



**PRÉFÈTE
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
Secrétariat général de la
Préfecture de Haute-Savoie
Unité départementale de
l'architecture et du
patrimoine 73 - 74
Agence régionale de santé
Direction régionale de
l'environnement, de
l'aménagement et du
logement**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Etrembières

**Avis des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté**

Le territoire d'Etrembières couvre une superficie totale d'environ 538 hectares. Elle compte 2 619 habitants (source INSEE 2021) et 1 431 logements (INSEE 2021).

La commune appartient à la communauté d'agglomération Annemasse agglomération où un schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été approuvé le 15/09/2021.

La commune est comprise dans les bourgs et villages définis par le SCoT avec le secteur du Pas-de-l'Echelle à structurer et à renforcer et le secteur du chef-lieu à conforter.

Le SCoT d'Annemasse agglomération intervient dans un contexte de renforcement du cadre de gouvernance et de planification territoriale au sein du Pôle Métropolitain du Genevois Français, regroupant les 8 EPCI français du genevois (C.A Thonon agglomération, C.C Arve et Salève, C.C Faucigny Glières, C.C Pays Rochois, C.C du Genevois, C.C Terre Valselhône et C.C du Pays de Gex).

Le PLU d'Etrembières en vigueur a été approuvé le 14 octobre 2019. Le PLU révisé en 2019 avait pour objectif de maîtriser le développement sur la commune, et mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, en intégrant notamment les enjeux supra-communaux (SCoT Annemasse Agglo, lois ALLUR et Grenelle).

Depuis 2019, Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée le 31 août 2020.

La commune d'Etrembières a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 11 avril 2022 avec pour optique de fixer le cadre de son développement en priorisant la transition écologique, en compatibilité avec le SCoT approuvé en septembre 2021. Le projet de PLU a été arrêté en date du 10 mars 2025.

L'ambition du PLU décliné dans le PADD s'articule autour de plusieurs axes :

- Axe n°1 :

- Un rythme de production de logements et d'accueil de population à adapter au contexte d'Etrembières ;
- Une urbanisation future à localiser de façon cohérente et harmonieuse ;
- Un accompagnement nécessaire de l'urbanisation par des activités, services, équipements, emplois afin de préserver une vitalité communale ;
- Des mobilités organisées et apaisées.

- Axe n°2 :

- Une nature à préserver, valoriser et développer, dans les différents espaces de la commune ;
- Une sobriété foncière déjà à l'œuvre, à poursuivre ;
- Des risques et nuisances à intégrer au projet communal ;
- Un territoire s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique.

L'Agglomération d'Annemasse a élaboré sa stratégie en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2032.

Elle tient compte des dynamiques exceptionnelles du territoire de par sa localisation et ses interactions avec le Grand Genève, en se positionnant sur une trajectoire acceptable et soutenable.

Les projections prévoient l'accueil de 15 000 habitants supplémentaires, soit 1,2 % de croissance annuelle moyenne. Cette politique s'appuie notamment sur une relocalisation de l'urbanisation autour des centralités se traduisant par une armature urbaine définissant les rôles de chacune des communes au sein de l'Agglomération. A ce titre, la « ville agglomérée » représentée par Annemasse, Ambilly, Gaillard, Vétraz-Monthoux et Ville-la-Grand est destinée à accueillir environ 75% de la production de logements programmée sur 2021-2032.

A l'échelle de la commune d'Etrembières, un objectif plafond de création de 300 logements est prévu sur la période du SCoT, du fait du positionnement de la commune dans l'armature selon deux catégories :

- Le Pas-de-l'Echelle en tant que « Cœur de Bourg » ;
- Le village en tant que « Cœur de Village ».

En lien avec le cadre réglementaire, le projet devra démontrer la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'au moins 50% sur un horizon 2021-2031, en rapport avec le bilan réalisé sur 2011-2021. Cette sobriété foncière devra s'observer dans tous les domaines de l'aménagement : habitat, économie, mobilités, loisirs.

La configuration de la commune, la rareté du foncier disponible et la pression foncière constatée induit une certaine sobriété passée dans les opérations d'habitat, avec un renouvellement urbain et une intensification urbaine déjà à l'œuvre.

Le PADD exprime des choix en matière d'urbanisme visent à préserver les grands espaces naturels et agricoles, en stoppant le mitage et en renforçant prioritairement les polarités et espaces urbanisés. Il s'agit en premier lieu d'identifier le potentiel présent dans les enveloppes urbaines, et de favoriser la densification sur des espaces déjà considérés comme urbanisés (dents creuses urbaines, secteurs de renouvellement urbain ou d'intensification urbaine).

1. Parti d'aménagement et consommation foncière

1.1 Traduction opérationnelle des orientations du PADD en matière de zonage

Il convient de souligner le travail réalisé par la collectivité pour réduire l'enveloppe urbaine et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'approche adoptée démontre une attention particulière aux enjeux notamment portés par le SCoT d'Annemasse Agglo et les services de l'État.

Le bilan des surfaces classements / déclassements entre le PLU actuel et le projet de PLU arrêté fait ressortir un bilan positif au profit des espaces agricoles et naturels, que le rapport de présentation évalue à 18,5 ha. Dans ces déclassements sont comptabilisés un peu plus de 6 hectares correspondants au secteur urbanisé des Îles soumis au risque d'inondation, secteur qui devrait être reclassé en zone urbanisée. **Il y aurait donc lieu de tenir compte de ces 6 hectares et de les déduire des déclassements.**

Le PLU indique que les déclassements sont principalement le fruit d'une réflexion sur la cohérence à établir entre le projet de développement de la commune, en lien avec la stratégie SCoT/PLH, et les capacités constructives estimées dans les enveloppes urbaines. Ce travail a permis d'identifier un potentiel suffisant ne nécessitant pas de conserver des extensions actuellement inscrites au PLU.

Il s'agit également d'une volonté communale, de préserver des coupures d'urbanisation, des terres agricoles (telles que les zones 1AU et 2AU de la plaine), un verger (secteur sous Rossy), des parcelles boisées (entourant le Crêt de la Croix). Cela est aussi en lien avec les choix en matière d'armature urbaine, de limiter toute extension sur les secteurs excentrés des cœurs urbains du Pas-de-l'Echelle et du centre-bourg.

Les déclassements concernent aussi des sujets spécifiques : équipements (abandon d'un projet de parking relais) et économique (adaptation du zonage Ux autour des bâtiments de la carrière).

1.2. Analyse de la consommation foncière passée et potentiel foncier du PLU arrêté

1.2.1 Consommation foncière 2011-2023

Le territoire d'Etrembières couvre une superficie totale de 538 hectares. Le rapport de présentation aborde la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur les dix dernières années (2011-2021) en se basant sur les données de l'OCS 74, pour une artificialisation effective de 5,11 ha. Cette consommation provient notamment de l'habitat (2,03 ha) et de l'activité touristique liée au parc Water circus.

Entre 2021 et 2023, 0,29 ha supplémentaires ont été consommés selon l'OCS 74, donnée reprise dans le PLU en déduction du potentiel foncier mobilisable sur la période 2021-2031.

1.2.2 Potentiel foncier du PLU arrêté et prise en compte de la trajectoire ZAN

Le rapport de présentation fait état de 5,11 hectares consommés sur la période 2011-2021. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces à 50 % permet 2,56 hectares de consommation sur la période 2021-2031. A cela doit être soustrait 0,29 ha consommés entre 2021 et 2023, soit 2,27 ha consommables à l'horizon 2031.

Au regard de la temporalité du PLU (2035), l'objectif de réduction de la consommation foncière prend en compte les années 2032 à 2035. A cet effet, le PLU prévoit un maximum de 0,53 ha soit une consommation annuelle de 0,13 ha par an, divisée par deux par rapport à la consommation annuelle de la décennie 2021-2031. Cela aboutit à un objectif global de 2,79 ha d'ici 2035.

Le rapport de présentation localise le potentiel de logements permis par le PLU, en identifiant les dents creuses, et les îlots stratégiques de renouvellement ayant déjà fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre du SCoT Annemasse agglomération.

Dans son analyse, le PLU a identifié les tènements réellement mobilisables situés en zone U et AU. Les tènements mobilisables sont retenus en tant que consommation potentielle au regard de plusieurs critères :

- Ils sont hors enveloppe urbaine et quelle que soit leur superficie ;
- Ils sont dans l'enveloppe urbaine et mesurent plus de 2 500 m² ;
- Ils croisent avec un espace agricole ou naturel identifiés par l'OCS 74.

Le PLU tient également compte des autorisations (PC, PA) et projets en cours (centrale à béton en zone Ux).

Au total, le PLU retient une consommation maximale de 3,55 ha, détaillé ci-dessous :

Secteur	Consommation (ha)
Zone Ux2 Ouest (projet économique (centrale à béton))	1,1
Zone ux2 Est	0,55
Zone Ux3 (OAP n°4)	0,9
Zone 1Aua (OAP n°1)	0,7
Zone Ud	0,3
Total	3,5 ha soit 2,8 après rétention de 20 %

Le rapport de présentation indique que le projet demeure compatible avec l'objectif de consommation maximale fixée à 2,79 hectares à l'horizon 2035, après application d'une rétention foncière de 20 %.

L'application de cette rétention foncière consistant à retirer 0,7 ha interpelle dans la mesure où la seule zone pouvant potentiellement être impactée par une certaine rétention foncière est la zone Ud, et que cette dernière a une superficie de 0,3 ha. Il paraît peu probable qu'un phénomène de rétention soit observé sur les autres secteurs.

