

epode

PLAN LOCAL D'URBANISME

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE D'ETREMBIERES



RAPPORT DE PRESENTATION Partie 3 - Justifications

Document arrêté le 10 Mars 2025

Document approuvé le

Le maire

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES..... | 4 |
| DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL PREND EN COMPTE | 4 |
| I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT D'ANNEMASSE AGGLOMERATION | 6 |
| II. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PLH..... | 22 |
| III. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DES MOBILITES PDM..... | 23 |
| IV. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE PCAET | 24 |
| EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES | 25 |
| I. DES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC A LA FORMULATION DU PADD | 26 |
| II. DU PADD A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE..... | 32 |
| JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN | 43 |
| I. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT | 44 |
| II. L'ANALYSE DES ENVELOPPES URBAINES ET DE LEUR CAPACITE DE DENSIFICATION..... | 46 |
| III. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROJECTION : MODERATION ET OBJECTIF ZAN 58 | |
| JUSTIFICATION DES OAP ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD | 64 |
| I. LES OAP SECTORIELLES..... | 65 |
| II. LES OAP THEMATIQUES..... | 72 |
| JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE..... | 74 |
| I. ELEMENTS INTRODUCTIFS SUR LA METHODOLOGIE ET L'ORGANISATION DU REGLEMENT .. | 75 |
| II. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER..... | 77 |
| III. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES..... | 95 |
| IV. LES OUTILS COMPLEMENTAIRES : LES PRESCRIPTIONS | 104 |
| V. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES | 109 |

DESCRIPTION DE
L'ARTICULATION DU PLAN
AVEC LES AUTRES
DOCUMENTS D'URBANISME
ET PLANS ET PROGRAMMES

DESCRIPTION DE
L'ARTICULATION DU SCHEMA
AVEC LES DOCUMENTS AVEC
LESQUELS IL DOIT ETRE
COMPATIBLE OU QU'IL PREND
EN COMPTE

La commune est comprise dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Annemasse agglomération approuvé par délibération du 15/09/2021.

Comme le souligne le PAC de l'Etat : « Le SCoT est un document intégrateur, il est réputé intégré les documents de norme supérieure et doit pour cela être compatible avec :

- le principe des articles L.110 et L.121 du code de l'urbanisme ;
- la directive territoriale d'aménagement (DTA) ;
- les directives de protection et de mise en valeur des paysages et notamment la directive paysagère de protection et de mise en valeur du Mont Salève intervenue par le décret n°2008-189 du 27 février 2008 publié au journal officiel du 29 février 2008 qui protège le caractère remarquable du Mont Salève. ;
- le schéma directeur et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE et SAGE) ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ;
- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),

Et prendre en compte :

- la charte de pays ;
- les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

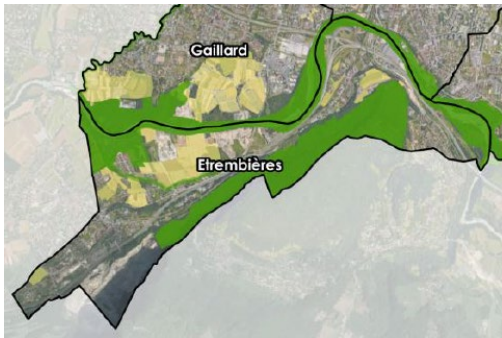
En application des articles L.131-4 et suivants du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec le SCoT. »

De ce fait, le rapport de présentation démontrera la compatibilité avec le SCoT mais ne reviendra pas sur la compatibilité avec les éléments que le SCoT intègre.

Toutefois, le rapport de présentation devra démontrer la compatibilité du PLU avec le PLH, PDU devenu PDM et PCAET.

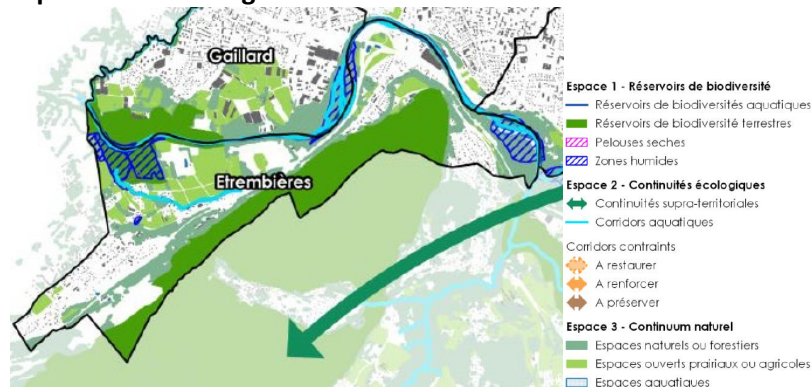
I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT D'ANNEMASSE AGGLOMERATION

L'analyse ci-après fait le lien entre le projet de PLU et les prescriptions du SCoT inscrites au DOO.

| CHAPITRE1-Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et de qualité entre Léman et Mont-Blanc | |
|--|--|
| Prescriptions du SCoT | Traduction dans le PLU |
| 1.1. Des espaces d'enjeu environnemental durablement préservés des dynamiques d'urbanisation | <p>Trame environnementale :</p>  <p>■ Espaces à protéger strictement ■ Espaces agricoles à pérenniser</p> <p><u>Les espaces agricoles à pérenniser :</u> L'ensemble des espaces identifiés par le SCoT sont classés en zones Ap / A et de façon mineure en N. Ce qui est une évolution positive puisque plusieurs de ces secteurs étaient auparavant classés en U, 1AU et 2AU.</p> <p><u>Les espaces à protéger strictement :</u> Ils concernent principalement la vallée de l'Arve et le secteur des Îles associé, ainsi que le Salève. Ces secteurs sont intégralement classés en N voire Ap s'il s'agit de terres agricoles. De plus, notons que le PLU surajoute au zonage une trame de préservation des zones humides ainsi que l'Espace de Bon Fonctionnement EBF des cours d'eau, permettant de renforcer la protection de ces éléments.</p> <p>Le règlement permet une évolution encadrée de l'habitat isolé en zones A/N/Ap (voir aussi les justifications sur la traduction réglementaire du projet).</p> |

1.2. Une Trame Verte et Bleue préservée

Espaces n°1 - Protéger les réservoirs de biodiversité



Sur Etrembières, les réservoirs de biodiversité concernent :

- Les réservoirs terrestres : principalement le Salève et la vallée de l'Arve secteur des Îles (pour rappel concernés par arrêtés de protection de Biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF et identifiés au SRCE) => ces secteurs sont classés globalement en zone N, voir marginalement en zone Ap, et sont concernés par des trames complémentaires de préservation pour la partie vallée de l'Arve (zones humides, protection des nappes, EBF).
- Les zones humides : secteur des Îles et secteur est de la commune, en vallée de l'Arve ; et une zone humide ponctuelle secteur de la Fontaine Jules César => ces secteurs sont préservés via la trame zone humide surajoutée aux zones, principalement N.

Espaces n°2 -Renforcer les continuités écologiques

Le territoire n'est pas concerné par des corridors « contraints » identifiés par le SCoT.

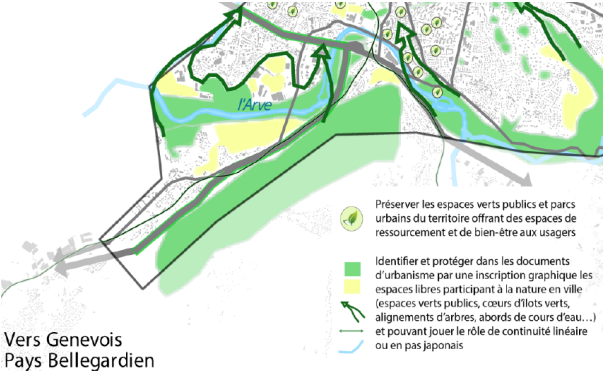
Il existe des corridors aquatiques liés à la présence de l'Arve et du ruisseau des Eaux Belles. La vallée de l'Arve est protégée par le zonage N + des prescriptions (zones humides, EBF, ...). Le ruisseau des Eaux Belles est aussi classé en N. Le PLU demande systématiquement un recul de 10 m depuis les berges de ces cours d'eau pour toute construction ou aménagement.

Espaces n°3 –Contribuer à la qualité des espaces naturels et du cadre de vie

Les espaces prairiaux ou agricoles, naturels ou forestiers et aquatiques sont classés prioritairement en zone naturelle et agricole.

Toutefois, s'agissant quasiment intégralement des espaces non bâtis de la commune, certains d'entre eux sont concernés par des projets.

Cela concerne notamment la prairie identifiée sur le Pas de l'Echelle qui est incluse dans la zone Ux3 (avec OAP), la zone Ux2, ainsi que des espaces boisés inclus dans l'enveloppe urbaine et classés en zone U.

| | |
|---|---|
| | <p>Espaces n°4 -Valoriser la nature en ville</p>  <p>Vers Genevois Pays Bellegardien</p> <p>Le PLU préserve les éléments de nature identifiés sur la carte du DOO correspondante. Ces éléments concernent principalement le Salève, la vallée de l'Arve, la plaine agricole.</p> <p>Ces éléments sont préservés => comme démontré précédemment.</p> <p>De plus, le PLU œuvre pour la préservation d'éléments naturels au sein des enveloppes urbaines : zones Ne correspondant notamment aux secteurs de parcs urbains, préservation d'arbres remarquables, préservation d'un verger en zone N (sous Rossy), le règlement demande par ailleurs la plantation d'arbres dans les nouvelles opérations (1 pour 100 m² d'espaces non bâtis) et pour les espaces de stationnement, la replantation par 2 arbres de tout arbre supprimé, le maintien d'espaces non imperméabilisés (coefficient d'espace perméable dans les zones U/AU, avec un minimum de 40%) dans les zones U/AU, la perméabilité des espaces de stationnement et l'OAP TVB œuvrant pour la végétalisation des bâtiments et des opérations.</p> |
| <p>1.3. Une matrice agricole renforcée pour une filière pérenne</p> | <p>Protéger les espaces agricoles du territoire</p> <p>Comme vu précédemment, les espaces agricoles à pérenniser identifiés par le SCoT sont classés en zones Ap / A et de façon mineure en N. Ce qui est une évolution positive puisque plusieurs de ces secteurs étaient auparavant classés en U, 1AU et 2AU.</p> <p>Actuellement un seul siège d'exploitation est présent, secteur du Château. Il est classé en A pour lui permettre d'évoluer. De même, deux secteurs sont classés en A constructible dans la plaine, pour les exploitations pour tenir compte de deux projets (élevage canin et centre équestre).</p> <p>Le règlement permet les logements de fonction en cohérence avec la doctrine de la Chambre d'Agriculture (80 m² accolés/intégrés au bâtiment d'exploitation et si nécessité avérée).</p> <p>Développer une agriculture de proximité</p> <p>En zone A, le règlement permet les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou incorporées au bâtiment d'activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Un jardin partagé existant sur le Pas de l'Echelle est préservé au titre du L151-23.</p> |
| <p>1.4. Une stratégie de mise en valeur globale des paysages et du patrimoine au service d'un cadre de vie apaisé et de qualité</p> | <p>Préserver et mettre en valeur le grand paysage Affirmer des limites nettes et qualitatives entre les entités urbaines Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, remarquable et vernaculaire</p> <p>Les enveloppes urbaines sont contenues, aucune extension majeure n'est prévue (au contraire, les zones actuellement en extension sont déclassées), permettant de préserver les coupures d'urbanisation et ainsi la lisibilité des enveloppes urbaines. La coupure urbaine majeure entre le Pas-de-l'Echelle et le centre-bourg est bien préservée, les enveloppes urbaines ne permettent pas d'extension le long de la RD1206 permettant de relier ces deux secteurs.</p> <p>La commune a bénéficié de la Ligne Directrice 2 // Entrées de territoires en zones d'activité :</p> <p>Concernant la ZA Shopping Etrembières, le renouvellement du site a déjà eu lieu.</p> <p>La partie ouest, est concernée par un projet de renouvellement que le PLU entend permettre. Telle que le préconise l'étude SCoT, le PLU prévoit un % d'espace perméable, à hauteur de 10% minimum, de plus, 50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien.</p> <p>Elle a aussi bénéficié de la Ligne Directrice 4 // Coeurs de bourgs et Coeurs de villages sur le Pas-de-l'Echelle et le centre-bourg.</p> <p>Globalement, les éléments qui pouvaient être traduits dans le cadre du PLU ont été intégrés : préservation des rdc commerciaux et développement possible via le règlement de zones (Ua, Ub), réflexion sur le renouvellement urbain (au travers notamment de 2 OAP sectorielles dédiées et toute la réflexion PLU), préservation des parcs publics (mairie, petit Salève, ...), enveloppe figée aux contours existants, travail sur le nouveau programme important à venir sur le centre-bourg et interface avec le tissu existant, ...</p> <p>Elle a enfin également bénéficié de la Ligne Directrice 4 // Coeurs de bourgs et Coeurs de villages sur le Pas-de-l'Echelle et le centre-bourg.</p> <p>Ligne Directrice 1 // Site des Îles :</p> <p>Si le PLU n'inscrit pas de réelles actions concrètes, il vise déjà à ne pas compromettre le scénario préférentiel. Cela notamment en préservant fortement la plaine de l'Arve et le secteur des Îles via le zonage et des prescriptions complémentaires. Notons plus particulièrement le déclassement des 2 zones à urbaniser présentes sur le PLU approuvé en 2019, ainsi que le reclassement de toute la poche déjà urbanisée sur le secteur des Îles en N (limitant ainsi de fait la constructibilité aux seules évolutions de l'existant). Le cheminement doux de la ViaRhôna est identifié au titre du L151-38 du code de l'urbanisme.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Le règlement prévoit la végétalisation des nouvelles opérations (voir ci-avant : coefficient d'espaces perméables, préservation et plantations d'arbres, espace de stationnements perméables, végétalisation des bâtiments, ...).</p> <p>Concernant la Directive du Salève, la commune tient plus particulièrement compte des éléments identifiés sur sa commune : le Château préservé, et un arbre préservé (Noyer commun).</p> <p>De nombreux éléments du patrimoine sont préservés au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : la gare, le Château, les chapelles... A noter que l'Eglise Notre-Dame-de-la-Paix est un monument historique (MH) inscrit et la commune est concernée par le périmètre des MH de la gare d'arrivée du téléphérique du Salève.</p> <p>De plus, ajoutons que le secteur de hameau historique du Pralet bénéficie d'une Uh spécifique permettant un règlement adapté à la préservation des caractéristiques de bâtis traditionnels.</p> <p>Le PLU identifie des cheminements doux à préserver permettant la valorisation des éléments paysagers, naturels et patrimoniaux.</p> <p>Le règlement prévoit des règles pour le gabarit et l'aspect des constructions nouvelles qui soit en cohérence avec le tissu urbain environnant.</p> |
|--|--|

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

| Prescriptions du SCoT | Traduction dans le PLU |
|--|---|
| <p>2.1. Un développement urbain structuré autour d'une armature urbaine forte et d'un réseau de transports collectifs performant</p> | <p>Les secteurs préférentiels du développement sont représentés par le centre-bourg (cœur de village) et le Pas-de-l'Echelle (cœur de bourg) et doivent, à ce titre, rassembler l'essentiel de la production nouvelle.</p> <p>Le projet de PLU est en total cohérence puisque ces deux secteurs accueillent les 3 sites de projets de la commune (OAP) (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.</p> <p>Les zones pavillonnaires non vouées à être densifiées, car plus éloignées, bénéficient d'un zonage Ud limitant fortement leur densification (CES évolutif, CEP de 60%, hauteur limitée à R+1).</p> <p>Les densités proposées sont en cohérence avec le tissu et le SCoT :</p> <p>Sur l'OAP 1 : 100 log / ha : densité importante permettant d'optimiser le foncier, restant en cohérence avec les formes urbaines alentours, le caractère de centralité du site, et favorisant la production de logements sociaux</p> <p>Sur l'OAP 2 : 60 log/ha : densité permettant un programme de renouvellement urbain s'insérant dans le tissu et permettant une certaine qualité de vie</p> <p>Sur l'OAP 3 : 50 log / ha : densité permettant d'être en cohérence avec le tissu, avec la topographie (secteur en pente), et le caractère de centralité de secteur de renouvellement urbain</p> <p>En dehors, les densités ont été estimées pour calculer le potentiel de logements, en cohérence avec le règlement des zones :</p> <p>Ua : 100 log/ha ; Ub : 80 log/ha ; Uh : 90 log/ha ; Uc : 40 log/ha ; Ud : 20 log/ha</p> |
| <p>2.2 Une politique de l'habitat solidaire et compatible avec un rythme de développement démographique maîtrisé</p> | <p>Le bilan des logements autorisés depuis l'approbation du SCoT, sur la commune d'Etrembières est de 154 sur une enveloppe de 300 logements à l'horizon 2032, l'enveloppe maximale est donc de 146 logements.</p> <p>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 (3 X 25).</p> <p>L'objectif de production de logements inscrit au PLU communal est de 221 logements (146+75).</p> <p>Les estimations de logements potentiels à l'horizon du PLU, tenant compte des logements sur foncier libre, sur foncier en division et en renouvellement urbain, sont d'environ 237. Bien que cette estimation soit au-dessus du projet, cela reste un potentiel, et sans aucun projet d'extension.</p> <p><i>Voir aussi partie dédiée dans le présent rapport de justifications.</i></p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Pour rappel, aucune réelle extension de l'enveloppe urbaine n'est prévue, ni aucune extension par rapport au PLU en vigueur. Au contraire, la zone 2AU et la zone 1AU du secteur des Îles ont été déclassées (ex OAP10-11), et les enveloppes U ont été resserrées autour du bâti existant (limite avec Bossey par exemple, suppression ex OAP6).</p> <p>Une seule zone 1AU est inscrite au PLU, dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg, zone déjà présente en AU avec OAP (ex OAP1) dans le PLU en vigueur. A ce titre, elle est urbanisable immédiatement du fait de son caractère particulièrement stratégique pour la commune : seul projet d'ensemble sur foncier libre, avec un réel potentiel de projet, permettant de développer de la mixité sociale et fonctionnel. Il est encadré par une OAP (N1).</p> <p>Concernant la mixité sociale, les opérations déjà autorisées ne permettent pas de remplir l'objectif des « trois tiers », le bilan faisant état de 44 LLS et 12 accessions sociales sur les 154 logements autorisés. Cela s'explique en grande partie par de petites opérations (une vingtaine de permis de 4 logements et moins) ne permettant pas de prévoir la production et la viabilité des logements sociaux. Tous les permis accordés (3 permis de 23, 34 et 55 logements) pour des opérations collectives (plus de 20 logements) comportent des logements sociaux.</p> <p>Pour les futures opérations, le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des taux plus ambitieux pour la seule zone 1AU, avec au moins 40 % de logements locatifs sociaux, et 40% de logements abordables (accession abordable, logement intermédiaire) - La règle des « trois tiers » pour les opérations d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher |
| <p>2.3 Des ressources environnementales préservées pour répondre aux dynamiques d'aménagement</p> | <p>Nappes stratégiques</p> <p>La préservation des nappes, sujet particulièrement sensible sur la commune avec la présence du captage des Eaux Belles, est bien intégrée au projet avec l'inscription des 3 niveaux de préservation des nappes au zonage, avec un règlement associé adéquat avec les exigences du SAGE.</p> <p>Il n'existe pas de projet de développement dans les secteurs de nappes. Les secteurs d'enjeux 1 sont en zones naturelles. En zone 2 et 3, il existe des secteurs bâtis ou des occupations (de loisirs par exemple, ou gravières) existantes qu'il convient de prendre en compte par des zonages / règles spécifiques. Toutefois, il n'existe pas de projets d'extension de ces secteurs.</p> <p>Eau potable</p> <p>Les éléments concernant l'adéquation de la ressource avec les évolutions démographiques envisagées sont détaillés au sein des annexes sanitaires. Cette compétence relève d'Annemasse Agglomération, permettant d'avoir une vision d'ensemble globale cohérente.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Pour rappel, la commune d'Etrembières suit les tendances envisagées par l'Agglomération en matière de production de logements, et tend à davantage maîtriser son urbanisation par un resserrement conséquent des enveloppes urbaines par rapport au PLU en vigueur.</p> <p>Il ressort notamment que :</p> <p><i>« Le bilan ressources/consommation établi à l'issue de l'étude SDAEP de 2021 faisait ressortir en situation d'hypothèse « basse » et « haute » : Équilibre fragile en période moyenne de consommation en 2030, Déficiaire 3 mois de l'année en pointe dès 2025 avec un déficit plus critique en cas d'étiages sévères.</i></p> <p><i>Une augmentation des prélèvements dans la nappe d'Arthaz et dans la nappe Genevoise pour compenser l'étiage de la source des Eaux Belles ou un apport extérieur depuis les Services 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 haute eau.</i></p> <p><i>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. »</i></p> <p>Assainissement des eaux usées</p> <p>Concernant l'assainissement des eaux usées, le seul secteur de projet en zone 1AU se situe en zonage d'assainissement collectif, comme la quasi-totalité de la commune (environ 98% des habitations de la commune, cf annexes sanitaires). Pour ce qui est de la capacité de la STEP, les annexes sanitaires, produits par Annemasse Agglomération, compétente sur ce sujet, indiquent que <i>« Un projet de travaux d'extension et de remise à niveau de l'UDEP Ocybèle est en cours. »</i></p> <p>Les secteurs en assainissement autonome concernant principalement du diffus non compris en zone U, seul un secteur en partie ouest de la commune, en ANC bénéficie d'un zonage Ud restreignant fortement sa densification.</p> <p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Le règlement écrit revient sur les règles liées à la gestion des eaux pluviales, qui sont détaillées dans les annexes sanitaires.</p> <p>De plus, au-delà de ces règles, le PLU prévoit des coefficients d'espaces perméables visant à maintenir une part intéressante de ces espaces, favorables à la bonne gestion des eaux pluviales et limitant l'impact des constructions/aménagements sur ce sujet.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | <p>L'OAP TVB prévoit tout un chapitre sur la perméabilité des sols en complément du règlement écrit. Cela permet d'apporter des éléments qualitatifs pour la bonne prise en compte de cet enjeu.</p> <p>Elle préconise également la récupération des eaux pluviales.</p> <p>Déchets et matériaux</p> <p>Concernant les déchets ménagers, le règlement prévoit un paragraphe dédié afin de prévoir de nouveaux dispositifs en cas d'opérations collectives (4 logements et plus). De plus, un emplacement réservé est dédié à l'aménagement d'un PAV.</p> <p>Le PLU prévoit une zone dédiée pour la carrière (Nc), correspondant à son périmètre d'exploitation. De plus, il existe aussi deux sites (Nm) pour des gravières sur la commune.</p> |
| <p>2.4 Une population sécurisée face aux risques et nuisances</p> | <p>Risques et aléas naturels</p> <p>Les zones du PPR liées au risque inondation par l'Arve, et l'aléa rocheux du Salève ont été reportés sur le plan graphique, les prescriptions spécifiques attribuées à ces secteurs sont inscrites au règlement écrit.</p> <p>Aucun projet / zone U n'est prévu dans la zone rouge du PPR (inconstructible de fait). En zone bleue, il existe des secteurs bâtis, pour partie en zone U, qui devront respecter les mesures et prescriptions liée au risque inondation. Pour rappel, des EBF ont été instaurés sur la plaine de l'Arve afin d'envisager la bonne gestion de ce cours d'eau.</p> <p>Aucune zone de développement n'est prévue dans la zone d'aléas rocheux.</p> <p>Les risques technologiques</p> <p>Le PLU prévoit des zones dédiées aux activités économiques pouvant s'avérer nuisantes pour les habitations, au travers des zones Ux. Elles comportent des indices différents afin de tenir compte de la vocation dominante de la zone et ainsi d'adapter le règlement (sous-destinations, hauteur, ...).</p> <p>Un site important en superficie en Ux est encadré par des OAP afin de garantir sa bonne insertion et l'interface avec le milieu résidentiel alentour. Les activités artisanales sont autorisées dans les zones U à dominante résidentielle (en Ua/Ub/Uc) dès lors qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles sont limitées à 150 m² de surface de plancher.</p> <p>Le PLU réalise un inventaire des sites pollués via les bases de données officielles existantes.</p> <p>A savoir qu'un site est compris dans l'OAP de renouvellement urbain N3. Toutefois, il est nécessaire de préciser qu'une déclaration de fin d'exploitation a été formulée le 31/07/1998 par la société SARAM pour son dépôt pétrolier, et « qu' au vu des résultats de l'instruction menée au titre du décret du 21/09/1977 et des constatations effectuées sur place le 12/10/2001 il apparaît que les travaux de remise en état des parcelles susvisées sont conformes aux dispositions prévues par l'arrêté préfectoral</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>du 24/11/1976 » (extrait du procès-verbal de recollement du 06/11/2001). Toutefois, il sera nécessaire lors de l'aménagement du site de s'assurer que les travaux réalisés sont suffisants pour garantir la sécurité sanitaire du site et des futurs habitants.</p> <p>Le PLU rappelle le risque de matières dangereuses du fait de la présence de l'autoroute sur la commune.</p> <p>Les nuisances sonores et la qualité de l'air</p> <p>La commune est particulièrement concernée, puisque traversée par l'autoroute et la RD1206 très circulées, ainsi que par la voie ferrée.</p> <p>La carte des périmètres concernés par les nuisances sonores et la réglementation associée sont annexées au PLU.</p> <p>L'opération prévue en 1AU, prévoit en plus, des mesures pour favoriser un espace tampon entre la partie nord soumis aux nuisances de la voie ferrée et de l'autoroute avec la future opération (positionnement des bâtiments, végétalisation, ...).</p> <p>Des zones conséquentes de naturalité sont préservées sur la commune, jouant le rôle de puits de carbone, et en complément des espaces verts en milieu urbain sont également identifiés pour être préservés.</p> |
|--|--|

