

ANNEXE

À LA DÉLIBÉRATION DU BUREAU DU 13 JUIN 2025

COLLÈGE SCOT

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

NB : L'avis détaillé qui suit a été structuré autour des 3 axes thématiques du SCoT d'Annemasse Agglo approuvé le 15 septembre 2021.

CHAPITRE 1. Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et de qualité entre Léman et Mont-Blanc

Inscrite en tant que premier axe du SCoT d'Annemasse Agglo, la préservation du socle environnemental et paysager du territoire a vocation à guider le fonctionnement du territoire, ses dynamiques et ses évolutions. Ces objectifs sont prioritaires pour l'agglomération pour garantir un développement durable du territoire, un cadre de vie de qualité et le maintien de l'identité locale.

Le SCoT définit ainsi clairement les espaces agricoles et naturels à préserver strictement. Il inscrit par ailleurs une série de mesures visant à préserver le réseau écologique et la biodiversité locale, y compris dans les polarités urbaines pour lesquelles la végétalisation est un enjeu fort. Enfin, le SCoT définit des mesures permettant d'améliorer la qualité générale de l'aménagement du territoire, la préservation des paysages et du patrimoine.

En inscrivant dans le PADD l'axe « pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique », la commune d'Etrembières se donne pour ambition de préserver et valoriser les grands espaces de naturalité 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.

1.1. Des espaces d'enjeu environnemental durablement préservés des dynamiques d'urbanisation et une Trame Verte et Bleue préservée

La volonté de préserver les grands espaces de naturalité se traduit dans le projet de PLU et ses pièces réglementaires par la protection des espaces non artificialisés restants et par des dispositions incitatives dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue ». Cette ambition se traduit également par une augmentation importante de 18,5 ha au profit des espaces agricoles et naturels en comparaison du zonage du PLU en vigueur.

Cette préservation des espaces à enjeux environnementaux est en cohérence avec le SCoT en reprenant dans le projet de zonage l'ensemble des espaces sensibles identifiés dans les cartes « Trame environnementale » et « Trame Verte et Bleue » du DOO avec des règles adaptées pour leur préservation graduelle (zones A, N).

En matière de réservoirs et de corridors de biodiversité, les réservoirs terrestres (le Salève et le secteur des Îles à proximité de l'Arve principalement) sont identifiés en zone naturelle. La préservation

du réservoir aquatique de l'Arve, identifié à l'échelle régionale par le SRADDET et du SCoT comme une continuité concentrant d'importants enjeux de restauration, est à souligner.

Au-delà du zonage naturel, le cours d'eau ainsi que le ruisseau des Eaux Belles font l'objet de trames et protections complémentaires : recul de 10 m depuis les berges, identification des ripisylves.

À noter très positivement l'intégration de la délimitation d'un périmètre « espaces de bon fonctionnement des cours d'eau » sur la base de la stratégie définie par la Commission locale de l'eau du SAGE en 2019, ainsi qu'une trame de protection des nappes stratégiques issues du SAGE. Le SCoT en la matière, demandait de prévoir une largeur significative de protection et une réglementation, en l'attente d'une délimitation des EBF. Dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », une clarification des notions pourrait être bénéfique puisqu'elle introduit la confusion entre la trame turquoise et les EBF, alors même qu'il s'agit de trames distinctes élaborées par le SM3A et la Commission locale de l'eau du SAGE pour des usages différents.

Concernant les zones humides, l'identification dans l'état initial de l'environnement semble reprendre les données issues de l'inventaire départemental et d'un travail de terrain conduit dans le cadre de la révision de PLU, mais pas les conclusions de l'étude zones humides réalisée dans le cadre du Contrat de territoire Espaces Naturels Sensibles en 2022-2023, en complément du recensement conduit dans le SCoT sur les zones humides potentielles.

Il en résulte la non-identification de certaines zones humides et une évolution de périmètre pour d'autres au plan de zonage, identifiées par une trame spécifique « zones humides ». Ainsi, une vérification des périmètres des différentes zones humides de la commune est à réaliser afin de s'assurer de leur bonne identification graphique dans le PLU. Sur le secteur des Îles à proximité des étangs, une petite partie de la zone humide liée à l'Arve est classée en zone A, contrairement au reste des étangs classé en zone N, la logique de ce classement est à préciser ou, en l'absence de justification à reconsidérer. Enfin, la règle du DOO instaurant une zone tampon et interdisant les nouvelles constructions autour des réservoirs sensibles de 15 m (voire 30 m en recommandation) ne semble pas apparaître dans la cartographie des zones humides ou dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». Le projet de PLU pourra être repris sur ce point.

En matière de nature en ville, il faut souligner la volonté communale d'inscrire cet enjeu dans le PLU. Cette ambition se traduit d'abord à travers la préservation d'éléments naturels existants au sein des enveloppes urbaines, avec des secteurs identifiés de parcs urbains, la préservation d'un verger et l'identification d'arbres remarquables.

Le règlement inscrit des prescriptions favorisant la plantation d'arbres dans les nouvelles opérations (1 pour 100 m² d'espaces non bâtis), la compensation des arbres abattus (replantation de 2 arbres) ainsi que l'obligation de planter un arbre pour quatre places de stationnement pour les opérations de plus de trois logements.

