dans les 10 à 15 ans pour une production d'environ 8 logements.

✚ Urbanisation des dents creuses

Les potentiels sont estimés à : 4,5 ha pour l'habitat
0,2 ha pour les équipements

Sur le potentiel théorique de 4,5 ha :

- 4,1 ha correspondent à une multitude de petites surfaces et il est considéré qu'à l'horizon du PLU, il ne pourra être mobilisés que 2,5 ha avec un potentiel d'environ 43 logements.
- 0,4 ha correspond à une tranche opérationnelle qui sera urbanisée à court terme (PC déposé pour 65 logements).

✚ Urbanisation des espaces interstitiels

Les espaces interstitiels se situent dans l'enveloppe bâtie du Pas de l'Échelle et du Chef-Lieu

Les potentiels sont estimés à :

- 2,5 ha pour l'habitat
- 0,5 ha pour les équipements
- 1,9 ha pour les activités

2 ha sont des espaces interstitiels importants dans le cadre de l'urbanisation future de la commune et feront l'objet d'une AOP, et pourraient être urbanisés avec un potentiel de 76 logements.

C – Approche paysagère : les éléments d'identification du territoire

S'articule autour de :

- La notion de paysage
- L'analyse paysagère
- La topographie et l'hydrographie
- Le mode d'occupation du sol : état des lieux et évolution depuis 1950

Je retiendrai que la commune d'Étrembières possède encore un patrimoine paysager de belle qualité, mais le développement des infrastructures routières et ferroviaires a imposé de nouvelles limites en fragilisant les relations entre le piémont du Salève et les berges de l'Arve. La rupture de ces continuités territoriales a fortement perturbé la qualité des lieux.

D – Choix retenus pour établir le PADD/Justification du PLU

- ✚ Un rythme de croissance démographique de 1,8 % par an jusqu'en 2030, ce qui correspond à 400 logements. En privilégiant les logements collectifs avec une densité de 70 logements à l'ha.
Les surfaces nécessaires à l'accueil de cette nouvelle population correspondent à 11,5 ha.
Par ailleurs, et en cohérence avec le PLH 2012 – 2018, la commune doit fixer des objectifs de mixité sociale
- ✚ Le développement futur de l'armature urbaine se fera autour des 3 pôles déjà présente dans le diagnostic, à savoir, le Chef-Lieu, le Pas de l'Échelle et dans une moindre mesure la Plaine des Iles
- ✚ La nécessité de maintenir un cadre de vie de qualité accompagnant le développement
- ✚ Le confortement de l'activité économique
- ✚ La prédominance des enjeux agricoles dans la Plaine
- ✚ Le choix de limiter la consommation foncière sur 13 ans

Au total, l'enveloppe urbaine pourrait permettre la réalisation d'environ 280 logements.

Le projet du PLU dégage 4,6 ha pour l'habitat en extension sur des terrains agricoles ou naturels, sachant que 2 ha sont figés à court terme pour un classement en 2 AU

- ✚ Le document détaille ensuite :

- Les outils retenus pour la mise en œuvre réglementaire du projet de vie.
Les moyens retenus seront repris dans le PADD
- Les motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

E – Evaluation environnementale

En application de l'article L 104-2 du code de l'urbanisme, la révision du PLU d'Étrembières doit comprendre une évaluation environnementale car son territoire abrite 2 sites Natura 2000

Le document s'articule autour des chapitres suivants :

E.1 – Constat de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux

E.2 – Articulation du projet de PLU avec d'autres plans et programmes :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Rhône – Méditerranée
- Le SCOT de la région d'Annemasse
- Le projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Arve (SAGE de l'Arve en cours d'approbation)
- Le Plan Climat Air Énergie d'Annemasse Agglo
- Les Orientations Nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE).

E.3 – Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Développe les thématiques suivantes :

- Explication des choix retenus pour le projet de PLU au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, notamment au niveau :
 - ✚ De l'équilibre entre l'utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles forestiers, des sites, milieux et paysage naturel
 - ✚ De la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, technologiques, des pollutions et des nuisances
 - ✚ La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

- Analyse des incidences notables de la mise en œuvre du document sur l'environnement :

Le projet de PLU d'Étrembières a bien pris en compte les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et il n'y a pas ainsi d'incidences notables sur celui-ci.

E.4 – Analyse des incidences du Projet de PLU sur les différentes composantes de l'environnement et propositions de mesures d'intégration environnementale

E.4.1 – Effets du projet de PLU sur la consommation d'espace

La consommation d'espace induite par le projet de développement urbain et économique est estimée à 12,6 ha

E.4.2 – Effets du projet de PLU sur la biodiversité et les milieux naturels

Les réservoirs de biodiversité identifiés que sont le site Natura 2000 du Salève, le site Natura 2000 Vallée de l'Arve ainsi que les zones humides riveraines de l'Arve sont classés en zone naturelle Ns et Nh

E.4.3 – Effet du projet de PLU sur le climat et l'énergie

Les nouvelles constructions engendreront une augmentation des consommations énergétiques et des polluants atmosphériques

E.4.4 – Effet du projet de PLU sur les pollutions et qualités des milieux

- L'effet sur la qualité des eaux superficielles est souterraine est jugée faible.
- Il en est de même sur l'augmentation de déchets ménagers et inertes.
- Quant aux effets sur le bruit, le projet n'aggraver pas la situation existante

E.4.5 – Effet du projet sur les ressources naturelles

- Augmentation des consommations d'eau potable pourra être assurée par les ressources en eau exploitables
- Rejets polluants potentiels dans la nappe du Genevois (zone 1 AU du secteur des Iles)
- Le projet de PLU est sans effet sur les ressources du sol et du sous-sol.

E.4.6 – Effet du projet sur les risques pour l'homme et la santé

- Respecter les prescriptions du PPRI de l'Arve
- Augmente potentiellement la population exposée :

- ▲ Aux nuisances sonores induites par les infrastructures de transport et les activités industrielles existantes
- ▲ Ainsi qu'à la présence de polluants atmosphériques.

E.5 – Propositions de mesures d'intégration environnementale

- Par la réduction de secteurs classés initialement en zone AUB et 2 AU.
- Par la réduction des effets de développement urbain sur les continuités écologiques
- Par des mesures de réduction des effets au projet de PLU sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz, à effet de serre, avec notamment une OAP thématique énergie
- Par des mesures de réduction des effets de nuisances sonores sur la santé humaine
Divers OAP prévoient d'imposer des surfaces arborées entre les constructions et les voies de circulation
- Par des mesures spécifiques en faveur de la nappe du Genevois qui bénéficie d'une trame au titre de l'article R 151 – 33 – 1° alinéa du code de l'urbanisme et d'un règlement écrit dans le projet du PLU, conforme aux prescriptions du SAGE de l'Arve

E.6 – Évaluation des incidences du projet de PLU sur Natura 2000

E.6.1 – Site Natura 2000 du Salève

Le document développe les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site, les effets potentiels du projet de PLU sur ceux-ci, sachant que le règlement écrit de la zone Ns correspond à l'emprise du site, encadre strictement les équipements et les activités humaines

Par ailleurs, les périmètres de la zone urbaine actuelle et des zones d'urbanisation future sont majoritairement situées à plusieurs centaines de mètres à vol d'oiseau du site Natura 2000

Il est ainsi possible d'affirmer que le projet de PLU d'Étrembières n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 du Salève, ni en ce qui concerne les espèces végétales, ni au niveau de la faune

E.6.2 – Site Natura 2000 Vallée de l'Arve

A été désigné en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux et en zone spéciale de conservation au titre de la Directive Habitat. Le périmètre couvre 757,3 hectares répartis sur plusieurs communes

Des tableaux présentent les habitats naturels et les espèces animales ayant justifié la désignation du site au titre de la Directive Habitat, et un autre les oiseaux protégés au titre de la Directive Oiseaux

La totalité du site contenu sur le territoire communal a été classée en zone naturelle Nh, zones humides, qui encadre strictement les équipements et les activités humaines

Au total, il est possible d'affirmer que le projet de PLU d'Étrembières n'a pas d'incidence directe ou indirecte sur site Natura 2000 du Salève et sur le site Natura 2000 Vallée de l'Arve

E.7 – Dispositif de suivi

9 indicateurs ont été retenus pour le suivi du PLU d'Étrembières présentés dans un tableau précisant :

- Le rappel des objectifs environnementaux poursuivis dans le PLU
- L'indicateur de suivi
- Sa fréquence de renseignement
- Les sources de données
- La valeur de référence.

I/6.1.bis – ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION DIAGNOSTIC (70 pages)

S'intéresse à :

- ✚ Au contexte de planification à l'échelle supra-communale et/ou intercommunalité avec :
 - Le projet d'agglomération « Grand Genève où sur Étrembières, le Pas de l'Échelle est un centre local d'agglomération centrale
 - Étrembières fait partie du SCOT de la région d'Annemasse
 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique
- ✚ Une croissance forte de population 2,7 %/an depuis 1999 dont 4,4 % entre 2009 et 2014 (3,8 % liés au solde migratoire)
- ✚ Une croissance forte du parc de logements
- ✚ 175 logements locatifs sociaux au 1^{er}/01/2014
- ✚ Objectif du PLU 34 logements/an maximum, dont 20 % de logements aidés (30 % de PLAI et 70 % de PLUS) et 10 % en accession sociale
- ✚ Un territoire marqué par le relief
- ✚ Une commune avec plusieurs lieux de vie
- ✚ La mobilité et les infrastructures de transport (dont PDU pour Étrembières)

✚ Économie traitant notamment de catégorie socio-professionnelles des actifs et emploi, de l'organisation des activités au travers du PLU actuel

✚ Du tourisme et loisirs

Se développe autour des sentiers de randonnées (Salève et long de l'Arve, les étangs et le site de Paint Ball.

Il existe un site d'importance : le téléphérique.

En ce qui concerne l'hébergement, une seule chambre d'hôtes pour 5 personnes, deux hôtels ayant fermé

✚ Agriculture : surface agricole 59 ha

2 exploitations 1 maraîchère (les Iles)

1 laitière (l'Hôpital)

L'annexe au rapport de présentation est complétée :

✚ Pour le diagnostic agricole fourni par la chambre d'agriculture dont on retiendra

- Que les secteurs des Iles et celui de l'Hôpital sont stratégiques pour l'agriculture, bien que le SCOT ne les prenne pas en compte

✚ Par des annexes électrification et communications électroniques

- Volet électrification : à Étrembières, le SYANE (Syndicat des Énergies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie est l'autorité organisatrice et concédante du service public de distribution de l'électricité.

On relève notamment que par rapport aux secteurs potentiellement urbanisables, il existe 27 postes de distribution répartis sur le territoire dont 52 % sont chargés à moins de 50 %, ce qui laisse une marge de progression pour l'ouverture de nouveau abonnement

- Volet communications électroniques.

Pour la mise en œuvre et stratégie de la fibre optique, Étrembières fait partie des communes du territoire d'Annemasse Agglo où les travaux de déploiement de la fibre optique jusque chez l'abonné se fait avec un opérateur privé

✚ Le document est complété par des données statistiques sur la population et données socio-économiques notamment

I/6.2 - LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, du projet d'urbanisme.

Le PADD arrête notamment les orientations générales concernant l'habitat, la protection des espaces naturels et forestiers

Le PADD d'Étrembières s'inspire de la notion de développement durable qui se décline en trois grands axes :

Axe 1 : Une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale, de la qualité de vie et d'un habitat plus durable

1-1 Orienter et maîtriser la croissance démographique en comptabilité avec le SCOT d'Annemasse Agglomération :

Cet objectif passe notamment par :

- ✚ Dimensionner à échéance du PLU (2030) un potentiel d'accueil de population d'environ 680 habitants correspondant à une croissance annuelle d'environ 1,8 % par an
- ✚ Permettre la réalisation d'au moins 400 logements à l'horizon 2030, en privilégiant l'économie d'espace et la diversification des formes urbaines
- ✚ Échelonner dans le temps la croissance démographique en programmant le phasage et les formes urbaines aux soins des zones d'urbanisation future

1-2 Structurer l'urbanisation en lien avec les différentes popularités afin de permettre un développement respectueux du cadre de vie, ce qui induit :

- ✚ De développer des formes urbaines diversifiées et densifiées
- ✚ D'encadrer les projets de renouvellement urbain
- ✚ Promouvoir une qualité de l'urbanisation par la mise en place d'OAP, dans le Chef-Lieu, au Pas de l'Échelle, et dans les Iles
- ✚ Encourager les modes doux et les transports en commun
- ✚ Conforter les équipements publics et anticiper les besoins liés à l'accueil de population.

