

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU-SCot

OBJET :

Séance du 13 juin 2025

AVIS SUR LE
PROJET ARRÊTÉ
DE PLAN LOCAL
D'URBANISME
(PLU)
D'ÉTREMBIÈRES

N° BU2025-SCoT-06

Nombre de délégués
titulaires
en Exercice : 8
Nombre de délégués
Présents : 7
Pouvoir : 0

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

Convocation du : 05 juin 2025

Secrétaire de séance : Vincent SCATTOLIN

Membres présents :

• Délégués titulaires :

M. Christian DUPESSEY - M. Vincent SCATTOLIN – Mme
Carole VINCENT - Mme Aurélie GODARD-CHARILLON -

M. Gabriel DOUBLET - M. Julien BOUCHET – M.

Benjamin VIBERT

• Délégués excusés :

M. Régis PETIT

AVIS SUR LE PROJET ARRÊTÉ DE PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU) D'ETREMBIERES

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

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

Depuis le 4 octobre 2024, le Pôle métropolitain du Genevois français est compétent en matière
d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) sur un
périmètre comprenant la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, la Communauté de
communes Terre Valserhône, la Communauté de communes du Genevois et la Communauté
d'agglomération Annemasse – Les Voirons. Désormais, et à ce titre, le Pôle métropolitain assure
le suivi des schémas en vigueur, est associé à l'évolution des documents d'urbanisme locaux

(PLUi, PLU, etc.) et rend les avis sur ces documents en tant que Personne publique associée au titre des schémas en vigueur.

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

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) d'Etrembières a été lancée par délibération de prescription le 11 avril 2022 et arrêtée le 10 mars 2025. Conformément à l'article L.143-20 du Code de l'urbanisme, le Pôle métropolitain du Genevois français a été notifié en tant que Personne publique associée dans un courrier reçu le 20 mars 2025. Le projet de PLU arrêté est soumis pour avis au Pôle métropolitain dans un délai de trois mois. Cet avis sera transmis au Maire d'Etrembières et versé dans le dossier d'enquête publique.

Pour assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été co-construit avec l'appui d'Annemasse Agglo. Un avis détaillé est annexé à la présente délibération.

La commune a structuré son PADD autour de deux grands principes, qui visent un développement territorial équilibré et durable :

- Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé
- Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique

Il convient de souligner la clarté, la qualité et l'accessibilité des documents composant le dossier d'arrêt du PLU, bien structurés et illustrés, qui facilitent la compréhension du projet global d'aménagement de la commune.

Pour plus de clarté et vérifier la comptabilité avec le SCoT, l'analyse du projet de PLU d'Etrembières est structurée autour des chapitres thématiques du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT d'Annemasse Agglo.

Chapitre 1 du SCoT d'Annemasse Agglo - Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et de qualité entre Léman et Mont-Blanc

En inscrivant dans le PADD l'axe « pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique », la commune d'Etrembières ambitionne de préserver et valoriser les grands espaces de naturalités reconnus (la trame bleue, la trame verte), de mieux intégrer la nature en ville dans le cadre des projets et de garantir des espaces tampons par une perméabilité entre les grands espaces de nature et les secteurs urbains.

La préservation des réservoirs naturels, et notamment aquatiques (l'Arve, ainsi que le ruisseau des Eaux Belles) est à souligner particulièrement par l'utilisation de plusieurs outils complémentaires (zonage, ripisylves préservées, identification des espaces de bon fonctionnement et prise en compte des nappes stratégiques du SAGE). De la même manière, l'ensemble des espaces agricoles à pérenniser identifiés par le SCoT sont bien préservés en zone A ou A protégée du PLU, en ne permettant aucune autre vocation afin de limiter le mitage agricole.

La commune mobilise différents leviers pour davantage intégrer la nature en ville, au travers de la préservation d'éléments naturels existants au sein des enveloppes urbaines, des prescriptions favorisant la plantation d'arbres ainsi qu'un renforcement de la perméabilité, à travers un coefficient d'espaces perméables et une règle sur les stationnements perméables.

En matière de préservation du patrimoine et du paysage, la coupure du Pas-de-l'Echelle et le centre-bourg et la séquence agro-naturelle bien préservées, ainsi que les principaux éléments patrimoniaux recensés de la commune.

Le Pôle métropolitain du Genevois français souscrit au projet de Plan local d'urbanisme de la commune d'Etrembières, qui permet de mettre en œuvre le premier chapitre du SCoT d'Annemasse Agglo : **«Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et de qualité entre Léman et Mont-Blanc»**.

En complément, le Pôle métropolitain invite la commune d'Etrembières à (**recommandations**) :

Sur le point 1.1 :

- Dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », clarifier les notions de trame turquoise et d'espace de bon fonctionnement (EBF) ;
- Vérifier les périmètres des différentes zones humides de la commune identifiées au plan de zonage du PLU et intégrer la règle instaurant une zone tampon autour des réservoirs de biodiversité sensible au sens du SCoT ;
- Confirmer la volonté communale de privilégier la pleine terre et pas uniquement la dimension perméable, en précisant le calcul du coefficient « d'espaces perméables » ;
- Renforcer la règle relative aux nouveaux grands parkings en matériaux perméables, en imposant ces matériaux sur la totalité des places et non uniquement sur 30% des places créées.