Le maintien d'espaces non imperméabilisés est traité dans le règlement par l'instauration d'un coefficient d'espaces perméables « de pleine terre » dans les zones U/AU qui varie selon les secteurs (minimum de 10% jusqu'à 60%) et une règle de perméabilité des espaces de stationnement.

Cette inscription va sans conteste dans la bonne direction, en cohérence avec les ambitions du SCoT en matière de nature en ville, mais la définition des notions mériterait d'être précisée. Le règlement fixe un coefficient d'espaces perméables de pleine terre tout en inscrivant deux définitions distinctes pour « espaces perméables » (objectif d'infiltration des eaux de ruissellement) et « espaces en pleine terre » (permettant la plantation). Les deux objectifs pouvant être cumulatifs, il est demandé de confirmer la

volonté communale de privilégier la pleine terre et pas uniquement la dimension perméable, en précisant explicitement le calcul du coefficient d'espaces perméables. Ce dernier pourrait indiquer un pourcentage minimal de surface en pleine terre « plantée », au risque d'avoir principalement des espaces perméables en cas d'imprécision de la règle. Par ailleurs, la règle relative aux nouveaux parkings (supérieurs à 30 places) en matériaux perméables pourrait être plus ambitieuse, en s'imposant la totalité des places et non pas à uniquement 30% des places créées.

Enfin, les dispositions de l'OAP TVB visent à œuvrer pour la végétalisation des bâtiments et des opérations : notamment en favorisant « des limites d'opérations poreuses », avec des clôtures perméables pour la petite faune, la composition végétale des haies, et l'aménagement des lisières d'opérations pour adapter les interfaces boisées.

1.2. Une matrice agricole renforcée pour une filière pérenne

En matière de préservation des espaces agricoles, l'ensemble des espaces agricoles à pérenniser identifiés dans la carte Trame environnementale du SCoT sont bien traduits graphiquement en zone A ou A protégée du PLU, en ne permettant aucune autre vocation afin de limiter le mitage agricole. Le retour en zone agricole de plusieurs secteurs auparavant classés en 1AU et 2AU sur le secteur des Iles est à saluer.

Si le zonage agricole strict est justifié de manière cohérente au regard du siège de l'exploitation en place dans le secteur du Château et de potentiels projets dans la plaine du site des Iles, le recours assez important à un zonage A protégé sur la commune peut questionner. Le rapport de présentation (tome 3, p.35) justifie le périmètre de la zone Ap en s'appuyant sur les espaces agricoles stratégiques identifiées dans le SCoT : « *en les pérennisant via l'interdiction de toute construction/occupation nouvelle* ». Or, la logique du SCoT est de privilégier une protection stricte de leur vocation agricole, en permettant tout de même les constructions agricoles nécessaires à la pérennité des activités. Une possibilité est offerte d'identifier des secteurs en zone agricole protégée pour les espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général justifié (qualité des productions, enjeux paysages ou situation géographique). La répartition entre zones A et Ap doit donc être mieux justifiée voire réévaluée dans les explications des choix du PLU.

Les règles de constructibilité sont adaptées aux besoins agricoles. Elles permettent la création de logements de fonction en cohérence avec la doctrine de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc et également la création de locaux de transformation/vente des produits à la ferme dans des formats adaptés, tout en restreignant les possibilités d'évolution pour les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole.

1.3. Une stratégie de mise en valeur globale des paysages et du patrimoine au service d'un cadre de vie apaisé et de qualité

Le SCoT identifie plusieurs enjeux paysagers sur la commune d'Etrembières : une coupure d'urbanisation majeure qui correspond à une séquence agro-naturelle à préserver en pérennisant les espaces non bâtis, ainsi que la séquence d'entrée sud du territoire à affirmer, nécessitant une réflexion d'aménagement spécifique. L'analyse du document exprime une bonne prise en compte des enjeux paysagers, avec un objectif de protéger et mettre en valeur « *les caractéristiques paysagères et patrimoniales* » dans le PADD.

En matière de séquences paysagères, grâce au resserrement de l'enveloppe urbaine et au déclassement de zones en extension, la coupure urbaine majeure entre le Pas-de-l'Échelle et le centre-

bourg est bien préservée et la séquence agro-naturelle fait l'objet d'un classement adapté, autorisant uniquement une évolution des occupations existantes. Il est indiqué que l'entrée sud du territoire (Shopping Etrembières) va faire l'objet d'un projet de restructuration : le projet de PLU pourrait être complété sur ce point pour préciser les dispositions pouvant contribuer à l'amélioration de cette séquence paysagère dans le cadre du projet.

En matière de mise en valeur du grand paysage, la bonne prise en compte de la Directive du Salève est à saluer. Le rapport de présentation indique que les vues sur le grand paysage se font rares sur la commune, le plus souvent masquées par l'urbanisation, les équipements ou le boisement. En ce sens, il aurait été intéressant à minima de reprendre et questionner les cônes de vue identifiés dans le PLU en vigueur, pour préserver au mieux les quelques vues restantes.