En revanche, eu égard à la trajectoire ZAN, il y a lieu de relever que la zone Ux2 est décompté en consommation foncière pour 1,1 ha alors qu'une partie significative de celui-ci est déjà artificialisé. Seuls 0,3 hectares sont considérés comme des espaces naturels selon l'analyse OCS de la DDT. Aussi, il y a lieu de prendre en compte 0,3 ha de consommation sur les 1,1 ha déclarés, ce qui permet à la collectivité de respecter ses objectifs de modération de la consommation foncière, soit 2,7 ha de consommation au lieu de 3,5 ha.

Par ailleurs, le rapport de présentation précise que certains E.R ne sont pas comptabilisés dans cette consommation, mais que le surplus lié à ces E.R pourrait entrer dans la marge de compatibilité de 20 %, avec un maximum de 3,5 ha. Cela concerne notamment l'extension du cimetière avec 2500 m² d'espaces agricoles consommés.

S'agissant des ENAF vulnérables, il y a toutefois lieu de s'interroger sur la non prise en compte de deux secteurs correspondant à une partie de la zone Uz dans laquelle 1,4 ha sont impactés ainsi que la partie Ouest de la zone NI2 autour du Water Circus, laquelle représente environ 2 ha (voir illustrations).

La zone Uz concerne les infrastructures routières ou ferroviaires. Eu égard au règlement restrictif de cette zone et considérant qu'il y ait peu de probabilités de voir urbaniser ces parcelles, ces tènements peuvent être sortis du décompte foncier de la commune.



Il reste toutefois 2 hectares de consommation potentielle d'ENAF sur la partie Sud et Nord-Ouest du secteur NI2. Ces 2 ha sont à ajouter aux 3,5 ha identifiés dans le PLU, représentent un total de 5,5 ha de consommation foncière potentielle. En appliquant une marge de compatibilité de 20 %, l'impact total sur les surfaces NAF s'élève à 4,4 ha. Pour cette raison, l'emprise du STECAL correspondant à la zone NI2 doit être réduite au regard du respect de la trajectoire ZAN, notamment sur la partie Sud qui représente 1,5 ha à elle seule.



1.3. La limitation de la consommation d'espace dans le PLU

La collectivité a effectué un travail de qualité avec une analyse fine pour redéfinir les limites du PLU actuel et mieux délimiter l'enveloppe urbaine au regard des enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de préservation des espaces NAF, notamment sur le secteur du Crêt de la Croix ou du Pas-de-l'échelle où l'enveloppe est resserrée au plus près du bâti.

Le bilan des classements/déclassements du projet de PLU par rapport au PLU actuel présente un ratio de 18,5 ha de tènements reclassés en zones naturelles ou agricoles.

Des zones Au et 2Au sont notamment déclassées par rapport au PLU actuel, ce qui représente sur le secteur des Îles 1,8 ha pour la zone 2Au et près de 5 000 m² pour la zone 1auc.



PLU actuel



Projet arrêté

D'autres déclassements au profit de zonages agricoles sont opérés dans le projet de PLU, justifiés notamment par l'abandon de plusieurs projets (parking-relais), ou la volonté de resserrer l'enveloppe dans des secteurs enclavés ou proches des infrastructures (autoroute, voie ferrée).

Si ce travail est à saluer, d'autres tènements mériteraient également d'être réinterrogés au regard de la pertinence du maintien de certains E.R. comme l'extension du cimetière qui grève 2 500 m² de terrain agricole.

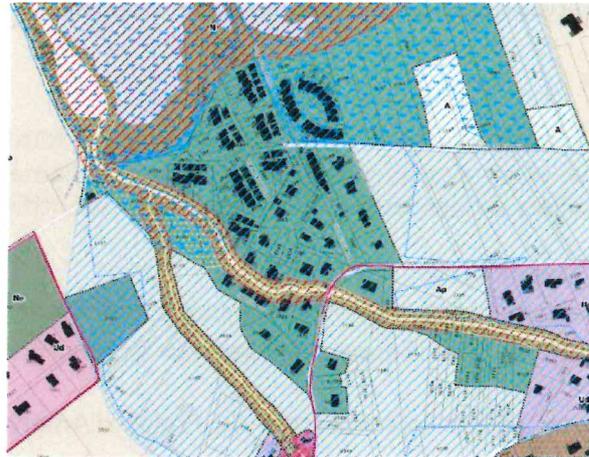
Classements	+ 1 ha
Déclassements	- 19,5 ha
Bilan	- 18,5 ha

Dans ces déclassements sont comptabilisés un peu plus de 6 hectares correspondants au secteur urbanisé des Îles soumis au risque d'inondation, secteur qui devrait être reclassé en zone urbanisée. Il y aurait donc lieu de tenir compte de ces 6 hectares et de les déduire des déclassements, ce qui aboutit à 13,5 ha.

S'agissant de l'impact du PLU sur les zones agricoles, celui-ci est plutôt réduit avec moins de 4 ha de tènements concernés. Ce chiffre est compensé par environ 3,7 ha rendus en agricole par rapport au PLU actuel.

En raison des phénomènes d'inondation survenus à plusieurs reprises sur ce secteur, la collectivité a décidé de ne pas maintenir une zone U malgré le caractère urbanisé de ce secteur en raison du risque inondation avéré, afin de ne pas renforcer le nombre de logements. Seule l'évolution de l'existant reste autorisée. Ce classement en zone N apparaît peu cohérent avec le caractère urbanisé de la zone. En tout état de cause, et en l'absence de documents prescriptifs liés aux risques suffisamment à jour (PPRi ou carte des aléas), toute nouvelle autorisation d'urbanisme sera étudiée en fonction des risques connus sur la zone, et pourra faire l'objet d'un refus en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

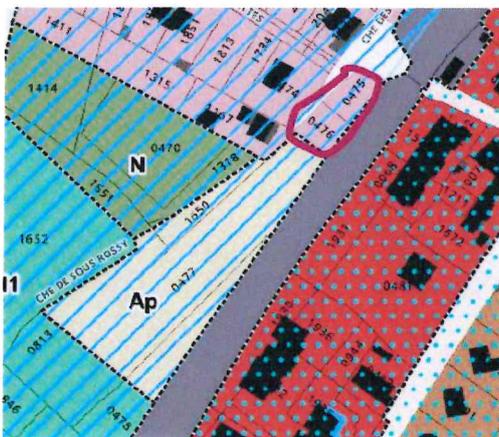
Il convient donc de reclasser cette zone en zone urbanisée, avec un règlement qui autorise uniquement les extensions ou annexes, sans possibilités de nouvelles constructions.



Il demeure par ailleurs des secteurs où l'enveloppe urbaine devrait être resserrée. Cela permettrait de réduire la consommation foncière du PLU et de rendre compatible ce dernier avec la trajectoire ZAN ;

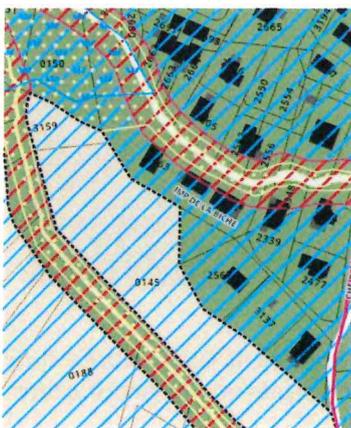
– Parcelles A 476 et A 475

Ces deux parcelles sont en extension de la zone Ud, elles impactent environ 600 m² de surfaces agricoles, en continuité d'une zone Ap. Il conviendrait de les reclasser en agricole.



– Parcelle B 0145

Une partie de ce tènement agricole (environ 500 m²) a été classé en N alors qu'il est exploité. Si le lotissement actuellement zoné en N est reclassé en U, cette partie devra être reclassée en agricole.



1.4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

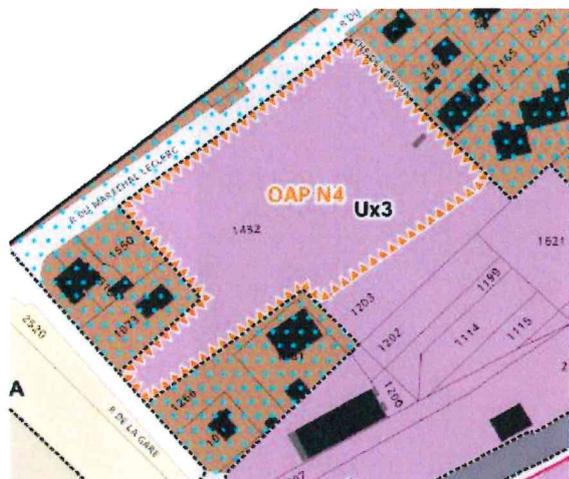
- OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles permettent de définir, de manière qualitative et stratégique, les grandes lignes de l'aménagement souhaité dans des secteurs où des projets particuliers ou des enjeux spécifiques sont identifiés.

Les OAP ont pour objectifs de :

- Favoriser un développement urbain harmonieux et cohérent ;
- Répondre aux enjeux spécifiques d'un secteur (mobilité, logement, développement économique, environnement) ;
- Assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLU comporte 4 OAP sectorielles. Celles-ci sont toutes situées dans l'enveloppe urbaine. Une seule concerne un secteur non urbanisé, classé en zone 1Aua, à vocation résidentielle. Les trois autres OAP sont classées en zone U. Les OAP n°1 et n°4 engendrent une consommation d'ENAF d'environ 1,6 ha. Les deux tènements concernés sont déclarés au RPG. Les OAP n°2 et 3 sont des secteurs de renouvellement urbain.



logements avec environ 63 logements. L'OAP n°4 rue de la Gare est destinée à des activités économiques.

- OAP thématiques

En complément des OAP sectorielles, le PLU définit 2 OAP thématiques s'appliquant à l'ensemble du territoire communal :

- OAP Thématique Trame Verte et Bleue ;
- OAP Thématique climat-air-énergie.