1-3 Prévoir une offre de logement de qualité, diversifiée et adaptée à la population et à la morphologie du territoire qui passe par :

- ✚ L'intégration de la notion de parcours résidentiel
- ✚ Favoriser la rénovation/réutilisation des logements vacants
- ✚ Favoriser la rénovation des constructions existantes dans un souci :
 - D'amélioration de la performance énergétique.
 - De préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti ancien.
 - D'économie de consommation foncière.
- ✚ Encourager une urbanisation qualitative, où l'espace public est source de vie sociale
- ✚ Organiser des formes urbaines diversifiées avec 50 % de collectifs, 40 % intermédiaires, 10 % d'individuels
- ✚ Adapter les volumétries bâties en fonction des différents contextes urbains

1-4 Améliorer la mixité sociale :

- ✚ En respectant les objectifs du PLH, sur la production neuve de logements
- ✚ En ciblant des espaces pour l'accueil des logements aidés et abordables
- ✚ Faciliter la sédentarisation et l'accueil des gens du voyage notamment pour permettre le relogement des gens du voyage dont l'emplacement actuel se situe dans la zone de danger de chute de blocs

1-5 Fixer des objectifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain action :

- ✚ Favoriser la mutation du bâti pour accueillir une part de la production future de logements
- ✚ Permettre et encadrer les opérations de renouvellement urbain
- ✚ Inciter à l'urbanisation des dents creuses
- ✚ Optimiser l'urbanisation des espaces interstitiels par la mise en place d'AOP
- ✚ Réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine
- ✚ Synthèse et objectifs chiffrés :

- Limiter la part de logement individuel pur à maximum 10 % de la production future
- Rechercher une densité moyenne d'au moins 30 logements par ha dans la production future (moyenne à l'échelle de la commune)
- Limiter la mobilisation de foncier en urbanisant en priorité par densification de parcelles déjà bâties, dans les Dents Creuses et les espaces interstitiels
- Réduire la consommation moyenne annuelle d'espaces agricoles et naturels en extension de l'enveloppe urbaine d'environ 40 % par rapport à la période 2004/2016

1-6 Poursuivre le développement des équipements publics locaux pour :

- Accompagner les besoins liés à l'accroissement de la population.
- Améliorer le cadre de vie par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs en :

- Prévoyant des réserves foncières
- Améliorant l'accueil scolaire et périscolaire
- Confortant et permettant l'évolution des équipements
- Favorisant l'accès et la connexion des équipements existants et programmés
- Créant des liaisons douces
- Confortant la trame des espaces publics, pour accompagner la densification (espaces communs dans certaines opérations d'habitat espaces de respiration paysager)

1-7 Améliorer les mobilités locales dans une perspective de développement durable.

Permettre la réalisation de grands projets à l'échelle du département et de l'agglo.

Assurer de bonnes connexions avec les communes urbaines et les pôles emplois.

Ces objectifs passent notamment par :

- La prise en compte du plan de déplacement urbain
- L'intégration de projets supra-communaux
- La promotion d'une armature urbaine assurant la multi-modalité

- ✚ La prévision d'une éventuelle remise en service de la halte ferroviaire de Bossey
- ✚ La prise en compte des projets de vélo voie verte et des modes doux à l'échelle supra-communale

1-8 Améliorer les mobilités locales dans une perspective de développement durable en participant à la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

Axe 2 : Maintenir et développer l'emploi Activités artisanales et Industrielles

2.1 Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et le développement des activités économiques en cohérence avec le SCOT (éviter l'effet commune-dortoir) :

Cet objectif passe notamment par :

- ✚ Améliorer la qualité des zones d'activités existantes en permettant notamment leur densification
- ✚ Tenir compte des risques de chutes de blocs dans la zone des Morilles
- ✚ Proposer une offre pour les artisans locaux
- ✚ Permettre un développement mesuré des activités existantes installées dans le tissu urbain à dominante d'habitat
- ✚ Permettre l'exploitation de la carrière
- ✚ Relocaliser les activités liées à la carrière dans un secteur dédié afin de permettre la mutation du bâti dans le Pas de l'Échelle
- ✚ Permettre, à long terme, un déplacement des activités de recyclage des déchets vers le site des carrières
- ✚ Réfléchir et organiser le développement du site des Iles/Bois d'Arve

2.2 Favoriser le développement des activités touristiques et loisirs.

Actions :

- ✚ Permettre le confortement des équipements de loisirs et faciliter leur accessibilité : bords d'Arve, téléphérique
- ✚ Encadrer la fréquentation des étangs et Iles d'Arve

- 🌳 Faciliter l'accès au téléphérique du Salève
- 🌳 Développer un tourisme « vert » de proximité
- 🌳 Permettre le développement et l'aménagement des sentiers de promenade et de randonnée
- 🌳 Rechercher à satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité (agglomération limitrophes) notamment par une desserte en transport en commun ou en mode doux
- 🌳 Tirer parti du rayonnement des pôles d'attrait touristique périphérique pour permettre le développement du « petit » hébergement

2.3 Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager :

- 🌳 Identifier et protéger le siège agricole pérenne
- 🌳 Protéger de l'urbanisation les principales terres agricoles indispensables
- 🌳 Ne pas permettre l'urbanisation aux abords des exploitations
- 🌳 Fixer des limites claires d'urbanisation
- 🌳 Préserver des accès aisés aux terrains d'usage et maintenir les axes de circulation agricole
- 🌳 Préserver des cônes d'ouverture directe autour des exploitations
- 🌳 Maintenir des coupures agricoles entre les espaces urbanisés
- 🌳 Autoriser les points de vente directe et valoriser les circuits courts

Axe 3 : Préserver le cadre de vie/paysage

3.1 Etablir un véritable projet paysager en lien avec le patrimoine naturel :

- 🌳 Etablir un projet de développement s'appuyant sur :
 - Le patrimoine bâti à préserver
 - L'Arve et son domaine, véritable espace de respiration de l'agglomération
 - Tenir compte de la Directive Salève
- 🌳 Favoriser la lisibilité du paysage afin d'en faire un élément de cohésion urbaine :

- Fixer des limites bâties infranchissables
- Préserver et protéger les constructions et structures bâties « repères » identitaires tels le hameau des Pralets, le château d'Étrembières
- Définir des OAP avec des prescriptions paysagères
- Préserver la trame agricole et forestière

✚ Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels ou agricoles (lisibilité et qualité paysagère du territoire)

- Limiter l'urbanisation extensive des ensembles bâtis, notamment dans le secteur des Iles
- Protéger des ripisylves structurantes
- Préserver les entités boisées identitaires
- Assurer une perception paysagère globale qualitative (« voir et être vu »)

3.2 Accompagner les potentialités de transformation de la qualité du cadre de vie des habitants

Actions :

✚ Densifier les secteurs d'urbanisation

✚ Composer une armature d'espaces et de parcours publics liés aux pratiques piétonnes, cycles et transport collectif

- Identifier les bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial.
- Mettant en place des règles visant à maintenir l'ambiance particulière des groupements de bâtis anciens

✚ Imposer une végétalisation adaptée à l'urbanisation contemporaine

✚ Possibilité d'imposer une part d'espaces collectifs dans certaines opérations en fonction de la localisation du projet et du contexte

✚ Encadrer les nouveaux volumes notamment dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en définissant des règles de retrait

✚ Pendre en compte la densification du bâti existant en imposant une mutualisation des accès dans le foncier déjà bâti

3.3 Préserver les espaces naturels à forte valeur biologique et paysagère :

En établissant un projet de développement s'appuyant sur la trame verte et bleue :

- Par le respect de la fonctionnalité de la continuité écologique de l'Arve

- Par la protection de réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Par la préservation des ripisylves de l'Arve et de ses affluents, et le fonctionnement de ces cours d'eau et les milieux associés (zone humide)
- Par la limitation de la consommation des espaces agricoles et forestiers en s'appuyant sur des éléments de nature ordinaire

3.4 Maîtriser les consommations énergétiques, développer les énergies propres

Actions :

- Maîtriser les besoins énergétiques en privilégiant le développement sur des secteurs équipés.
- Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses
- Conforter et structurer le réseau de chemins piétonniers
- Mettre en place un règlement encadrant l'utilisation d'énergies renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction améliorant la performance environnementale
- Permettre la mise en place d'éco-quartiers, de bâtiments BBC et passifs

3.5 Maîtriser et réduire les sources de pollution et nuisances :

- Prendre en compte les diverses sources de nuisances :
 - ✚ Bruit des infrastructures de transport et des activités industrielles
 - ✚ Poussières notamment de la carrière
- Maîtriser les rejets polluants dans l'eau
- Favoriser le raccordement à l'assainissement collectif
- Maintenir des bandes tampons le long des cours d'eau
- Imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet
- Encadrer les rejets d'eaux pluviales notamment celle de zones d'activités
- Limiter l'imperméabilisation des sols

3.6 Prévoir un développement adapté aux capacités des réseaux, des équipements et de la ressource :

- S'appuyer sur la capacité des réseaux pour établir le projet d'aménagement notamment au niveau de l'assainissement, et tenir compte de l'aptitude des sols, dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif
- Prévoir une gestion adaptée des eaux pluviales et de ruissellement
- Limiter la pression sur la ressource en eau

3.7 Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels :

- Au niveau du PPRn
- Le risque de chute de bloc (carte des aléas)
- Tenir compte des risques liés au transport des matières dangereuses (sur RD et autoroute)

3.8 Participer à la réduction et à la gestion des déchets :

- Favoriser le recours au tri sélectif
- Encourager le compostage collectif
- Encadrer les installations de stockage et de recyclage des déchets
- Tenir compte du site pollué par l'ancienne décharge

I/6.3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU

Le projet communal se compose de 12 OAP sectorielles et de 2 OAP thématiques

I - Les OAP applicables aux zones U :

✦ OAP₁ - Zone Ue et 1 AUa Secteur du Chef-Lieu environ 0,3 ha destiné au logement, prévoit notamment :

- Urbanisation possible en 2 tranches
- L'accès sera assuré depuis la route de Saint Julien en un seul point pour les 2 tranches
- La desserte des logements s'effectuera par une placette qualitative, servant d'aire de retournement
- 2 bâtiments collectifs dont un en R + 3 en bordure de route de St Julien (et le deuxième en R + 1 + C
- Au total 24 logements avec 50 % de logements aidés

📌 OAP₂ - Zone Ua Secteur du Chef-Lieu (environ 0,1 ha)

- Ouverture par opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone
- L'OAP ne s'applique qu'en cas de projet de démolition/reconstruction
- L'accès sera assuré par l'accès existant ou depuis la route de Saint Julien
- 1 bâtiment maximum d'une hauteur de R + 3 + attique ou combles
- Obligation de réaliser des commerces ou services en rez-de-chaussée
- Un seul bâtiment pour environ 17 logements (+/- 10 %). Pas de logements sociaux obligatoires
- Une continuité piétonne et cycle sera maintenue le long de la route de Saint Julien
- Un traitement paysager et espaces libres sont imposés

📌 OAP₃ Secteur du Chef-Lieu (environ 0,5 ha)

- Urbanisation possible en 2 tranches
- Accès assuré uniquement par la route de Saint Julien
- Habitat de type collectif de 3 bâtiments maximum dont 2 R + 3 admis en première épaisseur et 1 R + 2 en 2^{ème} épaisseur de construction
- Recommandation de réaliser des commerces ou services pour les immeubles donnant sur la route de Saint Julien
- Environ 50 logements (+/- 10 %) avec 20 % de logements sociaux et 10 % de logements en accession abordable

Pour ces 3 OAP une continuité piétonne et cycle sera maintenue le long de la route de Saint Julien, et pour les OAP 1 et 2, une lisière paysagère, plantée d'arbres de hautes tiges et boisée sera préservée notamment avec la voie de chemin de fer

📌 OAP₄ – Zone Uc/Secteur de « Balme » (environ 0,5 ha)

- Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité.
- L'opération prévoira un seul accès sur la rue de la Balme doublé d'un cheminement sécurisé pour les piétons
- Les constructions seront de type intermédiaire (logements groupés ou collectifs horizontaux d'une hauteur maximum de R + 1 + C
- Capacité : environ 12 logements. Pas d'exigence de logements sociaux
- Un recul de 10 m est exigé par rapport à la zone Uy 9 avec espace vert à prévoir pour limiter la perception des bâtiments d'activités

📌 OAP₅ – Zone Uya, Secteur « Chez Fichard » (environ 3,9 ha)

- Secteur d'urbanisation à vocation d'activité économique
- Ouverture au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, et urbanisation par tranche possible
- Chaque tranche peut prévoir son propre accès

- Un recul végétalisé de 10 m est exigé par rapport à la limite des zones Uya/UC et Uya/Uz pour l'implantation des bâtiments à usage d'activités

II - Les OAP applicables aux zones 1 AU :