En matière de patrimoine bâti, le plan de zonage identifie les principaux éléments patrimoniaux recensés de la commune (la gare de Bossey, le Château, les chapelles dont l'Eglise Notre-Dame-de-la-Paix classée monument historique). Un secteur spécifique a été créé pour le hameau historique du Pralet afin de la préservation des caractéristiques de bâtis traditionnels. En dehors de ce hameau, il est dommage que le projet de PLU ne reprenne pas la liste des bâtiments patrimoniaux identifiés dans le PLU en vigueur.

Au titre du SCoT d'Annemasse Agglo et au regard des éléments présentés ci-avant, le Pôle métropolitain du Genevois français souscrit au projet de Plan local d'urbanisme de la commune d'Etrembières. Ce projet permet en effet de mettre en œuvre le premier axe 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

Face au constat d'une vitalité démographique et résidentielle exceptionnelle du territoire, le SCoT d'Annemasse Agglo se positionne sur une trajectoire de développement à horizon 2032 acceptable pour la population et soutenable pour la durabilité du territoire tout en assumant son rôle de cœur urbain au sein du Grand Genève.

Le SCoT définit ainsi des mesures en faveur d'une urbanisation structurée autour de polarités fortes et d'un réseau de transport organisé, pose les conditions d'une croissance démographique maîtrisée et d'une politique de l'habitat solidaire. Afin de limiter l'impact du développement du territoire sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, le SCoT fixe également des objectifs de réduction de la consommation foncière. La commune d'Etrembières, identifiée comme cœur d'agglomération, doit ainsi répondre à de nombreux enjeux d'accueil de population, d'accessibilité au logement, d'intensification des espaces urbanisés et de renouvellement urbain.

Pour répondre à ces enjeux, le PLU d'Etrembières s'est attaché à s'inscrire dans les orientations du SCoT relatives à la trajectoire de développement, au renforcement des centralités au sein de l'armature du territoire, à la concentration du développement au sein de l'enveloppe urbaine et dans les secteurs préférentiels.

2.1. Un développement urbain structuré autour d'une armature urbaine forte et d'un réseau de transports collectifs performant

L'axe 1 du PADD « pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé » traduit l'une des orientations centrales du SCoT d'aller vers une maîtrise de la dynamique de développement du territoire, avec une trajectoire déclinée par secteurs de l'armature urbaine. **Le PADD se positionne dans les perspectives fixées par le SCoT d'une croissance démographique de 1,5% en moyenne à l'échelle des communes bourgs, en calibrant une programmation de 300 logements en compatibilité avec le plafond fixé pour la commune d'ici 2032.**

En matière d'enveloppe foncière, la redéfinition des contours de l'enveloppe urbaine au plus près du tissu existant s'est effectuée globalement en cohérence avec la méthodologie du SCoT, afin de circonscrire la majorité des développements futurs à l'intérieur de cette enveloppe, à l'exception des secteurs économiques du Pas-de-l'Échelle dont le dimensionnement pourrait être questionné. Il est à saluer que d'importants déclassements en extension ont été réalisés sur le secteur des Iles.

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, règlementaire, 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.

Ainsi, le PADD du PLU d'Étrembières se fixe l'objectif de réduire « *d'au moins 50% sur un horizon 2021-2031* » la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour s'inscrire dans la trajectoire de Zéro artificialisation nette fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et s'inscrire dans une logique intercommunale. Le Pôle métropolitain valide ainsi la trajectoire de la commune et souligne de manière positive son implication dans une stratégie intercommunale à horizon 2031.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis conduite dans le PLU apparaît sérieuse, en quantifiant le nombre de logements associés sur la base de densité-cibles et taux de rétention appliqués selon les secteurs de mutation « en diffus », en dehors des secteurs d'OAP. Ce repérage cartographique a abouti à une estimation d'environ 237 logements sur 10 ans à horizon 2035, en compatibilité avec la trajectoire du SCoT après avoir retiré les logements déjà produits depuis 2021.

Néanmoins, il existe un risque de sous-estimation des mutations en divisions parcellaires pouvant entraîner un dépassement des logements programmés. L'application d'un coefficient de rétention de 50% qui semble en effet surévalué au regard de la pression foncière que peut connaître la commune.

2.2. Positionnement dans l'armature urbaine et localisation préférentielle du développement

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

- Une priorité donnée à l'intensification urbaine des espaces bâtis existants ;
- Une localisation prioritaire du développement urbain et de la production de logements au sein des secteurs de développement préférentiels (au sein des centralités, à proximité immédiate des arrêts structurants de transports en commun et sur les gisements fonciers stratégiques) ;
- Un aménagement encadré et cohérent en dehors des secteurs de développement préférentiels.

Une localisation du développement au sein des secteurs préférentiels de la Ville agglomérée

En matière de programmation, le PADD organise un développement urbain structuré des deux polarités existantes identifiées en tant que secteurs de développement préférentiels dans l'armature urbaine du SCoT : le Pas de l'Échelle (cœur de bourg) et le centre-bourg (cœur de village).

Tout en confortant l'organisation urbaine du PLU en vigueur, **le projet de PLU s'inscrit donc dans la logique de renforcement de ses centralités**, en recentrant fortement le développement dans ses secteurs et permettant des possibilités de densification et de renouvellement urbain.