Les différents principes décrits dans les OAP thématiques devront être mis en œuvre pour l'ensemble des projets sur le territoire communal d'Etrembières, de façon complémentaire aux règles dictées par les dispositions réglementaires du PLU et aux orientations figurant dans les OAP sectorielles.

L'OAP trame verte et bleue répond aux orientations du PADD concernant notamment le renforcement des trames écologiques en ville, la maîtrise du développement urbain. La trame verte et bleue permet d'identifier une grande diversité dans les milieux naturels remarquables du territoire communal.

L'OAP climat-air-énergie-mobilités vise à accompagner la mise en œuvre de la transition énergétique sur le territoire communal, pour maîtriser les consommations énergétiques, augmenter la part des énergies renouvelables et s'adapter au changement climatique, notamment en luttant contre l'imperméabilisation des sols, un enjeu de premier ordre sur la commune concernée par de récents phénomènes d'inondations d'ampleur.

Certaines des dispositions contenues dans l'OAP trouvent un caractère opérationnel dans le règlement écrit, notamment en ce qui concerne les démarches visant à mieux intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les constructions.

1.5. Les emplacements réservés (E.R)

Parmi les 7 emplacements réservés, 3 impactent potentiellement des ENAF (E.R n°2, 4 et 6). Si l'impact sur la consommation d'ENAF à l'échelle du territoire reste marginal, il y aura toutefois lieu de s'interroger notamment sur le maintien de l'E.R n° 2 destiné à l'extension du cimetière qui représente 2500 m² de consommation d'ENAF, et grève un tènement agricole exploité, et sur l'emprise de l'E.R n°6 destiné à une nouvelle desserte des carrières du Salève, laquelle est située en partie en zone naturelle.

2. Logement – mixité sociale

2.1. Perspectives démographiques et production de logement

Le PADD prévoit, dans le respect des objectifs du SCoT de maîtriser le développement de la population et le développement urbain afférant, soit un objectif démographique de croissance annuelle de 1,2 % pour atteindre environ 3 100 habitants à l'horizon 2035 (échéance du PLU). La production de logements prévue par le SCoT s'élève à 300 logements pour la commune d'Etrembières. Le PLU vise une production en compatibilité, en poursuivant un rythme de 25 logements/an.

Depuis l'approbation du Scot, 154 logements ont été accordés. Il reste donc 146 logements jusqu'en 2032 (échéance du SCoT).

Le PLU se définit à l'horizon 2035, soit pour 10 ans, et soit 3 ans au-delà de l'échéance du SCoT. Les élus, en cohérence avec Annemasse Agglomération, ont décidé de poursuivre le rythme annuel de 25 logements sur les 3 années permettant d'atteindre l'horizon du PLU (2032 à 2035), soit 75 logements (3x25).

L'objectif de production de logements inscrit au PLU communal est de 221 logements (146+75).

Les estimations à l'horizon du PLU, issues d'un travail de repérage fin, établissent à environ 237 logements potentiels possibles entre la zone 1AUa, les parcelles dans le diffus, les divisions parcellaires, les secteurs de renouvellement urbain. Cela reste donc en cohérence avec l'objectif sachant qu'il s'agit d'hypothèses, dans le cas où tout se réalise à l'horizon du PLU.

Entre les logements autorisés et non réalisés et les futurs logements estimés dans le cadre du PLU, la croissance démographique induite est estimée, en tenant aussi compte des logements nécessaires au desserrement des ménages, aux résidences secondaires et aux logements vacants. Le niveau de population est ainsi estimé à environ 3 100 habitants à l'horizon 2035.

Les secteurs centraux du Pas-de-l'Échelle et du centre-bourg sont les secteurs préférentiels du développement et doivent, à ce titre, rassembler l'essentiel de la production nouvelle, en cohérence notamment avec le SCoT, ainsi que la logique urbaine.

Ces deux secteurs accueillent les 3 sites de projets de la commune (OAP comprenant environ 150 logements sur les 287 estimés) dont la seule zone 1AUa prévue sur la commune. Au-delà, les logements estimés dans le diffus sur ces secteurs (au sein des zones Ua/Ub/Uc), portent à plus de 2/3 de concentration des futurs logements sur ces deux secteurs.

2.2. Réponse aux besoins en logements et compatibilité avec le SCoT et le PLH

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, la collectivité met en œuvre les outils nécessaires dans son PLU pour assurer une compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH, notamment en matière de production sociale.

Le PLU prescrit dans les zones U de respecter la règle des « trois tiers du SCoT avec 33 % de logements locatifs sociaux et 33 % de logements abordables pour toute opération d'habitat d'au moins 12 logements et de plus de 1 000 m².

L'OAP du Chef-lieu qui représente le plus gros potentiel de production de logements à l'échelle de la commune comporte une servitude de mixité supérieure à celle qui s'applique sur les zones urbaines (40 % de logements locatifs sociaux et 40 % de logements abordables).

Cependant, en l'état de la rédaction des servitudes, la compatibilité du PLU avec le PLH n'est pas garantie. En effet, en dehors des servitudes sur les opérations avec un seuil de déclenchement à 12 lgts et 1000m² de SDP, il n'y a pas d'emplacements réservés pour le logement social. En outre, la servitude de mixité ne s'applique pas sur les zones UD.

De plus, eu égard au PLH, il serait opportun de rajouter dans le PLU certaines dispositions du PLH :

- un plafond de 10% de PLS pour les opérations en VEFA et 15% pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe ;
- préciser dans le détail les produits éligibles au tiers abordable en accession ou locatif abordable comme définis dans le tableau ci-après, issu du PLH :

Ménages		Objectifs de production		
<ul style="list-style-type: none"> - un cœur de cible : ménages des déciles 5 et 6 qui gagnent schématiquement en moyenne entre 25 000 et 30 000 € par an (toutes tailles de ménages confondus) ; - une cible secondaire : ménages des déciles 4 et 7 dont les revenus sont respectivement en moyenne de 20 000 et 35 000 € par an (toutes tailles de ménages confondus) ; - une cible qualitative complémentaire pour les ménages familiaux (4 personnes et plus) des déciles 7 et 8. 				
Produits	Prix de vente plafond	Ménages cibles		
Accession abordable	BRS	2 600€ à 2 850€ TTC SHAB stationnements inclus (avec redevance foncière ne dépassant pas 1 à 1.5 € par m ² et par mois)	4 ^{ème} et 5 ^{ème} décile	15% de BRS/PSLA dans le 1/3 abordable pour les communes déficitaires y compris Bonne
	PSLA	2 800€ à 3000€ TTC SHAB stationnements inclus		
	Accession Sociale	3 000€ à 3 200 € TTC SHAB stationnements inclus	6 ^{ème} et 7 ^{ème} décile	
	Accession TVA 5,5%	3 000 à 3 200 € TTC SHAB stationnements inclus		
	Dispositif local d'accession maîtrisé	3 400 à 3 600 € TTC SHAB stationnements inclus.	Ménages familiaux 7 ^{ème} et 8 ^{ème} décile	
Locatif Abordable	Logement Locatif Intermédiaire	Le volume LLI ne pourra être supérieur à 15 % de la programmation totale annuelle du PLH ; Le volume de LLI est limité à 25 % des logements maximum d'une opération dont 3% sont comptabilisés au sein du tiers abordable (Le LLI ne devra pas intégrer plus de 10% du tiers abordable d'une opération).	8 ^{ème} et 9 ^{ème} décile	Sans objet
	Vers un encadrement des loyers...	Dans un contexte de tension extrême sur le marché, le démarrage de l'observatoire départemental des loyers permet d'affirmer la volonté d'étudier la mise en place de l'encadrement des loyers sur le territoire.		

La production de logements sur la commune a fait l'objet d'une évaluation fine, prenant en compte les potentialités dans les OAP et le diffus. Toutefois, il est à relever l'absence d'identification et d'évaluation du potentiel de logements réhabilitables sur la commune, comme le prévoit le SCoT.

Or, il est recensé 128 logements vacants en 2021 selon l'INSEE, ce qui représente 9 % du parc total en 2021. L'existence de cette vacance constitue potentiellement un gisement pour l'accueil d'une population nouvelle en évitant de consommer du foncier.

Pérenniser les logements sociaux :

Afin d'éviter des contournements des règles définies dans le PLU et de garantir le maintien des logements sociaux dans la durée, il est préconisé d'employer le terme de « logement social pérenne » et de le définir précisément. Le logement social pérenne comprend le « logement locatif social pérenne » et « l'accession sociale pérenne ».

Le « **logement locatif social pérenne** » peut être défini comme un « logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans, pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux ».

Le **logement en « accession sociale pérenne »** peut être défini comme un « logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique ». À ce jour, le BRS est le seul type de logement en accession dont la vocation sociale est pérenne. Il permet, par ailleurs, d'assurer de manière pérenne un usage à titre de résidence principale. A contrario, les clauses anti-spéculatives applicables au PSLA, à l'accession sociale réglementée présentent toujours une échéance (généralement 5 à 15 ans) au-delà de laquelle elles ne s'appliquent plus, avec en outre dans l'intervalle des possibilités de dédit associées généralement à des pénalités. Ainsi à moyen, voire à court terme parfois, le logement revient sur le marché libre.