Chapitre 3 – Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une Agglomération ouverte et innovante

| Prescriptions du SCoT | Traduction dans le PLU |
|--|---|
| 3.1 Un aménagement économique et commercial durable et équilibré | <p><u>Mettre en œuvre une politique d'intervention foncière volontariste en faveur de l'optimisation et de la requalification des zones d'activités existantes</u></p> <p>Mettre en œuvre des outils réglementaires favorables à l'optimisation de l'espace et à la restructuration du foncier économique en zones d'activités.</p> <p>Les secteurs à vocation économique ont été étudiés, au même titre que le travail sur les potentiels fonciers à destination de l'habitat. Un bilan des zones existantes et des potentiels fonciers a été dressé ainsi qu'un bilan de l'OAP à vocation économique inscrite au PLU en vigueur.</p> <p>La zone de « Chez Fichard », concernée par l'OAP n°5 du PLU en vigueur, est une zone maintenue au PLU en zone économique Ux, dont l'essentiel est déjà parti ou en passe de l'être (projet de déplacement de la centrale à béton liée à la carrière notamment).</p> <p>Un secteur économique nouveau par rapport au PLU en vigueur est prévu sur le Pas-de-l'Echelle en zone Ux, en remplacement d'un secteur 1AU à vocation résidentielle. En effet, ce tènement se situe dans le prolongement de secteurs d'activités présents sur ce secteur, répond à des demandes d'installations et permet de temporiser l'accueil de logements. Il est concerné par une OAP afin d'encadrer son insertion paysagère et son accès.</p> <p>Le règlement prévoit des reculs par rapport aux zones résidentielles et l'OAP demande un traitement paysager comme espace tampon entre la future zone et le tissu alentour. A partir de 30 places de stationnement en aérien, 50 % de places de stationnements perméables sont exigées</p> <p>Développer les capacités d'accueil destinées aux activités productives au sein des zones d'activités économiques existantes.</p> <p>Les zones Ux, en fonction de leurs différents indices, sont fléchées pour l'accueil de l'artisanat, de l'industrie, du bureau, de l'entrepôt.</p> <p>Affirmer la nécessité de mobiliser sur le territoire un stock foncier d'environ 18 hectares à vocation économique, à dominante industrielle et artisanale.</p> <p>Le foncier mobilisé en zones Ux est intégralement compris dans l'espace urbanisé. Le foncier disponible à vocation économique est estimé à 1,9 ha.</p> <p><u>Tendre vers une logique de parcs d'activités durables</u></p> <p>Le principal secteur d'accueil de futures activités est concerné par l'OAP N4 visant à apporter des éléments de qualité pour ce projet situé en entrée de ville, avec notamment : le sujet des espaces végétalisés tampons, des éléments sur la performance énergétique des bâtiments, le traitement paysager concernant les éléments</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>techniques / de stockage. De plus, pour rappel, le règlement prévoit un coefficient d'espace perméable de pleine terre de 10%.</p> <p>En complément, les OAP Air Energies Climat et TVB s'appliquent avec ses principes concernant la production d'énergies renouvelables, les bonnes conditions d'implantation des bâtiments, le sujet de la perméabilité des sols, du traitement des limites, etc ...</p> <p><u>Développer les filières innovantes et de nouvelles formes d'organisation du travail</u></p> <p>Le PLU donne les conditions au développement de la mixité des fonctions dans les centralités communales, se traduisant, au sein des zones Ua/Ub/Uc par la possibilité de petit artisanat, des activités de services et de bureau étendues aux zones Ud/Uh (mais de façon plus limitée en superficie). La zone Ua permet aussi l'hôtel et l'hébergement hôtelier.</p> <p><u>Définir des localisations préférentielles pour les implantations commerciales de proximité, intermédiaires et d'importance</u></p> <p><u>Renforcer les centralités de quartier et de proximité dans leurs fonctions commerciales et de services du quotidien</u></p> <p>Le commerce de proximité (surface de vente de 300 m² maximum / unité commerciale) et la restauration sont autorisés uniquement en zones Ua/Ub, représentant les centralités du centre-bourg et du Pas-de-l'Echelle. De plus, ajoutons que les rez-de-chaussée existants sont préservés (au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme).</p> <p>Les services sont autorisés dans l'ensemble des zones U mixtes, avec une limite de superficie en zones Uh/Ud.</p> <p><i>Les secteurs Uy (« Wowo » et « Shopping Etrembières et Lidl ») seront détaillés plus loin.</i></p> <p><u>Favoriser une offre commerciale complémentaire et de qualité dans les localisations préférentielles périphériques</u></p> <p>Le site de Shopping Etrembières et Lidl est identifié en « secteur d'implantation périphérique ».</p> <p>En cohérence, le règlement permet les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher. Il autorise aussi les sous-destinations associées et déjà présentes dans la zone : notamment restauration, activités de service, hôtel.</p> <p>A savoir que la partie Shopping Etrembières (est de la zone), a déjà connu la majeure partie de sa mutation et densification.</p> <p>C'est la partie ouest (Lidl) qui est concernée par un projet de renouvellement urbain.</p> <p><u>Les conditions d'extension des commerces et ensembles commerciaux situés en dehors des localisations préférentielles</u></p> <p>Le PLU tient compte, via sa zone Uy2, d'un bâti commercial existant au niveau des Îles, en bordure d'autoroute « Wowo ».</p> <p>Conformément au SCoT et au DAAC, le PLU ne permet pas de nouveau commerce mais une extension mesurée de l'existant : limitée à 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 150 m² de surface de plancher maximum.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| | <p><u>Conforter une offre équilibrée et adaptée des services marchands</u> <i>Sujet de la restauration et hôtel traité précédemment.</i> Deux sites de loisirs en milieu naturel existent et sont pris en compte via les zones NI1 et NI2. La zone NI1 accueille notamment le site de « Watercircuit » dont une évolution est envisagée, et est également concernée par un projet de paintball. La zone NI2 accueille des éléments de loisirs sportifs (agorospace notamment), et est concernée par un projet de paddle en lieu et place des tennis existants. Les règlements de ces zones permettent les projets envisagés.</p> |
| <p>3.2 Une offre d'équipements et de services adaptée aux besoins des ménages et à l'ambition de rayonnement de l'Agglomération</p> | <p>Adapter le niveau d'équipements du quotidien à l'évolution des besoins des ménages et à l'objectif d'animation urbaine au cœur des centralités La commune a réalisé des projections afin d'apporter une réflexion sur la nécessité d'un agrandissement de l'école. Les résultats ont montré la nécessité d'ouvrir 2 classes dans l'horizon du PLU. Cela sera possible directement en extension du groupe scolaire existant, le foncier le permettant. Ce site est classé en Ue. D'autres zones Ue sont inscrites afin de tenir compte des équipements existants : mairie/gendarmerie, bibliothèque/salle associative, site du téléphérique, site des services techniques, salle des fêtes, ... En complément, les équipements sont autorisés dans les zones de centralité Ua/Ub/Uc.</p> |
| <p>3.3 Une mobilité durable et multimodale au service d'une Agglomération ouverte et connectée</p> | <p>Favoriser le report modal en amont sur les parkings relais Plusieurs parkings relais / de covoiturage existent sur la commune (Pas-de-l'Echelle et Château), ils sont pérennisés via un zonage adapté : Ue/Ne.</p> <p>Développer des infrastructures et des services en faveur des modes actifs Les cheminements modes doux existants et à venir, sont fléchés et préservés via l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Les secteurs d'OAP prévoient des cheminements modes doux et une continuité avec le réseau existant.</p> <p>Adapter le stationnement avec le développement des modes alternatifs Voir ci-avant concernant les P+R/covoiturage. Le stationnement des centralités est régulé par des zones bleues, de plus le parking du Pas-de-l'Echelle est payant => hors PLU.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Poursuivre la hiérarchisation du réseau routier et réguler l'usage de la voiture afin d'assurer un meilleur partage de la voirie et de l'espace public en centre urbain</p> <p>Le sujet de la hiérarchisation des voies est intégré au PLU, notamment via l'OAP Air Energies Climat, rappelant les différentes catégories de voies et le type d'aménagement à privilégier.</p> <p>Il existe peu de projets connus en la matière, si ce n'est : la voie interne à la future zone Ux3 concernée par l'OAP N4 et l'élargissement du chemin des Jardins inclus dans l'OAP N1.</p> |
| <p>3.4 Une stratégie touristique et de loisirs globale qui contribue à l'émergence d'une destination de proximité entre Léman et Mont-Blanc</p> | <p>Positionner Annemasse Agglo en tant que destination privilégiée du tourisme d'affaires et événementiel</p> <p>La zone Ua permet l'hôtel et l'hébergement hôtelier, en tant que cœur de centre-village et du Pas-de-l'Echelle. La zone de Shopping Etrembières (Uy1) permet aussi les hôtels.</p> <p>Renforcer l'attractivité du territoire en tant que destination touristique de loisirs et de « pleine nature »</p> <p>Les cheminements modes doux existants et à venir, sont fléchés et préservés via l'article L151-38 du code de l'urbanisme, et notamment l'itinéraire ViaRhôna.</p> <p>Le secteur des Îles et les berges de l'Arve sont préservés comme milieux naturels, faisant partie des sites de nature de l'Agglomération. Le téléphérique du Salève a connu sa mue, dont la majeure partie des travaux concernait la gare d'arrivée. La gare de départ sur Etrembières est classée en zone Ue lui permettant d'évoluer si besoin en tant qu'équipement.</p> |
| <p>3.5 Un territoire engagé dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique</p> | <p><u>Inscrire le territoire dans une transition énergétique et écologique engagée, en lien avec le PCAET</u></p> <p>L'ensemble de ces éléments sont principalement traduits dans l'OAP Climat Air Energies, et de façon complémentaire dans l'OAP TVB, en articulation avec le règlement écrit.</p> <p>Maîtriser les consommations énergétiques du territoire</p> <p>Le règlement de PLU 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. »</p> <p>De plus, le règlement ne fait pas opposition aux bâtiments permettant d'améliorer les performances énergétiques : choix des matériaux / couleurs. Il prévoit également un paragraphe sur le niveau de performances énergétiques des bâtiments.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Ces éléments sont complétés par l'OAP thématique Climat Air Energies avec des principes rappelant la RE 2020, pour des projets bioclimatiques, sur la bonne orientation des bâtiments, la ventilation, les protections solaires, ...</p> <p>Augmenter la part des énergies renouvelables locales dans la consommation énergétique du territoire</p> <p>Sur le territoire c'est l'énergie solaire qui peut être privilégiée, bien que limitée sur certains secteurs en raison du « masque » du Salève. Le règlement permet les panneaux solaires et l'OAP Climat Air Energies apportent des éléments qualitatifs quant à leur bonne implantation / intégration.</p> <p>S'adapter au changement climatique en anticipant et atténuant ses effets</p> <p>Le règlement prévoit, en cohérence avec chaque niveau de densité : un pourcentage d'espace perméable de pleine-terre, il également prévu la plantation d'un arbre à haute tige / 100 m² de terrain non bâti, la replantation de 2 arbres si un arbre est abattu, un pourcentage de stationnements perméables en fonction du nombre de places. Le règlement permet les végétalisations du bâti et l'OAP TVB vient en complément pour apporter des éléments pédagogiques et qualitatifs. En complément, les OAP thématiques Climat Air Energies et TVB apportent des éléments sur l'aspect qualitatif des espaces perméables, la composition des haies et les essences à privilégier, le sujet du confort thermique (masques solaires, choix des matériaux),...</p> |
| <p>3.6. Des projets structurants qui contribuent à l'attractivité de l'Agglomération</p> | <p>Redéfinir la vocation du Site des Îles, en visant une plus grande préservation et valorisation du site</p> <p>Le PLU a tenu compte des études réalisées dans le cadre de la ligne directrice I « Site des Îles ». Si le PLU n'inscrit pas d'actions concrètes, il vise déjà à ne pas compromettre le scénario préférentiel. Cela notamment en préservant fortement la plaine de l'Arve et le secteur des îles via le zonage (N pour le milieu naturel et A/Ap pour les parcelles agricoles) et des prescriptions complémentaires (notamment Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau). Notons plus particulièrement le déclassement des 2 zones à urbaniser présentes sur le PLU approuvé en 2019, ainsi que le reclassement de toute la poche déjà urbanisée sur le secteur des îles en N (limitant ainsi de fait la constructibilité aux seules évolutions de l'existant). Les sites des gravières sont maintenus dans leurs contours en zone spécifique (Nm), dans l'attente d'éventuelles relocalisation à terme. Les sites de loisirs sont maintenus dans leurs contours, avec une réglementation permettant une évolution encadrée. Le</p> |

| | |
|--|---|
| | cheminement doux de la ViaRhôna est identifié au titre du L151-38 du code de l'urbanisme. |
|--|---|

II. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PLH

Le PLH d'Annemasse Agglo a été approuvé en décembre 2022. Le Programme Local de l'Habitat 2023-2029 traduit deux ambitions majeures : maîtriser le développement du territoire tout en optimisant ses ressources, et construire une agglomération plus solidaire.

Il définit un programme qui répond aux enjeux du SCoT et aux besoins des habitants.

Les objectifs inscrits au PLH pour la commune d'Etrembières sont les suivants :

| Objectifs de production de logements PLH 2022-2027 (par an) | | | | |
|--|--|----|---|---|
| Logements neufs * | | 25 | | |
| dont 33% des résidences principales en logements locatifs sociaux (PLA1, PLUS, PLS) | | 7 | | |
| dont 33% des résidences principales en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*) | | 7 | | |
| dont 15% des résidences principales en logements intermédiaires | | | 3 | dont |
| dont 33% des résidences principales logements libres | | 7 | | 0 |
| | | | | logements comptabilisés par an au titre du logement abordable |

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, la politique des trois tiers est calculée sur le nombre de RP soit 90% de l'objectif logement tel qu'identifié au sein du SCoT

Le PLH traduit la politique de logements définie dans le SCoT. Aussi, comme décrit précédemment, le PLU a été construit en tenant compte de l'objectif de production de logements au rythme de 25 logements / an à l'horizon 2032 (enveloppe de 300 logements), en déduisant les autorisations de logements délivrées depuis l'approbation du SCoT et en poursuivant l'objectif à l'horizon du PLU (soit 2035).

De plus, en matière de production de logements sociaux, le PLU inscrit les outils permettant de donner les conditions pour mettre en œuvre la politique des trois tiers :

- Des taux plus ambitieux pour la seule zone 1AU, avec au moins 40 % de logements locatifs sociaux, et 40% de logements abordables (accession abordable, logement intermédiaire).
- La règle des « trois tiers » pour les opérations d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher.

III. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DES MOBILITES PDM

Annemasse Agglo, en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports Urbains sur son territoire, a défini son Plan de Déplacements Urbains (PDU), dont la temporalité a été déterminée pour 2014-2024. Le Plan de Mobilité (PDM), en cours d'élaboration, viendra planifier et financer la politique en matière de mobilité sur la période 2025-2035.

Pour mémoire, le PDU en cours est organisé autour de 7 axes stratégiques.

Transports en commun : Mettre en place un réseau de transport collectif performant à l'échelle transfrontalière et sur l'agglomération

Modes doux : Favoriser la pratique des modes doux et développer les services vélos

Stationnement : Maîtriser les besoins en stationnement

Sécurité et transport individuel motorisé : Hiérarchiser le réseau routier et améliorer la sécurité

Marchandises et livraisons : Améliorer les conditions d'acheminement des livraisons et des marchandises

Démarches d'écomobilité : Accompagner et encourager les démarches d'écomobilité sur le territoire

Annexe accessibilité du PDU

Le PLU œuvre pour les mobilités, au travers de plusieurs actions, et par les choix de développement urbain. En effet, l'essentiel des futurs logements est prévu sur les centralités du Pas-de-l'Echelle et du centre-bourg : localisation de la seule zone 1AU et des secteurs d'OAP en renouvellement urbain, ainsi que les zones du PLU permettant le plus de densité (Ua/Ub) : cela permet la proximité des futurs logements avec les points de transports en commun ainsi qu'avec les services du quotidien et notamment l'école. Cela favorise ainsi l'usage des modes doux pour ce type de déplacements. 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 réseau modes doux existant est préservé via leur identification au plan de zonage et prend en compte le tracé de la ViaRhôna. Les OAP sectorielles structurantes prévoit des cheminements modes avec des liens vers le réseau existant. La naturalité préservée du secteur des Îles vise à favoriser le potentiel de loisirs doux sur ce secteur.

Les stationnements sont encadrés au règlement afin d'apporter une qualité à ces aménagements : surfaces perméables, végétalisation, dimensionnement. De plus, les OAP Climat Air Energies et TVB apportent des éléments quant à la qualité de ces secteurs. Les stationnements cycles sont réglementés afin qu'ils soient adaptés et sécurisés.

IV. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE PCAET

Voir Rapport dédié à l'évaluation environnementale.





EXPLICATIONS DES CHOIX
RETENUS POUR ETABLIR LE
PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

1. Les conclusions du diagnostic

La phase de diagnostic a permis de dresser des constats, mais aussi de dégager les enjeux du territoire. Pour ce faire, de grandes thématiques ont été mises en évidence afin de regrouper les analyses AFOM (Atouts/Faiblesses/Opportunités/Menaces), puis les enjeux formulés au sein des grands thèmes de l'aménagement du territoire.

En sont ressortis 9 grands thèmes et 28 enjeux :

| THEMES | ENJEUX |
|--|--|
| Socio-démographie et habitat  | <ul style="list-style-type: none">• La maîtrise de l'attractivité résidentielle du territoire• Une offre en logements permettant d'apporter des réponses au parcours résidentiel complet des ménages• L'adaptation du parc de logements dans un souci de cohésion sociale• L'encadrement du renouvellement urbain largement en marche pour assurer des opérations qualitatives tant pour les habitants que pour le territoire, et cohérence avec les ressources |
| Foncier  | <ul style="list-style-type: none">• Une sobriété foncière à poursuivre pour viser la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)• Tout en offrant des opérations qualitatives |
| Equipements  | <ul style="list-style-type: none">• La cohérence entre les besoins en équipements de la population existante et à venir et les équipements et services disponibles (sur la commune ou en dehors)• Des projets publics à anticiper au regard des besoins fonciers potentiellement associés |
| Economie  | <ul style="list-style-type: none">• La préservation des emplois locaux et des commerces de proximité• La mise en œuvre de projet de restructuration de grandes surfaces commerciales• Des nouveaux logements proches des points d'accès aux pôles d'emplois majeurs => Genève |
| Mobilités  | <ul style="list-style-type: none">• Les liens, notamment doux, entre les polarités et commodités de la commune• La cohérence entre développement urbain et desserte en transport en commun / doux, et capacité du réseau viaire• La place du stationnement : privé et public |

| | |
|--|---|
| Agriculture  | <ul style="list-style-type: none"> • La préservation du foncier agricole, et d'autant plus celui stratégique identifié au SCoT • La fonctionnalité des tènements et des exploitations en place |
| Energies Réseaux  | <ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement d'une urbanisation bioclimatique : implantations, énergies, végétalisation, ... • Liens entre urbanisation et modes de transports peu impactant pour l'environnement • Adéquation entre renforcement de l'urbanisation et réseaux : assainissement, eau potable, gestion des eaux pluviales, déchets, défense incendie, ... |
| Environnement  | <ul style="list-style-type: none"> • La protection des zones humides et de la végétation liée aux ripisylves • La connaissance et prise en compte des risques naturels de la commune • La mise en valeur du patrimoine naturel (faune-flore-habitats) notamment lié aux espaces déjà protégés (Natura 2000 et APPB), projets des berges de l'Arve par exemple |
| Paysage Patrimoine  | <ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise du développement urbain et préservation des « coupures » entre les pôles urbains existants, et espaces ouverts (vues sur le grand paysage) • La requalification des espaces publics et, idéalement, la définition d'une centralité claire • La mise en valeur des entrées de ville principales (depuis le pont d'Etrembières et du Pas de l'Echelle) • La mise en valeur de l'Arve (sentier, voies vertes, ouverture de vues...) • L'intégration paysagère des zones commerciales et industrielles • La mise en valeur du patrimoine bâti et végétal |

2. Synthèse et mise en exergue des grandes dynamiques

Le territoire d'Etrembières se situe en tant que **commune périurbaine** de l'Agglomération d'Annemasse, aux portes de Genève (côté Veyrier), à l'interface entre plaine de l'Arve et Mont Salève. Ces différentes composantes confèrent à la commune, et plus largement au territoire du genevois français, une forte **attractivité** qui s'est accentuée au cours des dernières décennies, notamment suite à l'ouverture du marché de l'emploi suisse à proximité. Ce dernier est particulièrement attractif en raison des revenus plus élevés comparés à ceux proposés en France.

Depuis une vingtaine d'années, cette dynamique a entraîné un développement rapide, parfois même brutal, du territoire, marqué par de nombreuses installations et opérations immobilières. Ce phénomène concerne principalement des nouveaux ménages, composés de **frontaliers** (des français travaillant en Suisse) ou de suisses confrontés à des difficultés pour se loger dans leur propre pays. Les chiffres de l'INSEE confirment cette **forte croissance**, avec un niveau de population qui a doublé de 1990 à 2021 (1374 à 2619 habitants) et un taux de croissance particulièrement élevé dans les années 2010 (+5,2%/an entre 2010 et 2015). La croissance démographique ralentit ces dernières années, avec 1,2 % par an de 2015 à 2021, un taux encore important comparé à la moyenne régionale de 0,5 % et celle du département de 1 %.

Les élus souhaitent désormais mieux **maîtriser l'accueil** de la population, en s'inscrivant dans la stratégie définie à l'échelle intercommunale, notamment au travers du SCoT d'Annemasse Agglomération.

La commune doit aussi composer avec des contraintes physiques non négligeables : autoroute, voie ferrée, carrière, plaine inondable de l'Arve, ...

Les **mobilités** constituent un enjeu majeur car de nombreux travailleurs quittent le territoire chaque jour, principalement en voiture individuelle. Cela engendre des problèmes de congestion, de qualité de l'air, ainsi que des impacts sur le paysage et la qualité de vie. Bien que des projets importants offrent déjà des alternatives, il reste nécessaire de poursuivre les efforts pour inciter à davantage de mobilité par transport en commun ou mobilités douces, dont la stratégie est en cours de réflexion via le Plan des Mobilités de l'Agglomération.

L'habitat est également un sujet central puisque l'arrivée massive de nouveaux habitants a tendu le marché immobilier. L'offre de logements est limitée, et l'accès au marché immobilier est de plus en plus réservé aux travailleurs bénéficiant de revenus en francs suisses, excluant ainsi une large part de la population. Le développement d'un habitat accessible et adapté à tous constitue un enjeu important, avec des objectifs de production de logements sociaux à atteindre en cohérence avec la stratégie définie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Cette forte croissance urbaine a également marqué le territoire de manière visible, modifiant le **paysage** : étalement urbain, perte de lisibilité des enveloppes urbaines, densification et formes urbaines rompant avec le style local, ... Cela a aussi eu des répercussions sur **les milieux naturels et agricoles**, qui constituent le socle du vivant, le développement s'étant souvent réalisé au détriment de ces espaces précieux, notamment dans la plaine de l'Arve. Le secteur des îles représente un enjeu fort

pour la commune, secteur de richesse de biodiversité soumis à la pression urbaine (habitat et activités).

L'un des principaux défis réside dans la nécessité de répondre à la demande de nouveaux logements, tout en les intégrant harmonieusement et en garantissant une qualité de vie pour les futurs habitants, avec pour objectif de **limiter la consommation d'espaces**. Dans un territoire contraint physiquement comme celui d'Etrembières, le développement des 10 dernières années s'est déjà réalisé de façon relativement vertueuse en matière de consommation foncière. Le sujet du renouvellement urbain est donc incontournable sur la commune, entre pression foncière et contraintes physiques.

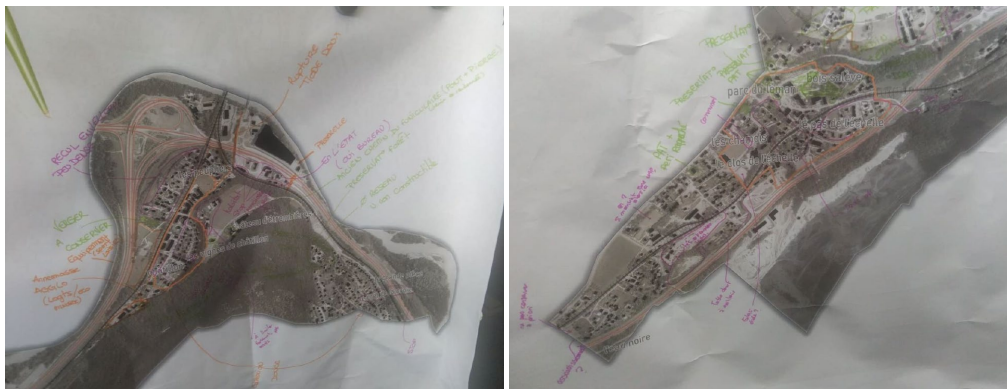
La **vitalité** du territoire pose également question, quand on sait que 89% des travailleurs quittent la commune quotidiennement. La résidentialisation risque de transformer le territoire en une simple zone dortoir, dénuée de liens sociaux et d'offres de services de proximité. Cette question fait l'objet d'une réflexion et d'une stratégie qui se déploie à l'échelle d'Annemasse Agglomération. Dans ce contexte, les élus souhaitent soutenir **l'emploi** en donnant des conditions favorables, et en tenant compte des activités spécifiques sur le territoire (gravières, carrière), bénéficiant à un secteur géographique supra-communal. Il s'agira aussi d'accompagner la restructuration de la polarité commerciale, autour de Shopping Etrembières.

Le sujet des **équipements** et des **services** participe aussi des aménités du territoire. C'est en ce sens que la commune réfléchit, en fonction de son évolution à la structure de ses équipements, notamment scolaires et lié à la petite enfance.

Ces différentes problématiques s'inscrivent dans une volonté de promouvoir un développement respectueux de **l'environnement**, en phase avec la transition **énergétique**, limitant les effets sur le **changement climatique** et en atténuant les impacts. C'est une approche transversale qui concerne tous les sujets de l'aménagement.

3. Synthèse et mise en exergue des grandes dynamiques

Le PADD a été construit en transposant les enjeux en objectifs, rassemblés en deux grands axes, et en territorialisant les éléments de projet.



Extrait : travail sur la territorialisation des objectifs du PADD

Il a été débattu une première fois en Conseil Municipal le 11 décembre 2023, puis une seconde fois le 16 décembre 2024.

La seconde version du PADD a notamment été enrichie par :

- L'avancée des études liée à la traduction règlementaire ;
- Les échanges avec les Personnes Publiques Associées ;
- L'évaluation environnementale.

Les évolutions ont notamment consisté en :

- La mise à jour du scénario démographique,
- Des compléments sur la préservation de l'eau et la gestion des eaux pluviales,
- Des précisions sur la modération de la consommation d'espaces.

Le PADD s'organise autour de 2 grands axes et 9 orientations :

| Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé | Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique |
|---|--|
| <p>Orientation n°1 : Un rythme de production de logements et d'accueil de population à adapter au contexte d'Etrembières</p> <p>Orientations n°2 : Une urbanisation future à localiser de façon cohérente et harmonieuse</p> <p>Orientation n°3 : Un accompagnement nécessaire de l'urbanisation par des activités, services, équipements, emplois afin de préserver une vitalité communale</p> <p>Orientation n°4 : Des mobilités organisées et apaisées</p> | <p>Orientation n° 5 : Une nature à préserver, valoriser et développer, dans les différents espaces de la commune</p> <p>Orientation n°6 : Une sobriété foncière déjà à l'œuvre, à poursuivre</p> <p>Orientation n°7 : Des caractéristiques paysagères et patrimoniales à protéger et mettre en valeur</p> <p>Orientation n°8 : Des risques et nuisances à intégrer au projet communal</p> <p>Orientation n°9 : Un territoire s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique</p> |

II. DU PADD A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé

Orientation n°1 : Un rythme de production de logements et d'accueil de population à adapter au contexte d'Etrembières

=> Une stratégie globale réfléchie à l'échelle d'Annemasse Agglomération :

La programmation de logements est réfléchie à l'échelle de l'Agglomération d'Annemasse. Puis, elle est répartie en fonction du statut des communes.

A ce titre, la commune d'Etrembières, se voit octroyer un objectif plafond de 300 logements à l'horizon 2032.

Le PLU vise à tenir compte de cette enveloppe, en tenant compte des nombreux projets déjà accordés (voir ci-après), et programmant le « reste » et en poursuivant le rythme de 25 logements par an à l'horizon du PLU (fixé à 2035).

=> Des projets en cours à assimiler :

Depuis l'approbation du SCoT, 154 logements ont été accordés. L'enveloppe maximale restante est donc de 146 logements (300 – 154) jusqu'en 2032.

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 (3 X 25).

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

Les estimations à l'horizon du PLU établissent à environ 237 logements potentiels possibles (voir aussi partie justificative sur le projet urbain) 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 3100 habitants à l'horizon 2035.

=> Un développement souhaité en cohérence avec la capacité de la commune à l'absorber :

Le rythme de développement devrait ainsi être plus modeste que lors des décennies passées permettant à la collectivité de mieux maîtriser son territoire.

Le projet réglementaire est en cohérence en resserrant fortement les enveloppes urbaines afin de contenir le développement. La croissance envisagée se voudra bien plus modeste que par le passé (environ 1,2/1,3% / an contre près de 4%/an entre 1999 et 2020).

=> Une diversité de logements à renforcer afin de répondre au parcours complet des ménages dans une optique de mixité sociale et générationnelle :

Concernant la mixité des formes urbaines, le PLU le permet par la structuration du zonage : les zones U à vocation principalement résidentielle prévoient une dégressivité des formes urbaines et de la densité de Ua / Ub / Uc / Ud en fonction de la hiérarchie urbaine sur la commune. Ainsi l'habitat

Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé

collectif sera privilégié sur les zones Ua / Ub correspondant aux zones de centralité du centre-bourg et de Pas-de-l'Echelle, la zone Uc, en continuité des centralités vise à encourager les petits collectifs, l'intermédiaire, tandis que les zones Ud ne visent pas à être fortement densifiées, elles visent au maintien de l'habitat pavillonnaire, voir de l'habitat groupé ou petit intermédiaire.

Les OAP sectorielles adaptent les densités à leur localisation de centralité en prévoyant des logements collectifs du R+2 au R+3.

Concernant la mixité sociale, le PLU prévoit :

- Des taux plus ambitieux pour la seule zone 1AU, avec au moins 40 % de logements locatifs sociaux, et 40% de logements abordables (accession abordable, logement intermédiaire).
- La règle des « trois tiers » pour les opérations d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher.

Orientations n°2 : Une urbanisation future à localiser de façon cohérente et harmonieuse

=> Une armature urbaine interne à conforter

Les secteurs centraux du Pas-de-l'Echelle 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.

Le projet de PLU est en total concordance puisque ces deux secteurs accueillent les 3 sites de projets de la commune (OAP) (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.

Comme indiqué précédemment, le règlement des zones sur ces secteurs favorise la densité, notamment en zone Ua/Ub, contrairement aux zones Ud, plus éloignées, qu'il s'agit de maîtriser.

Les zones pavillonnaires non vouées à être densifiées, car plus éloignées, bénéficient d'un zonage Ud limitant fortement leur densification (CES évolutif, CEP de 60%, hauteur limitée à R+1). De plus, les secteurs des Îles les plus concernés par l'aléa inondation sont inscrits en zone N afin de limiter complètement ces secteurs aux seules extensions / annexes.

=> Des entités à relier

Les liens modes doux ont déjà été amélioré notamment via le cheminement modes doux au pied du Salève, utilisé quotidiennement pour les mobilités pendulaires, mais aussi pour les mobilités de loisirs.

Les aménagements nécessaires seront poursuivis mais ne nécessitent pas de traduction concrètes dans le PLU.

Les liens se traduisent aussi par des fonctions complémentaires entre les différentes entités de la commune, ce qui est préservés via le PLU :

- en confirmant les centralités via des zones spécifiques, notamment au sein desquelles les linéaires commerciaux sont protégés.
- en préservant le caractère résidentiel des zones plus éloignées, en limitant leur densification et la mixité des fonctions possibles.
- en prévoyant des zones consacrées aux zones économiques, commerciales et de loisirs afin de pérenniser ces usages.
- en identifiant les secteurs d'équipements publics au sein de zones dédiées.

Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé

=> Pour un urbanisme de qualité et adapté à l'environnement bâti et paysager

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 (centralité / continuité / espaces éloignés à ne pas densifier). Cela permet de mieux inscrire les projets dans l'environnement bâti.

Afin de prévoir des opérations plus qualitatives, le règlement des zones, prévoit, en cohérence avec chaque niveau de densité : un pourcentage d'espace perméable de pleine-terre, il également prévu la plantation d'un arbre à haute tige / 100 m² de terrain non bâti, la replantation de 2 arbres si un arbre est abattu, la création lors d'opération de 12 logements et plus : en secteur Ua et Ub, d'un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m²...

Les OAP sectorielles, permettent d'apporter des éléments de qualité des opérations pour les secteurs concernés : en matière de formes urbaines et d'implantation des bâtis, en matière d'espaces communs, de traitement des limites, de végétalisation, ... A ce titre, il est intéressant de rappeler que l'OAP structurant N1 prévoit un espace de transition avec le secteur Ecole/Bibliothèque via un espace de rencontre ouvert et aménagé. De plus, un espace commun de convivialité interne à l'opération (jardins, aire de jeux, de repos, ...) est à créer en limite Sud-est du secteur, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

De plus, pour rappel, les OAP TVB et Climat-Air-Energie, apportent des éléments quant à la qualité des opérations, en matière de : perméabilité des sols, de gestion des limites d'opérations (essences végétalisées, composition d'une haie, ...), de verdissement des bâtiments et des aménagements, ...