Ainsi, la volonté de la commune de cibler prioritairement la densification en zones Ua/Ub, ainsi que dans les 3 OAP sectorielles (environ 150 logements) participe à l'application des objectifs du SCoT en matière de structuration du développement urbain, en fléchissant deux tiers des nouveaux développements au sein des secteurs préférentiels, taux qui s'approche mais n'atteint pas le plancher de 75% fixé pour les communes bourgs. Des compléments devront être ajoutés sur la répartition des nouveaux développements au sein de la commune afin de justifier de l'atteinte de ce seuil.

La traduction réglementaire de ces objectifs de formes urbaines est globalement cohérente. Le règlement des zones urbaines dédiées principalement à l'habitat (Ua/Ub/Uc/Ud/Uh), prévoit des

hauteurs et densités dégressives en cohérence avec le tissu et le rôle du secteur dans l'armature urbaine. Quelques points peuvent néanmoins interroger:

- Un CES identique de 0,30 en zone Ua et Ub peut questionner sur la cohérence des règles entre les différentes zones : la zone Ua ayant vocation à accueillir de l'habitat collectif et intermédiaire à densité forte et la zone Ub étant une zone urbaine ayant vocation à se densifier. Le CES de la zone Ua pourra faire l'objet d'une réévaluation à la hausse.
- Le reclassement en zone Ub d'un secteur en plein cœur de la centralité du Pas-de-l'Échelle qui est en zone Ua dans le PLU en vigueur, semble remettre en cause la densification souhaitée de cette centralité. Ce zonage pourra être requestionné.

Les trois OAP sectorielles dédiés à l'habitat (dont deux en renouvellement urbain) permettent d'encadrer qualitativement le développement des secteurs à enjeux. Elles reprennent globalement les principes urbains fléchés dans le SCoT pour les centralités des bourgs en matière de densité et formes urbaines (entre 40 et 60 logements/ha en moyenne), de nature en ville, de mobilités actives, d'espaces publics et de structuration commerciale. Un travail particulier a été conduit dans les OAP sur le traitement des limites et l'aménagement d'espaces communs de convivialité notamment dans l'OAP n°1.

Néanmoins, le projet de PLU pourrait prévoir un outil de phasage opposable susceptible d'échelonner le déclenchement des opérations pour les 4 OAP sectorielles.

En dehors des secteurs de développement préférentiels

Le PLU reprend la logique du SCoT d'assurer un aménagement encadré en dehors des secteurs de développement préférentiels, en renforçant le dispositif réglementaire du PLU actuel afin de calibrer des possibilités de densification contenue et limitée, notamment des tissus pavillonnaires existants. Ainsi, un nouveau zonage Ud a été créé en plus de la zone Uc pour les zones pavillonnaires non vouées à être densifiées car plus éloignées des secteurs préférentiels.

Si le PLU en vigueur avait intégré une OAP thématique « densification du tissu pavillonnaire », le projet de PLU n'a pas développé d'autres outils que le règlement pour encadrer les mutations au sein de l'enveloppe urbaine. Sur la base du chapitre "améliorer la densification urbaine" de l'OAP Energie-Climat co-construite avec Annemasse Agglo, des dispositions pourraient être reprises pour aborder l'utilisation cohérente de l'espace en cas de division parcellaire, notamment en termes d'optimisation et de mutualisation du stationnement et des accès à favoriser et d'implantations des constructions à privilégier (à l'alignement ou en limites séparatives).

2.3. Offre de logements diversifiée et adaptée aux parcours résidentiels

Le PADD s'inscrit dans la continuité des orientations du SCoT, en visant à produire « *une diversité de logements [...] afin de répondre au parcours complet des ménages dans une optique de mixité sociale et générationnelle* » qui se traduit par la déclinaison du principe des des « 3 tiers » déclinée à l'échelle de la commune.

Ce parti-pris transparaît réglementairement dans la servitude de mixité sociale intégrée aux zones UA, UB, UC, UD et UH, instaurant la règle des trois tiers pour toute opération d'au moins 12 logements ou de plus de 1 000m² de surface de plancher. Ainsi, dans chaque zone d'habitat, un taux minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale est imposé au-dessus d'une certaine taille d'opération. En complément, pour la principale opération d'ampleur de la commune couverte par une OAP en zone 1AU (de 85 logements), des taux plus ambitieux de mixité sociale, avec au moins 40 % de logements locatifs sociaux, et 40% de logements abordables.

Dans ce cadre, le PLU est compatible avec la disposition du SCoT pour les communes non SRU, qui ont vocation à contribuer au développement et à l'équilibre social de l'Agglomération en compatibilité avec la politique des « trois tiers ». Une problématique de faisabilité a néanmoins été identifiée pour les opérations inférieures à 20 logements appliquant de manière stricte une programmation avec les trois tiers. Dans ce cadre, le Pôle métropolitain renvoie à l'avis d'Annemasse Agglo au titre de la comptabilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH), pour la définition de la politique de diversification des « trois tiers » et sa programmation fine pour chaque commune.

En cohérence avec les orientations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGV) approuvé en 2019, le SCoT demande également d'accroître les dispositifs en faveur de l'accompagnement social des ménages fragiles et de la sédentarisation.