Par ailleurs, afin d'éviter le morcellement des opérations pour ne pas être soumis aux obligations de mixité sociale, il conviendrait que le PLU définisse dans le règlement écrit la notion de programme de

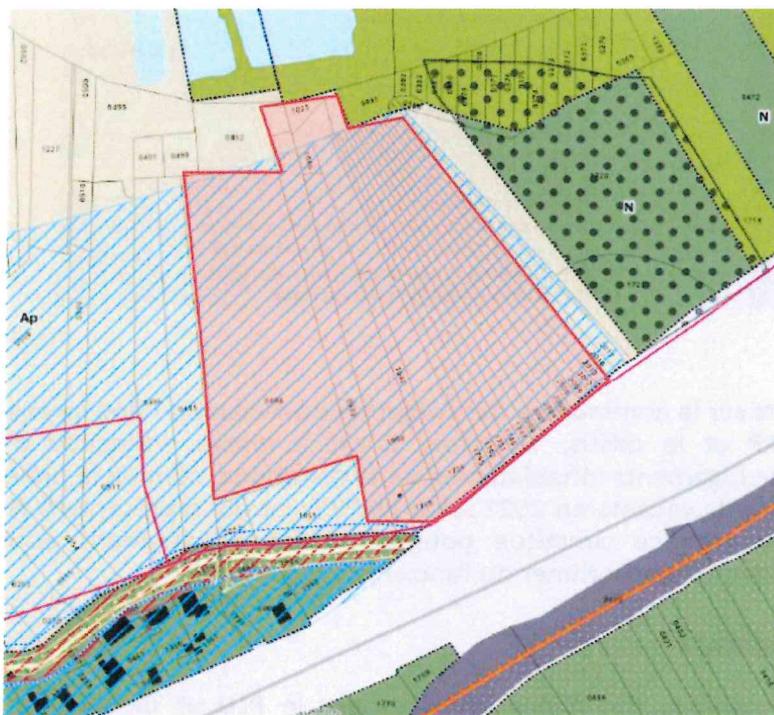
logement en précisant qu'est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

Gens du voyage :

La thématique de l'accueil des gens du voyage n'est pas du tout abordé dans le PLU alors que de besoins sont identifiés à l'échelle d'Annemasse Agglo par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la production de 80 places en terrains familiaux locatifs (TFL), et la nécessité de réalisation d'une aire de grands passages sur le secteur du SIGETA¹.

Une aire destinée aux grands passages a été identifié sur la commune par Annemasse agglo, pour une surface d'environ 5,2 hectares (voir schéma ci-joint). Une partie de cette aire a notamment été utilisée à l'été 2024.

Or cette aire de grand passage n'a pas été identifiée dans le PLU. Celle-ci n'a notamment pas fait l'objet d'un zonage particulier sur le règlement graphique. **Il convient de faire figurer cette aire dans le PLU avec un sous-zonage adapté dans le règlement pour permettre le stationnement des caravanes.**



Les parcelles concernées sont listées dans l'arrêté portant réquisition de terrains pour la mise en place de l'aire temporaire des grands groupes de caravanes destinées à l'accueil des gens du voyage au titre de la période estivale 2025.

3. Agriculture

- **Exploitation impactée par le projet de révision :**

Le projet de révision des zones d'urbanisation futures du PLU d'ETREMBIERES impacterait environ **4 hectares** de surfaces agricoles dont 2,5 ha déclarées au RPG 2024, soit **5,7%** de la surface agricole déclarée. Sur ces 4 ha, les zones touristiques N de loisir et de carrières impacteraient 1,75 ha de surfaces agricoles.

Ces surfaces agricoles impactées déclarées au RPG (2,5 ha) concernent une seule exploitation, l'exploitation agricole dont le siège d'exploitation se situe sur la commune (le dernier !). L'exploitation

¹ Annemasse-Les-Voirons, Communauté de Communes Arves-et-Salève, Communauté de Communes du Genevois, Communauté de Communes du Pays-de-Cruseilles, Communauté de communes Usses-et-Rhône

perdrait environ 2,5 ha dont 1,22 ha dans les OAP 1 et 4, et 0,66 ha dans la zone Ux. Elle perdrait environ 5 % de sa surface agricole utile actuelle, dont plus de 1 ha de surfaces agricoles situées à moins de 500 m de son siège.

- **Analyse par rapport aux documents d'urbanisme opposables :**

La commune dispose actuellement d'un Plu approuvé le 31/08/2020.

Le PLU actuel recense 9,47 ha de terres NAF vulnérables au total dont 9,1 ha en extension de l'enveloppe urbaine (5,56 ha en U, 1,67 ha en 1AU et 1,87 ha en 2AU).

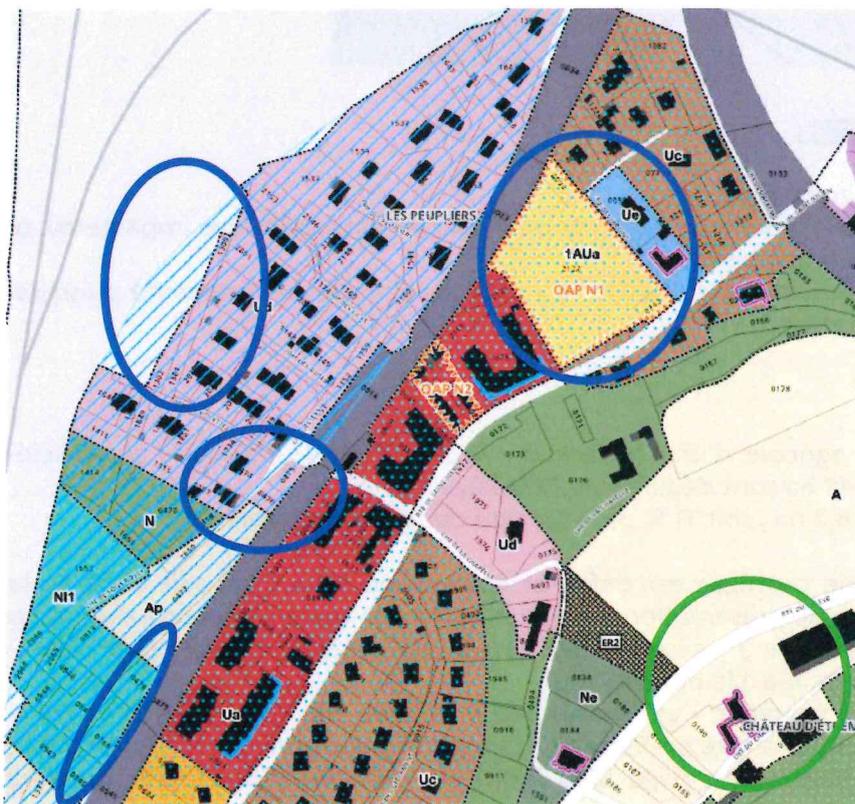
Une zone 2AU de plus de 2 ha est reclassée en zone agricole au Plu à l'arrêt.

Le secteur de sous Berlioz, classé en Uc au plu opposable est reclassé en Ap au Plu à l'arrêt.

- **Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) :**

4 OAP sectorielles sont identifiées sur le PLU de la commune, pour l'habitat, ou de zones d'activités.

L'OAP n°1 secteur chef-lieu impacte 0,62 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024, qui se situent à moins de 250 m du siège de l'exploitation (au château d'Etrembières).



Les parcelles 0A1300, 1301, 1302 en zone Ud sont exploitées et devraient être reclassées en zone A ou N, le secteur en hachuré bleu (limitation de constructibilité par rapport au PPRI) compris dans l'emprise de l'autoroute (zone Uz) est également exploité. Le total de la zone exploitée représente 4600 m²

Les parcelles 0A0475 et 0A0476 sont en extension de la zone Ud, elles impactent environ 600 m² de surfaces agricoles, en continuité d'une zone Ap.

La zone NI1 au sud des tennis est également exploitée, elle impacte 2500 m² de surfaces agricoles. Cette partie fait la jonction entre les 2 zones Ap exploitées et déclarées au RPG 2024.

Les OAP n°2 : Renouveau urbain chef-lieu et OAP n°3 : Renouveau urbain Pas de l'Echelle n'impactent pas de surfaces agricoles.

L'OAP n°4 - rue de la gare en zone Ux3 impacte 0,6 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.

Au total les OAP consommeraient environ **1,22 ha** de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.



La zone Ux2 et la zone Ud adjacente impactent un tènement de 0,66 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.

- **Emplacements réservés (ER) :**

7 ER sont répertoriés sur le plan graphique.

L'ER 6 pour la création d'une nouvelle voie de desserte pour les carrières du Salève impacterait près de 2 ha de surfaces naturelles, à priori non agricoles.

L'ER 2 pour l'extension du cimetière impacte 2500 m² de surfaces agricoles de proximité puisqu'elles se situent en face du siège d'exploitation.

- **Règlement de zonage :**

Le règlement définit une zone agricole d'une surface de 72,6 ha, soit 13,4 % de la superficie de la commune, alors que seulement 44 ha sont déclarés au RPG 2024.

La zone A comprend seulement 8,2 ha, soit 11 % de la totalité de la zone agricole.

Un sous zonage Ap zone agricole protégée est défini et correspond à 64,5 ha, soit 89 % de la zone agricole. La zone Ap est une zone de préservation des terres agricoles. Seule l'évolution des habitations existantes y est autorisée. Elle vise à préserver les terres agricoles à enjeux, pour leur valeur agronomique, paysagère mais aussi liée à la biodiversité.

La dénomination « zone agricole protégée » est trompeuse et induira des confusions avec les « zones agricoles protégées (ZAP) » créées par arrêté préfectoral et instaurant une servitude d'utilité publique.

Le rapport de présentation – tome 4 en page 5/86 indique « mise en place d'une zone Agricole Protégée (AP) ».

Il serait souhaitable de changer la dénomination de ce sous secteur de la zone agricole.

Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricole sont limités à 80 m² de surface de plancher. Cette disposition correspond aux préconisations de la CDPENAF.