La municipalité a étudié plusieurs scénarios possibles pour tenir compte du renouvellement urbain potentiel sur sa commune (déjà à l'œuvre), afin de le prévoir et de l'encadrer, en cohérence avec l'armature territoriale.

Cela se traduit dans les choix de zonage, avec des densités autorisées en cohérence avec la volonté de prévoir un renouvellement urbain (favorisés en zones Ua/Ub), et aussi avec une réflexion via 2 OAP sectorielles permettant d'encadrer plus spécifiquement des secteurs pressentis.

Les secteurs à maîtrisés car plus éloignés ou présentant des contraintes, bénéficient d'un zonage permettant de limiter fortement leur densification (zone Ud voire N).

Orientation n°3 : Un accompagnement nécessaire de l'urbanisation par des activités, services, équipements, emplois afin de préserver une vitalité communale

=> Poursuivre la mixité fonctionnelle du tissu urbain et particulièrement au sein des polarités

Le PLU préserve les rez-de-chaussée commerciaux existants via le L151-16 du code de l'urbanisme. De plus, les nouveaux commerces de proximité sont permis en zones Ua/Ub en cohérence avec le DAAC, dans la limite de 300 m² de surface de vente par unité commerciale.

La mixité des fonctions passe aussi par l'autorisation d'autres activités en zones résidentielles mixtes, dès lors qu'elles sont non nuisantes. A ce titre, le règlement permet le petit artisanat en zones Ua/Ub/Uc, les activités de services dans toutes les zones résidentielles, le bureau, ...

De plus, la zone 1AU prévoit au sein de l'OAP, un espace dédié à la création de services.

Par ailleurs, des sites spécifiques dédiés à l'économie existent et seront pérennisés dans leur fonction via les zones Ux et Uy. Ces zones prévoient des indices associant des règlements adaptés aux fonctions souhaitées.

Une zone dédiée aux activités économiques en Ux est encadrée par des OAP afin de prévoir la qualité urbaine de ce site d'entrée de ville.

Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé

Les activités présentes dans la zone d'aléa rocheux ne bénéficient pas de possibilité de développement en raison du risque identifié.

=> Des activités et projets d'intérêt supra-communal, à permettre et encadrer

Le PLU intègre le site de la carrière via une zone spécifique Nc. De plus, les bâtiments liés à son exploitation sont inscrits en zone Ux.

Le document d'urbanisme prend aussi en compte les sites des gravières / dépôts dans leurs contours actuels via une zone dédiée Nm.

La zone commerciale « Shopping Etrembières » et le secteur présent de l'autre côté de l'échangeur sont intégrés en zone Uy avec un indice en adéquation avec ces surfaces commerciales d'ampleur et de rayonnement supra communal. Le projet de restructuration de la partie ouest (actuel Lidl), sera permis par le règlement du PLU. Les surfaces commerciales autorisées sont en cohérence avec le DAAC.

=> Une activité agricole à préserver et dont l'évolution des pratiques doit être permise

Le PLU prévoit un zonage agricole en 2 sous-secteurs : un zonage A constructible pour les exploitations agricoles : en tenant compte de l'exploitation en place secteur du Château et de potentiels projets dans la plaine. Le règlement vise à favoriser la diversification des activités via notamment la possibilité de la vente directe. De plus, le zonage Ap prend en compte les terres agricoles, et notamment celles stratégiques identifiées au SCoT, en les pérennisant via l'interdiction de toute construction/occupation nouvelle.

Des jardins partagés sur le Pas-de-l'Echelle seront préservés via le L151-23 au titre des « terrains cultivés (...) à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

=> Répondre aux besoins des habitants en prévoyant des équipements et services adaptés

Les secteurs d'équipements sont pérennisés au sein des zones Ue. De plus, les équipements sont autorisés dans les zones Ua Ub Uc, et de façon moindre en zones Uh et Ud (uniquement les locaux et bureaux des administrations et autres établissements recevant du public en Ud seulement).

Le seul projet identifié à ce jour est l'extension de l'école, qui se fera sur le site actuel, avec un foncier le permettant et donc classé en Ue.

Les sites de loisirs et parcs sont également identifiés par des zones dédiées : Ne pour les parcs et NI pour les secteurs de loisirs.

Concernant l'équipement numérique, le règlement du PLU prévoit que toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication très haut débit par fibre optique.

La préservation des nappes, sujet particulièrement sensible sur la commune avec la présence du captage des Eaux Belles, est bien intégrée au projet avec l'inscription des 3 niveaux de préservation des nappes au zonage, avec un règlement associé adéquat avec les exigences du SAGE.

Il n'existe pas de projet de développement dans les secteurs de nappes. Les secteurs d'enjeux 1 sont en zones naturelles. En zone 2 et 3, il existe des secteurs bâtis ou des occupations (de loisirs par

Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé

exemple, ou gravières) existantes qu'il convient de prendre en compte par des zonages / règles spécifiques. Toutefois, il n'existe pas de projets d'extension de ces secteurs.

Les éléments concernant l'adéquation de la ressource avec les évolutions démographiques envisagées sont détaillés au sein des annexes sanitaires. Cette compétence relève d'Annemasse Agglomération, permettant d'avoir une vision d'ensemble globale cohérente.

Pour rappel, la commune d'Etrembières suit les tendances envisagées par l'Agglomération en matière de production de logements, et tend à davantage maîtriser son urbanisation par un resserrement conséquent des enveloppes urbaines par rapport au PLU en vigueur.

Il ressort notamment que :

« Le bilan ressources/consommation établi à l'issue de l'étude SDAEP de 2021 faisait ressortir en situation d'hypothèse « basse » et « haute » :

Équilibre fragile en période moyenne de consommation en 2030,

Déficitaire 3 mois de l'année en pointe dès 2025 avec un déficit plus critique en cas d'étiages sévères.

Une augmentation des prélèvements dans la nappe d'Arthaz et dans la nappe Genevoise pour compenser l'étiage de la source des Eaux Belles ou un apport extérieur depuis les Services 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 haute eau.

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. »

Concernant l'assainissement des eaux usées, le seul secteur de projet en zone 1AU se situe en zonage d'assainissement collectif, comme la quasi-totalité de la commune (environ 98% des habitations de la commune, cf annexes sanitaires). Pour ce qui est de la capacité de la STEP, les annexes sanitaires, produits par Annemasse Agglomération, compétente sur ce sujet, indiquent que *« Un projet de travaux d'extension et de remise à niveau de l'UDEP Ocybèle est en cours. »*

Les secteurs en assainissement autonome concernent principalement du diffus non compris en zone U, seul un secteur en partie ouest de la commune, en ANC bénéficie d'un zonage Ud restreignant fortement sa densification.

Le règlement écrit revient sur les règles liées à la gestion des eaux pluviales, qui sont détaillées dans les annexes sanitaires.

De plus, au-delà de ces règles, le PLU prévoit des coefficients d'espaces perméables visant à maintenir une part intéressante de ces espaces, favorables à la bonne gestion des eaux pluviales et limitant l'impact des constructions/aménagements sur ce sujet.

L'OAP TVB prévoit tout un chapitre sur la perméabilité des sols en complément du règlement écrit. Cela permet d'apporter des éléments qualitatifs pour la bonne prise en compte de cet enjeu.

Elle préconise également la récupération des eaux pluviales.

Concernant les déchets ménagers, le règlement prévoit un paragraphe dédié afin de prévoir de nouveaux dispositifs en cas d'opérations collectives (4 logements et plus). Un emplacement réservé est dédié à l'aménagement d'un PAV.

Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé

Orientation n°4 : Des mobilités organisées et apaisées

=> Une structuration du développement en cohérence avec des mobilités alternatives au tout automobile individuelle

L'essentiel des futurs logements est prévu sur les centralités du Pas-de-l'Echelle et du centre-bourg comme décrit précédemment : localisation de la seule zone 1AU et des secteurs d'OAP en renouvellement urbain, ainsi que les zones du PLU permettant le plus de densité (Ua/Ub) : cela permet la proximité des futurs logements avec les points de transports en commun ainsi qu'avec les services du quotidien et notamment l'école.

=> Une multimodalité sécurisée et efficace

Comme développé ci-avant, la stratégie d'urbanisation vise à densifier dans et autour des polarités favorisant l'utilisation des transports en commun et des modes doux. 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 réseau modes doux existant est préservé via leur identification au plan de zonage et prend en compte le tracé de la ViaRhôna. Les OAP sectorielles structurantes prévoient des cheminements modes avec des liens vers le réseau existant.

Les stationnements sont encadrés au règlement afin d'apporter une qualité à ces aménagements : surfaces perméables, végétalisation, dimensionnement. De plus, les OAP Climat Air Energies et TVB apportent des éléments quant à la qualité de ces secteurs. Les stationnements cycles sont réglementés afin qu'ils soient adaptés et sécurisés.

=> Des aménagements pour les mobilités de loisirs à poursuivre

Le réseau modes doux existant est préservé via leur identification au plan de zonage et prend en compte le tracé de la ViaRhôna.

La naturalité préservée du secteur des Îles vise à favoriser le potentiel de loisirs doux sur ce secteur.

=> Un projet spécifique pour mieux traiter les circulations des poids lourds liés à la carrière

Cet objet ne se traduit pas concrètement dans les pièces réglementaires mais permet de ne pas fermer la porte dès lors que le projet aura mûri.

Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique

Orientation n° 5 : Une nature à préserver, valoriser et développer, dans les différents espaces de la commune

=> Des grands espaces de naturalités reconnus à préserver et valoriser

La trame bleue est préservée via plusieurs outils : le zonage N sur la plaine de l'Arve (pour les parties naturelles, les parties agricoles étant en A/Ap), les zones humides, le cours d'eau des Eaux Belles, les trames de préservation des zones humides, l'Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau, la préservation des nappes, ... Le règlement associé à ces éléments permet une préservation renforcée de la trame bleue.

Il s'agit également de prendre en compte la bonne gestion et l'utilisation de la ressource en eau, thèmes traités dans le cadre des annexes sanitaires. Cela concerne l'adéquation de la ressource disponible en eau avec les besoins à venir, la préservation de la ressource via la protection du captage et des nappes, la préservation des cours d'eau et milieu via le zonage assainissement, mais aussi la gestion des eaux pluviales dont les éléments sont repris dans le règlement écrit et compléter via des éléments qualitatifs dans l'OAP TVB.

La trame verte est sauvegardée via différents outils : le zonage N sur les grands espaces de végétalisation correspondant au Salève, aux ripisylves, des zones N ou Ap pour préserver des prairies, notamment en milieu urbain, la préservation des arbres, ...

En plus, l'OAP thématique TVB permet de compléter sur la préservation qualitative de ces éléments et l'articulation entre grandes trames verte et bleue et les éléments de nature en ville (notamment les éléments sur le traitement des limites d'opérations).

Les choix d'urbaniser dans les enveloppes, sans aller rechercher des extensions majeures sur le milieu naturel et agricole, vise à préserver les équilibres et ainsi le fonctionnement de ces grandes trames vertes et bleues.

=> Une nature en ville à sublimer et développer dans le cadre des projets

Les parcs et jardins en milieu urbains sont préservés via des zones Ne correspondant notamment aux secteurs de parcs urbains, la trame de jardins en milieu urbain pour des jardins partagés, la préservation d'arbres remarquables, préservation d'un verger en zone N (sous Rossy), le règlement demande par ailleurs la plantation d'arbres dans les nouvelles opérations (1 pour 100 m² d'espaces non bâtis) et pour les espaces de stationnement, la replantation par 2 arbres de tout arbre supprimé, le maintien d'espaces non imperméabilisés (coefficient d'espace perméable dans les zones U/AU, avec un minimum de 40%) dans les zones U/AU, la perméabilité des espaces de stationnement et l'OAP TVB œuvrant pour la végétalisation des bâtiments et des opérations.

=> Une perméabilité entre les grands espaces de nature et les secteurs urbains à favoriser

Cela se traduit tout particulièrement via l'OAP TVB, dont une partie spécifique vise à favoriser « des limites d'opérations poreuses ». Elle permet d'apporter des éléments qualitatifs pour favoriser des clôtures perméables pour la petite faune, sur la composition végétale des haies, et sur l'aménagement des lisières d'opérations pour adapter les interfaces boisées.

Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique

Des éléments apparaissent également dans le règlement écrit quant à la composition des éléments de clôture notamment.

Orientation n°6 : Une sobriété foncière déjà à l'œuvre, à poursuivre

=> Un développement réfléchi dans une optique de modération de la consommation d'espaces et d'atteinte de l'objectif ZAN à terme

Voir partie dédiée au bilan ZAN et son intégration au PLU

=> Des choix dans la localisation du renforcement urbain en cohérence

L'essentiel de la croissance urbaine est prévu dans les enveloppes urbaines. Les extensions pour l'habitat sont mineures et visent surtout à maintenir l'entière propriété foncière déjà en partie bâties en zones U. Il n'existe pas de secteurs d'extension majeure. En effet, la seule zone 1AUa est définie dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Elle représentera toutefois une consommation potentielle d'un espace considéré comme agricole.

Il est important de souligner que 2 zones à urbaniser très impactantes sur le milieu agricole et naturel ont été déclassées par rapport au PLU en vigueur, sur le secteur des Îles.

Rappelons que deux OAP visent à encadrer un développement par renouvellement urbain, permettant retravailler des espaces déjà urbanisés.

Les extensions et consommations foncières potentielles plus importantes sont celles liées aux activités économiques sur le Pas-de-l'Echelle.

Orientation n°7 : Des caractéristiques paysagères et patrimoniales à protéger et mettre en valeur

=> Un patrimoine bâti historique protégé

De nombreux éléments du patrimoine sont préservés au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : la gare, le Château, les chapelles...

A noter que l'Eglise Notre-Dame-de-la-Paix est un monument historique (MH) inscrit et la commune est concernée par le périmètre des MH de la gare d'arrivée du téléphérique du Salève.

De plus, ajoutons que le secteur de hameau historique du Pralet bénéficie d'une Uh spécifique permettant un règlement adapté à la préservation des caractéristiques de bâtis traditionnels (interdiction de toit plat par exemple).

=> Une structure paysagère préservée

Les enveloppes urbaines sont contenues, aucune extension majeure n'est prévue (au contraire, les zones actuellement en extension sont déclassées), permettant de préserver les coupures d'urbanisation et ainsi la lisibilité des enveloppes urbaines. La coupure urbaine majeure entre le Pas-de-l'Echelle et le centre-bourg est bien préservée, les enveloppes urbaines ne permettent pas d'extension le long de la RD1206 permettant de relier ces deux secteurs.

=> Des entrées de ville et séquences urbaines à améliorer

La restructuration du secteur ouest à Shopping Etrembières est prévue dans le cadre du PLU, via une zone adaptée, Uy1. Le projet, réfléchi en parallèle du PLU, sera rendu possible par ce dernier.

Pour ce qui est de la traversée du centre-bourg, comme du Pas-de-l'Echelle, les nouvelles opérations encadrées via des OAP sectorielles, prévoient les transitions et les connexions avec le tissu et le réseau existant : traitement paysager, modes doux, ... Rappelons que, les rez-de-chaussée commerciaux seront préservés sur ces secteurs, et le règlement des zones des centralités, favorisent

Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique

la mixité des fonctions, donnant des conditions favorables au maintien et développement de l'animation de ces secteurs.

=> De nouvelles opérations d'aménagement à adapter au contexte

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 (centralité / continuité / espaces éloignés à ne pas densifier). Cela permet de mieux inscrire les projets dans l'environnement bâti.

Le règlement de PLU encadre l'aspect des constructions notamment via les volumes, l'aspect des toitures, des façades, l'insertion des éléments techniques, ...

Afin de prévoir des opérations plus qualitatives, le règlement des zones, prévoit, en cohérence avec chaque niveau de densité : un pourcentage d'espace perméable de pleine-terre, il également prévu la plantation d'un arbre à haute tige / 100 m² de terrain non bâti, la replantation de 2 arbres si un arbre est abattu, la création lors d'opération de 12 logements et plus : en secteur Ua et Ub, d'un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m²...

Les OAP sectorielles, permettent d'apporter des éléments de qualité des opérations pour les secteurs concernés : en matière de formes urbaines et d'implantation des bâtis, en matière d'espaces communs, de traitement des limites, de végétalisation, ... A ce titre, il est intéressant de rappeler que l'OAP structurant N1 prévoit un espace de transition avec le secteur Ecole/Bibliothèque via un espace de rencontre ouvert et aménagé. De plus, un espace commun de convivialité interne à l'opération (jardins, aire de jeux, de repos, ...) est à créer en limite Sud-est du secteur, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

De plus, pour rappel, les OAP TVB et Climat-Air-Energie, apportent des éléments quant à la qualité des opérations, en matière de : perméabilité des sols, de gestion des limites d'opérations (essences végétalisées, composition d'une haie, ...), de verdissement des bâtiments et des aménagements, ...

Orientation n°8 : Des risques et nuisances à intégrer au projet communal

=> Les risques et aléas naturels

Les zones du PPR liées au risque inondation par l'Arve, et l'aléa rocheux du Salève ont été reportés sur le plan graphique, les prescriptions spécifiques attribuées à ces secteurs sont inscrites au règlement écrit.

Aucun projet / zone U n'est prévu dans la zone rouge du PPR (inconstructible de fait). En zone bleue, il existe des secteurs bâtis, pour partie en zone U, qui devront respecter les mesures et prescriptions liée au risque inondation.

Pour rappel, des EBF ont été instaurés sur la plaine de l'Arve afin d'envisager la bonne gestion de ce cours d'eau.

Aucune zone de développement n'est prévue dans la zone d'aléas rocheux.

=> Les risques technologiques et nuisances

Le PLU prévoit des zones dédiées aux activités économiques pouvant s'avérer nuisantes pour les habitations, au travers des zones Ux. Elles comportent des indices différents afin de tenir compte de la vocation dominante de la zone et ainsi d'adapter le règlement (sous-destinations, hauteur, ...). Un site important en superficie en Ux est encadré par des OAP afin de garantir sa bonne insertion et l'interface avec le milieu résidentiel alentour.

Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique

Les activités artisanales sont autorisées dans les zones U à dominante résidentielle (en Ua/Ub/Uc) dès lors qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles sont limitées à 150 m² de surface de plancher.

Le PLU réalise un inventaire des sites pollués via les bases de données officielles existantes.

A savoir qu'un site est compris dans l'OAP de renouvellement urbain N3. Toutefois, il est nécessaire de préciser qu'une déclaration de fin d'exploitation a été formulée le 31/07/1998 par la société SARAM pour son dépôt pétrolier, et « qu'au vu des résultats de l'instruction menée au titre du décret du 21/09/1977 et des constatations effectuées sur place le 12/10/2001 il apparaît que les travaux de remise en état des parcelles susvisées sont conformes aux dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 24/11/1976 » (extrait du procès-verbal de recollement du 06/11/2001). Toutefois, il sera nécessaire lors de l'aménagement du site de s'assurer que les travaux réalisés sont suffisants pour garantir la sécurité sanitaire du site et des futurs habitants.

Le PLU rappelle le risque de matières dangereuses du fait de la présence de l'autoroute sur la commune.

La commune est particulièrement concernée, puisque traversée par l'autoroute et la RD1206 très circulées, ainsi que par la voie ferrée.

La carte des périmètres concernés par les nuisances sonores et la réglementation associée sont annexées au PLU.

L'opération prévue en 1AU, prévoit en plus, des mesures pour favoriser un espace tampon entre la partie nord soumise aux nuisances de la voie ferrée et de l'autoroute avec la future opération (positionnement des bâtiments, végétalisation, ...).

Des zones conséquentes de naturalité sont préservées sur la commune, jouant le rôle de puits de carbone, et en complément des espaces verts en milieu urbain sont également identifiés pour être préservés

=> Atténuer les effets du dérèglement climatique

Voir justifications de l'orientation suivante

Orientation n°9 : Un territoire s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique

=> Des politiques de mobilités supra-communales sur lesquelles s'appuyer

Le PLU recherche une articulation entre politique des mobilités en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle, à son échelle, et l'urbanisation par les choix qui sont réalisés en matière de localisation préférentielle du développement. De ce fait, l'essentiel des futurs logements est prévu sur les centralités du Pas-de-l'Echelle et du centre-bourg : localisation de la seule zone 1AU et des secteurs d'OAP en renouvellement urbain, ainsi que les zones du PLU permettant le plus de densité (Ua/Ub) : cela permet la proximité des futurs logements avec les points de transports en commun ainsi qu'avec les services du quotidien et notamment l'école. Cela favorise ainsi l'usage des modes doux pour ce type de déplacements.

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.

Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique

De plus, même si cela restera marginal, le PLU donne les conditions pour favoriser l'emploi sur place avec des zones dédiées aux activités économiques et la mixité fonctionnelle permise dans les zones U à dominante résidentielle, permettant de limiter les déplacements liés à l'emploi.

Le réseau modes doux existant est préservé via leur identification au plan de zonage et prend en compte le tracé de la ViaRhôna. Les OAP sectorielles structurantes prévoit des cheminements modes avec des liens vers le réseau existant. La naturalité préservée du secteur des Îles vise à favoriser le potentiel de loisirs doux sur ce secteur.

=> Des actions sur le parc bâti existant et nouveau à inscrire dans un cadre vertueux

Le règlement de PLU permet la réhabilitation du bâti en vue d'améliorer leurs performances énergétiques, en prévoyant que : « 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. »

De plus, le règlement ne fait pas opposition aux bâtiments permettant d'améliorer les performances énergétiques : choix des matériaux / couleurs. Il prévoit également un paragraphe sur le niveau de performances énergétiques des bâtiments.

Ces éléments sont complétés par l'OAP thématique Climat Air Energies avec des principes rappelant la RE 2020, pour des projets bioclimatiques, sur la bonne orientation des bâtiments, la ventilation, les protections solaires, ...

Sur le territoire c'est l'énergie solaire qui peut être privilégiée, bien que limitée sur certains secteurs en raison du « masque » du Salève.

Le règlement permet les panneaux solaires et l'OAP Climat Air Energies apportent des éléments qualitatifs quant à leur bonne implantation / intégration.

Le règlement prévoit, en cohérence avec chaque niveau de densité : un pourcentage d'espace perméable de pleine-terre, il également prévu la plantation d'un arbre à haute tige / 100 m² de terrain non bâti, la replantation de 2 arbres si un arbre est abattu, un pourcentage de stationnements perméables en fonction du nombre de places.

Le règlement permet les végétalisations du bâti et l'OAP TVB vient en complément pour apporter des éléments pédagogiques et qualitatifs.

En complément, les OAP thématiques Climat Air Energies et TVB apportent des éléments sur l'aspect qualitatif des espaces perméables, la composition des haies et les essences à privilégier, le sujet du confort thermique (masques solaires, choix des matériaux),...

=> Une armature naturelle à l'échelle de la ville à préserver pour son rôle dans le maintien de grands espaces de naturalité

Comme indiqué précédemment, les grands espaces naturels, ainsi que la nature en ville, seront préservés voire développer via les outils du PLU. Les enveloppes urbaines sont contenues afin de maintenir les grands équilibres. Cela vise ainsi à préserver ces éléments participant à la fraîcheur et à la séquestration carbone.

JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN

I. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT

1. La production de logements

La stratégie de production de logements est définie à l'échelle de l'Agglomération d'Annemasse, au travers du SCoT et du PLH. A ce titre, il est alloué, à la commune d'Etrembières, un objectif de production de logements plafond de 300 logements (soit 25 logements / an) à l'horizon 2032. La commune présente deux catégories d'espaces au sein de l'armature urbaine : le Pas-de-l'Echelle en « Cœur urbain » et le village en « Cœur de Village », impliquant des densités et une concentration de la production de logements (75 à 80% de la production).

Depuis l'approbation du SCoT, et ainsi le décompte de l'enveloppe de 300 logements, 154 ont été accordés. L'enveloppe maximale restante est de 146 logements (300 – 154) jusqu'en 2032.

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 (3 X 25).

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

2. Les effets sur l'accueil démographique

Au-delà de la production à venir (221 logements), il existe un « stock » de logements (correspondant aux autorisations d'urbanisme autorisé mais non encore achevées et n'ayant ainsi pas encore accueilli d'habitants), de 163 logements (dont 154 accordés depuis l'approbation du SCoT).

Nous pouvons ainsi supposer, que 384 logements (221+163) vont probablement sortir de terre dans les 10 années à venir.

Parmi ces logements, tous ne vont pas produire « d'effet démographique ». En effet, si nous maintenons la composition du parc de logements, tous les logements ne vont pas accueillir de nouveaux habitants :

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- 80,4% des logements sont des résidences principales qui vont permettre non seulement l'accueil de nouveaux ménages mais aussi de répondre au phénomène de desserrement des ménages.- 10,7% sont des logements vacants- 9% sont des résidences secondaires | <p>Le diagramme illustre la composition du parc de logements et son impact démographique. À gauche, une liste à puces résume les données : 80,4% de résidences principales, 10,7% de logements vacants et 9% de résidences secondaires. À droite, une boîte à puces reprend ces chiffres. Des flèches partent de cette boîte : une flèche rouge pointe vers une note indiquant que parmi les résidences principales, une partie sert simplement à répondre au desserrement des ménages ; une flèche grise pointe vers une note indiquant qu'une partie du parc de logements n'est pas occupée de manière régulière toute l'année.</p> <ul style="list-style-type: none">○ 80,4 % de Résidences principales○ 10,7 % de logements vacants○ 9 % de résidences secondaires <p>Parmi ces résidences principales, une part va simplement permettre de répondre au desserrement des ménages</p> <p>Une partie du parc de logements n'est pas occupée de manière régulière toute l'année</p> |
|---|--|

Estimation de la répartition des logements à produire :

① Desserrement des ménages :

En 2020 = 2,28 (contre 2,4 en 2010) pers/ménage

Si la tendance se poursuit, en 2035 = 2,15 pers/ménage

Si seulement maintien de la population en place, il faudrait : 68 logements

| | 2021 | 2035 |
|----------------------------------|------|------|
| Taille moyenne des ménages | 2,28 | 2,15 |
| Nombre de résidences principales | 1150 | 1218 |
| Population totale | 2619 | 2619 |

② Résidences secondaires :

10 % => soit 38 logements

③ Logements vacants :

9 % => soit 35 logements

④ Croissance démographique envisagée :

243 logements théoriques produiront un accueil de population

Soit 522 habitants supplémentaires à l'horizon 2035

Ce qui porterait le niveau de population à environ 3100 habitants (TCAM de 1,2-1,3 %)

**141 logements
parmi les 384**

ne vont pas
s'accompagner
d'une croissance
démographique

II. L'ANALYSE DES ENVELOPPES URBAINES ET DE LEUR CAPACITE DE DENSIFICATION

Afin de connaître la capacité de densification des espaces bâtis, le préalable est de définir précisément ce qui est entendu par « espaces bâtis », notion retraduite ici par « l'enveloppe urbaine ».

Dans un premier temps, le cadre règlementaire (code, SCoT) est rappelé, puis nous nous attacherons à présenter la méthodologie et les résultats appliqués pour définir l'enveloppe urbaine et ses capacités de densification.

Cette analyse, réalisée en début de l'étude PLU, constitue le socle de réflexion et de construction du projet règlementaire graphique. Toutefois, il ne s'agit en aucun cas d'éléments graphiques à prendre « à la lettre », ils n'ont pas de caractère d'opposabilité. Ces éléments ont servi de base de réflexion pour la définition des tracés de zonage et prescriptions, ainsi que pour l'estimation de la programmation urbaine associée.

1. Rappels règlementaires

1.1. Le code de l'urbanisme :

Article L151-4 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation du PLUi-HM « analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (...) »

1.2. Le SCoT d'Annemasse Agglomération :

L'enveloppe urbanisée :

Dans sa partie 2.2. *Une politique de l'habitat solidaire et compatible avec un rythme de développement démographique maîtrisé*, le SCoT, apporte une définition de l'enveloppe urbaine :

« L'enveloppe urbaine du SCoT désigne l'ensemble des *espaces urbanisés ou artificialisés au 1er janvier 2021 (état 0 retenu pour la révision du SCoT) :*

- *Les opérations d'aménagement autorisées ou livrées avant le 1er janvier 2021 et répondant aux critères de l'enveloppe urbaine du SCoT sont intégrées à l'état 0 du SCoT. Celles-ci ne sont donc pas à déduire des stocks fonciers attribués par le SCoT sur la période 2021-2032 ;*
- *Les secteurs bâtis regroupant moins de 5 constructions et les zones AU des PLU non aménagées au 1er janvier 2021 ne sont en revanche pas intégrés à l'état 0 de l'enveloppe urbaine du SCoT ;*
- *Les secteurs bâtis de faible densité ou d'urbanisation diffuse faisant l'objet d'un classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) aux PLU en vigueur ne sont pas intégrés à l'enveloppe urbaine du SCoT. »*

Le foncier :

Le SCoT indique de :

« - Permettre la mobilisation des gisements suivants en densification ou mutation des espaces urbanisés afin de répondre à l'ambition de développement prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine.