2.4. Des ressources environnementales préservées pour répondre aux dynamiques d'aménagement, une population sécurisée face aux risques et aux nuisances

La problématique de la préservation de la ressource en eau est très bien intégrée dans les dispositifs réglementaires du PLU, à la fois par la justification de l'adéquation de la ressource disponible en eau avec les besoins à venir à l'échelle de l'agglomération, la protection du périmètre de captage au Pas de l'Échelle ainsi que celle des nappes stratégiques du genevois issues du SAGE et dont les zones à enjeu ont été reprises au plan de zonage.

En matière d'assainissement des eaux usées, si la quasi-totalité de la commune (98%) est raccordable au réseau d'assainissement collectif, les possibilités d'urbanisation dans les secteurs en assainissement non collectif ont été extrêmement encadrés. Un secteur en partie ouest de la commune (Berlioz Nord), pourrait faire l'objet de densification – certes très encadrée en zone Ud – dans le nouveau PLU. Cette possibilité est en contradiction avec la règle du SCoT demandant uniquement l'évolution du bâti existant dans les zones d'assainissement non collectif. La commune pourra ainsi modifier son projet de PLU pour restreindre l'évolution du bâti existant dans ce secteur et/ou le conditionner à la réalisation de réseaux collectifs d'assainissement.

En matière de gestion des eaux pluviales, au-delà de la mise en place d'un coefficient d'espace perméable, et des éléments inscrits dans l'OAP thématiques TVB pour favoriser des aménagements perméables, le règlement reprend également le principe en demandant une infiltration des eaux pluviales dès lors que la nature des sols le permet.

En matière de risques, le PADD intègre une orientation visant à intégrer « les risques et nuisances à [...] au projet communal », en identifiant notamment le risque inondation par l'Arve et les aléas mouvements de terrain du Salève, issus du Plan de Prévention des Risques naturels. Ces zones de risques ont été reportées sur le plan graphique avec des prescriptions spécifiques associées, notamment aucune zone urbaine dans la zone rouge et une constructibilité limitée en zone bleue. Le classement en zone N d'une grande partie du lotissement des îles, durement touché lors des crues de l'Arve de 2015 et 2023, est à saluer très positivement, en complément de l'inscription des espaces de bon fonctionnement du cours d'eau. On peut cependant s'interroger sur deux secteurs classés en Ud au niveau du chemin des Grandes Iles et du chemin des Pralets, alors qu'ils se situent également en zone bleue du PPRn et ont également fait l'objet d'un diagnostic de vulnérabilité.

Dans la zone d'aléas rocheux, dans le secteur du Chemin des Morilles, seules les activités de la zone artisanale déjà existante sont autorisées, mais elles sont vouées à disparaître sans évolution possible sur site.

Au titre du SCoT d'Annemasse Agglo et au regard des éléments présentés ci-avant, le Pôle métropolitain du Genevois français souscrit au projet de Plan local d'urbanisme de la commune d'Etrembières concernant les points évoqués ci-avant. Ce projet permet en effet de mettre en œuvre le second axe du SCoT d'Annemasse Agglo : « Planifier un développement 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 du 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'Échelle 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 :

- Reconsidérer le classement en Ud de deux secteurs (chemin des Grandes Iles et 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 ;

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

Pour mémoire, le SCoT vise à promouvoir l'image et le rayonnement d'Annemasse Agglo à l'échelle du Grand Genève, à conforter ses connexions avec les territoires voisins et à porter une ambition renouvelée en matière de transition énergétique et d'aménagement urbain.

Le SCoT définit ainsi des mesures contribuant au rééquilibrage de l'emploi sur le territoire en soutenant les activités industrielles et artisanales de production, en accompagnant les filières innovantes à forte valeur ajoutée. Le SCoT prend des mesures qui priorisent le réinvestissement des zones d'activités économiques existantes et le confortement du commerce de centralité. En termes de mobilités, le SCoT prend des mesures en faveur d'une organisation intermodale permettant de fluidifier les déplacements et d'accompagner le changement de pratiques vers les transports en commun et les modes doux. En parallèle, le SCoT encourage le développement d'équipements du quotidien et à forte capacité de rayonnement.

3.1. Un aménagement économique et commercial durable et équilibré

La stratégie économique inscrite dans le SCoT vise à maintenir un tissu économique diversifié alliant activités productives et résidentielles, qui se traduit par les objectifs suivants dans le PADD :

- Développer les capacités d'accueil adaptées dans les zones d'activités existantes à requalifier et structurer, afin de conforter le tissu productif à travers la définition de vocations dominantes au sein des zones, en distinguant les secteurs à vocation commerciale des secteurs dédiés aux activités productives ;
- Donner une priorité au développement d'une offre commerciale au cœur des centralités et en privilégiant un développement qualitatif et complémentaire plus que quantitatif de l'offre commerciale de périphérie.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD du PLU d'Etrembières se donne comme objectif d'« un accompagnement nécessaire de l'urbanisation par des activités, services, équipements, emplois afin de préserver une vitalité communale » en poursuivant la mixité fonctionnelle en particulier au sein des polarités.

Concernant les zones d'activités économiques, le PLU s'inscrit dans la logique d'optimisation de la zone d'activités de Shopping Etrembières. En tant que pôle secondaire de périphérie, le périmètre et la vocation commerciale de cette zone Uy1, est cohérent avec l'identification du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) localisé dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). A noter positivement que la partie ouest de la zone, déjà occupée par des commerces existants, doit faire l'objet d'un projet de restructuration commerciale, qui doit prendre en compte les conditions d'implantations du DAAC (amélioration qualitative de l'entrée de ville, accessibilité par les modes actifs, respect des dispositions inondation du PPRI et mise en œuvre d'un projet d'ensemble).