- **Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) :**

La zone N comporte deux STECAL pour des sites de loisirs existants, le rapport de présentation inverse le descriptif des zones :

- Le secteur matérialisé NI1 correspond au site de loisirs avec tennis, il impacte au sud environ 2500 m² de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024.

- le secteur matérialisé NI2 correspond au site de loisir aquatique. La zone NI2 impacte environ 1,5 ha de surfaces naturelles.

- **Plans de zonage du PLU :**

Les plans ne sont pas à jour :

- le giratoire au nord de la commune en bordure de l'Arve et ses voies d'accès qui ont artificialisé des surfaces naturelles ne sont pas représentés

21 éléments patrimoniaux bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan. Le château d'Etrembières siège de l'exploitation est repéré ainsi.

Les bâtiments de l'exploitation agricole ne sont pas repérés de façon distinctive ; la seule exploitation de la commune est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

- **Changement de destination :**

Aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination. Le rapport page 117 indique que « cela a déjà été réalisé » ... Qu'est ce qui a été réalisé le repérage ou le changement de destination ?

- **Développement des énergies renouvelables :**

Le projet de document-cadre départemental identifie plusieurs zones susceptibles d'accueillir des projets d'installations ENR. Il s'agit d'anciennes carrières, des délaissés, des friches.

- **Projets sur le territoire impactant des surfaces agricoles**

Les parcelles A1426 (déclarées au RPG 2024) et A1422 à usage agricole et classées en Ap seraient impactées par les travaux d'allongement de la bretelle de sortie vers Annemasse de l'A40. (Voir chap.7 déplacements-transports).

- **Projet d'aire de grand passage**

Le projet est prévu sur un secteur est classé en Ap au projet de PLU à l'arrêt. Les parcelles sont incluses dans un îlot de cultures de 2,71 ha, déclaré au RPG 2024 en prairies, et déclaré les années précédentes en céréales.

Cette perte de 2,71 ha est conséquente pour l'exploitation car elle représente 5,35 % de la Surface Agricole Utile de l'exploitation.

En cumulant l'impact du projet de PLU et celui de l'aire de grand passage, l'exploitation perdrait au total 5,21 ha soit 10,3 % de sa surface agricole utile.

Au final, le projet de modification du PLU d'ETREMBIERES consommerait environ 4 hectares de surfaces agricoles dont 2,5 ha exploitées et déclarées au RPG 2024 ; il impacte fortement la seule exploitation de la commune.

De plus, le projet d'aire de grand passage, non intégré dans le projet de PLU impacterait également 2,71 ha et impacte également la même exploitation qui perdrait au total 10,3 % de sa SAU.

Les bâtiments agricoles et les bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont pas identifiés, il convient le cas échéant de les faire figurer.

4. Environnement

4.1. La prise en compte des espaces naturels et forestiers

Le document d'urbanisme arrêté identifie les enjeux environnementaux à travers différents zonages et/ou trames repérés dans le règlement graphique, à travers l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- zones humides ;
- espaces de bon fonctionnement des cours d'eau ;
- préservation des nappes phréatiques stratégiques ;
- ripisylves ;
- jardins
- arbres classés à protéger.

Ces éléments sont complétés par l'OAP thématique trame verte et bleue. La trame verte et bleue permet d'identifier une grande diversité dans les milieux naturels remarquables du territoire communal :

- La trame boisée identifiant l'ensemble du couvert forestier de la commune (espaces boisés, réservoirs de biodiversité et lisières) marquant les espaces de transition ;
- La trame bleue qui comprend notamment les cours d'eau (l'Arve, le ruisseau des Eaux Belles) mais également les corridors aquatiques (ripisylves, prairies humides, zones humides), les réservoirs humides (zones humides) ;
- la trame des espaces perméables qui comprend les espaces perméables et les espaces agricoles à enjeux, ainsi que les carrières et gravières.

L'OAP est illustrée par une carte qui reprend également les éléments identifiés par le SCoT d'Annemasse Agglo. Cette OAP thématique demeure toutefois très descriptive, et n'est toujours complétée dans le règlement par des mesures de protection concrètes. Ainsi, les secteurs boisés ne font pas l'objet d'une protection spécifique dans le PLU (classement en espace boisé classé ou application de l'article L.151-23 du C.U). Dans le PLU en vigueur, un tramage particulier identifie les secteurs d'intérêt paysager et les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments de protection n'ont pas été reconduits dans le projet arrêté.

4.2. Les zones humides

Un travail d'identification des zones humides a été réalisé dans le PLU. Ces zones sont matérialisées dans le règlement graphique par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la préservation et la conservation des zones humides, et qui n'auraient pas pour but l'entretien, la restauration ou la mise en valeur des zones humides. Sont notamment interdits tout affouillements, remblaiements, exhaussement, dépôt de toute nature, assèchement, mise en eau.

Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avèrent indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles
- La réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Sur le secteur des Îles, le PLU vise à redéfinir la vocation du site en visant une plus grande préservation et une valorisation de ce dernier.

La plaine de l'Arve et le secteur des Îles font l'objet d'un zonage en N ou A/Ap selon les cas, avec des prescriptions notamment sur les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau.

Si les mesures exposées ci-avant sont à saluer, il y a toutefois lieu de relever qu'une zone humide faisant partie de l'inventaire départemental n'est pas répertoriée sur le règlement graphique, celle-ci concerne une grosse partie de la parcelle B2848, ainsi que les parcelles B363, 1396 et 1394, pour une superficie de 3,78 ha (en bleu sur la carte ci-dessous).



Cette zone humide a été qualifiée sur critère pédologique en 2021. Elle est alimentée par la nappe alluviale de l'Arve. Si celle-ci a fait l'objet d'importants remblais, elle n'en demeure pas moins une zone humide qui doit être identifiée et protégée afin qu'elle puisse retrouver son caractère spécifique.

D'autres zones humides faisant partie de l'inventaire départemental ne sont pas identifiées dans le PLU :

- **74ASTERS4753**, parcelles (tout ou partie) 0B1078 qui se situe sur un zonage Ux2 ;
- **74ASTERS5186** (voir PJ) : parcelle (tout ou partie) 0A0628 en zone N
- **74ASTERS2158** (voir PJ) : parcelle (tout ou partie) 0A0630 en zone N



4.3. Corridors écologiques

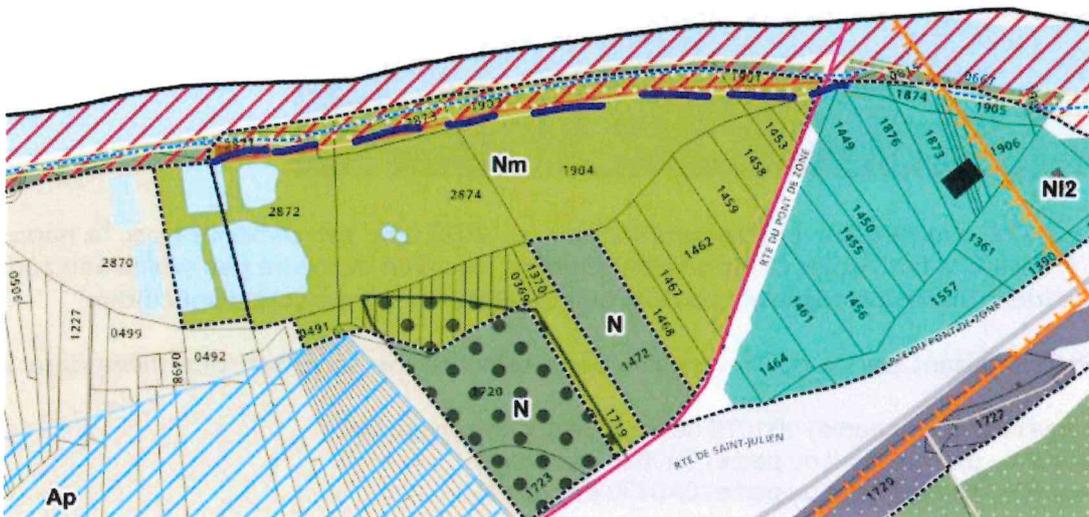
Sur ce territoire très contraint par la topographie et les infrastructures, il convient d'insister sur les aspects Corridors Écologiques : le SRADDET identifie en particulier un corridor axe le long de l'Arve, qui correspond aux périmètres identifiés pour les ZNIEFF (corridor centré sur l'Arve, partagé entre les communes d'Etrembières et Gaillard / Annemasse et Vétraz-Monthoux).

Comme rappelé dans le PAC de l'État, l'ensemble fonctionnel de la rivière Arve constitue un corridor écologique figurant au SRADDET. La ripisylve de l'Arve fait partie intégrante du fonctionnement écologique du cours d'eau, tant pour la vie piscicole que pour l'avifaune. Le SCoT identifie l'Arve comme un réservoir de biodiversité aquatique, qui relève d'un niveau d'enjeu de protection supérieur à celui d'un corridor avec une largeur significative de protection et une réglementation adaptée en attendant la délimitation des espaces de bon fonctionnement des rivières dans le cadre du SAGE de l'Arve.

Dans ce cadre, pour maintenir et conforter ce corridor, il est nécessaire de maintenir la forêt alluviale de l'Arve (ripisylve). Il serait intéressant et souhaitable dans certains secteurs où la ripisylve est peu

présente de la conforter dans l'épaisseur et favoriser le déplacement des espèces le long de ce corridor. (Cf schéma ci-dessous).

La ripisylve fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23. Pour autant, comme évoqué dans le PAC de l'État, la ripisylve est malmenée dans certains secteurs le long de l'Arve, avec notamment les zones de travaux N indicée Matériaux. Il serait opportun de la conforter. Pour cela, il conviendrait- sur la zone Nm située le plus à l'est, de zoner en N la partie le long de l'Arve constituée de la ripisylve de manière à préserver cette dernière (comme cela est indiqué dans l'OAP thématique) pour avoir une cohérence entre zonage et OAP thématique. Cf schéma joint (trait bleu foncé).