OAP₆ - Zone 1 AUc/Secteur « Sous Balme » (environ 1,2 ha)

- Cette zone doit être aménagée en cohérence avec la zone 1 AUB (continuité pour l'espace vert et les maillages doux)
- L'accès sera assuré depuis la rue de la Gare
- Aucune connexion carrossable ne sera autorisée sur la RD 1206
- La voie de desserte sera doublée de cheminements piétons
- Les aires de stationnement mutualisées à l'échelle de l'opération
- Capacité environ 40 logements avec 20 % de logements sociaux et 10 % de logements en accession abordable – habitat collectif
- Hauteur maximum 5 + 1 + C ou attique

OAP₇ - Zone 1 AUB « Sous Balme » (environ 2,1 ha)

- Cette zone doit être aménagée en cohérence avec la zone AUc voisine (voir la zone ci-avant)
- Urbanisation possible par tranche, conditionnée à la démolition préalable des constructions existantes
- L'accès sera assuré depuis la rue de la Balme et sera doublé d'un cheminement piéton
- Les aires de stationnement mutualisées à l'échelle de l'opération
- Construction de type collectif, hauteur R + 2 + attique ou comble
- Espace vert commun avec la zone 1 AUB
- Recul de 10 m imposé pour les bâtiments par rapport à la voie ferrée (zone Uz)
- Environ 130 logements avec 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession abordable

OAP₈ - Zone 1 AUa – Secteur « Bois Salève » (environ 0,5 ha)

- L'accès sera assuré depuis « l'allée du Bois Salève »
- Des connexions piétonnes seront prévues pour accéder au parc de Bois Salève
- Les places de stationnement en une seule zone
- Habitat de type collectif souhaité, d'une hauteur de 5 + 3 + attique ou comble pour 3 bâtiments envisagés
- Environ 35 logements avec 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable

OAP₉ - Zone 1 AUc – secteur « Grandes Iles » (environ 0,5 ha)

- Urbanisation possible en 2 tranches

- L'accès sera assuré depuis le chemin des Grandes Iles
- La desserte des logements se fera par une placette qualitative servant d'aire de retournement
- Un cheminement piéton desservant l'opération
- Construction de type individuel et/ou logements groupés hauteur R + 1 + comble
- Environ 10 logements (pas de logements sociaux)

Pour chacune des OAP ci-avant situées en zones AU l'ouverture par opération d'aménagement d'ensemble porte sur la totalité de la zone

OAP₁₀ – Zone 1 AUc Chemin de l'Arve (environ 0,5 ha)

- Urbanisation au coup par coup possible
- L'urbanisation doit préserver les possibilités de connexion douce avec la zone 1 AUc des Iles voisines
- Deux accès sont prévus depuis le chemin de l'Arve, sans bouclage si celui du sud sera doublé d'un cheminement piéton et d'une coupure verte permettant de préserver la continuité écologique
- L'habitat sera de type individuel, d'une hauteur de R + A + comble
- Environ 7 logements – Pas de logements sociaux

OAP₁₁ – Zone 1 AUc – Secteur « les Iles » (environ 0,1 + 04 ha)

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble exclusivement sur la totalité de chaque tranche, à condition de respecter à terme :

- La composition de l'OAP
- Les principes de desserte
- Les principes paysagers
- La diversité des logements et la mixité sociale

Pour la tranche ouest, l'accès sera assuré depuis le chemin de l'Arve.

Pour la tranche est, l'accès sera assuré de manière indépendante, toujours chemin de l'Arve : il desservira la zone de stationnement.

Les constructions seront de type collectif horizontal, d'une hauteur de R + 1 + comble.

Côté ouest : environ 4 logements. Pas d'exigence de logements sociaux.

Côté est : environ 16 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.

OAP – Zone 2 AU – Secteur de la République (2 ha environ)

- Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone après renforcement du réseau d'alimentation en eau potable.
Cette zone à vocation à devenir une zone 1 AUb après ouverture de l'urbanisation par modification du PLU

- L'accès sera assuré depuis le chemin des Grandes Iles et ou par le chemin des Pralets
- Continuité piétonne ouverte au public permettant de connecter le chemin des Grandes Iles ou chemin des Pralets, le long de l'Arve
- Les constructions seront
 - de type collectif d'une hauteur de R + 2 attique ou comble pour la partie située à l'est du chemin d'accès propre à la zone
 - de type collectif horizontal d'une hauteur R + 1 + attique ou comble pour l'autre partie.
 Environ 80 logements comprenant 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.

J'ajoute que l'ensemble de ces secteurs : - font l'objet d'un traitement paysager et d'espaces libres

- font l'objet également d'une programmation dans le temps du PLU excepté le secteur « Chez Fichard » qui a une vocation d'activité.

III - OAP THEMATIQUES

III 1 – Densification du tissu pavillonnaire

Cette OPA s'applique aux zones Ua, Ub,Uc,Uh, et aux zones 1 AUb et 1 AUc

✚ Traitement des limites : la bande de recul prévue à l'article 7 du règlement ne devra pas comporter de mur de soutènement entre l'habitat collectif R + 1 + comble/attique et le tissu pavillonnaire existant

✚ Gestion des accès voitures :

- En cas de divisions foncières tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévue
- Soit depuis l'accès existant avant la division
- Soit par un nouvel accès mutualisé
- En cas de dents creuses

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

✚ Lorsqu'un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :

- Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite
- Soit en contigu avec ce dernier

✚ A une distance d'environ 20 m minimum d'un accès déjà existant

III 2 – Énergie

✚ Éclairage public

Les dispositifs d'éclairage public et privé devront privilégier l'économie en énergie.

L'éclairage public sera éteint entre minuit et 5H00 ; à défaut l'intensité lumineuse des équipements sera diminuée entre les mêmes heures

✚ Énergie renouvelable

Les constructions devront prévoir d'utiliser préférentiellement des énergies renouvelables pour leurs besoins énergétiques

✚ Bornes de recharge pour véhicule électrique

Les aires de stationnement des opérations devront prévoir l'aménagement de bornes de recharge pour véhicules électriques

I/6.4 – LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES

Elles résultent de la mise en œuvre du projet de territoire exprimé à l'échelle communale par son PADD.

Le territoire communal est partagé en 4 types de zones

➤ Les Zones Urbaines dites zone U

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

✚ La zone UA : correspond aux centres urbains d'Étrembières et du Pas de l'Échelle. A une fonction principale d'habitat et de mixité des fonctions. Les règles ont pour but de favoriser l'implantation de construction à usage d'habitation de type collectif

✚ La zone UB : correspond aux secteurs d'habitat de densité moyenne, voués à se densifier. Les règles sont en faveur de l'Habitat dit collectif et intermédiaire avec des hauteurs de construction permettant de R + 2 + comble ou attique

✚ Le secteur UC : correspond à des secteurs de densité moyenne à faible et composés majoritairement d'un tissu pavillonnaire et intermédiaires. Les zones Uc sont basées sur l'enveloppe bâtie actuelle, mais offre des potentiels en dents creuses. La réglementation donne des conditions favorables à une densification du tissu urbain

✚ Le secteur Uh correspond au hameau historique des Pralets, composé d'anciennes fermes implantées sur de petites parcelles d'où un habitat assez dense. La zone Uh admet un développement très limité

- ✚ Le secteur Ue correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics d'intérêt collectif structurant, dont la vocation et l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire
- ✚ Le secteur Uct correspond à la gare de départ du téléphérique de Salève et aux aires de stationnement qui lui sont liées
- ✚ Le secteur Uy à vocation d'activités économiques destiné à recevoir des constructions ou installations artisanales et industrielles, techniques ou commerciales, bureaux et services. Le PLU distingue les secteurs suivants :
 - Uya, secteur de la zone Uy dédié principalement à l'artisanat et à l'industrie
 - Uyb, secteur dédié principalement aux bureaux. A noter que le secteur Uyb, situé entre la RD₂ et l'A 40 fait l'objet d'un périmètre de gel en application de l'article L 151 - 41 – 50 du code de l'urbanisme
 - Uyd secteur d'accueil des activités économiques liées à la carrière
- ✚ Le secteur UX correspond aux structures routières et ferroviaires

➤ Les Zones à Urbaniser dites AU

- ✚ 1) Les zones 1 AU sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1 AU comprend :
 - 1 AUa, correspondant aux zones de développement proches du Chef-Lieu et du Pas de l'Échelle, répondant aux règles de la zone Ua et destinée à accueillir une densité forte (type logements collectifs)
 - 1 AUb, correspond aux zones proches du Pas de l'Échelle et des Iles et répondant aux règles de la zone Ub. Ce secteur est destiné à une diversité des typologies d'habitat et une densité moyenne (type petits collectifs et habitat intermédiaire)
 - 1 AUc correspond aux zones de développement des Iles destinées à recevoir une urbanisation moyennement dense à peu dense (type pavillonnaire et intermédiaire)

A noter que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs peut nécessiter la mise en place de participation
- ✚ 2) Les zones 1 AU : Zone à urbaniser à moyen ou long terme, non ouverte à l'urbanisation et nécessitant une évolution du PLU pour leur déblocage

➤ Les zones agricoles A

Sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comporte un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Au total, la zone A représente une superficie totale de 64,76 ha

- Les zones naturelles et forestières dite zone N, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels
 - Soit la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
 - Soit de la prévenir, les risques notamment d'expansion des crues

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Un secteur N zone naturelle
- Un secteur Nb permettant la gestion du bâti existant
- Un secteur Nc dédié à l'activité des carrières
- Un secteur Ne secteur d'équipement
- Un secteur Nh, secteur abriant des zones humides
- Un secteur Ni, secteur d'équipement de loisirs
- Un secteur Nm, secteur de stockage et recyclage de matériaux
- Un secteur Np, secteur de parc urbain
- Un secteur Ns, secteur naturel de forte biodiversité

Au total, la zone N et ses différents secteurs représentent 279,59 ha

I/7 - PERTINENCE DES DOCUMENTS

Le projet de PLU est un document de qualité qui donne une connaissance approfondie de territoire de la commune (rapport de présentation et son annexe comptant 424 pages).

Il traduit la vision de la commune en termes d'aménagement et de développement démographique tout en préservant l'environnement ainsi que le paysage malgré les contraintes physiques du territoire (Arve et Salève) et l'emprise foncière des infrastructures routières et ferroviaires (85ha).

Cependant, dans les zones UC, le règlement fixe les hauteurs de construction maximum à 7 m ce qui me paraît insuffisant.

II - CONSULTATION ET AVIS DES PPA

II/1 – NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les organismes suivants ont été destinataires d'un dossier de présentation du projet de révision n° 1 du PLU de la commune d'Étrembières :

- La Préfecture de la Haute-Savoie
- Le Conseil Régional
- Le Conseil Départemental
- L'Autorité Environnementale
- La Communauté d'Agglomération d'Annemasse-Les Voirons
- Le Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses abords (SM3A)
- Le Syndicat Mixte du Salève,
- Le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien de l'Arve et de ses Berges (SIAEAB)
- La Chambre d'Agriculture
- La Chambre de Commerce et Industrie
- La Chambre des Métiers
- Le Centre régional de la Propriété Forestière
- Électricité Réseau Distribution de France
- France Télécom
- GRT Gaz
- Les communes voisines

II/2 – RÉPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

II/2.1 – AVIS DE LA CDENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

La Commission émet un avis favorable, sous réserve que la commune :

- Supprime la zone 2 AU, excentrée et non prioritaire pour l'urbanisation, sans remettre en cause les capacités globales d'accueil
- Renforce l'intensification du sol, pour conserver les capacités d'accueil du PLU, en retravaillant les OAP des secteurs qui peuvent être densifiés, en veillant à la qualité urbaine et à la préservation des corridors

- Limite la zone NI de Sous Rossy aux seuls équipements sportifs existants, ou justifie le besoin d'aménager la totalité de la zone.
- Rende le règlement de la zone Nh conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral de protection du biotope

II/2.2 – AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

L'avis des Services de l'État s'articule autour :

- ✚ Du parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

Il est noté :

- Que le projet traduit la volonté des élus de maîtriser le développement communal ; en effet, le projet fondé sur une croissance démographique annuelle de 1,8 %.
- La détermination des élus qui sont parvenus, dans un territoire particulièrement contraint et soumis à de fortes pressions, à élaborer un projet ambitieux et globalement cohérent, tout en restituant aux zones agricoles et naturelles, plus de 85 hectares de zones identifiées comme urbanisables dans le PLU opposable, en réduisant les zones à urbaniser qui passent de 82 ha à moins de 8 ha. Cependant, le projet a un impact important sur les surfaces agricoles (8,1 ha sur 43 ha de surface agricole utile).