D'autres sous-secteurs à vocation économique, non identifiés spécifiquement dans le DOO du SCoT au titre des zones d'activités économiques, sont localisés au plan de zonage. Ils concernent à la fois :

- Des secteurs avec des activités existantes isolées (la zone mixte Ux4 vers la bretelle d'autoroute, la zone Uy2 autour du commerce/restaurant isolé ou encore la zone Ux1 liée à l'activité de la carrière), permettant essentiellement la gestion de l'existant ;

- Dès secteurs pouvant permettre des développements économiques nouveaux : les zones Ux2 (faisant l'objet d'un projet de relocalisation d'activité) et Ux3, nouvellement créée en remplacement d'un secteur 1AU à vocation résidentielle dans le PLU en vigueur.

La justification de la création de la zone UX3, malgré un encadrement qualitatif en matière d'insertion paysagère par le biais d'une OAP, peut néanmoins être questionnée. En effet, il est seulement indiqué que le tènement « répond à des demandes d'installations et permet de temporiser l'accueil de logements ». Or, l'ambition prioritaire du SCoT en matière de développement économique est de « mettre en œuvre une politique d'intervention foncière volontariste en faveur de l'optimisation et de la requalification des zones d'activités existantes ».

Dans ce cadre, au regard de la non-démonstration de l'optimisation des autres espaces à vocation économique et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) que représente le secteur Ux3 sur le périmètre de l'OAP n°4, son classement n'est pas cohérent avec le SCoT. Des justifications complémentaires devront être apportées au projet de PLU concernant la création d'une nouvelle zone. Par ailleurs, un phasage à moyen-long terme du secteur doit être à minima envisagé, afin de garantir en amont une réelle optimisation des autres secteurs économiques de la commune.

Concernant les sous-destinations autorisées dans les zones Ux et Uy, elles sont globalement cohérentes avec les vocations affichées dans chaque secteur ainsi que les orientations du SCoT, dans le sens d'une préservation de foncier pour les activités productives comme affirmé dans le DOO. Au regard de la similarité des sous-destinations autorisées dans les zones Ux2 et Ux3, la création de deux zones distinctes mériterait d'être clarifiée en termes de vocation.

Néanmoins, certaines dispositions peuvent interroger la cohérence des vocations définies à l'échelle des sous-secteurs et certaines règles pourraient être retravaillées :

- Pour la zone Uy2, si l'évolution autorisée du bâtiment commercial existant est cohérente avec les orientations du SCoT, le fait d'autoriser les implantations nouvelles de restauration, d'activités de services accueillant du public et d'hôtels est incompatible avec la localisation isolée du site. Ces sous-vocations devront être revues.
- Il est également suggéré à la commune de mieux encadrer la possibilité de construction de nouveaux logements en zones économiques. Compte tenu de l'évolution des activités économiques et de la gestion des enjeux de sécurité, la présence de logements de gardiennage n'apparaît plus nécessaire (jusqu'à 75m² de surface de plancher), et la mixité des usages renforce des risques de conflits d'usages (bruit, pollutions), qu'il serait possible d'éviter.

Le règlement pourrait intégrer davantage de dispositions en matière d'implantation et de hauteur des nouvelles constructions afin de favoriser la densification des parcelles et du bâti existant, en cohérence avec l'ambition d'optimisation des ZAE inscrite dans le SCoT. A titre d'exemple en zone Ux, le cumul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,50, avec une hauteur limitée à 10m et d'un coefficient d'espace perméables de 10% ne semble pas inciter fortement à une optimisation du foncier économique.

Concernant le développement commercial en centralités, le PLU autorise l'implantation des activités commerciales et de services dans les zones Ua/Ub, en cohérence avec le SCoT qui identifie le centre-bourg du Pas de l'Echelle et le centre-village du Chef-lieu, comme des localisations préférentielles pour le commerce de proximité.

À noter positivement, une servitude de préservation de la diversité commerciale préserve les rez-de-chaussée commerciaux existants dans la zone Ua au Chef-lieu et au Pas de l'Echelle et participe

pleinement à l'objectif de renforcement de la centralité urbaine. Néanmoins, compte tenu des sous-destinations autorisées (artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel, activités de services avec accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics), l'utilisation d'alignements commerciaux stricts, en privilégiant l'artisanat et le commerce de détail sur certains bâtiments, constituerait probablement un plus dans le cadre de la stratégie commerciale de la commune.

En contraste, l'objectif du SCoT de limiter les développements en diffus se traduit concrètement par l'exclusion de ce type d'implantation commerciale nouvelle dans les autres zones du PLU. Néanmoins au-delà des centralités, l'orientation du PADD visant à « *permettre des activités économiques non nuisantes dans l'ensemble du tissu urbain (notamment bureaux, tertiaires, petit artisanat) afin de favoriser la création d'emplois sur place* » **est incohérente avec la logique du SCoT, de privilégier préférentiellement ces développements dans les centralités de proximité**. La possibilité de développer des activités de services et tertiaires (sous-destination « bureau ») dans l'ensemble des zones Ua/Ub/Uc et même Ud/Uh (de façon plus limitée en superficie) apparaît en incohérence avec l'orientation du SCoT qui oriente le développement des activités tertiaires prioritairement dans les centralités. Ces sous-vocations devront être questionnées dans les zones Uc/Ud/Uh.