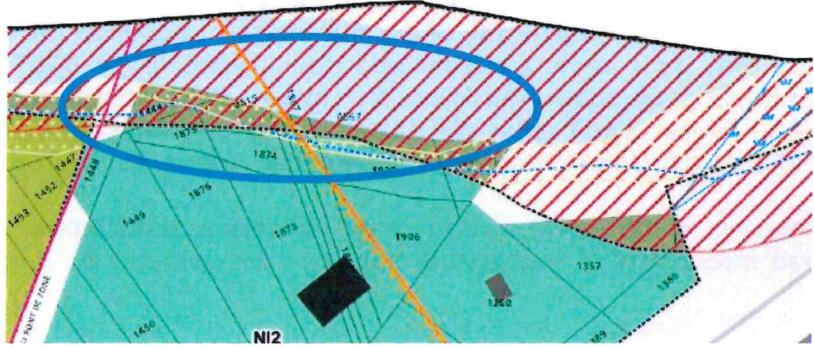


Toujours dans un souci de cohérence et de protection de cette ripisylve, il est nécessaire de protéger la partie qui se prolonge sur le secteur du STECAL NL2, avec un classement en N des parcelles situées au nord du STECAL (n°1874 et 1905 notamment).

Pour rappel, le SCoT Annemasse Agglo prescrit d'affirmer une mise en valeur des berges de l'Arve et permettre une restauration morphologique de l'Arve sur le secteur à moyen terme, en recherchant la renaturation des fonciers Etat pour la mise en œuvre d'espaces de déambulation et de promenade, pouvant être potentiellement inondables et permettant de contenir les débordements de l'Arve.

Dans ce cadre il est demandé de circonscrire les activités industrielles aux emprises ICPE existantes (hors foncier Etat) à court terme, et à moyen terme et en amont des travaux de restauration envisagés sur les bords de l'Arve, de relocaliser les activités existantes au sein du site des Îles en les éloignant du cours d'eau.

En l'état, le zonage Nm doit donc être revu aux abords de l'Arve pour protéger de manière plus large les berges et maintenir ce corridor écologique. De même, le périmètre de la zone NI2 doit également être réduite au Nord (voir schéma ci-dessous), en reclassant une partie des parcelles en zone naturelle avec une protection au titre de l'article L.151-23 (parcelles 1875, 1874, 1905, 1871, 1869 et 1867 notamment).



4.4. Ressource en eau - assainissement

1) Ressource en eau

L'évaluation de l'adéquation besoin ressource est bien présente dans le PLU. Cependant, l'évaluation environnementale amène la conclusion suivante : "Une augmentation des prélèvements dans la nappe d'Arthaz et dans la nappe Genevois pour compenser l'étiage de la source des Eaux Belles ou un apport extérieur depuis le Service Industriels de Genève (SIG) sera nécessaire pour assurer les besoins en eau des abonnés en période d'étiage ». Cela nécessite également une meilleure gestion de l'exploitation des nappes afin de favoriser leurs recharges en période de hautes eaux.

Des études complémentaires sont en cours de réalisation par les services compétents d'Annemasse Agglo afin de chercher de nouvelles ressources disponibles. Ces études de faisabilité portent sur l'identification de 6 nouvelles ressources potentielles. Une fois ces études réalisées, le SDAEP pourra être finalisé. Ainsi, Annemasse Agglo pourra valider les investissements programmés afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable du territoire d'Annemasse Agglo."

Dans la mesure où le SDAEP est en cours de finalisation, l'adéquation besoin/ ressource n'a pas été démontrée dans le PLU. Il est nécessaire de démontrer qu'en période d'étiage (juin - octobre) les prélèvements dans les nappes d'Arthaz et du Genevois sont en capacité de répondre aux besoins futurs initiés par le PLU.

2) Assainissement collectif

Les enjeux remontés dans le PAC de l'Etat semblent ne pas avoir été pris en compte. Un nouveau zonage d'assainissement (février 2025) vient actualiser celui de 2016. Sans étude diagnostique avant 2027, il est difficile de savoir si la STEP d'Annemasse agglo est compatible avec la croissance démographique.

3) La gestion des **eaux pluviales** est bien décrite dans le document « Annexes sanitaires – Eaux Pluviales et Eau Potable ».

- limiter l'imperméabilisation,
- favoriser la rétention et/ou l'infiltration des EP (l'infiltration pourra être incitée sous réserve de la réalisation d'une étude de sol permettant de déterminer de la possibilité ou non de l'infiltration),
- développer les mesures de traitement des EP polluées avant rejet.

4.5. Le règlement des zones agricoles et naturelles

1) Zone agricole

Les secteurs agricoles font l'objet d'un classement A ou Ap selon les cas.

Pour les nouvelles constructions, le règlement prévoit que les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés sous conditions de respecter les conditions suivantes :

- Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation ;
- Être accolé ou incorporé au bâtiment d'activité ;
- Être limité à 80 m² de surface de plancher.

Le logement de surveillance ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants et que la voie d'accès de l'habitation soit commune avec celle de l'exploitation. Cette rédaction est conforme à la doctrine de la CDPENAF en la matière.

Le règlement prévoit que les constructions existantes supérieure ou égale à 60 m², et présentant une desserte en réseaux suffisante, pourront bénéficier :

- De la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- De l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU,
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total par tènement, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
- De la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m² (margelle comprise).

Il conviendrait toutefois de faire figurer dans le règlement que la réalisation de ces annexes et extensions est conditionnée au fait de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Il est également utile que le règlement mentionne la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée et donc fixer une date de référence (par exemple la date d'approbation du 1^{er} PLU encadrant la taille des extensions), cette date étant mentionnée dans le PLU).

Concernant les affouillements/exhaussements :

- il y a également lieu de compléter le règlement en précisant que ces derniers peuvent être autorisés sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau.
- il y a lieu également de compléter le règlement, comme préconisé dans la doctrine CDPENAF, en autorisant les affouillements et remblais uniquement s'ils sont « strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration ».

Enfin, le PLU ne prévoit aucune zone dédiée à recevoir des déchets inertes dans le cadre d'ISDI (ICPE relevant de la rubrique 2760-3). Il est important d'avoir un maillage solide sur l'ensemble du territoire. La doctrine CDPENAF préconise la création de sous zonage Ad ou Nd destinés à faire l'objet d'une ISDI avec à terme l'objectif d'un retour à un usage agricole avec un suivi agronomique du secteur.

2) Zone naturelle

Zone N

La zone N vise à préserver les principaux secteurs naturels : cours d'eau, boisements, et notamment les milieux les plus sensibles à l'image de la plaine de l'Arve et le Salève. Elle est réservée aux espaces naturels, au sein desquelles sont présentes des habitations qu'il convient de prendre en compte, et notamment des secteurs soumis aux risques inondations, secteur des Îles.

Le règlement précise que les habitations existantes situées dans la zone N présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m², et présentant une desserte en réseaux suffisante, pourront bénéficier :

- De la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement ;
- De l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU ;
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total par tènement, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale ;
- De la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m² (margelle comprise).

Cette rédaction est conforme à la doctrine CDPENAF.

Concernant les affouillements/exhaussements :

- il y a lieu également de compléter le règlement, comme préconisé dans la doctrine CDPENAF, en autorisant les affouillements et remblais uniquement s'ils sont « strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration ».

Zone Nc

La zone Nc tient compte de la carrière du Salève, dans son périmètre d'exploitation en vigueur.

Zone Nm

Ces deux sous-secteurs de la zone N rassemble les secteurs de gravière présents sur le secteur de la plaine de l'Arve. Leur périmètre est globalement contenu à l'existant. Il serait intéressant d'autoriser, en plus de plateformes de recyclage des déchets, les ICPE relevant de la rubrique 2760-3 (ISDI = installation de stockage de déchets inertes).

Zone Ne

Elles sont délimitées de manière à tenir compte des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, qu'il s'agisse d'aménagements légers ou de constructions peu étendues (cimetières, aménagements sportifs), mais aussi des parcs urbains (Bois Salève, mairie).

Ces équipements peuvent inclure des terrains sportifs, des aires de jeux, des espaces de stationnement. Cette délimitation permet de préserver des espaces dédiés à ces espaces tout en régulant l'usage des sols pour garantir un développement harmonieux et fonctionnel.

Le rapport de présentation indique que le règlement permet à ces secteurs d'évoluer et de créer des équipements et aménagements liés aux équipements publics / sportifs. Il inclut également, les locaux techniques des administrations.

5. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le PLU identifie deux STECAL définis au sein de la zone naturelle pour une vocation de loisirs (NI1 et NI2).

Ces deux sites représentent les deux seuls STECAL du PLU. Ces secteurs prennent en compte des secteurs de loisirs existants dans un milieu majoritairement naturel.

Le secteur NI1 correspond à un site de loisir existant doté d'un centre d'entraînement canin, d'un agospacespace et de terrains de tennis. L'objectif principal est de permettre à ces activités d'évoluer et notamment de permettre de reconverter les tennis en site de padel voire permettre de nouvelles installations limitées en superficie. Le secteur NI2 correspond également à un site de loisirs comprenant une installation de loisir aquatique, un site de paintball, et une piste d'entraînement pour les auto-écoles.

Détail des deux STECAL :

Zone	Nombre	Localisation	Surface (ha)	% du zonage
NI1	1	Centre-bourg	1,1	0,2
NI2	1	Les îles	6,6	1,2



Ces deux STECAL appellent les observations suivantes :

A la lecture des documents, il semble qu'il y ait une inversion de ces deux sous-zonages dans le rapport de présentation (page 101).