- Limiter les impacts du développement résidentiel sur l'équilibre des espaces naturels, agricoles et forestiers et positionner Annemasse Agglo sur une trajectoire exemplaire en matière de sobriété foncière en calibrant les

projets de développement urbain des communes à regard des stocks fonciers en extension urbaine suivants (maximum). »

« Les stocks fonciers en extension urbaine désignent l'enveloppe foncière maximale à ne pas dépasser dans le dimensionnement des zones d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat (court et long terme) au sein des documents locaux d'urbanisme. Il s'agit :

- Des objectifs chiffrés du DOO en matière de consommation limitée des espaces naturels, agricoles et forestiers définis en application de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme ;*
- D'un plafond défini par le SCoT sur la période 2021-2032, les communes ayant la possibilité de mobiliser un stock foncier inférieur. »*

« En cohérence avec les stocks fonciers maximums fixés par le SCoT, l'inscription d'une zone d'urbanisation future à vocation dominante résidentielle :

- Doit être dimensionnée et justifiée au regard des capacités de densification des espaces urbanisés, en cohérence avec la programmation en logements maximale définie par le SCoT et le rôle de la commune au sein de l'armature urbaine ;*
- Doit s'inscrire dans une logique de phasage de l'ouverture à l'urbanisation ;*
- Est conditionnée dans le choix de localisation du secteur, en prenant en compte et justifiant les critères suivants (...)*
- Est conditionnée à la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble pour prendre en compte les principes d'aménagement suivants (...)*
- Si la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser (1AU ou 2AU) s'avère nécessaire lors de la révision d'un PLU ou à l'occasion de l'élaboration d'un PLU intercommunal, une priorisation des espaces potentiellement déclassables devra être réalisée en s'appuyant sur ces trois critères. »*

2. Exposé de la méthodologie employée

2.1. L'enveloppe urbaine :

Si le SCoT donne une ligne de conduite à adopter, il est nécessaire ensuite de l'appliquer concrètement au territoire et à ses spécificités.

La méthode s'est déroulée en plusieurs étapes et l'utilisation de plusieurs sources de données :

- En premier lieu, génération automatisée d'une enveloppe urbaine reprenant les critères suivants :
 - Prise en compte des espaces urbanisés (en s'appuyant sur la base OCS occupation du sol, fournie par la DDT74) distants de moins de 50 m et présentant une certaine densité (+ de 4 bâtiments) et continuité (ruptures physiques, voirie, etc). A ce stade tous les bâtiments sont pris en compte, y compris les espaces agricoles, économiques... dès lors qu'ils répondent aux critères de l'enveloppe urbaine. C'est au stade du zonage que la précision permettra d'affiner et d'écarter certains bâtiments et/ou occupations des zones U ;
 - Prise en compte des espaces bâtis mais également, les espaces de type stationnements, campings, aires de sports, cimetières, qui s'ils sont contigus, sont intégrés à l'enveloppe urbaine.
- Cette enveloppe a ensuite été réajustée en lien avec la connaissance du territoire et suite à des échanges avec les élus et services techniques locaux, notamment pour tenir compte des ruptures et de la réalité du terrain.

2.2. La capacité de densification et de mutation :

La capacité de densification et de mutation correspond aux potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, préalablement définie, sur du foncier vierge comme sur du foncier déjà bâti.

Cela couvre les notions de :

- gisements fonciers : parcelles libres de construction et d'occupation,
- divisions parcellaires : parcelles en partie bâties susceptibles d'être divisées pour de nouvelle(s) construction(s),
- renouvellement urbain (démolitions/reconstructions).

Ces éléments ont été, dans un premier temps, générés sur la base de photographies aériennes, puis affinés avec la connaissance des élus locaux et techniciens.

Les gisements fonciers :

Sont considérés comme gisements fonciers les tènements libres de constructions et d'occupations répondant aux critères cumulés suivants :

- Parcelle / groupement de parcelles, vierge de construction et d'occupation ayant une superficie $\geq 300 \text{ m}^2$
- Parcelle / groupement de parcelles ayant une largeur $\geq 12 \text{ m}$
- Sont sorties les parcelles concernées par des prescriptions environnementales (espaces de bon fonctionnement, aléas / risques naturels, ...)

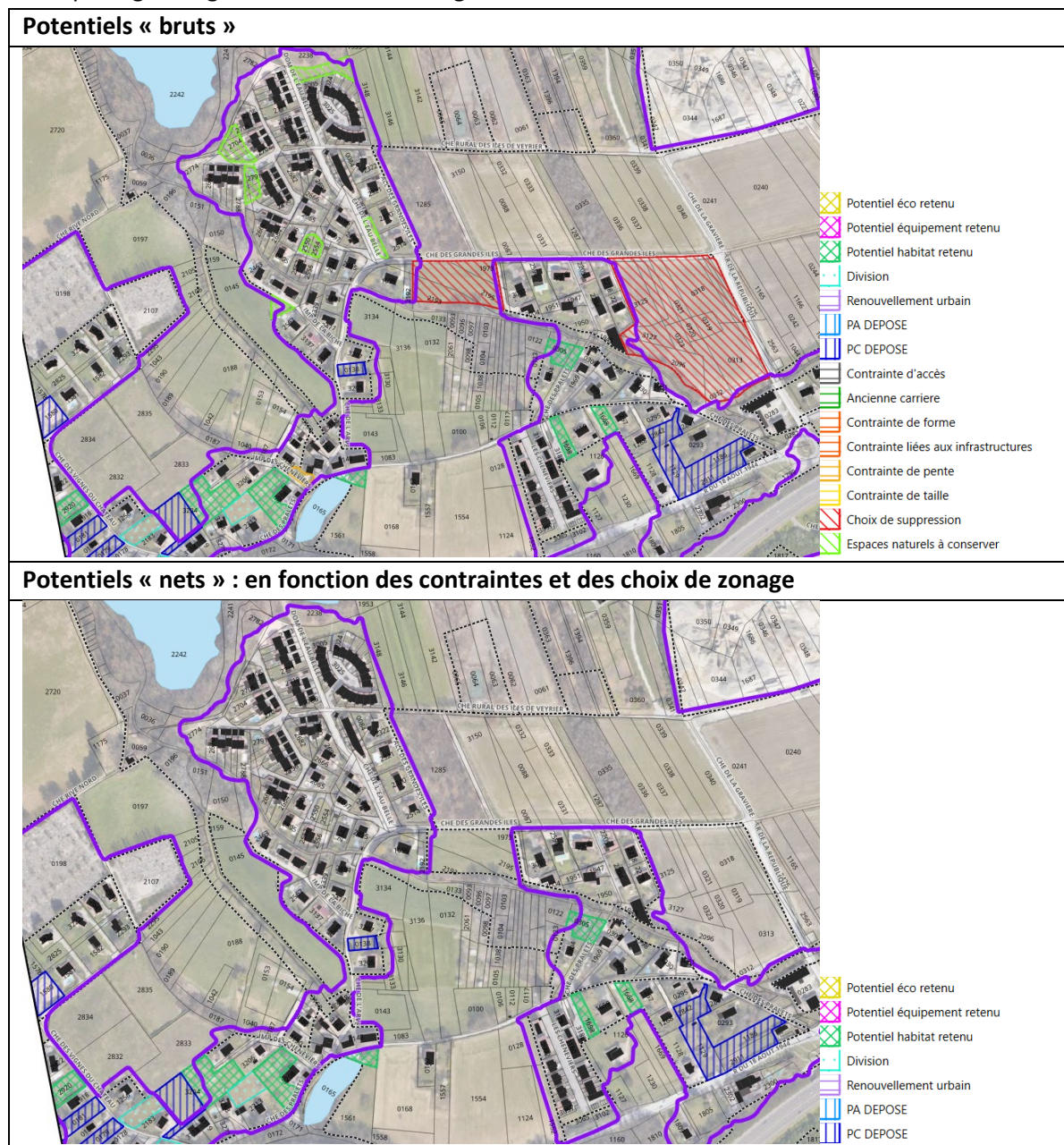
Ces trois premiers critères ressortent d'une analyse brute et objective

- Sont également sortis les gisements présentant des contraintes de terrain : pente, accès, forme
- Sont enfin sortis des éléments qui ressortent en gisements que les élus ne souhaitent pas se voir urbaniser et pour lesquels ils déploieront des mesures règlementaires adéquates lors du travail de zonage : parcs, jardins, espace agricole, coupure verte ...

Ces deux derniers critères ont permis d'affiner la première analyse brute

Une autre information est apportée : à savoir si les tènements libres sont concernés par des autorisations d'urbanisme (Permis de construire ou Permis d'aménager). En effet, ils sont comptés à part dans le potentiel de logements (déjà autorisés, et faisant partie du potentiel SCoT), et feront partie du potentiel « consommable » puisqu'à ce jour ils n'ont pas encore fait l'objet d'une urbanisation mais seulement d'un projet autorisé.

Ex du passage des gisements « bruts » au gisements « nets » :



Les divisions parcellaires :

Ce thème permet d'évaluer le potentiel de divisions parcellaires, en s'appuyant sur les critères suivants :

- Identification des parcelles présentant une superficie $\geq 600 \text{ m}^2$ avec un CES $< 0,06$,
- Dont la configuration permet d'envisager une densification parcellaire (positionnement actuel de la construction, forme de la parcelle, topographie...)

Le renouvellement urbain :

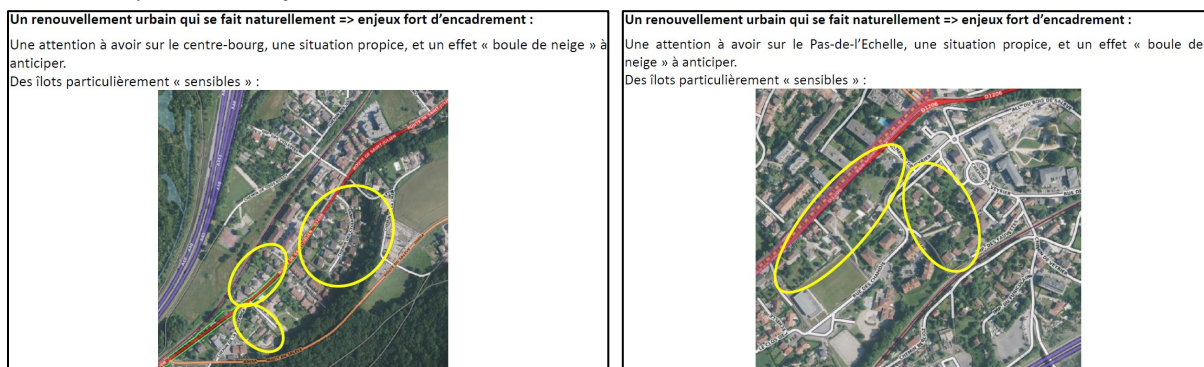
Le potentiel de renouvellement urbain est plus difficile à identifier et à évaluer. En effet, bien qu'il soit relativement facile de repérer les zones où ce renouvellement ne se réalisera pas (secteurs patrimoniaux, zones non destinées à être densifiées par le futur règlement, etc.), il demeure plus complexe de déterminer où il pourrait effectivement avoir lieu.

Pour appuyer les élus dans cette identification, des critères ont été donnés :

- Secteurs présentant un potentiel et un intérêt du fait de leur localisation proches des centralités,
- Secteurs ne présentant pas de qualité patrimoniale forte à préserver,
- Secteurs vieillissants et n'ayant pas encore fait l'objet d'opérations récentes.

Des îlots ont été proposés aux élus autour du centre-bourg et du Pas-de-l'Echelle, puis en fonction de leur connaissance du terrain, de la rétention foncière, des transactions ou réhabilitations récentes, et de la volonté des élus de privilégier la mutation de certains secteurs, des sites préférentiels sont retenus et seront in fine encadrés par des OAP sectorielles.

Extrait des premières réflexions



3. De l'enveloppe urbaine au zonage

Le travail de l'enveloppe urbaine a été engagé dès la phase de diagnostic, afin d'estimer les potentiels constructibles au sein de celle-ci.

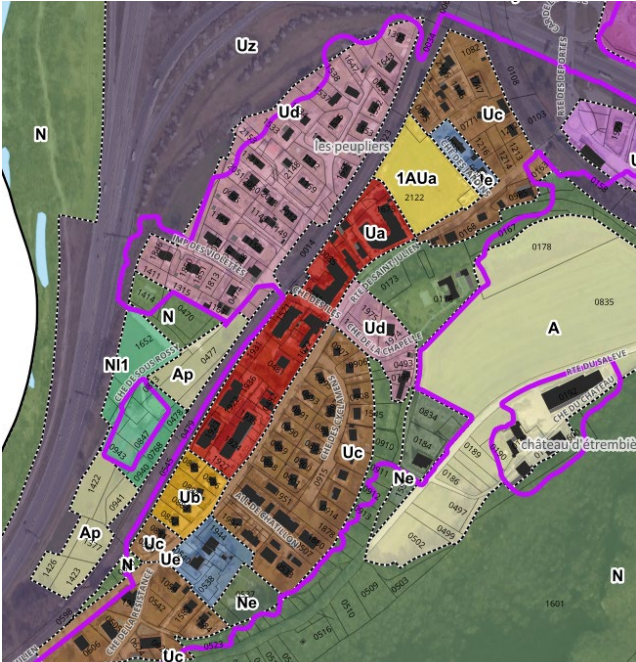
Par la suite, le bilan du PLU, le bilan au regard du SCoT en cours, la définition du parti d'aménagement, au travers du PADD, a permis aux élus de se positionner sur un projet de développement.

Le travail sur le zonage et les OAP permet la mise en œuvre de ce projet.

Ce travail de zonage et d'OAP s'appuie donc sur l'enveloppe urbaine, et vient en préciser les contours via le zonage constructible (U/AU), en cohérence avec le PADD. En effet, l'enveloppe urbaine ne conduit pas nécessairement à un classement constructible. Et inversement des choix peuvent être faits de ne pas suivre les limites d'enveloppe.

Si le travail d'enveloppe urbaine est issu d'une méthode automatisée, la traduction réglementaire, via le zonage, vient affiner ces contours à la parcelle.

En voici quelques exemples :

| | |
|--|---|
| <p>Centre-bourg</p>  | <p>L'enveloppe urbaine, comme indiqué dans la méthodologie, prend en compte tous les bâtis sans distinction de fonction.</p> <p>Le travail sur le zonage permet d'affiner, et dans l'exemple ci-contre on voit notamment que les bâtiments agricoles sont reclassés en zone A, zonage approprié.</p> <p>De plus, le zonage est adapté également aux contraintes de sites, à l'image de la parcelle bâtie au sud de la zone 1AUa. Elle présente des contraintes d'accès et de topographie et donc ne fait pas partie du zonage U bien qu'elle fasse partie de l'enveloppe urbaine.</p> |
|--|---|

De plus, nous pouvons prendre l'exemple du cimetière, mais cela concerne aussi les parcs (celui de la mairie ou du bois salève), bien que compris dans l'enveloppe urbaine, un classement en zone Ne a été préféré.

De plus, à l'est, deux maisons situées de l'autre côté de la route, et donc isolées, ne sont pas intégrées à la zone U.

Pour exemple, la zone Ux3 sur le Pas-de-l'Echelle, ressort hors enveloppe urbaine notamment du fait de sa superficie, bien qu'il s'agisse d'un secteur totalement enclavé (au nord RD12026 et urbanisation de Veyrier, et sur les trois autres côtés présence de bâtis) dans l'espace urbain :



C'est pour cette raison qu'il est intégré à la zone U, et du fait de sa superficie, son développement est encadré par des OAP.

4. Résultats du travail sur les potentiels constructibles

| Les potentiels fonciers par vocation | En ha | En logements |
|--|-----------------|--|
| Potentiel à dominante habitat | 6,9 | 237* |
| <i>Dont tènements libres hors OAP</i> | <i>3,8</i> | <i>85 (rétention 20%)</i> |
| <i>Dont tènement libre OAP</i> | <i>0,8</i> | <i>85 (sans rétention)</i> |
| <i>Dont divisions**</i> | <i>1,5</i> | <i>17 (rétention 50%)</i> |
| <i>Dont renouvellement urbain en OAP</i> | <i>0,8</i> | <i>50 (rétention 20%)</i> |
| Potentiel à dominante économie | 1,9 | |
| Potentiel à dominante équipement | 0,05 | |
| Autorisations en cours (PA, PC) | 2,4 | Déjà déduits du quota de logements projeté à l'horizon du PLU/SCoT |
| TOTAL | 11,25*** | |

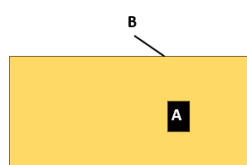
* Les densités appliquées pour estimer le nombre de logements potentiels sont modulées en fonction des capacités règlementaires des zones au desquels se situent les tènements : en Ua et Ub il n'existe pas de potentiel hors OAP, en Uh 90 log/ha, en Uc 40 log/ha, en Ud 20 log/ha.

Les densités appliquées sur les tènements en OAP sont issues des programmes inscrits dans les OAP sectorielles.

** Le potentiel en division parcellaire a été estimé de la façon suivante :

1. identification des tènements selon les critères définis dans la méthodologie,
2. prise en compte de la surface de ces tènements partiellement bâtis (B) en déduisant la surface du bâti (A),
3. Ne retenir que 50% de cette superficie comme potentiel $((B-A)/2)$.

Ex :



$B = \text{parcelle de } 2100 \text{ m}^2$

$A = \text{Bâti d'une emprise au sol de } 120 \text{ m}^2$

$CES < 0,06$

Surface retenue comme potentiel de division

$= 2100 - 120 / 2 = 990 \text{ m}^2$

Puis application du coefficient de rétention de 50% sur le total des logements estimés en division sur la commune

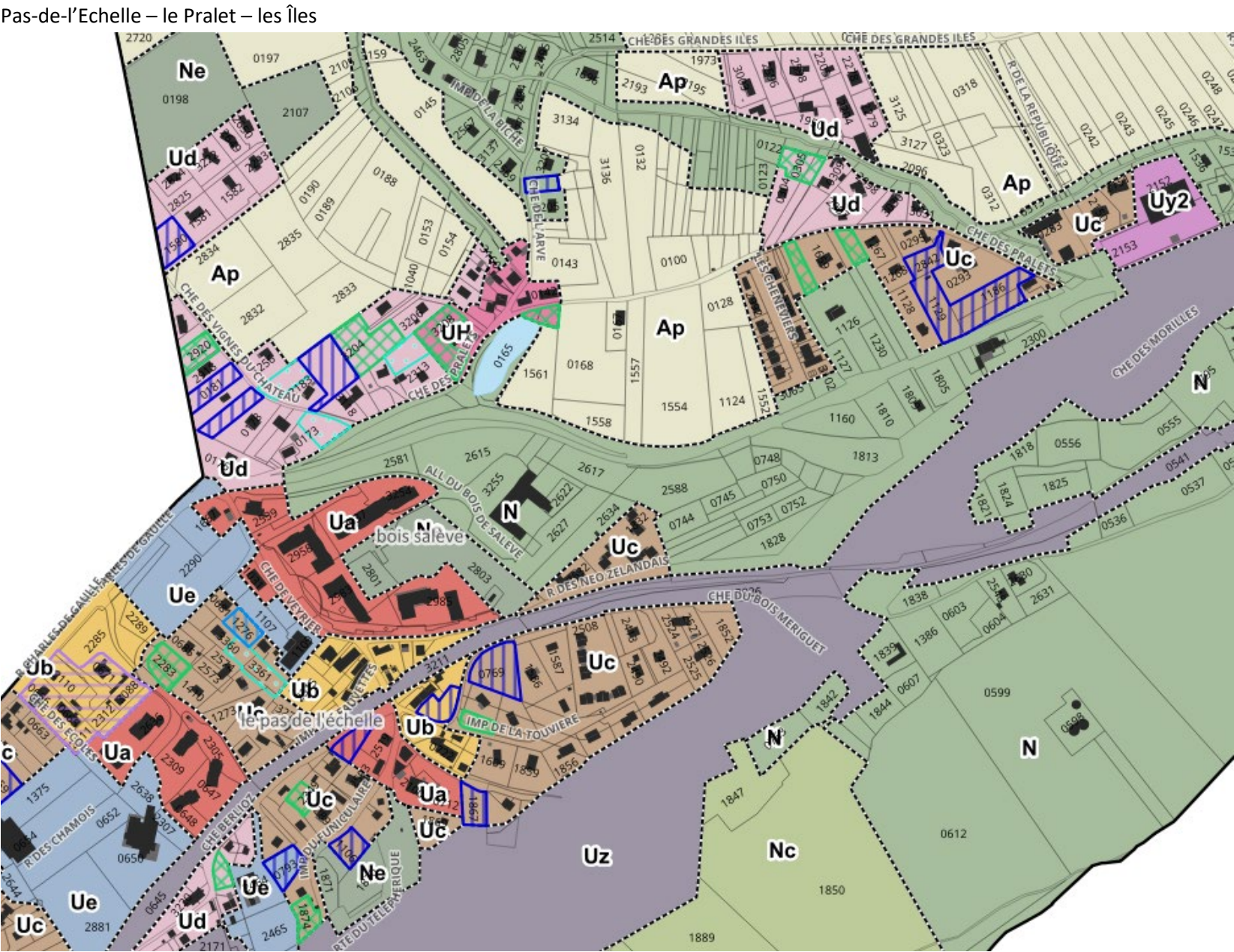
Afin de traduire le foncier estimé en divisions parcellaires, les critères de densité retenus sont similaires à ceux appliqués pour les gisements fonciers (voir précédemment).

*** Ces résultats révèlent le total du foncier estimé comme disponible. Ce chiffre ne doit pas être confondu avec celui du foncier « consommable » à l'horizon du PLU. En effet, le total du foncier présenté ici inclut l'ensemble du foncier disponible, y compris celui qui ne correspond pas à une consommation foncière potentiel d'espaces agricoles / naturels (parcelles $< 2500 \text{ m}^2$, parcelles considérées comme faisant déjà partie de l'espace urbain dans l'OCS74...).

Ces résultats permettent ainsi d'estimer la mutation du tissu bâti.

Le potentiel foncier présente une vocation résidentielle prédominante (83% du potentiel foncier total en tenant compte des autorisations d'urbanisme en cours), à l'image des caractéristiques de la commune. Le potentiel économique représente 17% et se situe principalement sur le Pas-de-l'Echelle, dont un tènement important en superficie est encadré par l'OAP N4. Le potentiel pour les équipements est mineur et se situe sur le centre-bourg, pour l'aménagement d'un carrefour.

Les potentiels constructibles pour l'habitat sont donc en cohérence avec l'objectif fixé à 221 logements à l'horizon du PLU. Les estimations dépassent de 7% l'objectif, ce qui est mineur. De plus, rappelons qu'aucune extension pour l'habitat n'est envisagée et qu'un certain nombre de tènements ont changé de vocation afin de temporiser la production de logements. De ce fait, la marge de manœuvre pour réduire les potentiels est très limitée.



III. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROJECTION : MODERATION ET OBJECTIF ZAN

1. Bilan 2011-2021 et 2021-2023

Le bilan présenté ici, est issu du bilan dressé à l'aide des données fournies par la DDT74 via l'utilisation des données OCS74 (occupation du sol).

Plusieurs échéances sont utilisées afin répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience (22/08/2021), modifiées par la loi ZAN (20/07/2023) :

- Dresser un bilan des consommations réalisées de 2011 à 2021, pour pouvoir appliquer a minima,
- Un objectif de réduction de la consommation constatées de 2011 à 2021 d'au moins 50% jusqu'en 2031,
- Puis tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette des sols pour 2050.



Ce bilan fait état de **5,11 ha de consommations d'espaces naturels et agricoles sur la période 2011-2021**.



Carte des espaces naturels et agricoles consommés entre 2011 et 2021 – source OCS DDT74

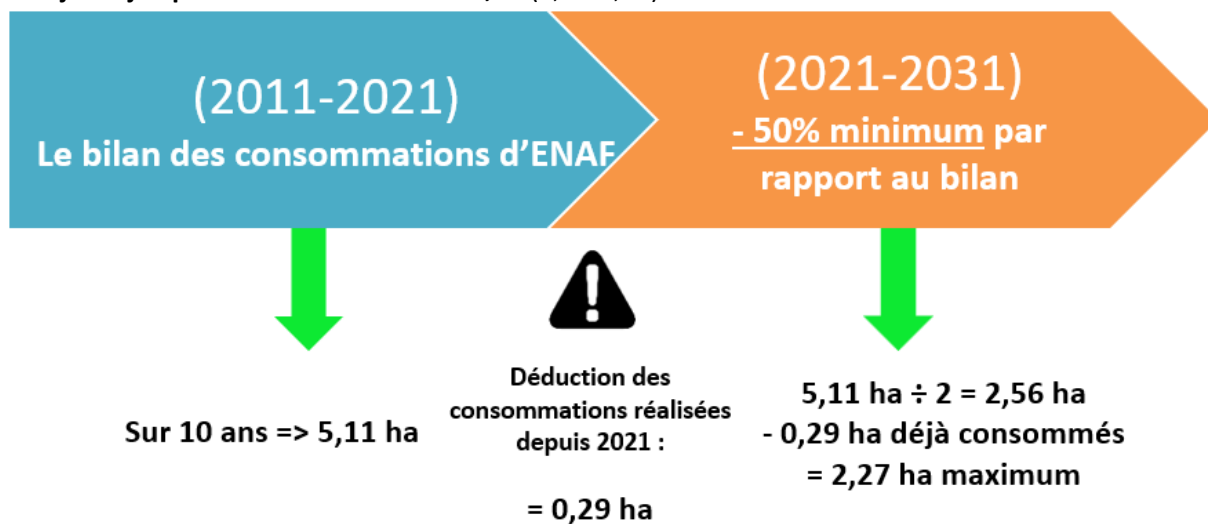
A minima, et tel qu'inscrit dans le PADD, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces est de -50% de **2021 à 2031**, soit $5,11 \text{ ha} \div 2 = \mathbf{2,56 \text{ ha}}$.

A cet objectif, doivent être déduits les consommations réalisées depuis 2021.
Ce bilan ressort du bilan triennal obtenu via la DDT74, et montre que **0,29 ha ont été consommés de 2021 à 2023**.



Carte des espaces naturels et agricoles consommés entre 2021 et 2023 – source OCS DDT74

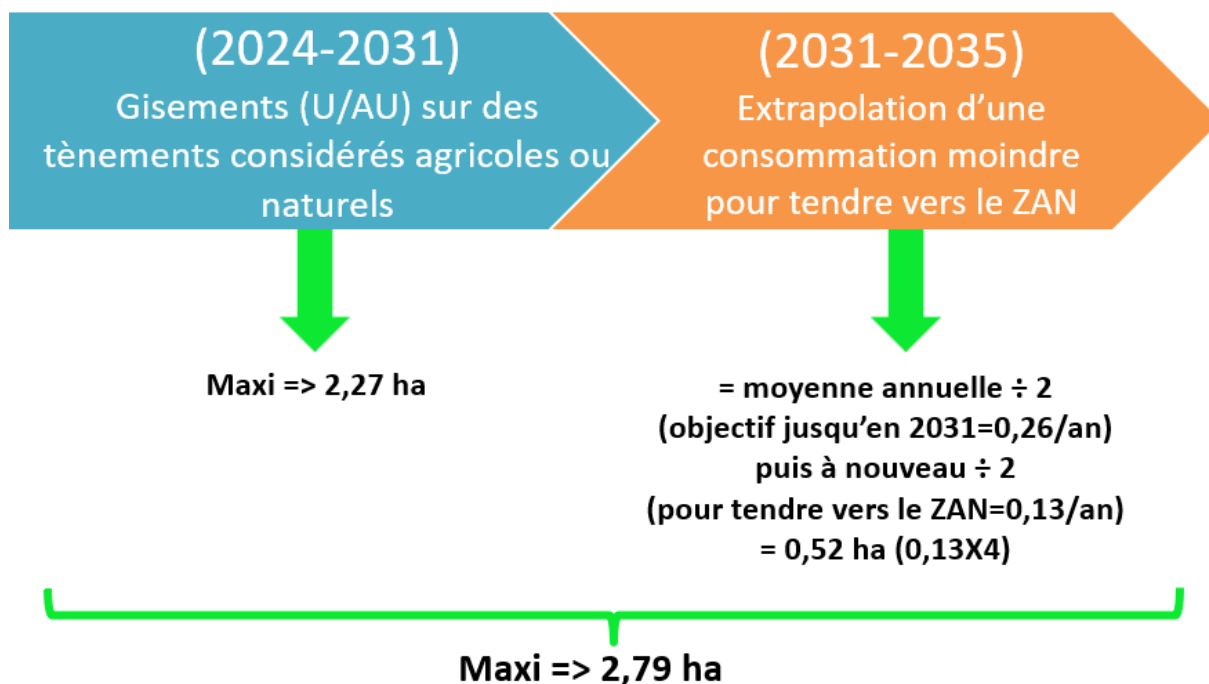
L'objectif jusqu'en 2031 est ramené à **2,27** ($2,56 - 0,29$).