3.2. Une mobilité durable et multimodale

Sur le volet mobilités et déplacements, le projet de PLU a été construit en articulation avec la stratégie de développement urbain dans l'orientation du PADD « des mobilités organisées et apaisées », en développant une structuration du développement en cohérence avec des mobilités alternatives et en visant une multimodalité sécurisée et efficace.

De manière globale, le PLU traduit bien les orientations du SCoT en matière d'intensification urbaine dans les secteurs bénéficiant d'une desserte en transports collectifs dans son dispositif réglementaire, en priorisant l'essentiel des futurs logements dans les centralités de la commune (le village et le Pas-de-l'Echelle), qui bénéficient de des connexions TC en direction d'Annemasse et de la Suisse. Les secteurs excentrés classés en Ud ou N ne seront pas densifiés, en partie du fait de leur éloignement aux transports en commun et services.

Le projet intègre également la volonté de favoriser les modes actifs, à la fois pour les déplacements du quotidien afin de relier les différents secteurs du territoire par des cheminements doux fluides et efficaces, en intégrant un maillage modes doux dans les nouveaux aménagements tout en poursuivant les aménagements pour les mobilités de loisirs, en permettant la réalisation de la ViaRhôna qui va traverser la commune, notamment sur le secteur des Îles. Si le tracé de la ViaRhôna aurait pu apparaître dans la carte de synthèse des enjeux de mobilité du PADD, son tracé ainsi que le réseau modes actifs existant est bien identifié au plan de zonage et les OAP sectorielles intègrent des cheminements avec le réseau existant.

Concernant les zonages relatifs au stationnement privé, le présent avis renvoie à l'analyse d'Annemasse Agglo au titre de la comptabilité avec le PDU et en cohérence avec les nouvelles ambitions discutées dans le cadre du Plan de Mobilité en cours d'élaboration.

3.3. Un territoire engagé dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique

Les enjeux du PCAET et des orientations du SCoT en matière de transition écologique du territoire sont repris dans le PADD, avec une orientation transversale « un territoire s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique » qui aborde à la fois l'enjeu des déplacements, de la réduction des consommations énergétiques par la rénovation des bâtiments existants, le

développement des énergies renouvelables, la qualité bioclimatique des nouvelles constructions tout comme la qualité aux espaces non bâtis (désimperméabilisation, végétalisation).

Ces objectifs sont déclinés dans différentes pièces du PLU, en premier lieu par l'ajout de l'OAP thématique « Climat Air Energies » et de façon complémentaire par l'OAP Trame Verte et Bleue. Cette première OAP thématique reprend une partie du socle de grandes orientations travaillées de manière collective par les communes et Annemasse Agglo, dans la continuité du SCoT. Il est à noter que les orientations en matière de développement des réseaux de chaleur ne sont pas reprises (seul le potentiel solaire est repéré par la commune) ainsi que sur la trame noire et la liste des espèces végétales locales. Ces éléments pourraient être intégrés dans le projet de PLU.

Enfin, s'il était intéressant que l'OAP s'appelle « Climat Air Energies », elle n'intègre pas de dispositions favorables à la qualité de l'air, ce qui apparaît dommage compte tenu de l'affichage souhaité par la commune. La commune aurait pu poursuivre sa réflexion thématique sur ces enjeux, en allant plus loin en termes de prescriptions réglementaires que les orientations inscrites dans l'OAP commune.

En matière de réduction des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables, le PLU privilégie quasi exclusivement le développement de l'énergie solaire.

Ainsi, le règlement autorise les panneaux solaires et l'OAP « Climat Air Energies » apporte des éléments qualitatifs quant à leur bonne intégration. Néanmoins certaines dispositions pourraient limiter techniquement l'implantation des panneaux solaires (par exemple : l'interdiction de les installer en façades et au sol). Or, il existe des obligations réglementaires pour la couverture des parkings avec des ombrières photovoltaïques. Par ailleurs, la règle imposant l'intégration des panneaux avec une saillie de 10 à 15 cm apparaît très stricte au regard des pratiques de construction. Dans l'ensemble, ces règles encadrant le recours à des dispositifs type panneaux solaires pourraient être réévaluées au risque de pénaliser leur développement sur la commune.

En dehors de ces dispositions, le règlement n'impose pas de recourir à l'utilisation d'énergies renouvelables. À ce titre, le SCoT demande aux PLU de définir une part significative des besoins en énergie primaire des nouvelles constructions par des énergies renouvelables, selon la vocation des secteurs. Cette part différenciée selon les vocations peut aller jusqu'à 50% pour les nouveaux équipements publics recevant du public et pour les implantations commerciales de plus de 1 000m² de surface de vente (dans le DAAC).

A titre indicatif, il est suggéré de rajouter dans l'état initial de l'environnement la mention du Schéma directeur des Energies d'Annemasse Agglo en tant que document structurant la politique de transition énergétique du territoire, ainsi que la carte de recensement des zones d'accélération des énergies renouvelables issue de la loi APER.