Secteur NI1 :

Ce secteur d'une superficie de 1,1 ha comprend un site d'entraînement canin, un agospace et des terrains de tennis.

Le règlement mentionne la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, avec les précisions suivantes :

« Les constructions légères et installations liées et/ou nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil du public si elles présentent une vocation sportive, culturelle ou de loisirs sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol par zone, cette surface doit être en grande majorité dédiée à l'activité principale. Les annexes doivent être liées et secondaires par rapport à l'activité principale, elles ne peuvent pas fonctionner indépendamment. Les stationnements sont autorisés à condition d'être perméables ».

Le règlement prévoit également la possibilité d'extension, ou de réalisation d'annexes, dans la limite des 1500 m² d'emprise au sol autorisée pour l'ensemble de chaque zone.

Cela interpelle à plusieurs titres :

1 – seules les habitations légères de loisirs sont reconnues dans le code de l'urbanisme. En tout état de cause, les constructions légères et installations mentionnées sont à considérer comme des constructions démontables.

2- Si la possibilité de construire ou d'agrandir un bâtiment existant destiné à d'autres usages qu'agricoles, forestiers, d'habitation ou de services publics/collectifs nécessite en zone A ou N un STECAL, celui-ci doit permettre des constructions ou extensions limitées de l'activité présente sur le secteur. En l'occurrence, la limite d'emprise au sol fixée à 1 500 m² est bien trop élevée, d'autant qu'en zone NI1, la hauteur peut atteindre 14 m. Cela autorise de fait une surface de plancher trop importante.

Eu égard aux aménagements envisagés, il conviendrait de classer ce secteur en zone U, celui-ci étant par ailleurs en partie artificialisé.

En revanche, il y aurait lieu de maintenir en zone A ou N la partie permettant la jonction entre les deux zones A de par et d'autres du Stecal.

Secteur NI2 :

Sur ce secteur, il y a lieu de relever que le règlement graphique n'est pas à jour et ne fait pas figurer les constructions existantes (Water Circus et espace lounge bar).

Ce STECAL présente une superficie très importante (6,6 ha), ce qui va à l'encontre des caractéristiques d'un tel outil, par définition un secteur de taille et de capacités limitées. **Le périmètre de celui-ci donc doit être circonscrit autour des constructions existantes (bâtiment et emprise du paint ball, water circus et bar lounge attenant), ou être classé en U** pour permettre des constructions nouvelles liées à l'activité de loisir. Il est par ailleurs à relever que ce STECAL engendre une consommation foncière non négligeable, de près de 2 hectares (0,5 ha au Nord et 1,5 ha sur la partie Sud) qui obère la capacité de la commune à rentrer dans les seuils de la trajectoire ZAN, avec un compte foncier qui s'établirait à 4,7 ha au lieu de 2,7 ha.

Il y a surtout lieu de préserver le nord de ce secteur pour protéger les bords de l'Arve, corridor écologique faisant l'objet d'un projet de renaturation par le SM3A, en reclassant une partie des parcelles concernées en N.



Enfin, comme évoqué précédemment pour la zone NI1, la possibilité de construire ou d'agrandir un bâtiment existant destiné à d'autres usages qu'agricoles, forestiers, d'habitation ou de services publics/collectifs nécessite en zone A ou N un STECAL qui doit permettre des constructions ou extensions limitées de l'activité présente sur le secteur. La limite d'emprise au sol, fixée à 1 500 m², est bien trop élevée et apparaît contradictoire avec les caractéristiques d'un tel secteur. Il y a lieu de réduire de manière significative ce seuil.

6. Prise en compte des risques naturels

6.1. Remarques sur le rapport de présentation (diagnostic)

Au sein du document «Rapport de présentation – Partie 2 : Diagnostic paysager et état initial de l'environnement», page 31-32, les cartes présentées sont justes (carte des aléas et cartes des phénomènes). Toutefois, le paragraphe mentionne la notification de la carte réglementaire du PPR mais affiche à la suite la carte des phénomènes. La carte des phénomènes peut être présentée mais doit correspondre à la légende, sinon il pourrait être précisé que la carte réglementaire est en annexe.

6.2.Remarques sur le règlement écrit

Il est constaté l'absence d'éléments sur les autorisations d'urbanismes hors cadre PPR (application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme). Une intégration en ce sens devra être réalisée, eu égard aux évènements d'inondations intervenus récemment sur la commune. En l'absence de documents prescriptifs liés aux risques suffisamment à jour sur les secteurs concernés, toute nouvelle autorisation d'urbanisme sera étudiée en fonction des risques connus sur la zone, et pourra faire l'objet d'un refus en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

7. Déplacements-transport

7.1 Bruit des transports

Rapport de présentation - volet 1

En page 91, le tableau détaillant les infrastructures concernées par le classement sonore n'est pas conforme aux arrêtés préfectoraux en vigueur.

Annexes

Le volet 3 du rapport de présentation précise que la carte des périmètres concernés par les nuisances sonores est annexée au PLU ce qui n'est pas le cas. Les arrêtés préfectoraux sont bien intégrés mais conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme il convient également de faire figurer en annexe le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Pour information, l'ensemble des documents concernant le classement sonore sont consultables et téléchargeables sur le site internet des services de l'Etat : <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Votre-departement/Deplacements/Bruit-des-transport/Classement-sonore>

7.2 Mobilité

En matière de mobilité, le PLU se doit d'être cohérent avec le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération d'Annemasse approuvé en février 2014 qui est le document faisant foi en l'attente de l'approbation de leur futur plan de mobilité courant 2025.

Dans ce projet arrêté de PLU, les objectifs du PDU sont globalement bien pris en compte tant dans le PADD que dans les OAP. Les choix réalisés en matière de densification urbaine, de mixité des fonctions et de création de cheminements sécurisés pour les modes doux seront favorables à une limitation des déplacements et à un développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle.

La commune d'Étrembières n'est pas desservie par les axes de transports en commun structurants définis au PDU, il n'existe ainsi pas de prescriptions définies par ce document en matière d'encadrement des normes privées de stationnement dans les périmètres d'influence des arrêts de transports en commun performants. Il existe cependant des règles en matière de stationnements édictées par le Code de l'urbanisme et le Code de l'habitat et de la construction, tant en matière de stationnement des véhicules motorisés que des vélos, que le règlement du PLU doit respecter.

Stationnement pour les véhicules motorisés

L'article L.151-34 du Code de l'urbanisme définit qu'il ne peut être "exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement". Les constructions mentionnées à l'article L.151.34 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- 1° les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1° bis les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

La rédaction du règlement écrit n'intègre pas cette disposition du Code de l'urbanisme.

Stationnement pour deux-roues non motorisés

Concernant le stationnement des deux-roues non motorisés pour les constructions, des seuils minimaux de places de stationnement sont définis dans l'*Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments*, tant pour la construction de bâtiments neufs que pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.

Les modalités de calcul varient selon la catégorie de construction, soit selon le nombre de logements et selon la taille des logements (nombre de pièces et non surface), soit selon l'effectif (travailleurs/agents/usagers/clientèle) ou de la capacité du parc de stationnement pour véhicules motorisés.

Dans le règlement, les règles applicables en matière de stationnement vélo ne permettent pas de respecter les seuils minimaux de stationnement vélo à créer pour les constructions d'habitation : obligation de stationnements vélo à partir de 2 logements dans l'arrêté du 30 juin 2022 contre "Pour toute construction neuve à destination d'habitat d'au moins 4 logements [...]" dans le règlement du PLU.

Les modalités de calcul selon la surface de plancher tant pour les habitations que pour les autres destinations (industrie, services, commerces,..) prévues au règlement du PLU ne permettent pas de vérifier leur pertinence vis-à-vis des seuils définis à l'Arrêté du 30 juin 2022.

Ainsi, tant pour le stationnement des véhicules motorisés que des deux-roues motorisés, il faudra s'assurer que ce soit la condition la plus restrictive qui s'applique entre le PLU et les règles prévues au code de l'urbanisme et au code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement en se référant au tableau en annexe de l'arrêté du 30 juin 2022 pré-cité qui définit le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos selon la catégorie de bâtiments et selon s'il s'agit de bâtiments neufs ou faisant l'objet de travaux.

7.3 - Géomatique et Consommation d'espaces

1 – Généralités

Les cartes sont claires. Certaines, trop nombreuses, sont toutefois des captures d'écran (notamment issues du site de l'INSEE) et doivent être agrandies et correctement légendées (par ex en Page 69 du RP Tome 1). Certaines cartes (Pages 39, 83, 90, 91 du RP Tome1 par exemple) ne citent pas leurs sources de données et pourtant certaines sont issues des cartographies en ligne diffusées par la DDT..

Rapport de présentation Tome 1, p26 : Il conviendrait de mettre ces éléments (prix de vente), qui datent de 2017, à jour avec des données plus récentes et plus pertinentes (utiliser des prix de vente médians et non moyens).

Annexe Risques : Pourquoi l'étude sur les aléas rocheux n'est pas intégré au PPRN ?

2 – Consommation d'espaces

La commune estime un potentiel foncier dans le PLU à l'arrêt de 11.25 ha, incluant divisions parcellaires et renouvellements urbains.

La commune d'Etrembières utilise l'OCS DDT74 comme source de données : sur la carte en page 39 du Tome 1 du RP cela mériterait d'être mentionné.

Entre 2011 et 2021 5,11 hectares ont été artificialisés, et 0.29 entre 2021 et 2023. L'horizon du PLU étant 2035, cela amène donc à une consommation 2024-2035 (2035 étant l'horizon du PLU) de 2.79 ha.