2. Des objectifs recadrés dans la temporalité du PLU

Le PLU, dont l'horizon est défini à 2035, redéfinit l'objectif global de réduction de la consommation d'espaces sur sa temporalité :

- **Jusqu'en 2031 = 2,27 ha maximum.**
- **Puis de 2032 à 2035** : afin de tendre vers le ZAN, le choix a été fait d'appliquer un objectif de réduction de -50% par rapport à l'objectif annuel défini sur 2021-2031, soit $2,56 \div 2 \div 2 = 0,13$ ha / an, sur 4 ans = **0,53 ha** ($0,13 \times 4$).
- **Soit un objectif de consommation maximale global de 2,79 ha.**



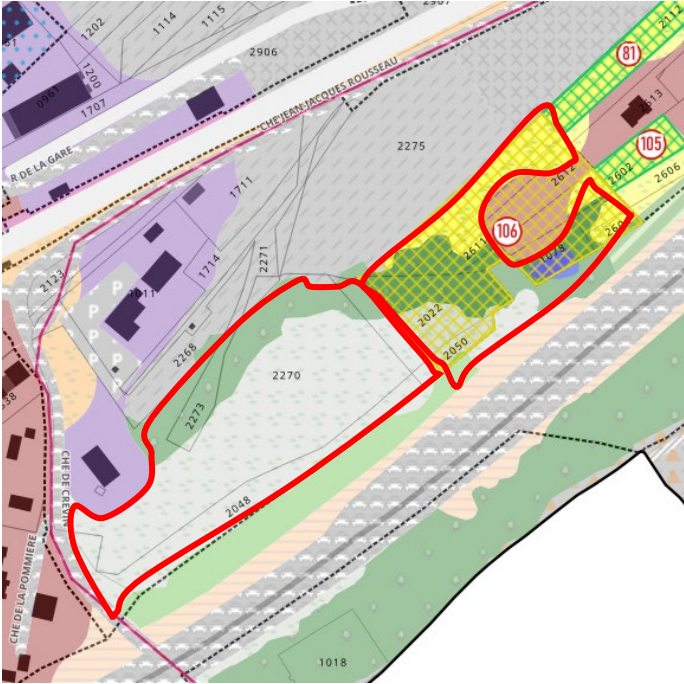
3. Projection des consommations permises par le PLU

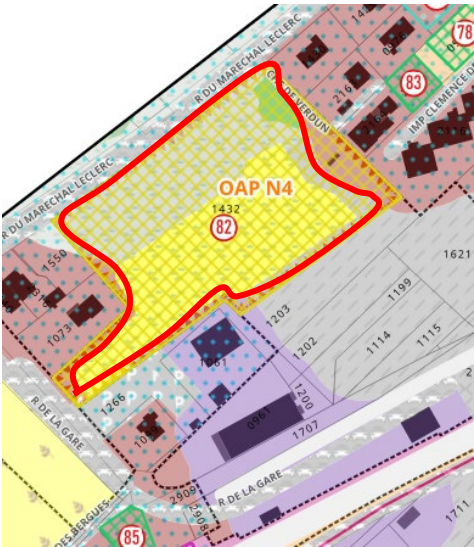
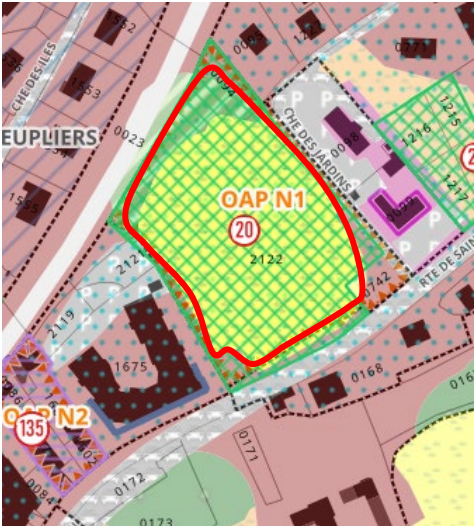
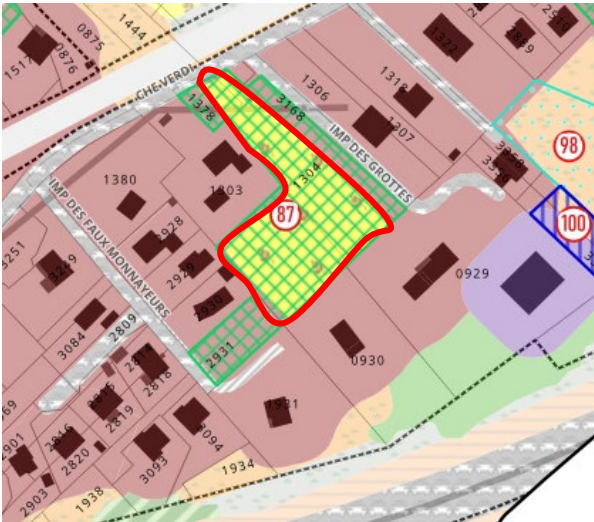
3.1. Méthodologie

Pour l'estimation des consommations foncières potentielles, permises par le PLU, la méthode d'analyse suivante a été utilisée :

- Identifier les tènements réellement mobilisables situés en zones U et AU : pour cela un important travail des élus et techniciens a été réalisé afin d'estimer la mutation des espaces libres dans les enveloppes urbaines au regard de la connaissance du terrain (recul des infrastructures routières, accès, pente...). De ce fait, toutes les parcelles libres ne sont pas des tènements réellement mobilisables, et nous sommes passés d'une analyse « brutes », sur base de photographies aériennes, à une estimation « nette » suite à une approche plus fine des acteurs du territoire.
- Retenir les tènements mobilisables en tant que consommation potentielle si :
 - Ils sont hors enveloppe urbaine et quel que soit leur superficie,
 - Ils sont dans l'enveloppe urbaine et mesurent plus de 2500 m²,
 - Ils croisent avec un espaces agricoles ou naturels identifiés par l'OCS 2023.
- Tenir compte des autorisations (PC, PA) et projets en cours (centrale à béton en zone Ux).

3.2. Résultats

| Nature du tènement | Surface de consommation potentielle en ha |
|--|---|
| <p>Tènement soumis à projet économique (centrale à béton) Zone Ux2 à l'ouest sur l'image ci-dessous</p> <p><i>Parcelles 2273 2270 2048</i></p>  | 1,1 |
| <p>Zone Ux2 est tènement 106 (voir ci-dessus)</p> <p><i>Parcelles 2022 2050 2608 2611 2603 2609 2612 1078 2604</i></p> | 0,55 |

| | |
|--|-----|
| <p>Zone Ux3 (tènement 82, OAP N4) Parcelle 1432</p>  | 0,9 |
| <p>Zone 1AUa (tènement 20) Parcelles 2122 2023 94</p>  | 0,7 |
| <p>Gisement 87 en zone Ud Parcelles 1303 1304 1378</p>  | 0,3 |

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Sous-total | 3,55 |
| Total après rétention de 20% | 2,8 |

Ces éléments soulignent une consommation maximale, sous l'hypothèse que toutes les projections se réalisent dans le cadre du PLU. Cependant, il s'agit d'un potentiel maximal, pour lequel une certaine rétention pourrait être envisagée.

En conclusion, le projet reste compatible avec l'objectif de consommation maximale, fixé à 2,79 ha à l'horizon 2035.

A cela s'ajoutera des consommations issues des emplacements réservés potentiellement consommateurs d'espaces. Cela pourrait concerner les ER2 (extension cimetière) et ER6 (voie nouvelle de desserte des carrières du Salève). Toutefois, il est difficile d'estimer la consommation potentielle de ces projets, n'étant pas mûris à ce jour. De plus, ils pourraient être réalisés au-delà de l'échéance du PLU. Des emprises larges sont dessinées pour prévoir des acquisitions foncières, alors que la consommation qui pourrait être issue de ces projets sera plus modeste et devra ainsi être précisée en temps voulu, tant dans l'emprise que dans la temporalité.

JUSTIFICATION DES OAP ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

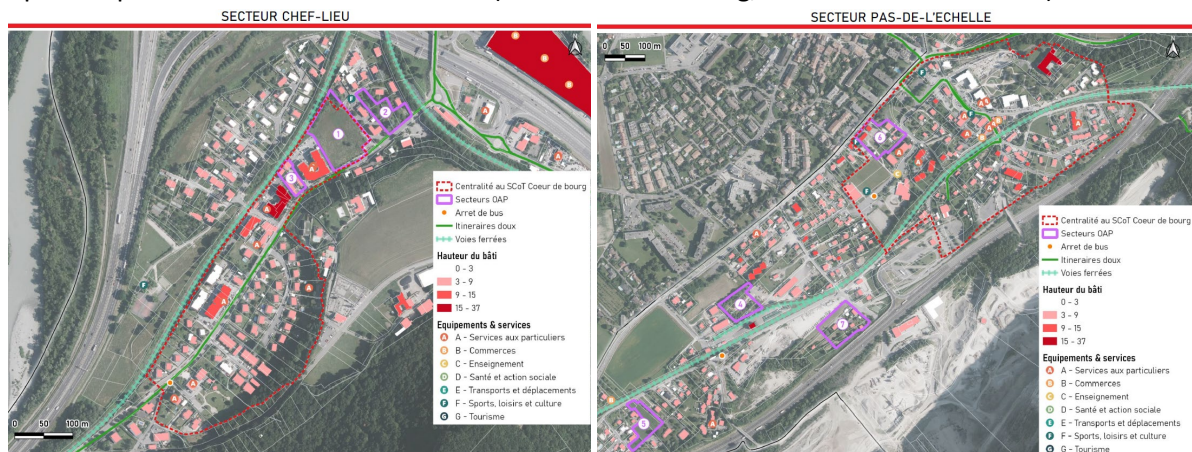
I. LES OAP SECTORIELLES

1. La méthodologie d'élaboration

Des secteurs d'OAP ont été proposés aux élus, suite :

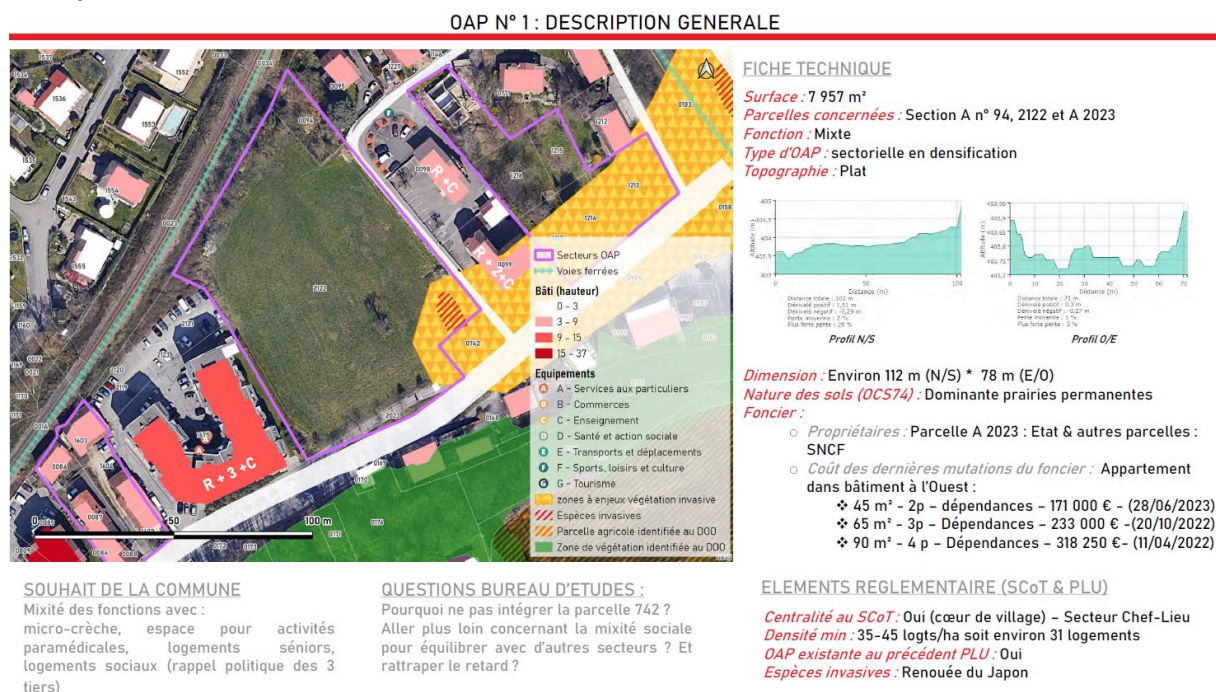
- Au bilan du PLU en cours : réinterroger les secteurs d'OAP non réalisés
- Au travail sur les enveloppes urbaines et leur capacité de densification : en identifiant les secteurs d'une surface libre intéressante pour un aménagement d'ensemble (>2500 m²)
- Au travail sur les secteurs potentiel de renouvellement urbain

Sept sites potentiels ont ainsi été étudiés (3 sur le centre-bourg, 4 sur le Pas-de-l'Echelle).



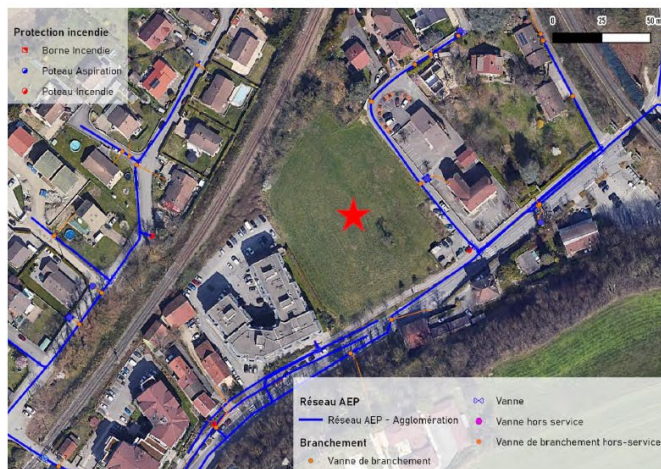
Puis, chaque site a bénéficié d'une étude diagnostic autour des thèmes : du bâti alentour, de l'ambiance paysagère, des équipements, des inventaires environnementaux, la présence dans le secteur préférentiel du SCoT, des éléments techniques (pente, surface, propriété, nature des sols), des réseaux, des nuisances sonores, rappel de l'OAP existante, ...

Exemple sur le secteur OAP N1 :

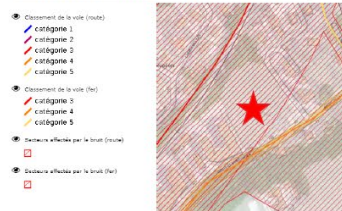


OAP N° 1 : ZOOM THEMATIQUE

ZOOM RESEAU



ZOOM INFRASTRUCTURES SONORES



<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=13289e49-9a02-42ec-40e751aac33b5>

ZOOM ISOCHRONES TC



OAP N° 1 : ZOOM THEMATIQUE

REMONTER LE TEMPS



PAYSAGE ENVIRONNANT



In fine, l'étude a permis de dresser un bilan avec une évaluation des sites selon divers critères d'aménagements, permettant, ce qui, en complément des échanges, a contribué à éclairer la décision des élus concernant le retrait de certains secteurs.

Le bilan du nombre de logements potentiels a aussi pesé dans les choix, puisqu'il apparaissait nécessaire de modérer les programmes de logements possibles afin d'être en cohérence avec l'objectif de production de logements global défini en cohérence avec le SCoT et le PLH.

| SYNTHESE DIAGNOSTIC OAP | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------|----------|--------------|-------------|---------|--------------|-------|-------------|----------------|-----------|-------|-------|
| OAP | Risque & nuisance | Mobilité | Localisation | Equipements | Paysage | Cadre de vie | OCSOL | Topographie | Durée foncière | Forme/Sup | Accès | Bilan |
| OAP N° 1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 39 |
| OAP N° 2 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 33 |
| OAP N° 3 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 36 |
| OAP N° 4 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 27 |
| OAP N° 5 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 30 |
| OAP N° 6 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 38 |
| OAP N° 7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 27 |

Justification des sites retenus :

- Site 1 : seul secteur au potentiel foncier intéressant pour prévoir un aménagement d'ensemble cohérent et favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, déjà concerné par des porteurs de projet intéressés, localisé en plein centre-bourg
- Site 2 : maintien d'une OAP pour prévoir une certaine qualité de renouvellement urbain en cadrant les hauteurs et les densités, mais peu de marge de manœuvre au vu des contraintes du site (forme, taille)
- Site 3 : suite à l'étude de plusieurs îlots de renouvellement urbain (voir partie dédiée), ce site a été retenu du fait de sa localisation préférentielle sur le cœur du Pas-de-l'Echelle, à proximité immédiate de l'école, du parking relais et de la douane de Veyrier, une partie du foncier est public et permet ainsi d'envisager l'évolution du site et sa vocation dans les délais souhaités et la nature du bâti a permis d'envisager sa mutation à moyen terme
- Site 4 : par rapport au PLU existant ce site change de vocation, de résidentiel à économique en raison notamment de la nécessité de maîtriser la production de logements et de demandes d'installation de petites activités sur la commune. L'OAP permet surtout d'encadrer l'insertion paysagère du site, localisé en entrée de ville depuis le Pas-de-l'Echelle.

Le travail plus fin a consisté ensuite, une fois les secteurs figés, à :

- Définir la vocation : résidentielle, mixité de fonctions, économie,
- Définir le programme : la densité, le nombre de logements, la mixité sociale lorsqu'il s'agit d'une dominante résidentielle, le type d'activités
- Définir les aménagements souhaités en terme : d'implantations, de gabarit, d'espaces naturels et paysagers, de mobilités

L'évaluation environnementale a été réalisée dès la présélection des sites. Elle a contribué à abandonner certaines intentions d'urbanisation future en raison de la sensibilité des sites, et, surtout, à enrichir les orientations environnementales des OAP.

2. Les OAP sectorielles retenues

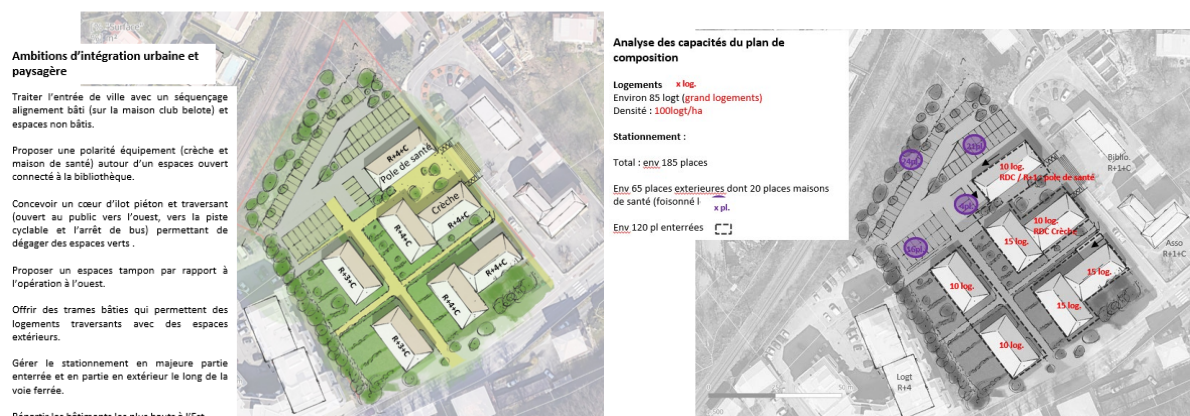
Ce sont 4 sites d'OAP qui ont été retenus :

- Une zone 1AUa à vocation principalement résidentielle (N1), sur un site au foncier vierge en plein centre-bourg, déjà concerné par une OAP au PLU en vigueur
- Deux secteurs de renouvellement urbain (N2 et N3), à vocation principale résidentielle, l'un sur le Pas-de-l'Echelle, l'autre sur le centre-bourg (concerné actuellement par une OAP)
- Un secteur à vocation économique (N4) sur le Pas-de-l'Echelle, pour un site actuellement concerné par une OAP à vocation d'habitat

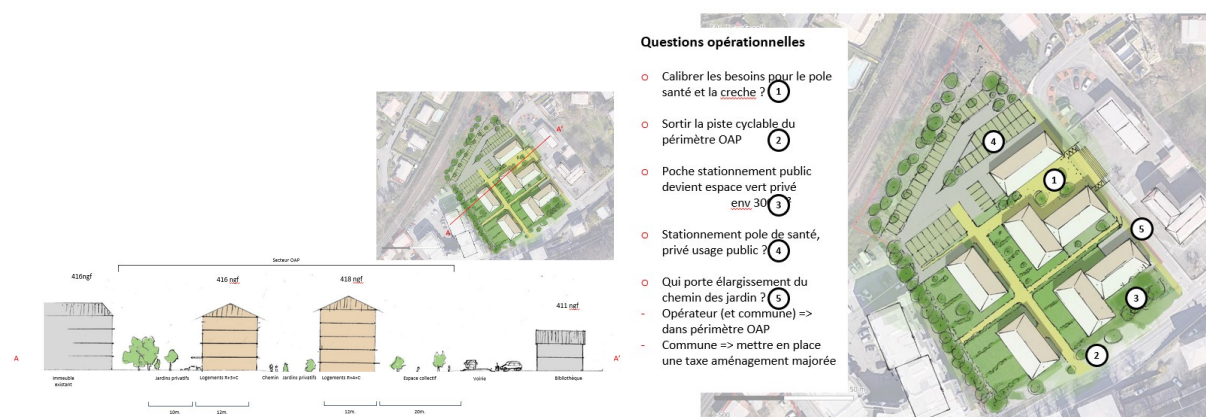
Pour chaque secteur, une étude de type pré-opérationnelle « flash » a été réalisée afin d'estimer les potentialités des sites retenus.

Elle a permis, suite aux premiers échanges avec les élus, d'établir de premiers principes d'aménagement qui ont été rediscutés et précisés afin d'établir les principes forts à inscrire dans les OAP.

OAP N° 1



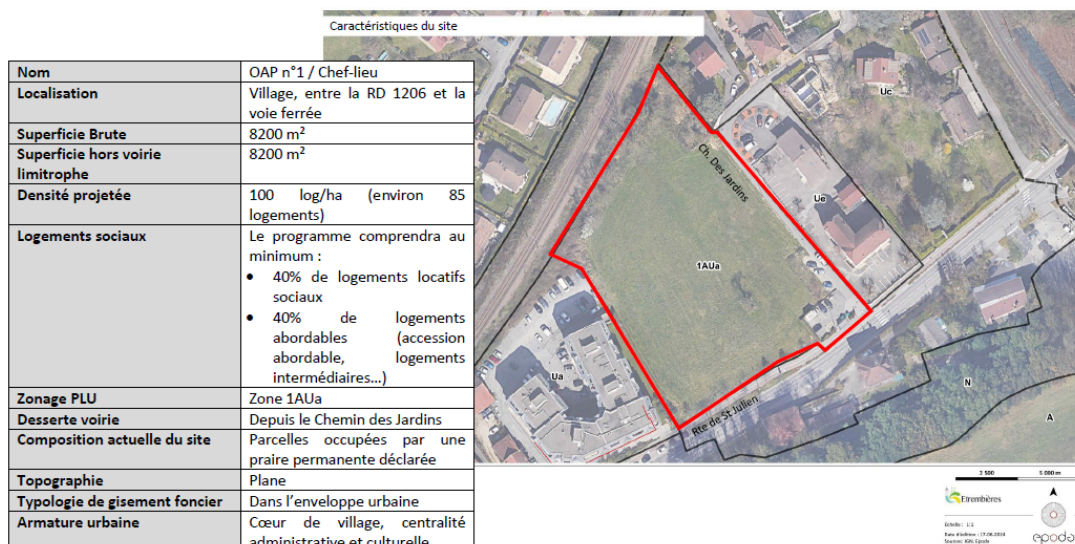
OAP N° 1



Chaque secteur comporte :

- Une fiche de « caractéristiques du site », résumant : le secteur, la localisation, la superficie, la densité projetée et la production de logements sociaux (lorsqu'il s'agit de secteurs résidentiels), le zonage PLU, la desserte voirie, la composition actuelle du site, la topographie, le type de gisement foncier au regard de l'enveloppe urbaine et son positionnement dans l'armature urbaine

II.1. Caractéristiques du site



- Une fiche « principes d'aménagement », avec le schéma d'intentions d'aménagement et les principes rédigés, en matière de : Vocation du site et programmation, Insertion architecturale et paysagère, Mobilités.



3. La cohérence des OAP avec le PADD et la complémentarité avec le règlement écrit

Les OAP participent à la mise en œuvre de nombreuses orientations du PADD :

| Axe 1 : Pour un développement de la commune qualitatif et maîtrisé |
|--|
| <u>Orientation n°1 : Un rythme de production de logements et d'accueil de population à adapter au contexte d'Etrembières</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Production de logements, ⇒ Densités, ⇒ Formes urbaines, ⇒ Mixité sociale |
| <u>Orientations n°2 : Une urbanisation future à localiser de façon cohérente et harmonieuse</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Localisation des sites, ⇒ Encadrement du renouvellement urbain, ⇒ Composition fonctionnelle, ⇒ Cheminements doux, ⇒ Formes urbaines ⇒ Insertion paysagère |
| <u>Orientation n°3 : Un accompagnement nécessaire de l'urbanisation par des activités, services, équipements, emplois afin de préserver une vitalité communale</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mixité fonctionnelle : services en N1 ⇒ Développement d'activités économiques locales N4 |
| <u>Orientation n°4 : Des mobilités organisées et apaisées</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans les choix des sites : tous en cœur de centralités ⇒ Maillage des modes doux |
| Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique |
| <u>Orientation n° 5 : Une nature à préserver, valoriser et développer, dans les différents espaces de la commune</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Nature en ville via espaces tampon paysager, espace communs végétalisés, ... |
| <u>Orientation n°6 : Une sobriété foncière déjà à l'œuvre, à poursuivre</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans les choix des sites : tous en enveloppes urbaines évitant les extensions sur l'espace agricole et naturel, ⇒ Encadrement du renouvellement urbain |
| <u>Orientation n°7 : Des caractéristiques paysagères et patrimoniales à protéger et mettre en valeur</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans les choix des sites : tous en enveloppes urbaines évitant les extensions sur l'espace agricole et naturel, ⇒ Dans la composition des projets en matière d'insertion urbaine via les gabarits, les implantations, et dans les aménagements paysagers demandés |
| <u>Orientation n°8 : Des risques et nuisances à intégrer au projet communal</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prise en compte des nuisances sonores dans les aménagements (recul, espace vert tampon,...) |

| |
|--|
| Axe 2 : Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique |
| ⇒ Prise en compte de la gestion des eaux pluviales via les aménagements perméables |
| <u>Orientation n°9 : Un territoire s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique</u> |
| ⇒ Localisation des secteurs permettant l'utilisation des transports en commun, les modes doux pour les services du quotidien, développement du maillage doux ⇒ Localisation des secteurs permettant de préserver les grands espaces de naturalité ⇒ Maintien et développement de la nature dans les projets urbain |

Elles sont complémentaires au règlement écrit en offrant une vision de l'aménagement souhaitable sur le site. Elle permet de proposer des éléments territorialisés et qualitatifs, adaptés aux sites, comme les implantations bâties les plus appropriées, les espaces tampons paysagers à prévoir, les liaisons douces avec le maillage alentour, etc ... Tandis que le règlement écrit établit un cadre normatif et quantifié.

II. LES OAP THEMATIQUES

Elles sont au nombre de 2 :

- L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB)
- L'OAP Climat Air Energies

1. L'OAP Trame Verte et Bleue :

Pour rappel, c'est une OAP obligatoire, tel que le prévoit l'article L151-6-2.

Elle s'inscrit en cohérence avec l'Axe 2 du PADD « Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique » et plus particulièrement les orientations 5, 6, 9.

Elle est principalement organisée autour de 2 grands thèmes :

| La préservation des composantes de la trame verte et bleue remarquable | Le développement de la nature en ville |
|---|--|
| Elle permet de revenir sur les trames remarquables et leur composition (trame verte, trame bleue, trame des espaces perméables en milieu urbain) ainsi que les éléments fragmentant. Elle rappelle les prescriptions à l'œuvre avec notamment : les zonages (A/Ap/N), les prescriptions (zones humides, EBF, préservation des nappes). | Elle intègre des éléments qualitatifs sur la perméabilité des espaces urbains : avec la végétalisation des bâtiments et des opérations, les limites d'opérations à maintenir poreuses, les espaces perméables, ... Elle intègre également des éléments sur la modération des consommations : du foncier (formes urbaines, divisions parcellaires) et de la ressource en eau (les consommations, la ressource, la gestion des eaux pluviales). |

Elle est complémentaire au règlement écrit dans le sens où elle apporte des éléments pédagogiques et de qualité des aménagements. Elle apporte notamment des conseils sur la végétalisation, les essences, les types de clôtures, les aménagements perméables (quels matériaux / aménagements possibles, ...), alors que le règlement écrit va être davantage tourné vers des éléments quantitatifs (par exemple X% d'espaces perméables).

2. L'OAP Climat Air Energies :

Cette OAP a été réalisée à partir des études menées par Annemasse Agglomération sur ce sujet. Les éléments ont été sélectionnés et adaptés au territoire communal et ses caractéristiques.

Elle s'inscrit en cohérence avec l'Axe 2 du PADD « Pour un territoire durable, valorisant ses richesses, et résilient face au changement climatique » et plus particulièrement les orientations 8 et 9.

Elle est principalement organisée autour de 3 grands thèmes :

| Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables | Maîtriser les consommations énergétiques et favoriser le confort thermique | Encadrer les mobilités et promouvoir les mobilités alternatives |
|---|--|---|
| Elle rappelle la réglementation RE2020 en vigueur. Elle prévoit des éléments sur le développement de l'énergie solaire : les bonnes pratiques pour la mise en place des panneaux, notamment sur les toitures plates et les liens avec la végétalisation, la question des réhabilitations et des ombrières pour les espaces de stationnement. | Il s'agit de donner les éléments de bonne pratique pour permettre des opérations vertueuses : constructions bioclimatiques, orientations des bâtiments, la ventilation, les protections solaires, les matériaux adaptés, la lutte contre les déperditions. | Elle donne des orientations pour des espaces de stationnements (cycles, automobile) adaptés et qualitatifs, sur le réseau de voirie à dimensionner et aménager en fonction du statut de ladite voie à créer/aménager, le sujet des modes actifs via la création de cheminements modes doux (piétons et cycles). |

Elle est complémentaire au règlement écrit dans le sens où elle apporte des éléments pédagogiques et de qualité des aménagements. Elle apporte notamment des conseils sur la bonne installation des panneaux solaires, le type de matériaux préférentiels à utiliser, les implantations favorables des bâtiments, l'organisation des espaces de stationnements ..., alors que le règlement écrit va être davantage tourné vers des éléments quantitatifs (par exemple X places de stationnement).

JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

I. ELEMENTS INTRODUCTIFS SUR LA METHODOLOGIE ET L'ORGANISATION DU REGLEMENT

1. La définition et le découpage des zones

Conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, le PLU définit quatre grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Le zonage a d'abord été établi en utilisant ces quatre grandes catégories afin d'identifier des grandes enveloppes correspondant aux enjeux qu'elles représentent. Ensuite, cette première délimitation a été affinée, en tenant compte des vocations spécifiques attribuées à chaque espace.

Le découpage du zonage constitue l'une des déclinaisons réglementaires du PADD. Son organisation découle directement des choix stratégiques du projet politique et repose sur les diagnostics réalisés, notamment pour délimiter les espaces agricoles et les espaces naturels.

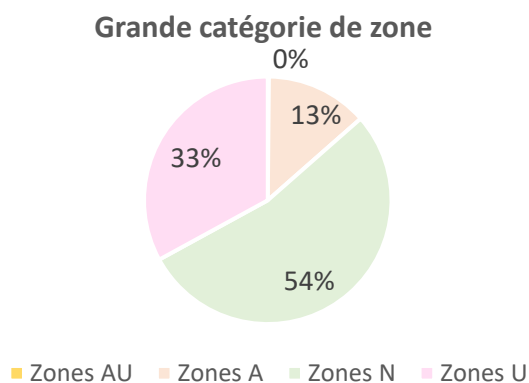
| | |
|--------------------|--|
| Les zones A | <p>La zone agricole a été définie en tenant compte des espaces agricoles identifiés au SCoT, des projets connus par la commune et qu'elle souhaite permettre, l'exploitations agricole existante, et le diagnostic de terrain.</p> <p>La zone A est constructible pour les exploitations agricoles, et reprend ainsi l'exploitation existante et les sites d'implantation pour de futurs projets.</p> <p>La zone Ap intègre les terres agricoles à préserver.</p> |
| Les zones N | <p>La zone naturelle a été définie en lien direct avec l'état initial de l'environnement.</p> <p>La zone naturelle de préservation est représentée par la zone N, intégrant notamment la plaine naturelle de l'Arve, le Salève. Afin de ne pas complexifier la lecture du zonage et du règlement, les zones d'enjeux pour la biodiversité et le paysage ont été identifiées en outils complémentaires au titre du L151-23.</p> <p>Des sous-secteurs sont définis pour tenir compte de la carrière Nc, des gravières Nm, des secteurs publics / d'intérêt collectif aménagés et/ou occupés par des installations légères, des parcs Ne.</p> <p>Des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) sont définis au sein de la zone naturelle pour une vocation de loisirs (NI1 et NI2).</p> |
| Les zones U | <p>Le découpage des zones U à dominante résidentielle est détaillé plus spécifiquement dans une sous-partie suivante. Il découle de la définition de l'armature urbaine, et comprend aussi un secteur spécifique pour tenir compte d'un noyau patrimonial historique.</p> <p>Ces zones sont les suivantes : Ua Ub Uc Ud UH.</p> <p>Le découpage des zones U à vocation économique s'est réalisé en cohérence avec le diagnostic et la vocation des différents sites. Sont distingués les zones à dominante artisanale, tertiaire, industrielle (Ux) de celles à dominante commerciale (Uy), des indices sont mis en place afin d'adapter les destinations (et autres éléments règlementaires comme la hauteur) à l'orientation donnée à chacune des zones.</p> |

| | |
|---------------------|--|
| | Une zone U spécifique est dédiée aux équipements Ue, et une zone aux infrastructures routières / ferroviaire Uz. |
| Les zones AU | Les zones 1AU sont en lien direct avec la définition des zones U auxquelles elles se rattachent. Il existe une seule zone 1AUa sur le centre-bourg. |

2. La répartition des zones du PLU

| Sous-zone du PLU | Surface en m ² | Surface en ha | % |
|-----------------------|---------------------------|---------------|-------------|
| 1AUa | 8193 | 0,8 | |
| TOTAL zones AU | 8193 | 0,8 | 0,1 |
| A | 81524 | 8,2 | |
| Ap | 644844 | 64,5 | |
| TOTAL zones A | 726368 | 72,6 | 13,4 |
| N | 2195367 | 219,5 | |
| Nc | 412944 | 41,3 | |
| Ne | 41137 | 4,1 | |
| Nl | 77633 | 7,8 | |
| Nm | 177807 | 17,8 | |
| TOTAL zones N | 2904888 | 290,5 | 53,5 |

| Sous-zone du PLU | Surface en m ² | Surface en ha | % |
|----------------------|---------------------------|---------------|-----------|
| Ua | 62572 | 6,3 | |
| Ub | 30657 | 3,1 | |
| Uc | 242347 | 24,2 | |
| Ud | 361377 | 36,1 | |
| UH | 7340 | 0,7 | |
| Ue | 67819 | 6,8 | |
| Ux | 113093 | 11,3 | |
| Uy | 50709 | 5,1 | |
| Uz | 853316 | 85,3 | |
| TOTAL ZONES U | 1789230 | 178,9 | 33 |



II. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

1. Rappel : de l'enveloppe urbaine au zonage constructible

1.1. Etape n°1 : l'enveloppe urbaine

Pour plus de détails et compléments, il est nécessaire de se référer à la partie spécifique portant sur l'analyse de l'enveloppe urbaine et de ses capacités de densification

L'analyse des enveloppes urbaines dans le cadre du PLU est une démarche essentielle pour comprendre et anticiper le développement d'un territoire. Ce travail commence dès la phase de diagnostic et évolue tout au long de l'étude, afin de tenir compte des transformations et des projets en cours.

La première étape de cette analyse consiste à définir l'enveloppe urbaine, puis à la territorialiser. Cette enveloppe correspond à l'emprise du tissu bâti existant, y compris les équipements tels que les voiries, parkings, équipements, etc. Elle regroupe un ensemble de constructions et d'installations qui présentent une certaine continuité, sur la base de l'état constaté au moment du diagnostic.

L'objectif principal de cette étape est d'obtenir une vue globale objective et équitable de l'ensemble du territoire. Cela permet de disposer d'un cadre de référence sur lequel s'appuyer pour évaluer les capacités d'accueil du territoire et identifier les zones propices à de futurs développements.

1.2. Etape n°2 : de l'enveloppe urbaine aux zones U/AU

Elle repose sur une analyse fine des enveloppes urbaines, avec un ajustement nécessaire des contours pour assurer une meilleure adéquation avec le bâti existant et le parcellaire.

L'enveloppe urbaine, définie comme l'emprise du tissu bâti et des équipements associés, peut parfois présenter des contours irréguliers, des « trous », créant des espaces non homogènes. Ces espaces sont étudiés au cas par cas afin de les intégrer ou non à l'espace constructible à terme (zones U/AU), visant à améliorer la continuité et la cohérence du tissu urbain, tout en préservant les interfaces avec les espaces agricoles et naturels environnants.

Cette adaptation des contours entre enveloppe urbaine et zonage prend en compte plusieurs critères, tels que la taille et la morphologie des espaces.

Le processus se déroule en plusieurs étapes :

1. Intégration en zones U : ajustements des contours de l'enveloppe urbaine en intégrant les espaces périphériques qui correspondent à la définition des zones U, c'est-à-dire celles déjà urbanisées ou destinées à l'urbanisation.
2. Identification des tènements en AU : en fonction de la taille du gisement et de leur potentiel de développement.
3. Étude des extensions possibles : enfin, sont étudiés les secteurs en dehors des contours de l'enveloppe urbaine actuelle, mais qui peuvent être envisagés pour une extension urbaine en fonction de critères de constructibilité.

1.3. Etape n°3 : les zones U/AU affinées en fonction de l'armature urbaine et de la vocation

La troisième étape consiste à affiner le contour global de l'enveloppe constructible U/AU, en redélimitant des sous-zones à l'intérieur, en fonction des enjeux. Cette phase de travail consiste à traduire règlementairement l'armature territoriale définie dans le PADD et en cohérence avec le SCoT. En effet, la délimitation des zones constructibles s'appuie sur les zones définies dans le PADD et leur vocation à venir en termes de fonctions mais aussi de densité.

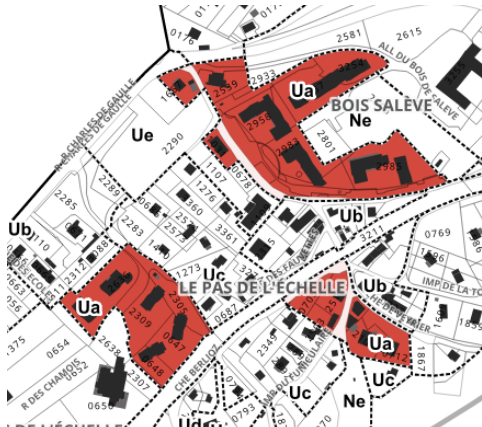

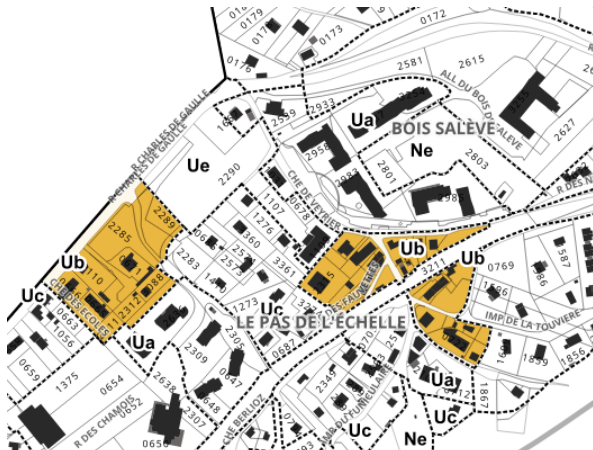
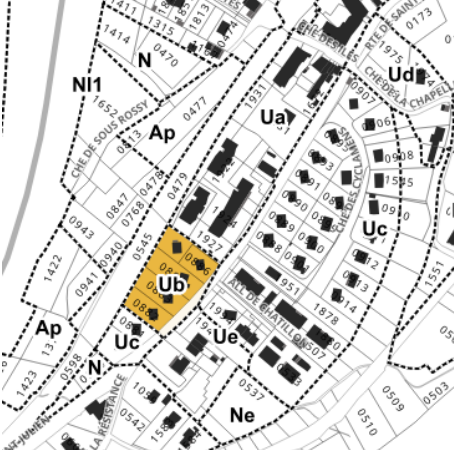
C'est de cette façon qu'ont été définies les principales zones du PLU :

- La zone Ua pour les centralités du Pas-de-l'Echelle et du centre-bourg ;
- La zone Ub pour les espaces de développement préférentiels autour des zones Ua ;
- La zone Uc pour les espaces périphériques aux centralités, autour ou à proximité des zones Ua/Ub ;
- La zone Ud pour les secteurs éloignés voire excentrés que le PADD n'entend pas renforcer ;
- La zone UH pour le hameau historique de la commune ;
- Les zones aux fonctions spécifiques Ue, Ux, Uy, Uz.

2. Les zones urbaines

2.1. Zones à dominante résidentielle

2.1.1. Objectifs recherchés, critères de délimitation et principales caractéristiques :

| | |
|-----------|--|
| Ua | <p>Mixité des fonctions (commerces, services, ...) et densification (habitat collectif dense, jusqu' R+3+c/att) : centralités urbaines existantes présentant déjà une certaine densité et mixité des fonctions, que le PLU entend conforter.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Pas-de-l'Echelle</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Centre-bourg</p>  </div> </div> |
| Ub | <p>Densité (habitat collectif jusqu'à R+2+c/att) principalement en renouvellement urbain à privilégier, sur des îlots en continuité des zones Ua, avec mixité des fonctions (commerces, services,...). Ces îlots ont été délimités du fait de leur continuité avec le cœur des centralités, sur des îlots propices à accueillir une certaine densité et mixité des fonctions. Ils représentent la poursuite de la centralité tout en privilégiant une densité moins importante permettant une transition avec les petits collectifs et habitat individuels existants. Ces secteurs ont été retenus par rapport à d'autres secteurs classés en zone Uc, du fait de leur potentiel et de leur intérêt à muter.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Pas-de-l'Echelle</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Centre-bourg</p>  </div> </div> |

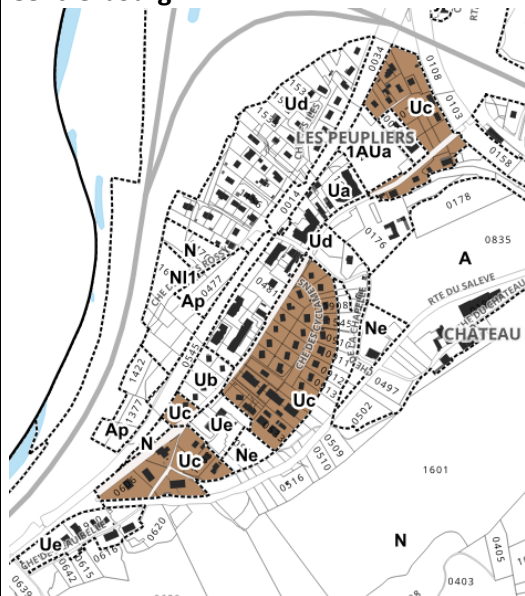
Uc

Continuité des zones Ua/Ub et secteur de Pralets en partie (pour les secteurs les plus denses) où la densité peut être envisagée en petits collectifs (R+1+c/att). Ce sont des îlots soit en continuité des centralités soit représentée par un secteur plus dense sur le Pralet mêlant habitat groupé et petit collectif. Du fait de leur proximité avec les centralités, ces secteurs pourront accueillir une certaine densité. La mixité des fonctions y sera toutefois moindre qu'en zones Ua/Ub afin de privilégier la centralisation des activités de types commerces. Des secteurs proches des centralités sont inscrits en Uc et n'ont pas été retenus en Ub afin de préserver une densité moins conséquente permettant de répondre à la maîtrise de la densification sur la commune ou parce qu'ils ne présentaient pas un potentiel de mutation dans le temps du PLU (rénovation de maisons récentes par exemple).

Pas-de-l'Echelle



Centre-bourg



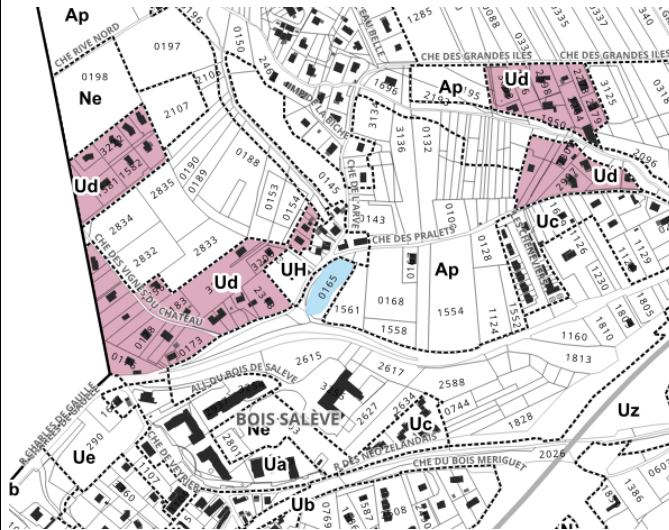
Ud

Tissu pavillonnaire résidentiel dont la densification est à maîtriser : en cohérence avec le PADD, ce sont des secteurs éloignés des centralités voire excentrés.

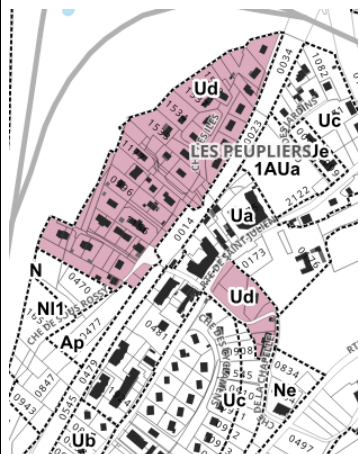
Pas-de-l'Echelle



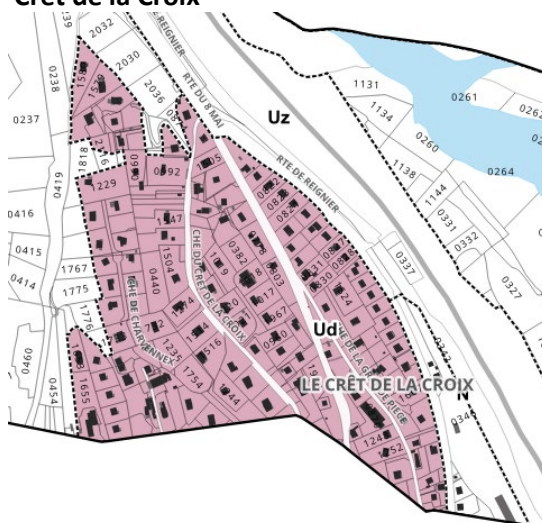
Les Îles – Pralets



Centre-bourg

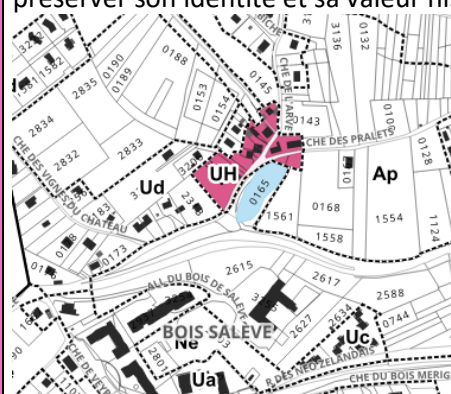


Crêt de la Croix



UH

Tissu historique patrimonial de Pralets : à préserver dans sa configuration actuelle afin de préserver son identité et sa valeur historique.



2.1.2. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

| Destinations – fonctions |
|--|
| <p>Dans l'ensemble de ces zones à caractère principalement résidentiel, certaines activités sont interdites afin de protéger les habitants des nuisances potentielles. En outre, ces activités sont généralement mieux adaptées aux zones d'activités économiques, tant en raison des nuisances qu'elles peuvent générer, que par le besoin de disposer de surfaces foncières plus vastes. Il s'agit de : commerce de gros, exploitation forestière / agricole, industrie, cuisine dédiée à la vente en ligne.</p> <p>Dans l'ensemble des zones, les locaux techniques et industriels, les bureaux des administrations sont autorisés sous réserve de limiter toute gêne et de prévoir une bonne insertion paysagère.</p> <p>Le logement est autorisé pour l'ensemble des zones tandis que l'hébergement est limité aux zones de centralité Ua/Ub/Uc afin de privilégier la proximité avec les services (dont commerces, transport en commun, ...).</p> <p>Les lieux de culte et le cinéma ne sont pas autorisés pour l'ensemble des zones.</p> <p>Dans toutes les zones, le règlement permet aux constructions existantes, qui ne seraient pas autorisées en nouvelles constructions, d'évoluer de façon encadrée.</p> <p>Globalement, les autres usages et occupations du sol sont règlementés de la même façon, avec interdiction des dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, des affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, des carrières, des garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage, des terrains de camping, de caravanage, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs, des parcs d'attraction, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les éoliennes, les serres, et en conditionnant les ICPE et les antennes téléphoniques.</p> |
| Ua/Ub |
| <p>Par définition ces zones de centralités sont propices au développement de la mixité fonctionnelle, adaptée au contexte résidentiel.</p> <p>C'est pourquoi, sont autorisés : le commerce de proximité (limité à 300m² de surface de vente), le petit artisanat (limité à 150m² de surface de plancher), la restauration, les activités de services, les équipements publics, les bureaux et les salles de congrès et d'exposition.</p> <p>Des linéaires commerciaux sont identifiés en zone Ua.</p> <p>Les hôtels et les hébergements touristiques ne sont autorisés qu'en zone Ua.</p> |
| Uc |
| <p>Ces zones, situées en continuité des centralités, peuvent accueillir une mixité des fonctions, de façon moins développée qu'en zones Ua/Ub, les différences sont les suivantes : le commerce n'est pas autorisé mais uniquement le petit artisanat, la restauration est interdite.</p> |
| Ud |
| <p>Dans ces zones périphériques, parfois très excentrées, majoritairement constituées de pavillons résidentiels, les commerces de proximité, l'artisanat, la restauration, les équipements publics ne sont pas</p> |

| Destinations – fonctions |
|--|
| autorisés. En outre, les activités de services et le bureau sont autorisées afin de favoriser l'emploi sur place via des activités peu nuisantes. |
| UH |
| Le hameau connaît des fonctions similaires à la zone Ud, hormis le bureau qui est limité en terme de superficie en raison des contraintes foncières du site. |

| Mixité sociale |
|--|
| Ces éléments ont été encadrés en cohérence avec le SCoT et le PLH. |
| Ua/Ub/Uc |
| Ces zones de centralité sont concernées par une servitude de mixité sociale favorisant le développement de logements sociaux pour tout projet, au vu de la pertinence de ces secteurs à recevoir une mixité de logements, aussi : « Toute opération d'habitat d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m ² de surface de plancher, doit affecter au minimum 33 % des logements à du logement locatif social, 33% des logements à du logement abordable (accession abordable, logement intermédiaire) ». |
| Ud/UH |
| Ces zones plus excentrées ne sont pas concernées. De plus, la faible densité permise par la zone Ud ne permettrait, a priori, pas de projets collectifs. |

2.1.3. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| Implantations |
|--|
| <p>Les implantations par rapport aux cours d'eau sont règlementées de la même façon : avec un recul minimal de 10 m.</p> <p>Les implantations par rapport à l'autoroute sont communes pour l'ensemble des zones, mais distinctes en fonction des destinations, par rapport à l'axe : 50 m pour l'habitat et 40 m pour les autres usages.</p> <p>Les implantations par rapport aux routes départementales RD1206 RD2 hors agglomération : 35 m pour l'habitat et 25 m pour les autres usages ; en agglomération RD1206 : 10 m en zone Ua du centre-bourg et 8 m pour les autres zones et par rapport à la RD2 en agglomération. En dehors de ces cas, le recul est commun, à 4 m ou similaire à une construction limitrophe.</p> <p>Les règles d'implantations par rapport aux limites parcellaires sont communes avec : soit une mitoyenneté (sous conditions), soit un recul avec $D = H/2 \geq 4m$.</p> <p>L'implantation des annexes et des piscines est règlementée de la même façon pour l'ensemble des zones. Les annexes et les piscines devront systématiquement être implantées en retrait du domaine public, de respectivement 1,5m et 2m. Ces occupations ne participent pas à la structuration urbaine et peuvent parfois être nuisantes par rapport à l'usage du domaine public (ouverture des portes de garage par exemple). Les annexes pourront s'implanter en limite parcellaire sous condition de hauteur et de longueur de façade afin de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage. Pour la même raison, les piscines doivent présenter un recul minimum de 2 m des limites séparatives.</p> |

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles d'implantation, afin de ne pas contraindre ces occupations qui peuvent présenter des besoins spécifiques.

Concernant l'évolution des constructions existantes ne présentant pas les caractéristiques définies en termes d'implantations, le règlement admet une certaine souplesse, notamment pour améliorer l'isolation.

Entre constructions sur un même tènement, si elles ne sont pas mitoyennes, le recul minimum est de 8m (sauf en Ua où cela n'est pas réglementé) afin de laisser une aération suffisante entre bâtis et anticiper les éventuelles divisions.

Volumétrie

Une logique de dégressivité de la densité est réfléchi allant de la zone Ua la plus dense jusqu'à la zone Ud la moins dense. Cela se traduit dans les hauteurs maximales, les volumes et les CES.

Une philosophie commune a été adoptée pour assurer une bonne intégration paysagère des constructions à toit plat. Celles-ci bénéficieront d'une hauteur maximale réduite à 2 mètres, afin qu'elles ne dépassent pas le niveau de l'égout de toiture des constructions les plus élevées à faîtage. Il s'agit de prévoir une insertion douce et harmonieuse de ces constructions vis-à-vis des constructions existantes avec toitures à pans.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5m afin de respecter le caractère secondaire de ces constructions.

De manière générale, il est demandé que les formes de constructions soient simples afin de s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle.

L'encadrement de la proportion des étages en attiques vise à éviter des constructions trop massives, et à préserver l'équilibre visuel du bâtiment. Elle permet de garantir une certaine légèreté dans l'apparence des constructions, en évitant des volumes trop dominants sur les étages inférieurs, et permet d'avoir une superficie « utile » de terrasse.

La longueur des constructions est réglementée, de façon adaptée aux différentes zones, afin de préserver une cohérence urbaine et architecturale en fonction des secteurs (caractère plus ou moins urbain).

L'encadrement du CES (coefficient d'emprise au sol) est lié avec les règles de CEP (coefficient d'espace perméable) minimum.

Ua Ub Uc

En cohérence avec les objectifs recherchés en matière de densité dans ces zones, la hauteur est dégressive Ua (15 m ou 13 m en toiture plate, soit R+3), Ub (12 m ou 10 m en toiture plate, soit R+2), Uc (9 m ou 7 m en toiture plate, soit R+1).

Dans la même logique, le CES est dégressif en cohérence avec leurs objectifs de densification, avec 0,30 en Ua Ub, et 0,20 en Uc. Les CES sont pensés de façon réaliste pour optimiser le foncier tout en préservant une proportion d'espaces extérieurs suffisamment importante pour être valorisée, en lien avec le CEP.

La zone Uc permet de faire l'interface avec les zones pavillonnaires en présentant des hauteurs similaires mais en permettant une densité plus importante du fait du CES.

Ud

La densité est à maîtriser, la hauteur permet donc un maximum de R+1, en cohérence avec les maisons individuelles / jumelées existantes, et les petites opérations de densification qui pourraient s'y développer (habitat intermédiaire par exemple).

Volumétrie

Dans ces secteurs, il a été décidé d'intégrer une règle de CES évolutif. En effet, contrairement à d'autres zones, les tailles des parcelles y varient considérablement. Il était donc inapproprié d'établir un coefficient uniforme, car cela aurait pénalisé les projets sur de petites parcelles tout en autorisant des projets non adaptés à la zone Ud sur de grandes parcelles.

En cohérence avec le PADD et la vocation de la zone, cette formule permet aux petites parcelles de s'urbaniser, ce qui s'inscrit dans la volonté d'optimiser le tissu bâti existant, tout en maîtrisant les formes urbaines. Elle permet également de limiter les projets de grande envergure sur les grandes parcelles, dans une zone ciblée pour un développement modéré. L'objectif est de préserver ces secteurs, majoritairement pavillonnaires, dont les infrastructures (voiries, accès, distances aux aménités urbaines) sont peu adaptées aux projets de logements collectifs. Cette zone, plus aérée, fait partie intégrante de l'identité du territoire et répond à une demande de nombreux résidents. Il est donc essentiel de préserver ses caractéristiques, en complémentarité avec les zones de développement ciblées. Les projets d'envergure seront orientés vers les zones Ua/1AUa Ub Uc.

UH

Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales des lieux, la hauteur des constructions doit être en cohérence avec les constructions alentour, soit 9 m et les toitures plates sont interdites.

En cohérence avec le tissu existant relativement dense, le CES maximum est de 0,30. Un coefficient d'espace perméable (CEP) minimum est exigé pour garantir la qualité et le confort au sein de ce tissu (40%).

Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Ce chapitre est commun pour l'ensemble des zones à dominante résidentielle.

Des règles ont été mises en place pour l'intégration des projets dans le terrain, en limitant les déblais et remblais, et en privilégiant des formes urbaines adaptées à la pente. Des volumes simples sont requis pour faciliter la lecture du paysage urbain et créer un environnement plus en harmonie avec le site. Dans cette optique, les styles architecturaux étrangers sont interdits. Des normes ont également été définies pour l'aspect extérieur des constructions, afin de favoriser une certaine cohérence tout en permettant l'innovation.

Le règlement encadre l'aspect des toitures et des façades afin de prévoir une insertion des constructions cohérente avec le tissu environnant.

Un paragraphe a été instauré pour assurer une bonne insertion des éléments techniques, dans le but de minimiser leur impact visuel. Cela concerne notamment les panneaux solaires, les cuves de récupération des eaux de pluie, le compost, les coffrets techniques, etc. Les exigences liées aux performances énergétiques des bâtiments suivent également une approche similaire. Elles rappellent la réglementation énergétique en vigueur et incluent des critères qualitatifs encourageant la compacité des bâtiments, ainsi qu'une orientation optimale. Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Climat Air Energies » apportant de nombreux compléments au règlement écrit.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » apportant de nombreux compléments au règlement écrit.

Toutes les zones sont concernées par un CEP minimum, articulé avec la règle de CES maximum. Le reliquat, permet de tenir compte des imperméabilités associées aux accès, stationnements, etc.

La règle demandant que 75% des espaces libres perméables soient d'un seul tenant est commune. Elle vise à favoriser des espaces ouverts de qualité dont les vertus sont nombreuses : gestion de l'infiltration, biodiversité, espace commun de convivialité, ... ce que ne permettraient pas des espaces fragmentés.

En zones Ua et Ub, il est demandé de créer un espace commun de convivialité d'une superficie minimale, pour les opérations de logements collectifs (à partir de 12 logements).

Des dispositions communes sont établies pour l'aménagement extérieur des projets, telles que la plantation des espaces non bâtis et des aires de stationnement, l'aménagement des surfaces libres afin d'éviter les espaces non entretenus, le traitement des remblais, la replantation d'arbres.

Les clôtures sont également réglementées de manière uniforme, limitées à 1,8 mètre. Le règlement précise également les types de clôtures autorisés, en distinguant les règles applicables sur le domaine public et celles concernant les limites parcellaires. Dans ce dernier cas, l'objectif est de permettre l'imperméabilité des clôtures afin de réduire le vis-à-vis entre voisins.

Stationnement

Les règles de stationnement sont similaires pour l'ensemble de ces zones.