L'utilisation de l'espace pourrait encore être optimisée :

- Par la suppression de la zone 2 AU et confirmer son sage agricole par un classement en zone A.
- Par la limitation de la zone NI de Sous Rossy aux seuls équipements sportifs existants et classer le reste en zone agricole.

- ✚ Prise en compte des espaces naturels et l'environnement

Le rapport note que l'état initial du site et de l'environnement est bien mené. Les zonages réglementaires et d'inventaires sont bien répertoriés.

La thématique des corridors écologiques est bien abordée et déclinée sur la base du SRCE Rhône-Alpes et du contrat Arve-Porte des Alpes.

Cependant, il apparaît à l'État que dans les zones 1 AUc les lles et chemin de l'Arve, le maintien d'une bande verte non construite et accueillant la desserte routière et piétonne est une mesure insuffisante pour éviter l'effet de coupure écologique.

✚ La mixité sociale

- La prise en compte du programme local de l'habitat
Le PLU met en place plusieurs outils pour favoriser la production de logement social et la commune devrait donc atteindre d'ici 2038, l'objectif du PLH.
- La prise en compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
L'État note que l'emplacement réservé pour reloger deux familles des gens du voyage installées dans un secteur à risque (chute de blocs) n'est pas nécessaire, le terrain appartenant à la commune.
 - Cet avis est complété par correspondance du 8 février 2019 demandant de prendre en compte le risque inondation concernant les OAP du secteur des lles

En conclusion

Le représentant de l'État émet un avis favorable sous réserve que la commune :

- Supprime la zone 2 AU rue de la République
- Renforce la densification de certains secteurs notamment les OAP
- Limite la zone Nl de Sous Rossy aux seuls équipements sportifs existants, ou justifie le besoin d'aménager la totalité de la zone
- Rende le règlement de la zone Nh en conformité avec les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection de biotope
- Supprime le STECAL à Blessony

Je partage l'avis du représentant de l'État et de la CDENAF et veillerai à ce que les secteurs potentiellement inondables soient exclus des zones d'urbanisation future

II/2.3 – AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

- La Chambre d'Agriculture relève avec intérêt les orientations inscrites dans le PADD dont :
 - La protection des principaux tènements agricoles pérennes
 - La réduction de l'urbanisation autour des sièges et sites d'exploitation par l'application des règles de réciprocité, le maintien des « cônes d'ouvertures directes » sur les parcelles de proximité
 - La préservation des accès aux terrains et axes de circulations agricoles
 - Le maintien de coupures agricoles entre les espaces urbanisés
 - La Chambre souligne ensuite le choix d'aménagement avec un recentrage du développement de la commune au Chef-Lieu et au Pas de l'Échelle, et relève avec intérêt la réduction de 85 ha de zones urbaines ou à urbaniser par rapport au PLU en vigueur.

Au total, La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve expresse de prendre en compte les réserves suivantes :

- ▲ Reclassement de la zone 2 AU rue de la République en zone agricole
- ▲ Reclassement de la zone 1 AUc « chemin de l'Arve » en zone agricole
- ▲ Reclassement de la zone 1 AUc « des Iles » en zone agricole
- ▲ Optimisation et densification par OAP de la zone Uc sur Berlioz Nord
- ▲ La zone NI de Sous Rossy d'équipement de loisirs : justification de la destination et délimitation plus stricte
- ▲ Concernant le règlement de la zone A, La Chambre demande un ajustement, s'agissant de la définition du logement et de la superficie autorisée et le remplacement par la définition suivante : « un seul logement de surveillance accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation d'une superficie de 40 m² plancher maximum pourra être autorisé.

Je suis globalement en accord avec l'avis de la Chambre sauf en ce qui concerne le logement dans l'exploitation.

En effet, compte tenu du montant élevé des loyers sur l'agglomération, je pense qu'un agriculteur n'a pas les moyens financiers d'aménager un local de 40 m² dans son bâtiment d'exploitation et de louer par ailleurs un logement pour accueillir, dans de bonne condition, sa famille. Aussi, je propose de maintenir les 75 m² figurant dans le projet de règlement du PLU.

II/2.4 – AVIS DU SYNDICAT MIXTE D'AMÉNAGEMENT DE L'ARVE ET SES AFFLUENTS (SM3A)

Le SM3A retient que le projet de PLU intègre pleinement les enjeux liés au Natura 2000 de l'Arve au contrat vert et bleu « Arve-Porte des Alpes » et la préservation de la nappe stratégique du Genevois, priorité du SAGE.

En revanche, il tient à souligner sa grande inquiétude au regard du développement de l'urbanisation prévue dans le secteur du ruisseau des Eaux Belles. Les connaissances hydrauliques nouvelles fondées sur le retour d'expérience de la crue de 2015 montrent que le risque est actuellement sous-estimé par rapport au PPR qui date de 2001 et qui n'a pas été actualisé depuis.

De plus, le SM3A attire l'attention sur l'extrême sensibilité du secteur inondable, dont on mesure encore mal les conséquences d'une concomitance d'une crue, en cas de forte montée des eaux de l'Arve et des Eaux Belles ; or on observe déjà de l'eau de plus en plus fréquemment au niveau des constructions, en lien avec des phénomènes de remontée de nappe.

Il est rappelé également que le secteur des Eaux Belles est identifié par le SAGE, comme une zone d'expansion de crue (ZEC) stratégique potentielle.

Enfin, en ce qui concerne les ressources en eau, il note que le document, n'est pas formellement compatible avec le SAGE de l'Arve qui demande une cohérence entre les ressources en eaux disponibles et les projections démographiques résultant de l'urbanisation.

En conclusion, le SM3A dit que dans l'attente d'éléments de connaissances complémentaires sur ces questions, il convient donc de limiter l'urbanisation de ce secteur pour s'assurer que l'évolution prévue ne génère pas à l'avenir des situations compliquées pour les habitants et les gestionnaires.

J'ajoute qu'une réunion a été organisée le 15 novembre 2018 à laquelle j'étais présent avec la commune et les PPA dont le SM3A et la Commission Locale de l'Eau (CLE) visant la recherche de solutions qui prendraient en compte l'ensemble des contraintes du site (inondation, activité agricole...). Cette réunion a permis de préciser les contraintes à considérer. Il en ressort que l'OAP « chemin de l'Arve » classée en 1 AUC mériterait d'être supprimé.

En conclusion SM3A considère qu'il conviendrait :

- D'éviter de développer de l'habitat sur les secteurs dont l'inondabilité est incontestable
- De reculer les zones à urbaniser en dehors de l'emprise de la crue de l'Arve de 2015. Il s'agit des 8 logements prévus sur l'OAP « chemin de l'Arve » et sur la tranche Ouest de l'OAP secteurs « des Iles ».
- En tout état de causes, d'adopter des mesures de réduction de la vulnérabilité adéquates pour les autres secteurs à urbaniser dans le reste de la zone bleue, qui reste sensible notamment en cas de concomitance d'une crue de l'Arve et du ruisseau des Eaux Belles. Il s'agirait alors de travailler sur la sensibilité de l'habitat, en limitant autant que possible les remblais. Les AOP concernées sont le secteur des « Grandes Iles (10 logements) le secteur « rue de la République (80 logements) et la tranche Est du secteur « des Iles (3 logements).
- Je pense que la commune devra tenir compte de ses remarques dans l'établissement du projet définitif.

II/2.5 – AVIS DU SAGE DE L'ARVE

En premier lieu, le Président de la Commission Locale de l'Eau, tiens à souligner la bonne intégration de l'enjeu de préservation de la nappe stratégique du Genevois qui est une des priorités du SAGE.

Cependant, il considère que le projet de révision et notamment les projections de croissance de la population et les ressources disponibles ne sont pas compatibles avec l'objectif du SAGE de préservation des équilibres quantitatifs des ressources souterraines et superficielles, à fortiori lorsqu'il s'agit d'une nappe stratégique sur laquelle ces objectifs sont renforcés.

Par ailleurs, il fait des remarques similaires à celles du SM3A quant au développement de l'urbanisation qu'envisage le projet de PLU dans le secteur des Eaux Belles.

L'alimentation étant gérée par Annemasse Agglo il me paraît que le problème doit être résolu au niveau de l'inter communauté ; cependant, les zones constructibles du secteur devraient être nécessairement réduites en fonction du risque inondation.

II/2.6 – AVIS D'ANNEMASSE AGGLO

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme est analysé au regard des orientations intercommunales (SCOT, PLH – DPU) ainsi qu'au regard des compétences de la Communauté d'Agglomération.

L'avis s'organise autour de 4 thématiques :

I – Préservation et valorisation du cadre naturel et agricole :

A – Maintien de la biodiversité et protection des ensembles à dominante naturelle et/ou agricole

Il en ressort que :

- ✚ Les périmètres de protection du SCOT, incluant des espaces naturels et agricoles d'intérêt majeur et délimités cartographiquement dans le DOG sont respectés et traduits au plan de zonage, sous classement A ou N
- ✚ Les espaces urbanisés à l'intérieur du périmètre de protection sont très restreints et sont tous classés en zone A et N
- ✚ La restitution à une destination agricole ou naturelle et quelques 13,7 ha auparavant destinés à l'urbanisation, constitue une avancée très positive du PLU

B – Eau potable

L'opération visée sur la zone 2 AU, rue de la République, avec création de chemins desservant les aires de stationnement, apparaît en contradiction avec les règles régissant le périmètre de protection rapprochée du captage de Pas de l'Échelle.

C – Qualité et gestion économe des ressources énergétiques

- ✚ L'orientation du SCOT visant à encourager une meilleure maîtrise de l'énergie, en supprimant les dispositions limitatives pour les architectures contemporaines et bioclimatique est respectée.
- ✚ Les objectifs du PADD sont cohérents avec le PCAET

- ✚ L'élaboration d'une OAP dédiée à l'énergie est soulignée
- ✚ Par contre, l'enjeu de diminution des émissions de particules fines aurait mérité à être mis en avant dans le diagnostic

II – Organisation, maîtrise et valorisation du développement urbain :

A – Développement de l'habitat dans les bourgs, villages, hameaux

- ✚ La redéfinition des contours de l'enveloppe urbaine autour du tissu existant, la limitation du mitage et la localisation préférentielle pour le développement de l'urbanisation respectent globalement les orientations du SCOT
- ✚ Il est souligné positivement que la majorité des nouvelles zones d'urbanisation font l'objet d'OAP sectorielles garantissant à terme la mise en œuvre des objectifs du PADD
- ✚ L'analyse des capacités du PLU a été conduite de manière exhaustive et complète.

Cependant, Annemasse Agglo demande de justifier et encadrer les capacités réelles de développement et de privilégier le développement dans les pôles d'habitat du SCOT (Pas de l'Échelle et Chef Lieu) en réduisant au strict minimum les zones d'urbanisation futures sur le secteur au site des Iles.

- ✚ Le PADD oriente explicitement vers une diversification de l'offre de logements, en cherchant à densifier pour limiter la consommation de l'espace et en affichant l'objectif de réduire à maximum 10 % la part de logements individuels dans la production future
- ✚ Il est noté que la hauteur de construction en zone Uc, fixée à 7 m est relativement basse
- ✚ Par ailleurs le projet de PLU mets en place 7 secteurs de mixité sociale et prévoit sur l'ensemble de la commune des servitudes de mixité sociale à partir de 800 m² de SP créée. En outre le projet de PLU encadre la réalisation de logements dits « abordables » en référence au dispositif Annemasse Agglo.
Il est à noter néanmoins que la mixité sociale dans les OAP 1 AUc « les Iles » et OAP 2 AU sont en dehors des zones préférentielles du PLH et à ce titre ne bénéficieront pas de majoration du financement de l'Agglomération.
- ✚ Au titre du développement économique et social le PLU d'Étrembières traduit de manière globalement efficace l'orientation relative au développement économique du DOG du SCOT en autorisant l'implantation

- ✦ de nouvelles activités économiques dans certains secteurs ciblés de son territoire ; par ailleurs, un périmètre de gel a été placé pour la zone Uyb couvrant l'entrée Est d'Étrembières, dans le cadre de l'étude « Entrées de territoire en zones d'activités, conjointement à la révision du SCOT. Plusieurs éléments participent à l'objectif de renforcement des deux centralités urbaines :
 - La mise en place d'une servitude de préservation de la diversité commerciale sur les rez-de-chaussée commerciaux dans la zone Ua du Chef Lieu et du Pas de l'Échelle
 - L'inscription des orientations relatives aux implantations commerciales en centre-village dans les OAP Chef Lieu 1, 2 et 3.
- ✦ Au titre des valorisations des paysages et des entrées de territoire. L'analyse du document exprime globalement une bonne prise en compte des enjeux paysagers.
- ✦ Au titre des déplacements et compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains
 - De manière globale, le PLU traduit bien les orientations du PDU et les projets de mobilités existants, en répondant à l'objectif de densité autour des axes existants ou programmés de transport en commun ou des développement de modes doux
 - Les orientations du PADD relatives à la promotion d'une armature urbaine assurant la multi-modalité sont à souligner positivement, en particulier sur le maillage des cheminements piétonniers et des pistes cyclables.