La méthode utilisée pour estimer le potentiel de consommation est pertinent (page 36 du RP tome 3). 3.55 ha de gisements sont identifiés. Selon la DDT, il est identifié 3.3 ha. Il n'est pas compté les 1.1 ha de la centrale à béton mais il est identifié quatre gisements en zone Ud supplémentaires (- impasse de la source – rue de la Balme – chemin de sous Rossy - impasse des Violettes, les deux derniers inférieurs à 2500 m² mais classés en extension car connectés à un espace agricole et déclarés au RPG), plus un ER susceptible de créer une consommation d'ENAF, au niveau de l'extension du cimetière. L'argument de ne pas compter la voie d'accès aux carrières du Salève est entendable, mais l'extension potentielle du cimetière sur des terrains agricoles déclarés à la PAC doit être pris en compte dans l'évaluation de la compatibilité du Plu avec un objectif énoncé de réduction de la consommation d'espaces.

En plus, il est identifié 1.85 ha de zones classées NI2 susceptibles d'être consommées, au niveau de la parcelle au sud du Water Circus, mais également 1.6 ha d'espaces naturels et agricoles classés en Uz (liés aux infrastructures de transport) mais ceux-ci ne sont pas comptabilisés comme du gisement.

3- Servitudes

Dans la liste il manque une servitude AC1 : Église Notre Dame de la Paix. Il manque dans la liste toutes les servitudes AS1 (tous les captages).

Pour information la servitude PT1 mentionnée a été abrogée début 2025.

4- Structure des données géographiques

La donnée transmise est de bonne qualité et seuls quelques modifications secondaires sont à prévoir. Le contour du zonage urbain correspond bien à l'emprise de la commune. La norme CNIG devra être précisée, mais le fichier sera proche de la norme CNIG lorsque les divers champs vides seront remplis (bien faire le lien avec le règlement). La donnée contient plusieurs nœuds en double mais ce ne devrait pas être bloquant en terme de conformité. 8 recouvrements de zonages existents (< 50 m²) existent mais ne seront pas bloquants.

Concernant les prescriptions surfaciques, il y a deux erreurs de géométrie bloquantes (auto intersection). Une prescription surfacique ('jardins') n'a ni type ni sous-type.

7.4 Transition énergétique et énergies renouvelables (ENR)

Le PADD est bien écrit, il dispose de 2 axes et il y a un axe complet sur nos thématiques (Axe: "territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique).

Il est indiqué dans le PADD la volonté de travailler sur la mobilité (douce, transport en commun), l'habitat (permettre rénovation), les zones humides, le développement des ENR. → il y a bien un engagement de la commune dans la transition écologique et la poursuite de sa résilience face au changement climatique. C'est notamment un de leurs défis principaux.

Également une OAP thématique Climat Air Energies est proposée autour de 3 grands thèmes: développement des ENR, maîtrise des consommations d'énergie et mobilité + 1 OAP trame verte et bleue.

Des éléments au règlement écrit favorisant les démarches climat-air-énergie sont présents :

- Il permet la réhabilitation du bâti en vue d'améliorer leurs performances énergétiques, en prévoyant : « Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections

solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante »;

- Il ne fait pas opposition aux bâtiments permettant d'améliorer les performances énergétiques - il propose un niveau de performances énergétiques des bâtiments.- il permet les "Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires" en zones Uz (zones des 3 friches identifiées de la commune), ce qui est bien en cas de projet de PV au sol ;
- Il prévoit un pourcentage de stationnements perméables en fonction du nombre de places.
- Il permet les végétalisations du bâti - il permet les panneaux solaires (ce qui va dans le sens des 277 zones d'accélération PV toiture identifiées sur la commune).

Cependant le règlement ne fait pas mention de la loi d'accélération des énergies renouvelables, promulguée le 10 mars 2023. Cette loi demande aux communes pour les immeubles non résidentiels neufs ou rénovés lourdement (hangars commerciaux, entrepôts, bureaux, administrations, hôpitaux, établissements scolaires et universitaires, équipements sportifs et de loisirs...), une couverture minimum des toitures en solaire (30 % en 2023; 40 % en 2026 et 50 % en 2027).

Cette obligation sera étendue en 2028 aux bâtiments non résidentiels existants. Il est seulement indiqué: « Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc....)."

Ces mesures doivent se retrouver dans le règlement du PLU. Voir [Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation.](#)

De plus, cette loi impose des installations solaires sur les nouveaux parkings de plus de 1 500 m², les parkings existants de plus de 10 000 m² à compter de 2026 et les parkings existants de plus de 1 500 m² à compter de 2028 sur au moins la moitié de leur surface.

Ces mesures doivent se retrouver dans le règlement du PLU également. Cela sera important notamment pour le projet de restructuration du secteur commercial

8. Servitudes d'utilité publique

Il revient à chacun des gestionnaires de servitude d'utilité publique de mettre à jour sur le géoportail de l'urbanisme, ses servitudes et de les fournir à la commune sous format CNIG.

La liste des servitudes d'utilité publique a été mise à jour dernièrement, elle devra être modifiée dans les annexes (cf. liste jointe).

Pour assurer une bonne transparence de l'information et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est plus que conseillé de réaliser une carte sur laquelle figure l'ensemble des servitudes.

9. Risques sanitaires

- OAP

Selon le Réseau National de Surveillance de l'Aérobiologique (RNSA), il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telles que le bouleau, le charme, le frêne, l'aulne et le noisetier. Or cette espèce est listée dans l'annexe n°1 « palette végétale des essences arbusives/arborescentes/espèces grimpantes locales » (page 47 du document « 3.2 livret des OAP thématiques ». Il conviendrait de le corriger.

Concernant les OAP, des mesures devront être prises afin de pallier les nuisances sonores et apporter des études complémentaires afin de prévenir la pollution de l'air extérieur sur celles repérées d'après ORHANE – l'Observatoire Régional des Nuisances Environnementales.

Le rapport de présentation compte 5 sites pollués sur la commune or le site géorisques en répertorie 6. Il convient de mettre à jour la liste des sites BASOL (voir fiches en annexes).

En outre, quatre OAP sont situées sur des sites BASIAS (OAP rue du Giffre, rue du Vernand, avenue Florissant et route de Bonneville). La réalisation de ces OAP nécessite des investigations supplémentaires pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages prévus.

10. Droit de préemption urbain

La collectivité devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

11. Version dématérialisée

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une des formalités obligatoires pour que le PLU devienne exécutoire.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

12. Conclusion

La révision du PLU de la commune s'inscrit dans le cadre fixé par le SCoT d'Annemasse agglomération et les objectifs de la loi Climat et Résilience. Le projet arrêté encadre l'évolution de secteurs stratégiques et le développement communal dans un souci d'une utilisation économe du foncier et de la prise en compte des enjeux environnementaux.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, assorti des réserves suivantes émises dans l'avis de la CDPENAF réunie le 19 mai 2025 :

- Faire figurer l'aire destinée aux grands passages sur le règlement du PLU avec un sous-zonage dédié ;
- Reclassez le secteur des Îles en zone urbanisée indiquée avec un règlement adapté, une enveloppe resserrée au plus près du bâti et un rappel de l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour limiter l'urbanisation et les constructions nouvelles ;
- Limiter l'emprise du STECAL NI2 de manière significative et/ou reclasser en zone U les tènements concernés par le projet d'extension de la zone de loisirs ;
- Reclassez en zone agricole les parcelles A 476 et A 475 et la partie de la parcelle B 0145 proche des habitations ;
- Limiter l'emprise de l'emplacement réservé n°6 ayant pour libellé : « Pas de l'Echelle : voie nouvelle de desserte des carrières du Salève ».

Il est également demandé de prendre en compte les remarques émises par la CDPENAF lors de l'examen du PLU, à savoir :

- Modifier le règlement graphique pour prendre en compte la zone humide située sur le secteur des îles, pour une superficie de 3,78 ha ;
- Mieux justifier dans le document de la compatibilité avec la trajectoire ZAN au regard de la consommation foncière engendrée par le PLU arrêté ;
- Réinterroger l'emprise de la zone Ux2 dédiée à la centrale à béton, et prendre en compte la présence d'une zone humide ;

- Revoir le règlement pour mieux autoriser et encadrer l'apport de terres inertes en zones A et N ;
- Proposer des zones dédiées en A et N permettant l'accueil d'ISDI (= ICPE relevant de la rubrique 2760-3).

En outre, il y a également lieu de tenir compte des recommandations suivantes :

- Mieux prendre en compte la protection de la ripisylve de l'Arve et la préservation du corridor écologique avec un classement en zone naturelle des tènements concernés sur les zones Nm et NI2 ;
- Réduire la limite d'emprise au sol, initialement fixée à 1 500 m², sur les deux zones NI1 et NI2 ;
- Remplacer la terminologie « logements sociaux » par « logements sociaux pérennes », et préciser la définition dans le glossaire du règlement, ainsi que la définition d'un programme de logement.

Enfin, pour améliorer la qualité du document et mieux prendre en compte certains enjeux territoriaux, il conviendrait de :

- Mettre à jour le rapport de présentation avec les arrêtés suivants :
 - pour le volet route : l'arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19 août 2020 modifié par l'arrêté n° DDT-2021-0496 du 30 mars 2021 ;
 - pour le volet fer : les arrêtés préfectoraux n° 2011279-0016 du 6 octobre 2011 et n° DDT-2022-0313 du 15 février 2022.
- adapter le règlement du PLU concernant le stationnement des vélos en se conformant aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments qui prévoit.

Pour la préfète et par délégation
Pour le directeur départemental des territoires
la directrice adjointe



Séverine FEBVRE

Annexes

- Avis ARS + porter à connaissance actualisé et annexes
- Avis RTE
- avis SNCF