Sur le point 1.2 :

- Réévaluer et mieux justifier la répartition entre zones A et Ap dans les explications des choix du PLU.

Sur le point 1.3 :

- Préciser les dispositions pouvant améliorer la séquence paysagère « Entrée sud du territoire » (Shopping Etrembières), notamment dans le cadre du projet de restructuration commerciale envisagé sur le secteur ;
- Reprendre et questionner les cônes de vue identifiés dans le PLU en vigueur, afin de préserver au mieux les quelques vues restantes, ainsi que la liste des bâtiments patrimoniaux identifiés.

Chapitre 2 - Planifier un développement urbain maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée

Le PLU d'Etrembières s'est attaché à s'inscrire de manière efficace les orientations du SCoT relatives :

- À la trajectoire de développement (1,5% de croissance démographique en moyenne à l'échelle des communes « bourgs », programmation de 300 logements à horizon 2032) ;
- À la redéfinition des contours de l'enveloppe urbaine au plus près du tissu existant, en priorisant le développement au sein de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec le SCoT et en s'inscrivant dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette d'au moins -50% pour la période 2021-2031 ;

- Au renforcement des centralités et au recentrage dans les secteurs de développement préférentiels du SCoT, que sont le Pas de l'Echelle et le C de l'Isère, ainsi que la zone ciblée en zones Ua/Ub, ainsi que 3 OAP sectorielles (environ 150 logements), accueillant ainsi deux tiers des nouveaux développements, tout en cadrant les possibilités de densification en dehors des secteurs préférentiels, notamment en préservant des tissus pavillonnaires.

En matière de mixité sociale et de parcours résidentiels, la commune s'inscrit dans l'ambition du SCoT et du PLH, par l'application stricte de la politique des « 3 tiers », à travers l'instauration de servitudes de mixité sociale imposant cette règle pour toute opération d'au moins 12 logements ou de plus de 1000m² de surface de plancher.

Enfin, à travers son dispositif réglementaire, le PLU intègre la problématique de la préservation de la ressource en eau, ainsi que des risques naturels (inondation et aléas rocheux), présents sur la commune, notamment sur le secteur des Iles, qui fait l'objet d'un développement limité afin de prendre en compte ces enjeux

À noter que depuis 2024, Annemasse Agglo a initié une démarche de mutualisation de l'objectif ZAN à l'échelle de ses 12 communes. Pour l'agglomération, l'objectif est double : **s'inscrire dans la trajectoire ZAN à horizon 2031** (division par deux des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021) **tout en permettant aux projets d'équipements, économiques et d'intérêt communautaire de se réaliser sans pénaliser les communes** qui accueillent ces projets sur leur territoire. Bien que sa portée ne soit pas, à ce jour, réglementaire, le travail réalisé par Annemasse Agglo est soutenu par le Pôle métropolitain en ce qu'il contribue à l'atteinte de l'objectif ZAN non seulement à l'échelle intercommunale mais à plus long terme, à l'échelle du futur SCoT du Genevois français.

Le Pôle métropolitain du Genevois français souscrit au projet de Plan local d'urbanisme de la commune d'Etrembières, qui permet de mettre en œuvre le second chapitre du SCoT d'Annemasse Agglo : «**Planifier un développement urbain maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée**».

En complément, le Pôle métropolitain invite la commune d'Etrembières à (**recommandations**) :

Sur le point 2.1 :

- Envisager de réévaluer le coefficient de rétention foncière sur les divisions parcellaires au regard de la pression foncière constatée sur la commune ;

Sur le point 2.2 :

- Réévaluer à la hausse le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de la zone Ua et faire évoluer le classement d'un secteur en plein cœur de la centralité du Pas-de-l'Echelle en zone Ua (plutôt qu'en zone Ub) ;
- Intégrer un outil de phasage opposable susceptible d'échelonner le déclenchement des opérations pour les 4 OAP sectorielles ;

Sur le point 2.3 :

- Réévaluer la programmation stricte en trois tiers pour les opérations inférieures à 20 logements, compte tenu de la problématique de faisabilité identifiée sur les petites opérations à l'échelle de l'agglomération ;
- Conformément à l'objectif 2.2 du Document d'Orientations et d'Objectifs, se mettre en cohérence avec les orientations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), notamment en ce qui concerne les dispositifs en faveur de l'accompagnement social des ménages fragiles et de la sédentarisation ;

Sur le point 2.4 :

- Considérer le classement en Ud des secteurs au niveau du chemin des Pralets, qui sont en zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et ont fait l'objet d'un diagnostic de vulnérabilité.

Il est également demandé à la commune de (**réserves**) :

Sur le point 2.2 :

- Justifier que la répartition des nouveaux logements au sein des secteurs préférentiels permette d'atteindre ou de se rapprocher du plancher de 75% fixé par le SCoT pour les communes bourgs ;

Sur le point 2.4 :

- Modifier le classement du secteur Berlioz Nord situé en zone d'assainissement non collectif et les règles de constructibilité attenantes pour répondre à la règle du SCoT demandant uniquement une évolution du bâti existant d'assainissement non collectif et les règles de constructibilité attenantes pour répondre à la règle du SCoT demandant uniquement une évolution du bâti existant.