Par ailleurs, l'ambition de valoriser et améliorer le parc de logements existants par la rénovation énergétique est clairement mis en avant dans le PADD. La disposition réglementaire visant à ne pas empêcher l'isolation thermique par l'extérieur précise des critères d'insertion architecturale (harmonie architecturale, épaisseur maximale de 25 cm) qui pourraient être peu incitatifs en pratique, voire contraignants pour les projets de rénovation énergétique. En complément, la règle interdisant les gaines de cheminées en façades peut être un obstacle à l'installation de poêles à granulés, alors même qu'ils sont les plus performants énergétiquement.

Enfin, il est à noter que le PADD ne prend pas en compte la problématique de la qualité de l'air. L'état initial de l'environnement ainsi que le dispositif réglementaire pourraient être enrichis en s'appuyant sur la Carte Stratégique Air, qui est reprise dans le SCoT, afin d'identifier des axes potentiellement pollués et d'adapter les règles en matière de forme urbaine pour éviter la surexposition de la population.

3.4. Des projets structurants qui contribuent à l'attractivité de l'Agglomération

Le DOO identifie des sites faisant l'objet d'un « focus » du SCoT dont les évolutions doivent permettre de tendre vers plus de durabilité et de qualité, tout en répondant aux enjeux de développement du territoire. A ce titre, sur la base d'une étude conduite en parallèle de la révision du SCoT, le secteur du Site des Iles à Etrembières fait l'objet de l'orientation sectorielle suivante : « **Redéfinir la vocation du Site des Iles, vers une plus grande préservation et valorisation du site** », qui encadre le maintien de la vocation naturelle et agricole ainsi que l'occupation et de programmation du secteur. Sur la temporalité du SCoT, le site des Iles a vocation à se transformer pour se repositionner durablement sur des usages liés à l'environnement, la nature et l'agriculture et aux loisirs.

Le PADD du PLU s'inscrit dans la réorientation du Site des Iles, en particulier par le renforcement de la place de l'Arve, en mentionnant à la fois l'objectif de permettre « *au lit de l'Arve de retrouver davantage de naturalité par le biais de son élargissement* » dans une « *reconversion à long terme [qui] doit être anticipée* », mais également « *la valorisation des bords de l'Arve en rendant ses berges accessibles et agréables* ».

La traduction réglementaire permet une préservation de la plaine de l'Arve et de la naturalité du secteur des Îles, visant ainsi à ne pas compromettre le scénario d'évolution projeté dans le SCoT. A ce titre, il faut souligner positivement le déclassement de deux zones à urbaniser présentes dans le PLU en vigueur, ainsi que le reclassement en zone N du hameau urbanisée des Iles, compte tenu des enjeux d'inondation.

Le PLU est également cohérent avec l'objectif de favoriser le potentiel de loisirs doux sur le secteur, en maintenant les sites de loisirs existants, tout en leur permettant une évolution dans le cadre d'un STECAL. Le SCoT autorise le développement de ces activités existantes « *sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la pérennité et au bon fonctionnement des espaces naturels du site* » ; or le dimensionnement du STECAL (la totalité de la zone NI2, soit 6,6 ha) permet des développements nouveaux d'activités de service jusqu'à 1 500 m² d'emprise au sol, dans un périmètre qui s'approche des berges de l'Arve. Compte tenu des orientations spécifiques du site et des enjeux paysagers dont une coupure d'urbanisation majeure identifiée sur le secteur, **le périmètre du STECAL sur la totalité de la zone NI2 ainsi que le dimensionnement des développements nouveaux autorisés doivent être revus.**

En matière d'occupation du sol sur le secteur Nord-Est des berges de l'Arve, le PLU apparaît néanmoins en contradiction avec le SCoT, puisqu'il n'inscrit aucune modification réglementaire permettant à moyen terme une restauration morphologique de l'Arve sur le secteur, ce qui impliquerait une relocalisation des activités économiques existantes plus éloignée du cours d'eau, au sein du site. **Le maintien des activités des gravières dans leurs contours actuels en zone Nm (matériaux) peut apparaître comme un risque d'incompatibilité avec le SCoT.** Compte tenu de l'identification du secteur comme étant à « fort potentiel de renaturation » au titre du SAGE également, il est demandé de faire évoluer le zonage Nm du secteur Nord-Est sur le bord de l'Arve en un classement Naturel strict, afin de permettre une relocalisation des activités existantes plus éloignée des berges à moyen terme.

Au titre du SCoT d'Annemasse Agglo et au regard des éléments présentés ci-avant, le Pôle métropolitain du Genevois français souscrit au projet de Plan local d'urbanisme de la commune d'Etrembières concernant les points évoqués ci-avant. Ce projet permet en effet de mettre en œuvre le troisième axe du SCoT d'Annemasse Agglo : « Promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et 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'activités économiques (zone Ux3) notamment au regard des potentialités foncières restantes dans les autres zones économiques ;
- 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'État 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 ainsi que le dimensionnement des développements nouveaux autorisés sur ce secteur ;
- Faire évoluer le zonage N « matériaux » du secteur nord-est des bords de l'Arve – Site des Îles – en un classement naturel strict afin d'être compatible avec les orientations du SCoT concernant l'évolution de ce site.