III – Grands projets :

A – Orientations spécifiques pour le secteur des Iles

Une grande partie des extensions urbaines projetées à vocation d'habitat se situent sur la Plaine des Iles. Le document d'orientations générales du SCOT prévoit des orientations spécifiques et il est demandé de prendre en compte les éléments suivants :

- L'enjeu de développer l'urbanisation nouvelle en priorité en continuité immédiate des pôles d'urbanisation
- La cohérence entre le développement urbain et les transports collectifs
- La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers. Dans ce cadre, il est préconisé :

- Pour la zone de la « rue de la République » prendre en compte les contraintes existantes (non raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement, périmètre rapproché de captage) pour fixer la programmation de la zone
- Réfléchir au passage des OAP (Grandes Iles, les Iles et chemin de l'Arve) dans le temps du PLU
- Maintenir les continuités existantes (couloir écologique, coupure paysagère). Par ailleurs et dans l'attente du SCOT révisé, il est préconisé la mise en place d'un périmètre d'attente sur le « Bois d'Arve »

IV – Autres remarques :

Annemasse Agglo propose des modifications à la marge sur le PADD, le règlement, le plan de zonage et les OAP.

Au total, le bureau communautaire émet un avis favorable au projet de révision et invite la commune à prendre en considération les remarques et recommandations formulées dans cet avis.

Je partage plus spécialement l'avis d'Annemasse Agglo sur la nécessité d'augmenter les hauteurs de construction dans la zone UC du projet de PLU, où elles sont limitées à 7 m.

II/2.7 – AVIS DE L'INAO

Signale que la zone 2 AU est déclarée aujourd'hui à la PAC en culture de maïs à ensilage et qu'elle pourrait être classée en zone A, considérant l'insuffisance du réseau d'eau potable et la non programmation des travaux par Annemasse Agglo qui dispose de la compétence.

Au total, l'INAO ne s'oppose pas au projet.

Je prends acte.

II/2.8 – AVIS DE LA CCI HAUTE-SAVOIE

Avis favorable.

II/2.9 – AVIS DE LA CHAMBE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Après avoir décrit l'évolution démographique, les types d'emplois sur la commune et hors de la commune (bassin genevois) elle signale que le tissu artisanal avait des difficultés à se maintenir sur la commune (depuis 2010 la CMA 74 a enregistré 48 immatriculations et 48 radiations).

Quant aux activités de service et de commerce favorisées dans les OAP du Chef Lieu, sans pouvoir évaluer la surface totale qui pourrait leur être dédiées, il paraît à la Chambre qu'il existe un risque de laisser à terme des locaux vacants, plus anciens et plus vétustes.

Sur le règlement, la Chambre des Métiers préconise que les nouvelles activités commerciales et services (dont artisanat de détail) avec point de vente soient restreintes à la zone Ua afin de ne pas disperser l'équipement commercial et à terme, donner une plus grande lisibilité à l'offre.

Je considère qu'il devra être tenu compte, lors de la mise au point définitive du projet, des observations que je partage.

II/2.10 – HAUTE-SAVOIE LE DÉPARTEMENT

Avis favorable avec une recommandation : limiter la création de nouveaux accès sur les routes départementales.

Dont acte.

II/2.11 – MAIRIE DE VETRAZ-MONTHOUX

Avis favorable sans observation.

II/2.12 – AVIS RTE

Constate qu'au plan des servitudes les 3 lignes 63 Kv sont bien représentées, mais demande d'indiquer dans la liste des servitudes le nom des ouvrages.

Dont acte

II/2.13 – AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

En ce qui concerne la qualité de la prise en compte de l'environnement la MRAe :

- S'interroge sur l'urbanisation de la plaine des lles concentrant de nombreux enjeux environnementaux notamment terres agricoles de bonne qualité, continuités écologiques, espaces inondables, zone stratégique d'alimentation d'eau potable
- Demande de réexaminer le projet au regard des disponibilités actuelles et futures de la ressource en eau potable, enjeu important pour la concertation de Genève-Annemasse.

Par ailleurs, elle recommande notamment de compléter le dossier par :

- Une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec en dispositions opposables du PAGD du SAGE de l'Arve ainsi qu'avec les orientations et principes fondamentaux de la directive de protection et de mise en valeur des paysages du Salève

- Un développement actant de la prise en compte de l'occupation des sols du territoire communal Suisse de Veyrier
- De réexaminer les conditions d'urbanisation de la plaine de l'Arve au regard des contraintes environnementales identifiées au stade de l'état initial
- D'engager une réflexion visant à définir des densités plus élevées dans le cas des logements individuels.

A noter que l'Avis de la MRAe n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité

Je prends acte de cette contribution, mais je suis surpris par la remarque concernant la prise en compte du territoire de Veyrier (Suisse) car il est proposé deux variantes pour la ViaRhôna pour la jonction avec la Suisse. Par ailleurs, j'ai pu constater qu'une voie desservant des terrains agricoles exploités par un sujet helvétique sur le territoire de la combe d'Étrembières, avait été fermée à l'initiative du côté Suisse.

II/3 – COMMENTAIRE GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Globalement, les personnes publiques associées et consultées louent la réduction significative d'espace par la limitation du métage et la localisation de l'urbanisation préférentielle au Chef Lieu et au Pas de l'Échelle dans le projet de révision. Ils constatent le respect des 2 zones Natura 2000 du Salève et des bords d'Arve, et plus généralement une bonne prise en compte des enjeux paysagers.

Cependant, leurs avis favorables sont assortis de réserves pour la plupart.

Ces réserves convergentes portent principalement sur la plaine des Iles, et notamment la zone 2 AU de la République et les secteurs couverts par les trois OAP classées en 1 AU (Grande Iles, les Iles, et chemin de l'Arve).

En résumé, ces réserves s'appuient sur une situation excentrée consommant une grande surface agricole, en contradiction avec les règles régissant le périmètre de protection de source du Pas de l'Échelle ; de plus ces secteurs ne sont pas desservis ni programmés par des lignes de transport en commun et une partie de ces tènements sont concernés par des inondations potentielles révélées par les crues de l'Arve de 2015 (postérieurs à l'établissement du PPRI).

A mon avis, la commune devrait supprimer la zone 2 AU et la rendre à l'agriculture et limiter les zones 1 AU aux surfaces exemptes de risque d'inondation.

La compensation de ces surfaces serait alors dégagée par une densification de certaines zones ; je pense notamment à certaines zones UC qui pourraient être classées en UB et en augmentant la hauteur des constructions limitées actuellement à 7 m en UC dans le projet de PLU.

III - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III/1 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Georges LAPERRIERE Commissaire Enquêteur, selon décision du 20 mars 2019.

III/2 – CONTACTS PRÉALABLES

Ayant déjà été reçu le 7 novembre par Monsieur Alain BOSSON Maire d'Étrembières et Monsieur Olivier BOSSON Directeur Général des Services et ayant déjà assuré jusqu'au bout de l'enquête annulée, je me suis satisfait d'un contact téléphonique pour déterminer les dates et les heures de permanence de la nouvelle enquête

A cette occasion, nous avons fixé ensemble les dates de début et de fin d'enquêtes ainsi que les dates et heures de permanences.

J'ai été invité à une réunion organisée par la Mairie avec le bureau d'études et les personnes publiques associées relatives aux recommandations formulées par ces dernières.

J'ai signé (et paraphé pour le registre d'enquête), les pièces du dossier d'enquête en me présentant en Mairie d'Étrembières à 8 heures, soit 1 heure avant ma première permanence.

III/3 – VISITE DES LIEUX

J'avais déjà fait une visite des lieux le 15 février 2019, accompagné par Monsieur Olivier BOSSON.

Je m'étais rendu sur plusieurs sites afin d'apprécier certaines réclamations.

Dans la deuxième enquête, sur le même projet de révision, les réclamations étaient similaires, je ne me suis pas projeté sur les lieux une nouvelle fois.

III/4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

III/4.1 – CONCERTATION PRÉALABLE

Par délibération du 11 juin 2012, le Conseil Municipale a prescrit la révision du PLU et défini les modalités de la concertation.

En application des dispositions de l'article L 300.2 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes ont été arrêtées :

- 🗨️ Affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU en Mairie et sur les panneaux d'affichage communaux disséminés sur le territoire
- 🗨️ Information du public par voie de presse
- 🗨️ Information du public par des informations sur le bulletin municipal annuel et la feuille d'information municipale paraissant en avril, juillet et octobre
- 🗨️ Tenue de trois réunions publiques
- 🗨️ Mise à disposition du public en Mairie des documents d'étude au fur et à mesure de leur production, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie
- 🗨️ Mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées pendant toute la durée d'élaboration du projet
- 🗨️ Les moyens d'information et d'expression suivants ont été utilisés :
 - Une première réunion publique a été organisée sur « le diagnostic » le 3 juillet 2014
 - Une deuxième réunion a permis de présenter le PADD le 27 septembre 2016
 - La transcription réglementaire du PLU a été organisée le 5 avril 2018.
 Ces réunions ont été précédées d'informations conformes à celles prévues par la délibération du 11 juin 2012.
 Au total, 14 observations ont été reçues au titre de la concertation, 7 observations portent sur des intérêts privés (demande de constructibilité), 2 demandes portent sur les volumétries et densités au logements sociaux, 2 demandes liées à la voirie en stationnement, 1 demande sur la gestion des déchets et 2 demandes sur la gestion des déchets et stockage de véhicules et gens du voyage
 - La participation à chaque réunion publique : de 30 à 50 personnes présentes.

Je considère que les mesures mises en place concernant la concertation préalable sont largement satisfaisantes.

Le bilan de la concertation a été tiré suivant la délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2018.

Les diverses remarques et entretiens dans le cadre de cette concertation ont été identifiés et ne remettent pas en cause le PADD.

III/4.2 – PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

- ✚ J'ai pu constater que l'avis d'enquête était affiché en Mairie et à chacune de mes permanences
- ✚ A fait l'objet d'une insertion, à la rubrique « annonces légales » dans les journaux suivants :

Première publication (au moins 15 jours avant le début de l'enquête)

- Le Dauphiné Libéré du jeudi 4 avril 2019
- Le Messenger du jeudi 4 avril 2019

Deuxième publication (dans les 8 jours après ouverture de l'enquête)

- Le Dauphiné Libéré le jeudi 25 avril 2019
- Le Messenger le jeudi 25 avril 2019

III/4.3 – MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

Conformément à l'arrêté municipal n° 22 – 19 du 29 mars 2019 prescrivant l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée en Mairie d'Étrembières, 59 place Marc Lecourtier du mardi 23 avril au vendredi 31 mai 2019 inclus, soit 39 jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, les propositions du public peuvent être :

- Consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public à cet effet où la Mairie d'Étrembières aux jours et heures d'ouvertures habituels
- Adressées par courrier postal à la Mairie d'Étrembières : à l'attention du M. le Commissaire Enquêteur, 59 place Marc Lecourtier 74100 Étrembières
- Adressées par messagerie électronique via l'adresse mail dédiée uniquement du 14 janvier à 9H00 au 15 février à 16H30
- A cet effet, un poste informatique avec accès gratuit est mis à disposition du public en Mairie

III/5 – PERMANENCES

J'ai siégé en Mairie d'Étrembières :

- Le mardi 23 avril 2019 de 9H00 à 12H00
- Le vendredi 3 mai 2019 de 9H00 à 12H00
- Le mardi 7 mai 2019 de 14H00 à 17H30
- Le lundi 13 mai 2019 de 14H00 à 17H30
- Le jeudi 23 mai 2019 de 14H00 à 18H30
- Le vendredi 31 mai 2019 de 14H00 à 16H30

III/6 – AVIS GÉNÉRAL SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- L'enquête a mobilisé le public sauf à ma première permanence. J'ai reçu plusieurs personnes à plusieurs reprises
- Par ailleurs, le Commissaire Enquêteur disposait de la salle du Conseil Municipal pour accueillir le public, équipée de grandes tables permettant d'étaler les différents plans ; j'ajoute que cette salle permettait d'accueillir les personnes handicapées.

Le dossier d'enquête était globalement clair. J'ai dû cependant avertir les personnes accueillies que les réserves formulées par les personnes publiques associées étaient susceptibles de mettre en cause certaines dispositions du projet arrêté.

L'enquête s'est déroulée sans incident

III/7 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

J'ai clos le dossier d'enquête le vendredi 31 mai 2019 à 16H30 et emmené le dossier.