CHAPITRE 3. Promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante

Concernant le développement économique et commercial, le PLU s'inscrit dans la logique d'optimisation de la zone d'activités de Shopping Etrembières en reprenant la délimitation du secteur commercial localisé dans le DAAC, tout en cadrant des secteurs avec des activités existantes isolées. Un secteur pouvant permettre des développements économiques nouveaux est néanmoins à questionner dans sa temporalité, afin d'être cohérent avec l'ambition du SCoT en faveur de l'optimisation et de la requalification prioritaire des zones d'activités existantes. Dans les centralités, le PLU cible le développement des activités commerciales prioritairement dans le Pas-de-l'Echelle et le Chef-lieu, avec la mise en œuvre d'alignements commerciaux, en cohérence avec les localisations préférentielles du SCoT.

En matière de mobilité, le PLU traduit bien les orientations du PDU et du SCoT, en matière d'intensification urbaine dans les secteurs bénéficiant d'une desserte et de développement des modes actifs, avec le déploiement du réseau d'infrastructures vélo intégrant l'aménagement de la ViaRhôna.

Les enjeux liés au climat, à l'énergie et à la qualité de l'air sont pris en compte dans le PADD et l'OAP thématique « Climat Air Energies », qui reprend le socle des orientations communes travaillées à l'échelle de l'agglomération et de façon complémentaire dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

Enfin, au titre des projets structurants identifiés par le SCoT, le secteur du Site des Iles à Etrembières fait l'objet de l'orientation sectorielle spécifique : « *Redéfinir la vocation du Site des Iles, vers une plus grande préservation et valorisation du site* ». Si le PLU s'intègre globalement dans les évolutions fixées, en particulier sur le renforcement de la place de l'Arve, la traduction réglementaire devra être précisée sur deux points afin de lever de potentielles incohérences avec le SCoT.

Le Pôle métropolitain du Genevois français souscrit au projet de Plan local d'urbanisme de la commune d'Etrembières, qui permet de mettre en œuvre le deuxième chapitre du SCoT

d'Annemasse Agglo : «**Promouvoir le rayonnement d'une innovante**».

En complément, le Pôle métropolitain invite la commune d'Etrembières à (**recommandations**) :

Sur le point 3.1 :

- Apporter des justifications complémentaires concernant l'ouverture d'une nouvelle zone d'activité économiques (zone Ux3) au regard des potentiels fonciers existants dans les autres zones économiques de la commune ;
- Clarifier certaines sous-destinations autorisées à l'échelle des zones Ux / Uy2 et encadrer plus fortement, voire interdire, les activités de services et de bureaux dans les zones Uc / Ud / Uh ;
- Favoriser la densification des parcelles économiques en faisant évoluer le dispositif réglementaire de la zone Ux en matière d'implantation et de hauteur ;

Sur le point 3.3 :

- Poursuivre la réflexion communale en matière d'intégration des enjeux Energie-Climat au-delà des orientations de l'OAP thématique dédiée (réseaux de chaleur, trame noire, espèces végétales locales)
- Mentionner dans l'Etat initial de l'environnement le Schéma directeur des énergies d'Annemasse Agglo et la carte de recensement des zones d'accélération des énergies renouvelables issue de la loi APER ;
- Revoir certaines dispositions réglementaires qui pourraient limiter techniquement l'implantation des panneaux solaires (interdiction d'installation en façades et au sol, intégration avec une saillie très basse) ainsi que les critères d'insertion architecturale en matière d'isolation thermique par l'extérieur, qui pourraient être peu incitatifs en la matière.

Il est également demandé à la commune de (**réserves**) :

Sur le point 3.1 :

- Conditionner la réalisation de l'OAP n°4 (zone Ux3) et phaser son ouverture à l'urbanisation à moyen – long terme afin de garantir une réelle optimisation des autres secteurs économiques de la commune ;

Sur le point 3.4 :

- Réduire le périmètre du STECAL NI2 et le dimensionnement des développements nouveaux autorisés sur le secteur ;
- Faire évoluer le zonage N « matériaux » du secteur Nord-Est sur le bord de l'Arve du site des Iles en un classement Naturel strict afin d'être en cohérence avec les orientations du SCoT sur l'évolution du site des Iles.

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

- **INVITE** la commune d'Etrembières à prendre en considération les réserves et recommandations formulées dans cet avis ;
- **SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES RESERVES ET RECOMMANDATIONS, ÉMET** un avis **favorable** au projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme d'Etrembières en tant que Personne publique associée ;
- **CHARGE** le Président de l'exécution de la présente délibération.

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

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Préfecture d'Annecy le 16 juin 2025

Publié ou notifié le 16 juin 2025

Le Secrétaire de séance
Vincent SCATTOLIN

Le Président,
Christian DUPESSEY



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