Des règles de stationnement générales ont été définies (taille des places, caractère perméable, accès...).

Il est exigé que 2 places de stationnement soient prévues par logement et lors d'opérations importantes une partie du stationnement doit être en souterrain, et le stationnement visiteur est encadré.

Pour les hôtels et les hébergements touristiques, dès lors qu'ils sont autorisés, il est demandé 1 place par unité d'hébergement. Le stationnement de la restauration et les activités de services est également encadré.

Sinon, pour les autres destinations, chaque projet devra justifier de la suffisance des stationnements proposés dans l'opération. Cette règle permet d'apprécier la nécessité des stationnements à réaliser en fonction de la localisation du projet, de sa nature, de la présence de stationnements à proximité, ...

Le stationnement des vélos et deux-roues motorisés est encadré, en complément de l'OAP « Climat Air Energies » traitant de ce sujet.

Les éléments sur les équipements et réseaux sont communs à l'ensemble des zones du PLU et intégrés en dispositions générales (U/AU/A/N).

L'aménagement des voiries, des chemins et des accès est défini de manière uniforme. L'OAP « Air Energies Climat » vient compléter les éléments à prendre en compte notamment sur le dimensionnement des voiries, les stationnements, etc. Cependant, les secteurs soumis à des OAP sectorielles peuvent être concernés par des orientations spécifiques, notamment en ce qui concerne le positionnement des accès, afin de compléter le règlement de zone.

Le règlement relatif aux réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunications, gestion des déchets, etc.) est indissociable des annexes sanitaires.

2.2.1. Objectifs recherchés, critères de délimitation et principales caractéristiques :

88

Ux

Zones d'activités économiques. Des indices sont inscrits en fonction de l'orientation prédominante des zones.

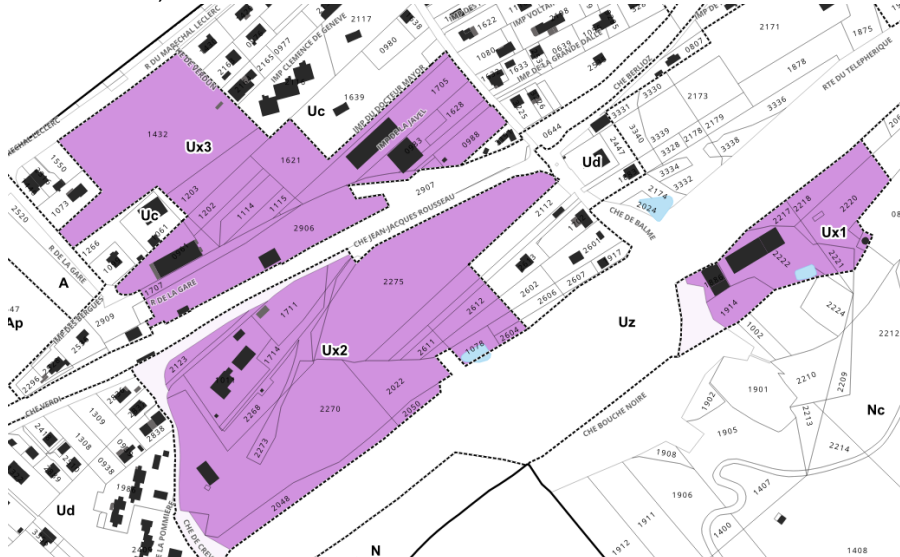
Centre-Bourg

La zone Ux4 tient compte d'une zone où une mixité d'activités est présente, avec du petit tertiaire et des activités artisanales. Le règlement limite les nouvelles activités au bureau, sinon il s'agit de gérer l'existant.



Pas-de-l'Echelle

La zone Ux1 correspond aux bâtiments liés à la carrière, les zone Ux2 et Ux3 à la zone artisanale et industrielle, dont le secteur d'OAP N4.

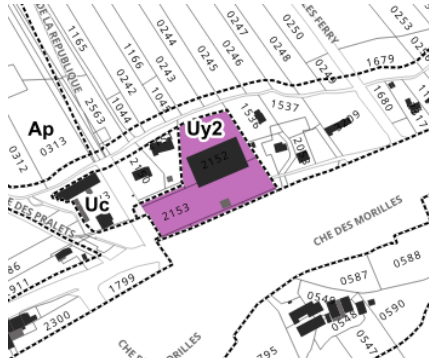


Uy

Zones d'activités commerciales et de services. Des indices sont inscrits en fonction de l'orientation prédominante des zones.

Site « Wowo »

Cette zone tient compte d'un bâtiment commercial existant secteur de Pralets pour lui permettre d'évoluer.



Site Shopping Etrembières

Cette zone tient compte des grandes surfaces commerciales secteur Shopping Etrembières, en 2 secteurs, au niveau de l'échangeur autoroutier. A savoir qu'un projet de restructuration concerne la partie ouest, actuellement occupée par Lidl et une activité automobile, il devra tenir compte des contraintes du site liée à la plaine de l'Arve.



Uz

Secteurs dédiés aux infrastructures routières / ferroviaires

Cette zone tient compte des périmètres techniques de l'autoroute et de la voie ferrée.



2.2.2. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

| | |
|----|--|
| | <p>L'ensemble de ces zones présentent des vocations bien spécifiques.</p> <p>De ce fait, les logements n'y sont pas autorisés, seuls les logements de fonction limités à 75m² sont permis (non autorisés toutefois en zones Ux1 Uy1).</p> <p>Les exploitations agricoles et forestières ne trouveront pas leur place dans ces zones.</p> |
| Ue | <p>Cette zone à vocation d'équipements autorise tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieux de culte).</p> <p>Les destinations commerce et activités de services, exploitations, et secteurs secondaires et tertiaires n'y sont donc pas autorisés, ni l'hébergement.</p> |
| Uz | <p>Seules les occupations nécessaires au fonctionnement des infrastructures sont autorisées.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires y sont autorisés sans condition particulière.</p> |
| Ux | <p>Les destinations sont tournées vers les activités économiques, de ce fait, sont globalement interdits : la restauration, le commerce de gros, les activités de services, l'hôtel, les autres hébergements touristiques, cinéma, tous les équipements publics sauf les locaux industriels et bureaux des administrations, salle de congrès et d'exposition, la cuisine dédiée à la vente en ligne, les exploitations.</p> <p>Ensuite, les destinations sont adaptées en fonction de l'orientation de la zone justifiant des indices spécifiques.</p> <p>Ux1 : industrie, entrepôts / Ux2-3 : artisanat, industrie, entrepôts / Ux4 : entrepôts, bureaux.</p> |
| Uy | <p>Les destinations sont tournées vers les activités commerciales, de ce fait, sont interdits : autres hébergements touristiques et cinéma, tous les équipements publics sauf les locaux industriels et bureaux des administrations, salle de congrès et d'exposition, la cuisine dédiée à la vente en ligne, les exploitations, les activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sauf entrepôts), les hébergements.</p> <p>La restauration, l'hôtel, les services sont autorisés dans l'ensemble des zones.</p> <p>La zone Uy1 concerne le secteur commercial en limite avec Annemasse. Le commerce concerne des surfaces > à 400m² de plancher afin de ne pas entrer en concurrence avec les commerces de proximité, en lien avec le DAAC.</p> <p>La zone Uy2 vise à permettre le renouvellement d'un bâtiment commercial existant, les nouveaux commerces sont interdits, seul l'évolution de l'existant est autorisé, en lien avec le DAAC.</p> |

2.2.1. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| | |
|----|---|
| | Implantations |
| Ue | Le règlement sur les implantations offre une certaine flexibilité pour les futurs projets, dans des zones globalement maîtrisées par la collectivité, en demandant des reculs en cohérence avec l'existant ou un retrait de 4 m minimum. |
| Ux | Ces zones économiques proposent des règles communes en matière d'implantations. |
| Uy | Afin de tenir compte des caractéristiques urbaines existantes, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport au domaine public ou en respectant un recul similaire à une construction voisine. |

| | |
|----|--|
| | Par rapport aux limites séparatives, une distance d'au moins 4 mètres, voire 10 mètres en Ux si la zone jouxte une zone résidentielle, est requise afin de gérer les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage. Des règles spécifiques par rapport aux RD structurantes et à l'autoroute sont intégrées. |
| Uz | Les implantations ne sont pas réglementées dans ces zones qui ne sont pas destinées à accueillir de manière significative de nouvelles constructions, et qui présentent des besoins spécifiques. |

| | |
|----|---|
| | Volumétrie |
| Ue | La hauteur et le CES ne sont pas réglementés dans ces zones. En effet, elles sont réservées à des projets d'équipements pour lesquels la collectivité veillera à encourager des inscriptions architecturales cohérentes. L'absence de réglementation permet d'éviter de bloquer d'éventuels projets dont la hauteur est difficile à définir et peut varier considérablement. |
| Ux | Globalement, la hauteur est limitée à 10m en Ux. Elle est réhaussée sur certaines zones aux besoins spécifiques (centrale à béton, carrière). En zone Uy, la hauteur est en cohérence avec l'existant, à 18 m pour la Uy1 et 9 m pour la Uy2. |
| Uy | Afin de maintenir des espaces non bâtis et perméables qualitatifs (articulation avec le CEP), un CES maximal est prévu à 0,50 en Ux (hors indice 4, NR) et de 0,30 à 0,40 pour les zones Uy. |
| Uz | La hauteur et le CES ne sont pas réglementés afin de laisser une certaine souplesse au sein de cette zone appelant des besoins spécifiques. |

| | |
|----|---|
| | Qualité urbaine, architecturale et environnementale |
| Ue | Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Air Energies Climat » apportant de nombreux compléments au règlement écrit. Cet article énonce des règles générales visant à assurer une bonne intégration des projets dans leur environnement, tout en offrant une souplesse qui peut être nécessaire pour ces zones spécifiques. Ces zones partagent certains éléments avec les zones résidentielles, notamment en ce qui concerne l'intégration des éléments techniques, l'intégration à la pente, ... |
| Ux | |
| Uy | |
| Uz | |

| | |
|----|---|
| | Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions |
| Ue | Le règlement rappelle la nécessité de se référer à l'OAP thématique « TVB » et « Climat Air Energies » apportant de nombreux éléments complémentaires. |
| Ux | |
| Uy | |
| Uz | Le CEP est réglementé en zones Ux, Uy à 10% minimum afin de maintenir dans ces zones des surfaces non bâties de qualité. Il n'est pas réglementé en zone Ue et Uz. Concernant les clôtures, le règlement est assez généraliste, pour ces zones aux besoins spécifiques. La hauteur est limitée à 2 m en zones Ux/Uy. |

| | |
|----|---|
| | Stationnement |
| Ue | <p>Les règles de stationnement sont globalement similaires à l'ensemble de ces zones.</p> <p>Des règles de stationnement générales ont été définies (taille des places, caractère perméable, accès...).</p> <p>Les places sont règlementées par tranche de surface de plancher, adaptée aux besoins de chaque activité, sauf pour les équipements publics où c'est à adapter en fonction du projet.</p> <p>Le stationnement des vélos et deux-roues motorisés est encadré, en complément de l'OAP « Mobilités » traitant de ce sujet.</p> |
| Ux | |
| Uy | |
| Uz | |

3. Les zones à urbaniser

Il existe une seule zone à urbaniser sur le territoire, la zone 1AUa du centre-bourg.

Le règlement rappelle les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone (opération d'aménagement d'ensemble et cohérence avec les OAP), ainsi que les obligations en matière de mixité sociale.

Il reprend en grande partie le règlement de la zone Ua, en cohérence avec son emplacement au sein de l'armature urbaine et sa vocation prédominante. Les principales distinctions concernent :

Aussi, les destinations privilégiées de cette zone sont : l'habitat/l'hébergement, le commerce de proximité, les services, la restauration, le bureau et quelques équipements.

Les hauteurs maximums se portent à 18 m au lieu de 15 m en Ua, afin de favoriser l'optimisation de ce dernier foncier stratégique pour la commune.

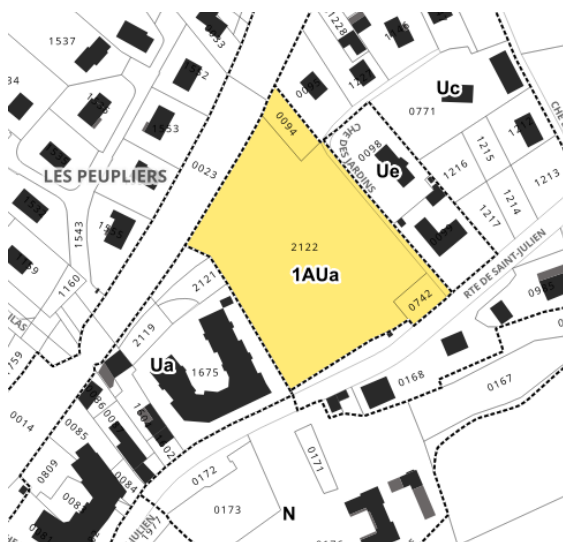
Le règlement vise à établir un cadre avec des règles globales qui garantiront la conformité du projet envisagé au sein des OAP.

Celles-ci, apportent une dimension qualitative et adaptée au secteur, tout en garantissant la compatibilité avec les règles générales. Elles permettent notamment de définir le programme de logements et d'adapter les formes urbaines en fonction du contexte spécifique à ce quartier.

Les OAP déterminent des gabarits et précisent des implantations particulières en fonction des enjeux spécifiques (tels que les voies bruyantes, la nécessité de créer une séquence urbaine sur la RD, etc.).

En complément du règlement général sur les accès, les OAP permettent de déterminer les emplacements adaptés et sécuritaires pour l'accès à l'opération.

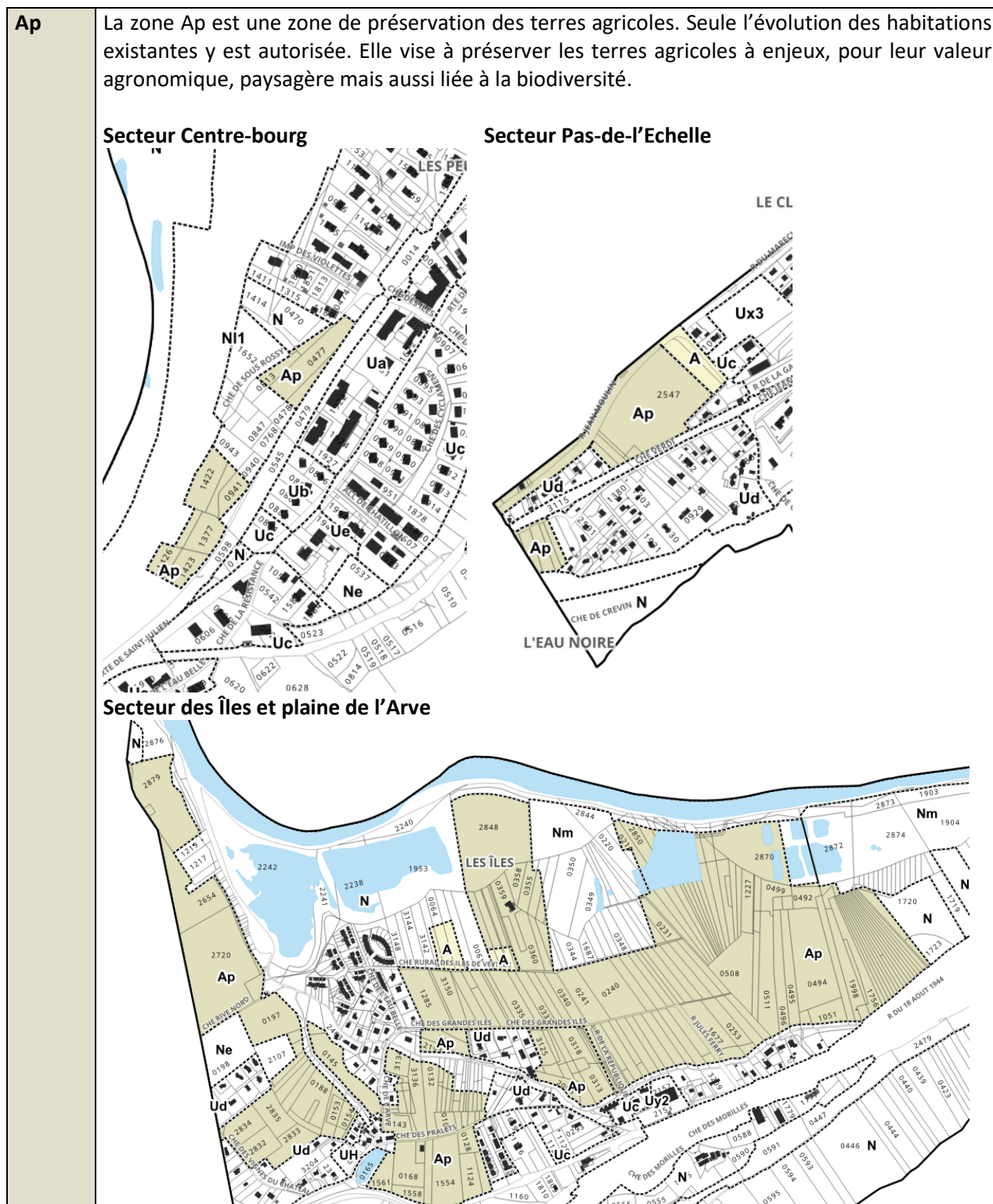
Concernant la végétalisation, le règlement impose des exigences quantitatives (similaires à la zone Ua), tandis que les OAP définissent des espaces verts de transition à préserver ou créer, en fonction des enjeux locaux (transition avec la voie ferrée, avec l'opération d'habitat voisine, etc.). Elles incluent également une réflexion sur l'aménagement des espaces communs et sur leur positionnement au sein du quartier.

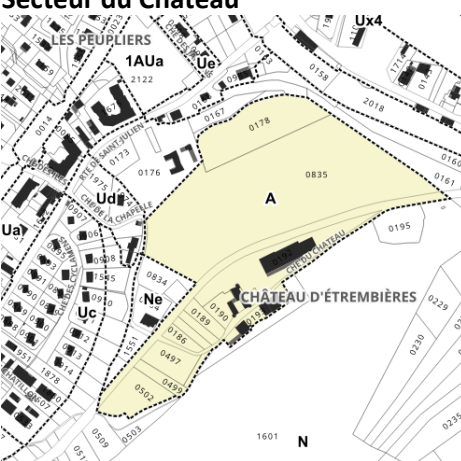

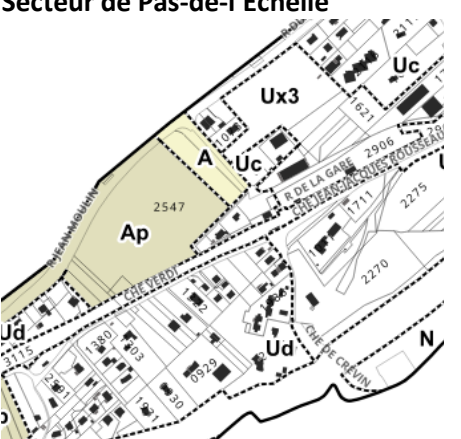


III. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4. Les zones agricoles

4.1. Objectifs recherchés, critères de délimitation et principales caractéristiques :



| | |
|---|---|
| A | <p>La zone A, est la zone agricole permettant la constructibilité pour les exploitations agricoles et permettant l'évolution de l'habitat isolé existant. Sur la commune, il prend en compte l'exploitation agricole présente sur le secteur du Château ainsi que son espace de fonctionnalité, mais aussi 2 tènements ciblés par des projets d'installations sur le secteur des Îles, ainsi qu'une ancienne parcelle classée en Ue dans le PLU actuel sur le secteur de Pas-de-l'Echelle pour tenir compte de l'usage agricole de cette parcelle à pérenniser.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Secteur du Château</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Secteur des Îles</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Secteur de Pas-de-l'Echelle</p>  </div> |
|---|---|

4.2. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

| | |
|---|--|
| | <p>Des destinations / occupations communes à l'ensemble des zones sont prévues telles que les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.</p> <p>Ensuite, chaque zone dispose d'une réglementation spécifique.</p> |
| A | <p>La zone agricole A étant réservée aux activités agricoles, les exploitations agricoles sont autorisées, ainsi que les activités connexes nécessaires à l'agriculture, telles que la transformation, le conditionnement, la commercialisation des produits agricoles. Un local de surveillance est également autorisé sous certaines conditions de superficie et de</p> |

| | |
|----|---|
| | <p>localisation. Les occupations annexes, doivent être intégrées ou accolées au bâtiment agricole afin de limiter le mitage.</p> <p>De plus, la zone agricole permet des aménagements sur les habitations existantes, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces aménagements incluent des extensions ou la construction d'annexes, mais restent limités et encadrés en termes de superficie et de positionnement. L'objectif est de permettre à l'existant d'évoluer sans favoriser un renforcement du mitage.</p> |
| Ap | <p>Le règlement de cette zone est assez sobre puisqu'il s'agit d'une zone de protection. Il reprend les règles de la zone A pour l'évolution des habitations.</p> |

4.3. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| Implantations | |
|--|---|
| <p>Règle commune :</p> <p>Par rapport au domaine public = 4m minimum ou adapté s'il existe la proximité des grandes infrastructures (autoroute, RD structurantes).</p> <p>Par rapport aux limites séparatives = $D=H/2 \geq 10m$</p> <p>Cette règle vise à préserver les morphologies de ces secteurs isolés et encadrer leur densité afin qu'elle reste limitée et peu impactant depuis le domaine public ou les voisins.</p> <p>Les constructions liées aux habitations existantes (piscines et annexes) doivent s'implanter à moins de 10m de celles-ci afin de limiter le mitage.</p> | |
| Volumétrie | |
| A | <p>Une hauteur spécifique a été fixée pour les bâtiments techniques agricoles, à 12 mètres afin de répondre aux besoins exprimés par la profession. Par ailleurs, des hauteurs maximales sont également définies à la hauteur existante pour les extensions d'habitations existantes, dans le but de garantir une harmonie avec l'existant.</p> <p>Le CES n'est pas réglementé pour ces zones aux besoins spécifiques. Toutefois les extensions et annexes des habitations existantes sont encadrées en superficie.</p> |
| Ap | <p>La hauteur et le CES ne sont pas réglementés car aucune nouvelle construction n'est possible.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale et environnementale | |
| <p>Globalement le règlement est assez semblable aux zones U.</p> <p>Des règles spécifiques sont attribuées aux bâtiments d'exploitations agricoles (teintes, toitures, ...).</p> | |
| Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions | |
| <p>Globalement le règlement est assez semblable aux zones U, mais reste plus léger notamment sur le CEP ou les aménagements extérieurs.</p> <p>Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par le règlement de clôtures.</p> | |
| Stationnement | |
| <p>Les règles de stationnement sont communes, et souples puisqu'elles demandent de s'adapter au projet. Ces zones permettant des projets variés sur des tenements tout aussi différents, il n'a pas été souhaité d'être plus précis sur ce sujet.</p> | |

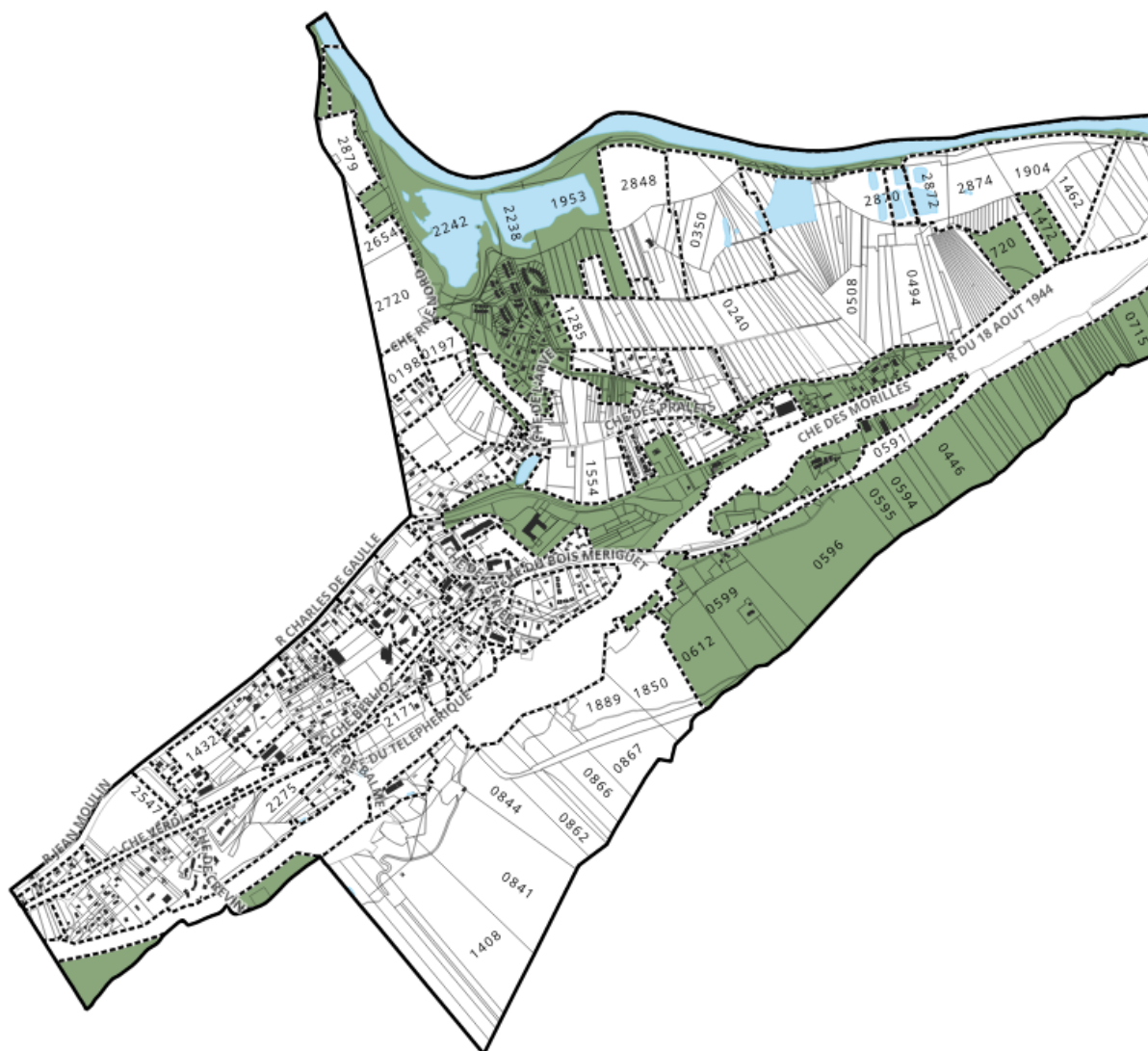
5. Les zones naturelles

5.1. Objectifs recherchés, critères de délimitation et principales caractéristiques :

N

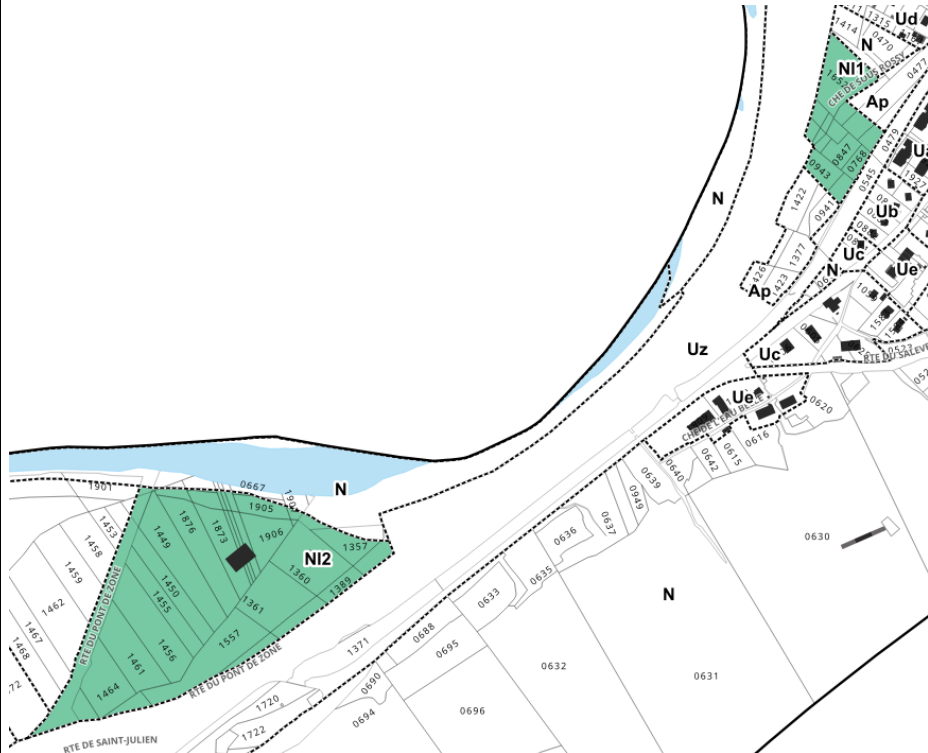
La zone N vise à préserver les principaux secteurs naturels : cours d'eau, boisements, et notamment les milieux les plus sensibles à l'image de la plaine de l'Arve et le Salève.