III/8 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

J'ai reçu 60 requêtes portant pour certaines sur plusieurs thèmes, dont seulement 2 par courrier électronique.

IV - NOTIFICATION DU PROCES VERBAL D'ENQUÊTE ET MEMOIRE EN RÉPONSE

IV/1 – RÉDACTION DU PROCÈS VERBAL

A l'issue de la clôture de l'enquête par le Commissaire Enquêteur le 31 mai, celui-ci a fixé avec M. le Maire de la commune d'Étrembières, la date du procès-verbal des observations écrites ou orales et courriers recueillis en cours d'enquête afin qu'il lui soit communiqué dans les huit jours.

IV/2 – RÉCEPTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (annexe 1)

M. BOSSON Alain m'a reçu en Mairie d'Étrembières le 7 juin 2019. J'ai commenté les points importants soulevés lors de l'enquête et questionné le Maître d'Ouvrage sur les principales demandes formulées par les Personnes Publiques Associées.
J'ai invité le Maître d'Ouvrage à m'apporter les réponses dans le délai de quinze jours.

IV/3 – RÉPONSE DU PÉTITIONNAIRE (annexe 2)

J'ai reçu les réponses de la Mairie d'Étrembières le 22 juin 2019.

V - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

*Pour la suite de la lecture Avis du Commissaire Enquêteur sera résumé
AVIS DU C.E*

✚ Mmes et MM. LAVERGNAT Jean-Pierre –LAVERGNAT Alain – BOT-LAVERGNAT Nadia – LAVERGNAT Florence sollicitent la constructibilité de leurs parcelles situées aux Vignes du Château sous les n° 2834 – 2835 – 2832 – 2833. Considérant qu'elles ne sont plus accessibles par des engins agricoles modernes. Dans ce cadre, font des propositions de cessions de terrains (élargissement du chemin des Vignes emprise du collecteur des eaux usées)

✚ Mme Florence LAVERGNAT pour la parcelle 2835 fait la même demande

Ces parcelles n'étant pas considérées comme stratégiques par la Chambre d'Agriculture, je propose un classement en UC des parcelles 2832 et 2834 comme les tènements les encadrant. Cette disposition permettrait de compenser en partie la suppression de la zone 2 AU

✚ Mme DARD Marie-Louise, parcelle impasse du Funiculaire B 1106 pense à une erreur matérielle dans le classement en zone U et de cette parcelle au lieu de Uc

✚ M. et Mme RICHARD Patrick, parcelles bâties B 790 et B 1874 même demande que ci-avant

✚ M. et Mme POUPENEZ Michel, parcelle bâtie, cadastrée B 1099, 103 rue de la Gare, classée par erreur en Uya ou lieu de Uc

S'agissant d'erreurs graphiques, avis favorable à ces demandes

✚ Mme VOUILLOT Joséphine, parcelles 1962 – 2207 – 2206 et 721 (anciennement rattachées à l'Hôtel PITTET) demande le rattachement à la zone Ua

Avis favorable, demande allant dans le sens d'une densification

➤ M. et Mme ROGUET Paul et Monique, 320 chemin des Pralets, parcelles n° 122 et 123 passées en zones naturelles et agricoles demandent à repasser en constructible. Sont susceptibles de donner une autorisation de passage sur la parcelle n° 125

Avis favorable pour la seule parcelle 123, la parcelle 122 étant classée en zone naturelle de forte biodiversité

- M. VIGANO Pierre-André demande le classement de quatre parcelles en zone UB (n° 468 – 469 – 1388 et 1391) alors que le projet de PLU les classe en Nb. Il propose de faire un accès sur les parcelles n° 1993 et 1996 à partir de la route dite de Pont de Zone venant de Gaillard peu fréquentée car en sens unique

Avis défavorable compte tenu des distances à respecter par rapport à la départementale d'une part et du ruisseau d'autre part

- ✚ Le GFA du petit Arve - Gérant : PAPILLOUD Christian, propriétaire de 5834 m² de terrain dans l'OAP du chemin de l'Arve conteste les mises en garde du SAGE relatives aux inondations du secteur. Seule, la parcelle 3134 aurait été légèrement touchée par la crue de l'Arve de 2015, demande à rester en zone constructible. Propose de conserver en 1 AUC une zone de 3 000 m², Chemin de l'Arve et 6 000 m², Impasse des Cheneviers

- ✚ Mme PIETRERA-FERRANDINI Nathalie, parcelles 3135 – 3129 – 1573 – 3132 (ces parcelles sont comprises dans celles du GFA ci-dessous). Demande similaire à la précédente

Les tènements exclus de la zone inondable repérée lors des crues de 2015 peuvent être laissés en zone constructible.

- ✚ La SARL Immobilière ALLAIN donne pouvoir à Messieurs CHAVAZ Bernard et Alain pour demander que la parcelle située le Bois d'Arve Sud n° 1472 soit classée en Nm au lieu de N

Avis défavorable, le secteur Nm a été défini en fonction de l'arrêté préfectoral pour l'activité de dépôt

- ✚ M. et Mme Stéphane LANCOUD : 3 des 5 propriétaires de l'OAP n° 3 avec M. RASHITI Rashit et Mme GUYOT Marinette ont demandé de conserver leur droit à construire précédent (ancien PLU)

Avis favorable à une densification de l'AOP n°3 permettant de compenser la perte de logements sociaux de la zone 2 NA

- ✚ Quatre courriers similaires émanant de :

- M. and Mme LIM Khun pour la parcelle B n° 2631.
- M. LIM Vichet pour les parcelles B n° 603 and 604.
- M. LIM Leakmoukny pour la parcelle B n° 2631
- M. et Mme KIEN San pour la parcelle 603 - 604

Toutes ces parcelles étant situées au lieu-dit « La Touvière Ouest » secteur classé en zone N, au projet de PLU. Demande à repasser en zone constructible

Avis défavorable, parcelles classées en aléas rocheux et dépourvues d'un réseau d'assainissement

- ✚ Consorts BERSIER-BOSSON – BRAUNSCHWEIGER-BOSSON Anne et Bernadette, propriétaires indivis des parcelles B n° 128 pour 2082 m², n° 1124 pour 3733 m² et n° 1552 pour 1565 m² au lieu-dit « Aux Pralets-Ouest » classées en zone A au projet de PLU, souhaitent retrouver une bande d'environ la moitié du tènement en zone constructible

Avis défavorable, parcelle agricole cultivée

- ✚ M. VILLETTE Jean-Christophe propriétaire d'une parcelle construite de 3313 m² dont une partie est classée en zone N au lieu-dit « Les Cheneviers - Est » demande le passage de la parcelle entière en zone constructible pour y construire un abri et éventuellement une piscine

Avis défavorable, jouxte une zone de protection

- ✚ M. et Mmes BOSSON Jean-Marc – BOSSON Annie – BOSSON Alexandre et ROUSSET Christelle propriétaires des parcelles « Les Cheneviers – Est » n° 3134 – 3135 – 3132 – 3129 – 3133 – 3130 – 3131 – 3136 – 132 – 133 – 1573 – 140 – 141 contestent la modélisation des crues que je leur ai présenté le 31 janvier 2019 et fournissent un plan de la dernière montée des eaux

Avis défavorable, les documents fournis par le SAGE et SM3A me paraissent incontestables

- ✚ M. DUFOURNET René propriétaire des parcelles B 1683 – 1680 – 1679 – 1677 – 1674 – 236 aux lieux-dits « les Iles » et « les Grandes Iles » est opposé au classement agricole (précédemment en urbanisation future).

Avis défavorable, parcelles situées au milieu d'une zone agricole

- ✚ M. BOSSON Pierre apporte quelques observations sur le projet de PLU :
Il indique qu'il avait déposé différentes observations concernant le PADD dans le cadre de la concertation qui ne figure pas dans les annexes de la délibération du Conseil tirant le bilan de ladite concertation. Il a joint cette correspondance au courrier reçu dans le cadre de l'enquête d'où il ressort que :

- Par rapport aux inondations de mai 2015, il préconise de réviser le PPRi pour éviter d'exposer aux inondations des zones aujourd'hui urbanisables
- Par rapport à la pollution, il met en évidence qu'Étrembières est la plus concernée des 12 communes d'Annemasse Agglo, en émission de particules fines dont 42 % pour le secteur industriel. Préconisation : pour connaître plus précisément les différents niveaux de pollution et leur évolution, la commune doit disposer d'éléments

- d'informations actualisées et modélisables à obtenir auprès d'Annemasse Agglo. Quant à la pollution au bruit lié à l'autoroute A 40 et à la RD 1206, cette question doit être déclinée avec le concessionnaire autoroutier et le département
- Concernant l'eau potable
Il s'interroge sur la situation du captage des Pralets où une étude est engagée. Il préconise d'adapter l'échéancier de la procédure de révision du PLU ou de prendre des mesures conservatoires pour les secteurs concernés dans l'attente des résultats de l'étude
- Par rapport à la consommation des espaces et la croissance démographique :
Il pense que le taux de croissance de 1,8 % reste trop élevé ainsi que le besoin de logements estimé à 400.
Il conclut en écrivant que le PADD doit traduire une ferme volonté de moins et mieux construire pour éviter la réalisation de quartiers résidentiels refermés sur eux-mêmes, en rupture frontale avec leur environnement comme on peut le constater sur des aménagements récents

Dans ses observations, il revient sur les remarques qu'il avait faite ci-avant concernant les PM10 et d'oxydes d'azote par le secteur industriel notamment avec la création démesurée de centres de recyclages de matériaux (bois d'Arve) et les exploitations intensives des carrières du Salève. Un phénomène de nuages de poussière est visible sur les différents sites d'extraction, de traitement et sur les voiries utilisées par les camions.

Les oxydes d'azote proviennent à plus de 80 % des transports (A 40 et route départementale).

Il regrette que le volet qualité de l'air à l'aide de l'outil G²AME du Grand Genève n'ait pas été intégré dans le document de révision.

Par ailleurs, il demande :

- Que l'OAP 11 : zone 1 AUc/secteur « les Iles » soit dénommée « les Cheneviers » par exemple car plus conforme au nom du Lieu-dit et il considère que la réalisation d'habitat de type collectif horizontal d'une hauteur de R + 1 + comble est en rupture avec le caractère de la zone Uh et demande que les conditions et principe d'aménagement soient identiques à celle de l'OAP10
- Qu'au Lieu-dit « vers le Moulin », le STECAL classé en zone agricole n'est pas approprié, d'ailleurs l'État préconise un classement en zone Uh qui correspond à l'usage du terrain
- Que la Fontaine de César n'a pas été identifiée comme monument à protéger.

Il demande que cette fontaine figure dans la liste des monuments à protéger avec un classement autorisant, la reconstruction de la couverture du lavoir comme existante au début du 20^{ème} siècle

- Pierre BOSSON, comme Président de l'Association des Amis de la Fontaine de César, il renouvelle cette demande et sollicite que le règlement de la parcelle n° 171 autorise la réalisation de travaux confortatifs y compris la reconstruction de la couverture du lavoir et la pose d'un panneau d'information.

Parmi les nombreuses demandes formulées :

- Je suis favorable à la dénomination du secteur OAP 11 par le nom du lieudit Cheveniers
- A la suppression de la STECAL classée en zone agricole et un classement en Uh
- Au classement de la Fontaine de César en bâtiments patrimoniaux avec un règlement autorisant la reconstruction de la couverture

Par ailleurs, il me semble raisonnable de réduire le taux de croissance prévu à 1,5 %

Par rapport à la pollution, s'il est possible de mieux la connaître notamment à l'aide de l'outil G²AME, il me semble que la lutte contre la pollution n'appartient pas au domaine du PLU

- ✚ Consorts BOSSON représenté par M. BOSSON Pierre, sont propriétaires en indivision d'une parcelle cadastrée section B n° 2112 Lieudit Balme de 2918 m² située dans l'OAP n° 4.

Dans le projet de PLU :

- cette OAP a vocation à accueillir de l'habitat individuel et intermédiaire, la règle applicable étant celle de la zone UC
- L'OAP n° 5 secteur sous Fichard est dédié principalement à l'artisanat et à l'industrie. Ils approuvent le projet figurant dans les dossiers soumis à enquête et demandent qu'il soit approuvé en l'état.

Avis favorable au maintien de l'OAP en l'état du projet qui permet de conserver en zone constructible quelque 3000 m²

- ✚ SCI La Croix

Secteur de Berliez Nord – Zonage Uc

La SCI La Croix est en relation avec des promoteurs immobiliers pour aménager ce tènement afin de favoriser la mixité sociale.

Demande de modification en ce qui concerne :

- Les remblais déblais qui ne doivent pas excéder 1 m, ces deux éléments n'étant pas cumulables alors que les autorités préfectorales essaient de limiter l'évacuation des déchets inertes en faisant la promotion de la remise en état des terrains sur place.
- Les hauteurs de construction bien que porté à 7 m au faîtage dans le projet la hauteur devra se mesurer entre tout point du bâtiment et le TN situé à l'aplomb avant et après les travaux.

Avis favorable à une hauteur de remblais déblais de 2 m afin d'éviter l'évacuation de déchets inertes.

Par ailleurs, je préconise de passer les hauteurs de construction à 9 m au faitage pour toutes les zones UC

 SCI La Croix

Zone Ua – Ub et Uc - Secteur « Sous Balme »

La hauteur des constructions est la même que dans l'ancien règlement soit 12 m en zone Ua (13 m au PLU en vigueur) 10 m en zone Ub et 7 m en Uc.

Dans le projet, le zonage a été modifié et on est passé de Uc à Ub dans des zones qui n'ont pas vocation à évoluer.

Par contre, dans les zones potentiellement aménageables, le zonage a même réduit la hauteur des constructions car on passe de Ua à 1 AUb, réduisant la constructibilité.

Demande de laisser en Ua le tènement

La hauteur des constructions a été réduite en passant le zonage de Ua à Au b dans le cadre du futur périmètre de protection de l'église

 SCI La Croix

Zone 1 AUc – Secteur Pralets Ouest

Pourquoi favoriser la création d'une bande 1 AUc le long du ruisseau des Eaux Belles sachant que le ruisseau inonde la zone en cas de crue, au lieu de créer une bande le long de la route des Pralets (où la zone n'est pas inondable) tout en préservant la zone N accompagnant la zone boisée le long du ruisseau

Avis défavorable, secteur agricole participant à la trame verte

 SCI La Croix

Zone 1 AUc - Secteur « les Iles de Veyrier Ouest »

Terrain présenté comme une dent creuse équipée.

Demande un classement Uc

Avis défavorable, zone agricole à préserver

 SCI La Croix

Zone N – Secteur « les Prés Bernard »

Demande de modification de la zone, sous couvert d'activités artisanales avec bâtiments en zone AUya

A l'appui d'étude présentée sur les risques d'aléas rocheux conformément aux dispositions du rapport de présentation, je propose de passer le tènement concerné en zone Nb

 SCI La Croix

Zonage Uc – Secteur Pralets Est

Cette zone abrite un lieu de restauration et de commerce alimentaire de plus de 100 m², et un local artisanal et commercial de 495 m². Le zonage envisagé ne serait plus compatible avec l'existant.

Avis défavorable, la commune ne souhaitant pas un développement de ce secteur compte tenu des retraits par rapport à la départementale et au cours d'eau

- ✚ SCI La Croix
Secteur Champ de Balme Uya.
Règlement : demande la possibilité d'accueillir du public

Il me semble nécessaire que la commune s'interroge car aucun règlement proposé de zonage n'est adapté à l'existant

- ✚ SCI La Croix
Secteur « les Grandes Iles »
Demande la rectification du tracé de la Via Rhona selon les discussions en cours avec Annemasse Agglo et la commune

L'implantation de la servitude devra être vérifiée avec SM3A

- ✚ M. DESCOMBES Yves
Zone Nh Iles de Veyrier-Ouest
Demande de rectification de la zone humide.
Présente un diagnostic de zone humide « site les Iles/Bois de Vernaz Sud qui exclut de la zone humide les parcelles B 62 à B 69 appartenant à ce propriétaire qui, dès lors, demande leur classement en zone AUc

La zone humide a été reprise par rapport à l'inventaire départemental. Si effectivement, il y a lieu de corriger le classement, je propose un classement en N

- ✚ MM. DESCOMBES John et Yves
Secteur de Veyrier – Ouest
Demande la rectification de la bande de restriction d'usage pour la gestion de l'Arve car sur place la zone est cultivée.

Favorable au déplacement

- ✚ DESCOMBES Père et Fils (SARL)
Secteur Bois-d'Arve Sud, Champ Layssuz-Est et les Grands-Bois – Zone Nm
Demande la mise en conformité du plan de zonage du PLU (zonage Nm) avec l'arrêté préfectoral autorisant cette installation – (recyclage)

Le rapport de présentation explique que la plateforme de stockage et recyclage a été adaptée en fonction des données de la déclaration de ICPE auprès de la DREAL, si il y a une erreur graphique il y a lieu de la corriger

✚ DESCOMBES Père et Fils (SARL)

Secteur Bois-d'Arve Sud, Champ Layssuz-Est et les Grands-Bois – Zone Nm

Demande de mise en conformité du plan de zonage du PLU avec l'arrêté préfectoral autorisant cette installation (gravière, retraitement de matériaux).

(Il m'apparaît que le secteur indiqué est erroné ; il s'agit plutôt de « les Deveyrier-Est et les Charpilles)

Le rapport de présentation explique que la plateforme de stockage et recyclage a été adaptée en fonction des données de la déclaration de ICPE auprès de la DREAL, si il y a une erreur graphique il y a lieu de la corriger

✚ DESCOMBES Père et Fils (SARL)

Demande de modification du règlement par la mise en cohérence par rapport aux besoins de l'activité

- Au niveau des locaux et s'appuyant sur la réglementation des ICPE, il demande de pouvoir intégrer des bureaux pour le personnel qui reçoit du public et des locaux sanitaires. Pour cela, prendre en compte ces besoins dans les destinations et sous-destinations autorisées pour les activités en exercice sur les zones NC et Nm
- Au niveau de la hauteur des constructions limitées à 4 m maximum, il est indiqué qu'il existe déjà sur le site au lieu-dit « les Charpilles » une centrale à béton qui mesure plus de 25 m, ainsi que des installations de traitement de matériaux qui atteignent environ 15 m.
Aussi, les futures constructions ne peuvent pas être limitées à 4 m.
Demande la possibilité à cette zone Nm d'avoir les mêmes préconisations que pour la zone Uy
- Au niveau des clôtures, l'obligation légale impose aux ICPE la clôture du site l'entièreté du périmètre. Le recul imposé est beaucoup trop important.

Avis défavorable :

- Pour les bureaux de personnel, la demande ne peut être prise en compte qu'après un passage en CDPENAF pour création de STECAL
- Quant à la centrale à béton, elle n'est pas une construction mais une installation

Avis favorable pour l'installation de clôtures en limite d'exploitation, il s'agit d'une mesure de protection du public

✚ DESCOMBES Père et Fils (SARL)

Secteur Bois-d'Arve Nord, Bois Meriguet Nord – Zone NI.

Ce secteur d'équipement de loisirs est géré par le privé. Celui-ci demande une modification du règlement de la zone pour permettre d'autoriser certaines et

constructions et activités complémentaires, type restauration légère, sanitaire et logement de gardien.

Il demande également de ne pas limiter à 200 m² la superficie des futures constructions légères (équipements qui peuvent être privés)

Avis défavorable pour le logement de fonction, pour même raison que ci-dessus.

Pour les autres demandes, il ne m'appartient pas de définir un aménagement.

✚ DESCOMBES Père et Fils (SARL)

Emplacement réservé n° 6.

Nouvelle voie de desserte des carrières du Salève.

Demande de rectification du tracé selon le projet défini lors des études de faisabilité

Je ne suis pas compétant à partir des éléments fournis à l'enquête pour me prononcer

✚ DESCOMBES Père et Fils (SARL)

Secteur Bois Berthet Champs Layssuz-Ouest et les Grands Bois. 7

Demande d'indiquer une partie de la zone A en zone A 2 pour y autoriser le stockage définitif de matériaux inertes. Le réaménagement final des terrains devant être rendu à leur caractère initial d'espace agricole.

Je n'y suis pas opposé, mais à voir dans le cadre d'une révision générale du SCOT

✚ DESCOMBES Père et Fils (SARL)

Secteur « Bouche Noir » Zonage Uyd

➤ Demande de modification de zonage.

Il s'agit d'une mise en conformité avec l'implantation des installations existantes et futures. Cette demande permet de respecter l'implantation des installations de criblage concassage existantes de l'entreprise Chavaz et de permettre le déplacement des installations de même type de l'entreprise Descombes.

Le zonage Uyd serait étendu sur une zone classée Nc.

Par ailleurs, la parcelle n° 1912 classée en Uyd supporte l'accès aux sites d'extraction et de remblaiement et sa plate-forme Est à une altitude bien supérieure à la plateforme Uyd attenante.

Demande le classement en zone Nc

➤ Demande de modification du règlement.

Dans la zone Uyd, la hauteur des bâtiments est limitée à 15 m ; or, les centrales à béton existantes ont une hauteur d'environ 25 m.

Demande un règlement similaire à celui de la zone Nc, c'est-à-dire « non règlementé »

Par apport à la modification de zonage, elle pourra être étudiée en analyse post-enquête car je ne sais pas si on reste dans le périmètre de l'autorisation de carrière

Par rapport à la modification du règlement, la centrale à béton est une installation et non une construction

✚ DESCOMBES John

Secteur les Charpilles et les Champs de l'Îles - zone 2 AU et zone A.

M. DESCOMBES John est propriétaire d'un tènement bâti à côté de la zone Nm dans une zone A du projet de PLU ; n'étant pas agriculteur, il propose que, dans le cas où la zone 2 AU ne serait pas conservée et retournerait à un classement en A, de substituer à celle-ci le tènement lui appartenant en le classant en AUc.

Son objectif étant d'y créer des logements pour le personnel lié à l'activité des deux ICPE du secteur, limite à 3 habitations conservant le caractère peu urbanisé de cet espace.

Avis défavorable, ne s'inscrit pas dans le cadre du PADD

✚ Société COLAS RHÔNE ALPES AUVERGNE

Exploite une centrale d'enrobage à froid, une plate-forme de recyclage et souhaite continuer cette exploitation sur les mêmes parcelles représentant 8 919 m²

Je prends acte

✚ VESIN J., propriétaire du terrain zone du Paradis

(Lidl – Vélo – Pneu + Station de Lavage) souhaite voir supprimer la zone N au Nord du tènement

Avis du C.E, il me semble que la station de lavage est en dehors de la zone N qui par ailleurs ne peut faire l'objet d'une modification (PPR)

✚ Yves de SAINT-PIERRE, propriétaire de la Société ARVE ETREMBIÈRES, en vue de l'agrandissement du Lidl et la création d'un hôtel souhaite se voir appliquer les dispositions du code de l'urbanisme article L III – 9 qui dit : que nonobstant toute disposition contraire au PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la surface des bâtiments affectés au commerce

Avis du C.E, en matière d'aménagement le choix revient à la commune

✚ DE FARIAS CLEZIO EXDRA

Propriétaire avec sa femme des parcelles 2539 – 2541 et 2543 au Pas de l'Échelle, souhaitent transformer la maison de gardien et pour se faire avoir la possibilité de surélever le bâtiment, soit passer en UB.

Cette propriété étant limitrophe avec l'emplacement réservé n° 5 a-t-il vocation à être conservé ?

Avis du C.E, pourrait être classée en Ua, mais le tènement est situé en limite avec l'ER 5 et il n'est pas possible de surélever le bâtiment (code civil) sans modification de l'emprise de cet emplacement réservé

🏠 SARL CHAVAZ Père et Fils

Secteur Balme - Zone UC.

Le terrain fait l'objet d'une OAP 4 à vocation d'habitat de type intermédiaire.

Or, la SARL CHAVAZ Père et Fils a créé une plate-forme de vente de matériaux dénommée Ambiance Minérale, dont l'existence a été autorisée par arrêté municipal en date du 25 avril 2017.

Cette création s'inscrit dans l'objectif de limiter les nuisances des autres activités présentes sur le site (enrobé à froid, concassage et stockage de matériaux) par le transfert de l'activité de concassage vers la carrière et le transfert de la centrale à béton depuis la zone de la carrière ; ce transfert serait réalisé notamment avec des installations neuves et conformes aux normes environnementales en vigueur.

Afin de réaliser ces projets, il est nécessaire de modifier la proposition de zonage et le règlement de la zone Uya.

Il est donc proposé d'étendre la zone Uya à l'emprise de l'OAP 4 et parallèlement reporter la surface de l'OAP classée en zone UC à proximité et dans la continuité des parcelles bâties du secteur.

Au niveau du règlement, celui-ci devra permettre l'installation des activités de type centrale à béton, et d'accepter la création de bâtiments ou d'installations pouvant atteindre 15 m

Avis du C.E, avis défavorable à l'ensemble de la demande qui réduit la surface de la zone UC alors que la commune a besoin de compenser des surfaces constructibles déjà réduites par les nouvelles données sur les crues de l'Arve

🏠 SARL CHAVAZ Père et Fils

Zone de « Bois Layssuz »

Demande le classement des parcelles déjà utilisées pour stocker des bennes de la SARL Chavaz Transports qui jouxtent la zone de traitement de matériaux de carrière en zone Nm, à l'image du classement des parcelles adjacentes en lieu et place de N prévu au projet de PLU

Avis défavorable, la zone Nm a été classée en fonction de l'arrêté préfectoral pour activité de dépôt

🏠 SARL CHAVAZ Père et Fils

Zone Uyd : secteur accueillants des activités économiques liées à la carrière, considère cet intitulé trop restrictif car il ne confère pas un caractère pérenne à l'activité industrielle au sens large sur cette zone

- Observations dans le cadre de l'enquête publique déposée par l'AARPI Adine et Puigrenier Associés, Conseil des Consorts Chavaz

Avis favorable, cette demande ne remet pas en cause le PADD. L'autorisation de carrière allant jusqu'en 2030, elle pourrait être intégrée à une modification du PLU

Ces observations portent :

- ✚ Sur le secteur « les Combes Est » M. Chavaz Bernard fait valoir que le pastillage Intérêt Paysager prescrit sur les parcelles cadastrées Section B n° 2285 – 2286 – 2289 et 2291 est irrégulier, tant au plan formel que sur le fond.
Demande qu'un avis défavorable au pastillage d'Intérêt Paysager soit émis par M. le Commissaire Enquêteur.
A tout le moins que l'assiette du périmètre de la protection soit réduite à de justes proportions afin de rendre aux parcelles concernées une destination conforme au zonage Uc dont elles font l'objet

Avis favorable à la réduction de l'emprise du « pastillage intérêt paysager » tel qu'il est figuré en rouge page 17 de la demande

- ✚ Sur le Secteur de Touvière Ouest
Les observations portent plus particulièrement sur les parcelles cadastrées B n° 1839 et 1386 et 607.
Contexte : l'existence d'un aléa rocheux, dont l'existence justifie le classement en zone N du secteur. Ils annexent à leurs observations une étude de risques relatifs à l'aléa chute de blocs, établi le 8 février 2019, par le pôle « falaises et cavités » du bureau d'Études hydrogéotechnique.
Les consorts Chavaz sollicitent le classement de la zone en AUc

Avis du C.E, le rapport de présentation indique que l'Aléa rocheux peut être réduit par une étude. Le pétitionnaire présente une étude établie par un cabinet spécialisé qui conclut à l'absence de risque mais je propose un classement en Nb

- ✚ Sur le secteur de « Balme »
Les consorts sont propriétaires des parcelles cadastrées B n° 2602 – 2603 – 2604 – 2606 – 2608 – 2609 – 2611 – 2612 – 2672 – 2675 d'une contenance totale de 15038 m².
Ces parcelles font l'objet au projet de PLU d'un classement mixte, en zone Uya et, pour une part minoritaire d'un classement en zone Uc soumis à une OAP.
Le tènement classé en Uc accueille à ce jour une plate-forme de négoce de matériaux.
Les consorts Chavaz font une proposition de zonage alternative cohérente et rationnelle, préservant l'OAP n° 4 projetée.

Sur le secteur de Balme : avis défavorable, voir précédemment

- ✚ Des observations portent sur la zone Nm
Sur la zone Nm sur le secteur « Bois d'Arve Sud » :
Le périmètre de la zone Nm ne coïncide pas avec le périmètre de la déclaration ICPE du 3 septembre 2010 puisque manque une partie de la parcelle B n° 2870
- ✚ Sur la zone Nm située sur le secteur des Charpilles et du Bois Berthet, il y a lieu de mettre en conformité le périmètre de la zone avec l'autorisation ICPE stockage et recyclage de matériaux

Sur les zones Nm secteur du Bois d'Arve Sud, Charpilles et Bois Berthet, le périmètre devra être vérifié au regard de l'arrêté préfectoral et corrigé si il y a erreur de dessin

Sur le règlement en Nm

L'objectif de la commune est de ne pas autoriser d'autres constructions que celles autorisées par les procédures ICPE ce que j'approuve ; par contre le règlement pourrait admettre que les installations techniques soient admises sans limitation de hauteur .

- ✚ Sur le secteur du Bois Berthet et la nécessité d'autoriser stockage
Sur le fondement de la circulaire du 27 février 2018 du Préfet de la Haute-Savoie rappelant le manque d'exutoire pour l'élimination des déchets inertes, notamment pour le stockage des déblais de terrassement.
Demande que le PLU arrêté soit modifié soit au niveau de son document graphique soit au niveau de son règlement.
Demande la création d'une zone Ar

Avis défavorable, car contrairement au PADD, aux enjeux écologiques et paysagers de la plaine de l'Arve ; de plus ce secteur peut servir d'étalement aux crues de l'Arve

- ✚ Sur la zone Nh dans le secteur « Iles de Veyrier-Ouest »
Un secteur de restriction pour la gestion de l'Arve est maintenu conformément à la demande du Syndicat en charge de la gestion de l'Arve.
Il convient de modifier l'assiette de la servitude afin qu'elle corresponde à la réalité des lieux et la ripisylve existante.
- De la même manière, il y a lieu de rectifier le périmètre de la zone Nh supposé correspondre au secteur de la zone humide de l'inventaire départemental dès lors que cette zone s'étend au-delà de la zone humide au Sud sur des champs agricoles ne correspondant pas au caractère de la zone (une étude a été réalisée en 2018 afin de délimiter le périmètre de la zone.
Propose un projet de zonage

Avis du C.E, l'implantation de la servitude devra être vérifiée avec le SM3A

- *Le secteur Nh a été délimité selon l'inventaire départemental. Si la zone est alors réduite la passer en N*

- ✚ Sur la zone 1 AUc secteur « Champ Les Iles »
Font l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 9 dite des « Grandes Iles ».
Conteste l'OAP dès lors qu'elle ne définit pas effectivement une opération d'aménagement au sens des dispositions de l'article L 151 – 6 du code de l'urbanisme.
Propose un classement en zone U correspondant davantage à la volonté affichée de vouloir mobiliser les espaces interstitiels du tissu bâti.
En outre, afin d'atteindre l'objectif de création des logements supplémentaires prévus par le PADD sans réduire les terres agricoles, un tènement entouré de propriétés pourrait tout à fait être classé en zone 1 AUc au lieu de A.

Avis du C.E, le classement en 1 AU avec OAP me paraît justifié en application du 4 du L 151.7 du code de l'urbanisme

Par ailleurs, j'émet un avis défavorable au transfert de la zone 1 AUC au sud de l'Eau Belle dans un secteur classé auparavant en Aub qui pour moi est un simple affichage de futur constructibilité.

✚ Sur la zone Uc dans le secteur Pralets Est

Les caractéristiques du tènement en cause ne sont pas conformes au caractère de la zone Uc, puisqu'il existe sur la zone un commerce alimentaire supérieur à 100 m² ainsi qu'un local artisanal et commercial de 495 m².

Cette zone n'est pas à dominante d'habitat mais correspond davantage à une zone dédiée au commerce et à la restauration.

Il me semble que la commune devra s'interroger car aucun des règlements ne proposent de zonage. C'est adapté à l'existant

✚ Sur la zone A dans le secteur des Iles de Veyrier-Est

M. DESCOMBES John est propriétaire d'un terrain bâti cadastré B 355 – 358 – 359 – 360 – 1393 – 1394 – 1395 et 341.

Ce tènement n'est pas exploité et présente aucun potentiel agricole dès lors que les espaces libres constituent le jardin d'agrément de la maison existante. Vous comprendrez donc qu'il convient de modifier le classement envisagé par les auteurs de la révision du PLU.

Avis défavorable, cette demande conduirait à un mitage et est incompatible avec le PADD

✚ Sur la zone 1 AUc secteur Sous Balme OAP

Alors qu'un bâtiment existant est situé au droit de cette zone, le futur PLU vient limiter les nouvelles constructions à des bâtiments en R + 2.

Une telle restriction doit être modifiée dès lors que sur le PLU actuel, la zone est classée en Ua. Il s'agit d'une réduction des possibilités. L'habitat qui est contraire aux orientations de la révision du PLU qui vise à assurer la croissance démographique tout en réduisant la consommation foncière.

Avis défavorable, la proposition faite conduirait à réduire de quelque 3000 m² la surface constructible et par ailleurs, je ne suis pas favorable à l'installation d'une centrale à béton forcément nuisante dans la zone Uya

✚ Sur l'emplacement réservé n° 6

Le PLU arrêté prévoit la création d'un emplacement réservé n° 6 afin d'aménager l'accès à la carrière.

L'emprise de cet emplacement apparaît inexacte. En effet, ce projet a déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité sur laquelle le tracé de l'accès à créer est délimité.

Il y a donc lieu de mettre en conformité l'assiette de l'emplacement réservé avec l'étude de faisabilité déjà réalisée.

Je ne suis pas compétant à partir des éléments fournis à l'enquête pour me prononcer

✚ Sur la zone NI dans le secteur « Bois Mériguet Nord

Au regard de la vocation de la zone, mes clients s'étonnent des restrictions apportées par le règlement écrit puisque seules, les sous-destinations « locaux techniques et industriels publics et assimilés », « Équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » sont autorisés. Il apparaît nécessaire et cohérent d'autoriser la sous-destination « restauration », ce qui permettrait la réalisation de projet d'accueil de public par les acteurs privés.

En outre, le règlement de la zone apparaît également trop restrictif puisque seuls les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m² sont autorisés. une telle restriction ne se justifie pas eu égard à la superficie de la zone.

Avis du C.E, avis défavorable. Cela n'est pas prévu dans le PADD et en matière d'aménagement, le choix revient à la commune

✚ Sur la zone N dans le secteur « Les Prés Bernard » 27

Il existe actuellement des activités artisanales dans les bâtiments de la zone.

La constructibilité de la zone a été bloquée suite au diagnostic de la falaise située au-dessus. Il existe un arrêté concernant toute la falaise.

Si toutefois, il devait se faire des travaux de sécurisation de falaise, et qu'un second diagnostic soit fait, la zone artisanale classée en N ne pourrait pour autant plus profiter de ces locaux pourtant existants et bien utilisés.

C'est pourquoi, il y a lieu d'envisager un classement rendant la zone disponible une fois que les travaux de sécurisation de la falaise seront réalisés.

Avis du C.E, défavorable. Je crains que même après des travaux de protection, les services de l'état ne maintiennent une interdiction de construire

✚ Sur la zone Uyd dans le secteur de la « Bouche Noire » 28

Le secteur est défini comme un secteur d'accueil des activités économiques liées à la carrière.

La modification du périmètre de cette zone est nécessaire au niveau de la « Bouche Noire » afin de correspondre à la réalité de l'implantation des installations de criblage concassage existantes.

La parcelle n° 1912 supporte actuellement l'accès aux sites d'extraction et de remblaiement et doit donc être reclassée en zone Nc.

En revanche, la zone Uyd doit être étendue à l'Est.

Il n'y a pas équivalence de surface dans cette forme d'échange entre les secteurs Uyd et Nc : à la commune d'apprécier

✚ Sur la zone Uya dans le secteur « Chez Fichard » 29

Le secteur Uya st dédié principalement à l'artisanat et à l'industrie.

Cette zone a naturellement vocation à s'inscrire dans un lien fonctionnel avec l'activité de l'industrie extractive située à proximité immédiate.

Il existe déjà sur place une activité de ce type l'ambiance minérale.

Aussi, il apparaît incohérent que la vente de gros matériaux inertes ou de matériaux issus de la production soit interdite par les dispositions de l'article 2 – 1 du règlement de la zone.

Avis défavorable, secteur à dominante bâti pavillonnaire

✚ Sur la zone Uc dans le secteur « Berlioz Nord » 30

Les parcelles appartenant à la SCI La Croix sont classées en zone Uc en vigueur et dans le futur projet.

Cependant, le PLU en vigueur prévoit que la différence de hauteur entre chaque point de la sablière ou du haut de l'acrotère jusqu'au terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement ne doit pas dépasser 7 m la hauteur au niveau du faîtage pouvant ainsi dépasser 7 m.

Le règlement au PLU en projet prévoit aussi 7 m de hauteur, mais celle-ci devra être mesurée entre tout point du bâtiment et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après travaux ce qui conduit à une réduction de hauteur.

Le règlement de la zone Uc apparaît manifestement en contradiction avec le PADD qui prévoit comme action de développer des formes urbaines diversifiées et densifiées

Par ailleurs, la hauteur des remblais et déblais étant limitée à 1 m par les dispositions de l'article 5 du règlement de la zone, les déchets inertes devront être évacués en contradiction avec les recommandations préfectorales.

J'ai déjà indiqué que je serais favorable à une hauteur de 9 m au faîtage dans les zones UC

Fait à PASSY, le 27/06/19

Commissaire Enquêteur
Georges LAPERRIERE