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.



| | |
|------------------|---|
| |  |
| <p>Nc</p> | <p>Cette zone tient compte de la carrière du Salève, dans son périmètre d'exploitation en vigueur.</p>  |

| | |
|------------------|--|
| <p>Nm</p> | <p>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.</p>  |
| <p>Ne</p> | <p>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).</p> <p>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.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="308 1198 805 2016"> <p>Pas-de-l'Echelle / Les Îles</p>  </div> <div data-bbox="813 1198 1535 2016"> <p>Centre-bourg / cimetière</p>  </div> </div> |

| | |
|-----------|--|
| NI | <p>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.</p> <p>Le secteur NI1 correspond à un site de loisir existant comprenant un site de loisir aquatique, un site de paintball, un site d'entraînement pour les auto-écoles. L'objectif principal est de permettre à ces activités d'évoluer voire permettre de nouvelles installations limitées en superficie.</p> <p>Le secteur NI2 correspond également à un site de loisirs comprenant un site d'entraînement canin, un agorespace et des tennis. L'objectif principal est de permettre à ces activités d'évoluer et notamment de permettre de reconverter les tennis en site de padel.</p>  |
|-----------|--|

5.2. Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

| | |
|-----------|---|
| | <p>Des destinations / occupations communes à l'ensemble des zones sont prévues telles que les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.</p> <p>Ensuite, chaque zone ajoute une réglementation spécifique.</p> |
| N | <p>La zone N est réservée à la préservation des espaces naturels.</p> <p>Comme en A, la zone permet des aménagements sur les habitations existantes, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces aménagements incluent des extensions ou la construction d'annexes, mais restent limités et encadrés en termes de superficie et de positionnement. L'objectif est de permettre à l'existant d'évoluer sans favoriser un renforcement du mitage.</p> |
| Nc | <p>Le règlement permet toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière.</p> |

| | |
|----|---|
| Nm | Le règlement permet toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité de gravière. |
| Ne | 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. |
| NI | La zone NI, correspond à des secteurs de loisirs existants dont le règlement entend permettre les évolutions de façon encadrée : à ce titre sont autorisés l'évolution de l'existant, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements sportifs en 1. Le règlement permet aussi aux constructions préexistantes d'évoluer. |

5.3. Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| | |
|---|--|
| Implantations | |
| <p>Règle commune :</p> <p>Par rapport au domaine public = soit maintien de l'existant, soit 4m minimum soit adapté s'il existe la proximité des grandes infrastructures (autoroute, RD structurantes).</p> <p>Par rapport aux limites séparatives = $D=H/2 \geq 4m$</p> <p>Cette règle vise à préserver les morphologies de ces secteurs isolés et encadrer leur densité afin qu'elle reste limitée et peu impactant depuis le domaine public ou les voisins.</p> <p>Les constructions liées aux habitations existantes (piscines et annexes) doivent s'implanter à moins de 10m de celles-ci afin de limiter le mitage.</p> | |
| Volumétrie | |
| N | Les hauteurs maximales sont définies à la hauteur existante pour les extensions d'habitations existantes, dans le but de garantir une harmonie avec l'existant. Le CES n'est pas réglementé. Toutefois les extensions et annexes des habitations existantes sont encadrées en superficie. |
| Nc Nm | Le CES n'est pas réglementé sur ces secteurs spécifiques. La hauteur est limitée à 3,5 m pour les annexes, en cohérence avec l'ensemble du territoire, et à 4 m en Nm. Toutefois, elle n'est pas réglementée en Nc ni en Nm pour les besoins liés à la centrale à béton ou traitement des matériaux. |
| Ne NI | En NI, la hauteur peut aller jusqu'à 14 m en NI1 et en NI2 dans ce cas uniquement pour les constructions non closes sinon la hauteur est de 7 m dans ce sous-secteur. En Ne, la hauteur est limitée à 4 m, s'agissant de petites constructions. La hauteur est limitée à 3,5 m pour les annexes, en cohérence avec l'ensemble du territoire. Le CES est limité à 0,25 en NI et non réglementé en Ne s'agissant de zones surtout liées à des aménagements n'entraînant pas d'emprise au sol. |
| Qualité urbaine, architecturale et environnementale | |
| Globalement le règlement est assez semblable aux zones U. | |
| Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions | |
| Globalement le règlement est assez semblable aux zones U, mais reste plus léger notamment sur le CEP ou les aménagements extérieurs. | |

| Stationnement |
|--|
| Les règles de stationnement sont communes, et souples puisqu'elles demandent de s'adapter au projet. Ces zones permettant des projets variés sur des tenements tout aussi différents, il n'a pas été souhaité d'être plus précis sur ce sujet. |

5.4. Synthèse sur les STECAL

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

Tel que le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement définit pour chacun des STECAL, en cohérence avec leur environnement : les conditions de hauteurs, les conditions d'implantation et la densité des constructions :

| Zone | Les conditions de hauteurs | Les conditions d'implantation | La densité des constructions |
|------|---|--|---|
| NI1 | 14 m : pour permettre le projet de padel en lieu et place des tennis 3,5 m pour les annexes non accolées | Règle commune : <u>Par rapport au domaine public :</u> <u>Par rapport à l'autoroute (A40), en recul minimum de :</u> - 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, - 40 m de l'axe pour les autres constructions. <u>Par rapport aux routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération, en recul minimum de :</u> - 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, - 25 m de l'axe pour les autres constructions. <u>Par rapport aux routes départementales (RD1206 et RD2) en agglomération, en recul minimum de :</u> - 8 m de l'axe <u>Par rapport aux autres voies, emprises publique, voies communales et voies privées ouvertes au public un recul minimum de :</u> - 4 m de la limite - Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> $D = H/2 \geq 4m$ | CES max = 0,25 De plus, le règlement rappelle en chapitre I que : 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 m ² d'emprise au sol par zone, cette surface doit être en grande majorité dédiée à l'activité principale |
| NI2 | 7 m maximum dans le cas de constructions closes et couvertes. 14 m pour les constructions non closes et/ou non couvertes => pour tenir compte de l'installation aquatique existante 3,5 m pour les annexes non accolées | | |

IV. LES OUTILS COMPLEMENTAIRES : LES PRESCRIPTIONS

1. Secteurs concernés par des limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

Participent principalement à la mise en œuvre de l'orientation 8 du PADD.

| Vocation | Délimitation |
|---|--|
| Application et respect du Plan de Prévention des Risques (PPR) | Le PLU reporte les zones bleu et rouge du PPR inondation de l'Arve. C'est une SUP qui s'applique de fait au territoire et aux autorisations d'urbanisme. Son report permet toutefois que cela soit plus clair pour les administrés puis cela limite fortement les possibilités sur les secteurs concernés, en sus des règles du PLU. |
| Les secteurs soumis à l'aléa rocheux, identifié par l'étude d'aléa rocheux du RTM en octobre 2013 | Une étude de risque liée à l'aléa rocheux est annexée au PLU et son report au règlement graphique et écrit permet de la faire appliquer. |
| Le secteur de l'ancienne décharge | C'est un site connu dont il est nécessaire de prendre en compte. Les occupations sont limitées et vise surtout à la reconversion / renaturation du site. |

2. Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme

Voir justifications spécifiques sur les OAP.

3. Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'orientation 1 du PADD.

Ils sont délimités sur l'ensemble des zones Ua, Ub, Uc, et sur la zone 1AUa.

La règle générale des zones U reprend l'objectif des 3 tiers porté par Annemasse Agglomération (SCoT et PLH) : « Dans les secteurs délimités au plan graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher, doit affecter au minimum :

- 33 % des logements à du logement locatif social,
- 33% des logements à du logement abordable (accession abordable, logement intermédiaire) ».

La zone 1AUa intègre un objectif plus ambitieux afin de prévoir un rattrapage vis-à-vis des opérations accordées jusqu'à présent, et parce qu'il s'agit du seul grand projet du PLU en matière de logements

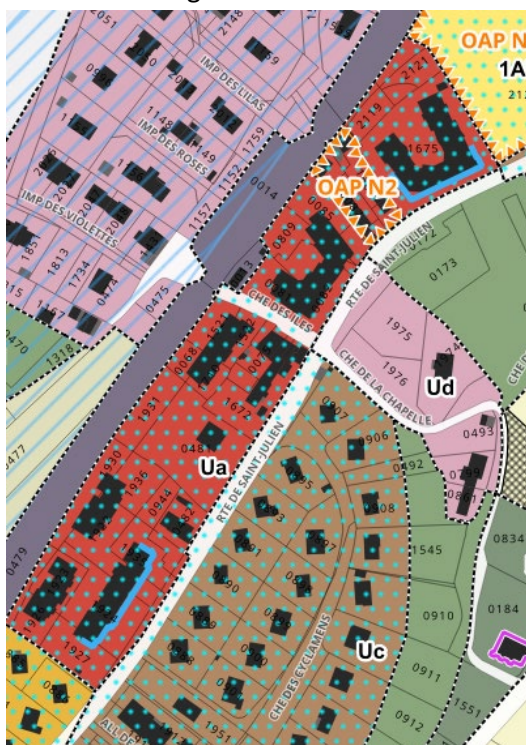
dont le potentiel de réalisation est important : « Dans les secteurs délimités au plan graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher, doit affecter au minimum :

- 40 % des logements à du logement locatif social,
- 40% des logements à du logement abordable (accession abordable, logement intermédiaire) ».

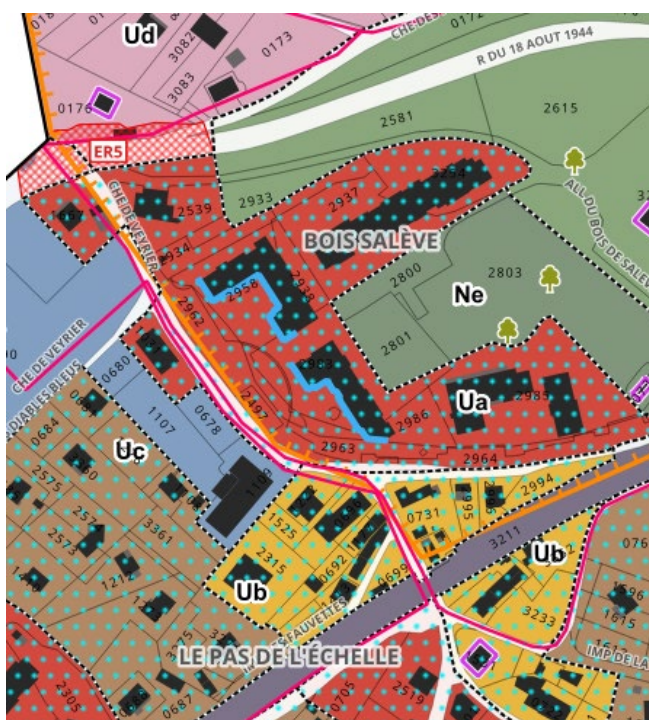
4. Diversité commerciale au titre de l'article 151-16 du Code de l'urbanisme

Participe principalement à la mise en œuvre de l'orientation 3 du PADD.

L'objectif commun est de préserver la fonction commerciale des rez-de-chaussée dans les centralités du centre-bourg et du Pas-de-l'Echelle : linéaire en bleu au plan de zonage :



Centre-bourg



Pas-de-l'Echelle

Les changements de destination ne pourront s'opérer qu'entre les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel, activités de services avec accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Secteurs de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'orientation 7 du PADD.

Ils visent la préservation et la valorisation des éléments patrimoniaux bâtis, comprenant le petit patrimoine. Globalement, un principe de préservation s'applique, avec un principe de valorisation de ces éléments patrimoniaux.

Cet inventaire comprend notamment l'habitat historique du hameau du Pralet (zone UH), mais aussi le château, la chapelle, des maisons de maîtres, la fontaine, ...

Au total 21 éléments sont identifiés (extrait en violet ci-dessous).



6. Secteurs de patrimoine environnemental identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'orientation 5 du PADD.

| Vocation | Délimitation |
|---|---|
| | Cet outil couvre les éléments de richesse environnementale, en complément de la zone N : boisements, jardins, zones humides, ... Le principe commun est celui de la préservation. |
| Ripisylve et arbres | Les ripisylves correspondent aux boisements d'accompagnement des principaux cours d'eau : l'Arve et les Eaux Belles. Les arbres remarquables sont issus de l'inventaire réalisé dans le cadre de la Directive du Salève et de l'étude terrain réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU. L'objectif est de préserver ces éléments végétaux pour leurs nombreuses vertus et de prévoir, en cas de problématique sanitaire, leur remplacement dans de bonnes conditions. |
| EBF | Ces éléments sont issus des données fournies par le SM3a, en charge de la mise en œuvre du SAGE. Cela permet de préserver l'espace de bon fonctionnement de l'Arve et des Eaux Belles. Seules les constructions autorisées dans les règlements de zones correspondantes sont autorisées, sinon le remblai/déblai est interdit ainsi que l'imperméabilisation/artificialisation. |
| Zones humides | Les zones humides sont issues de l'inventaire départemental, mis à jour par ASTERS (CEN 74). Le principe est celui de la préservation stricte. Seuls les travaux d'entretien / mise en valeur sont tolérés. |
| Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zones urbaines | Ces secteurs sont des jardins potagers à protéger de l'urbanisation, et inscrits au cœur de l'enveloppe urbaine. A ce titre, ils sont repérés, comme le permet le code, et ils sont inconstructibles. |
| Secteurs à enjeux pour la ressource en eau | Cela correspond à la préservation des nappes stratégique pour la ressource en eau potable, dont les données sont issues du SAGE de l'Arve. Il existe 3 niveaux correspondant à différentes mesures de protection. |

7. Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre des orientations 3 4 5 du PADD.

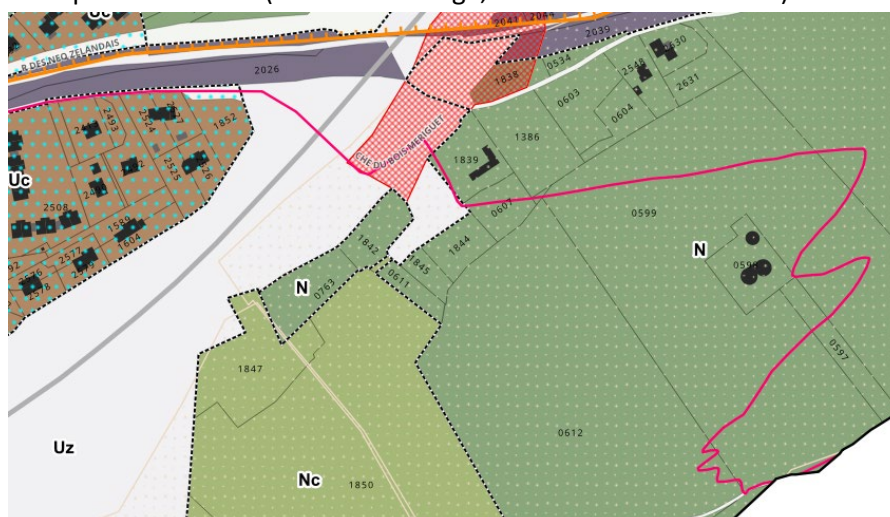
Ils sont au nombre de 7 et visent notamment des aménagements liés à la mobilité et aux équipements publics :

| N° ER | Type ER |
|-------|---|
| 1 | Ouvrage public : Extension de la mairie et des locaux communaux |
| 2 | Ouvrage public : Extension du cimetière existant |
| 3 | Voie publique : Elargissement du chemin des Pralets |
| 4 | Installation d'intérêt général : Protection du puits au Pas de l'Echelle |
| 5 | Voie publique : Création d'un rond-point au Pas de l'Echelle |
| 6 | Voie publique : Création d'une nouvelle desserte pour les carrières du Salève |
| 7 | Installation d'intérêt général : aménagement d'un point d'apport volontaire pour le tri sélectif |

8. Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Participent principalement à la mise en œuvre de l'orientations 4 du PADD.

Elles visent la préservation des cheminements modes doux et notamment des cheminements de loisirs du Salève ou de la plaine de l'Arve (extrait du zonage, tracé en rose ci-dessous) :



V. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES

Le bilan des surfaces classements / déclassements entre le PLU actuel et le PLU en projet fait ressortir un bilan positif au profit des espaces agricoles et naturels, de l'ordre de 18,5 ha. En effet, il y a eu davantage de surfaces qui sont passées de U/AU vers A/N que l'inverse.

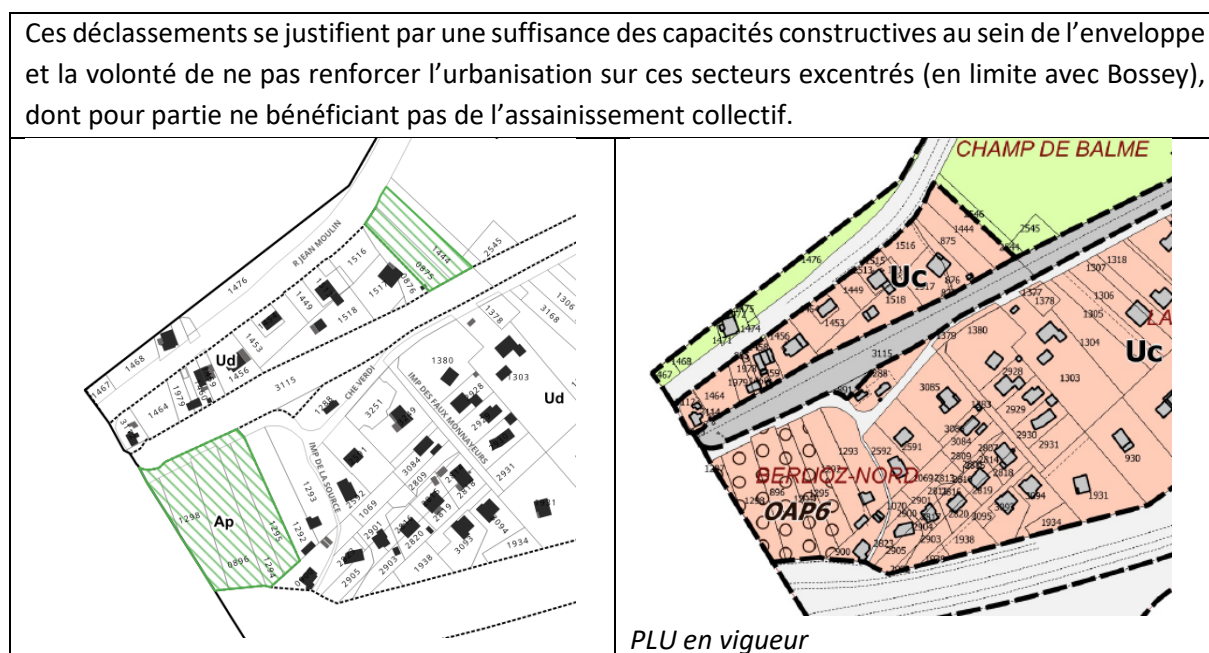
Les déclassements sont principalement le fruit d'une réflexion sur la cohérence à établir entre le projet de développement de la commune, en lien avec la stratégie SCoT/PLH, et les capacités constructives estimées dans les enveloppes urbaines. Ce travail a permis d'identifier un potentiel suffisant ne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

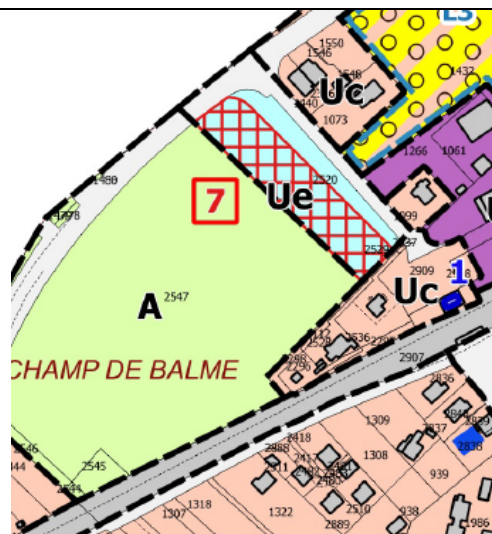
Ils concernent aussi une situation particulière sur le secteur des îles, au sein duquel un quartier important a été concerné par un phénomène d'inondation important ces dernières années.

Il s'agit majoritairement d'espaces naturels et agricoles vierges dont la nature et l'usage sera ainsi pérennisé par la révision de PLU.

Voici les déclassements par secteur et les justifications associées :

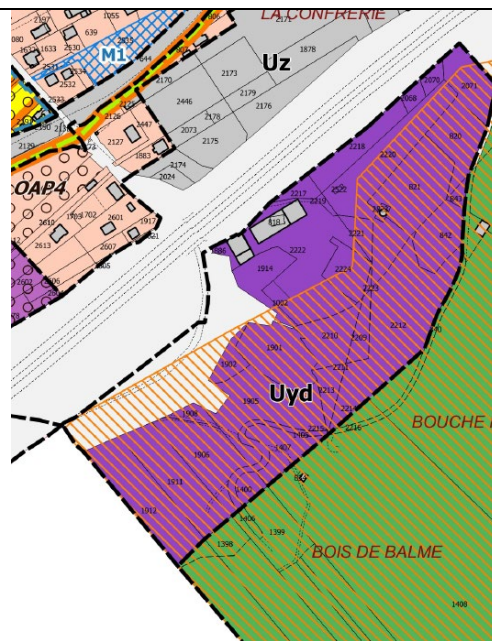


Ce déclassement d'une zone Ue s'explique par l'abandon du projet de parking-relais (suppression aussi de l'emplacement réservé) puisque le projet a été réalisé au cœur du Pas-de-l'Echelle.



PLU en vigueur

Ce réajustement de la zone économique permet de mieux correspondre aux besoins liés à la carrière. Les besoins en matière de constructibilité s'avèrent moins importants et il n'apparaissait donc pas nécessaire de maintenir une zone U aussi étendue.

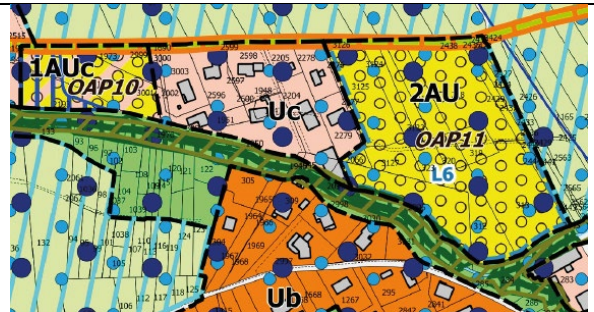


PLU en vigueur



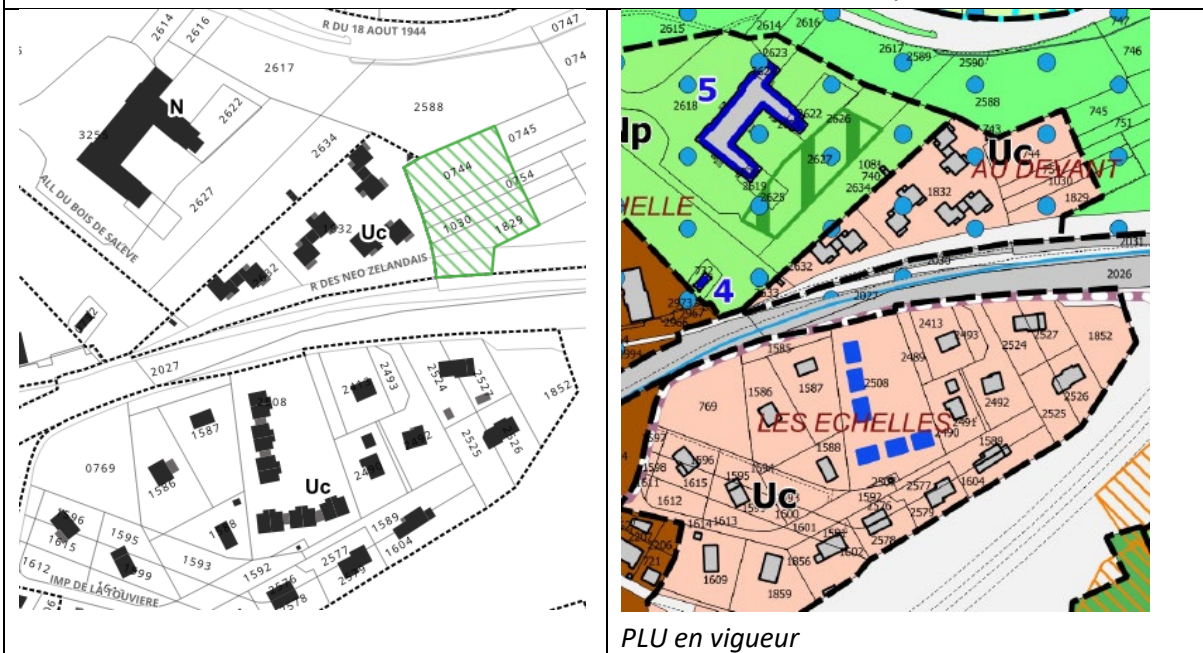
PLU en vigueur

De plus, rappelons que ces secteurs sont proches du ruisseau des Eaux Belles, concerné par le risque inondation, et qu'ils sont relativement éloignés des centralités.

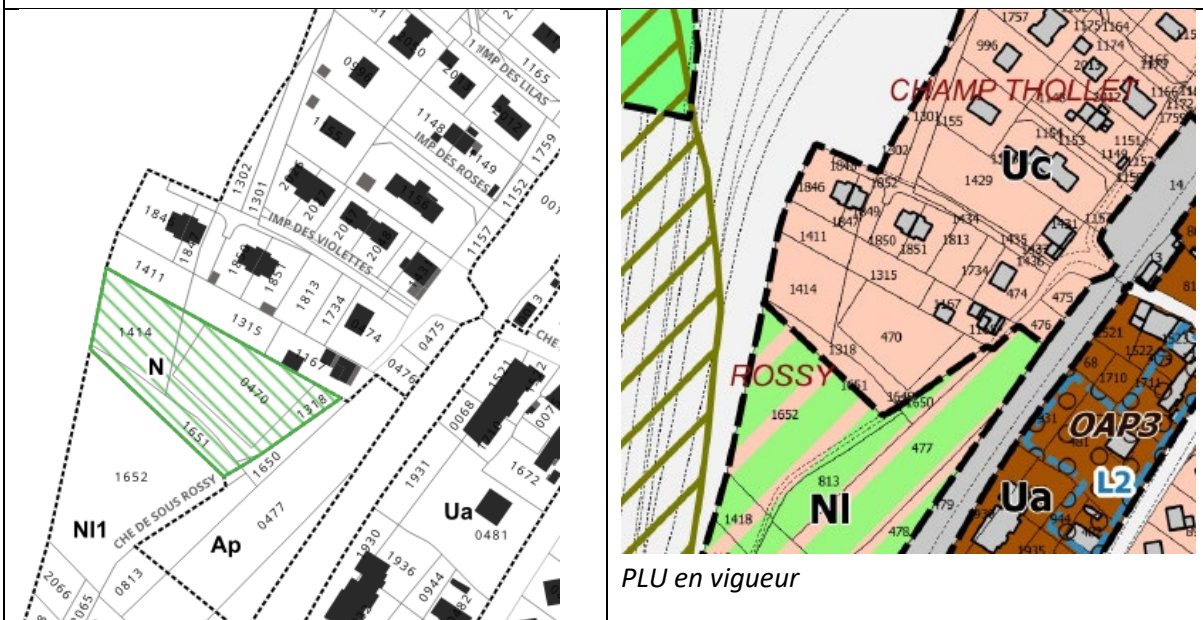


PLU en vigueur

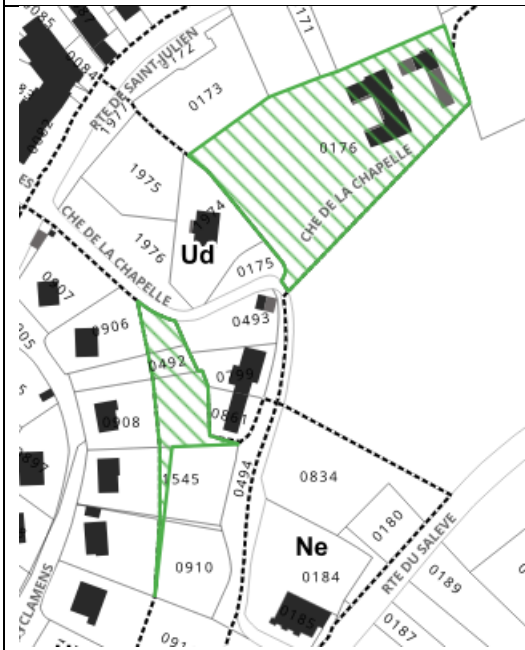
Ce déclassement se justifie par une suffisance des capacités constructives au sein de l'enveloppe et la volonté de préserver un espace boisé. Rappelons aussi que ce tènement est soumis aux reculs liés à la voie ferrée et soumis aux nuisances sonores associées liées aussi à la proximité de l'autoroute.



Ce déclassement, secteur Sous Rossy, se justifie par une suffisance des capacités constructives au sein de l'enveloppe et la volonté de préserver un verger. De plus, ce secteur est relativement enclavé, avec la nécessité d'un accès par un passage à niveau et une voie relativement étroite. Rappelons aussi que ce tènement est soumis aux reculs liés à la voie ferrée et à l'autoroute et soumis aux nuisances sonores associées.



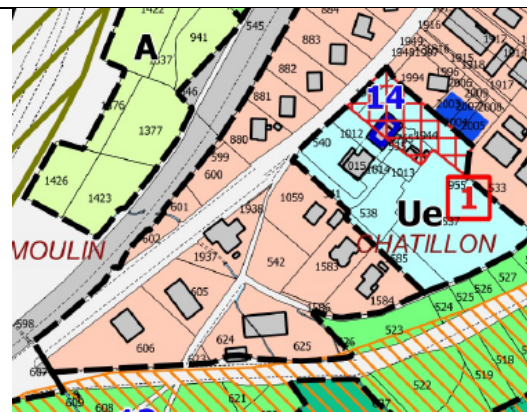
Ces déclassements se justifient par une insuffisance des capacités constructives au sein de l'enveloppe. De plus, ces secteurs relativement proches du centre sur plan, présentent des contraintes topographiques et d'accès importantes.



PLU en vigueur

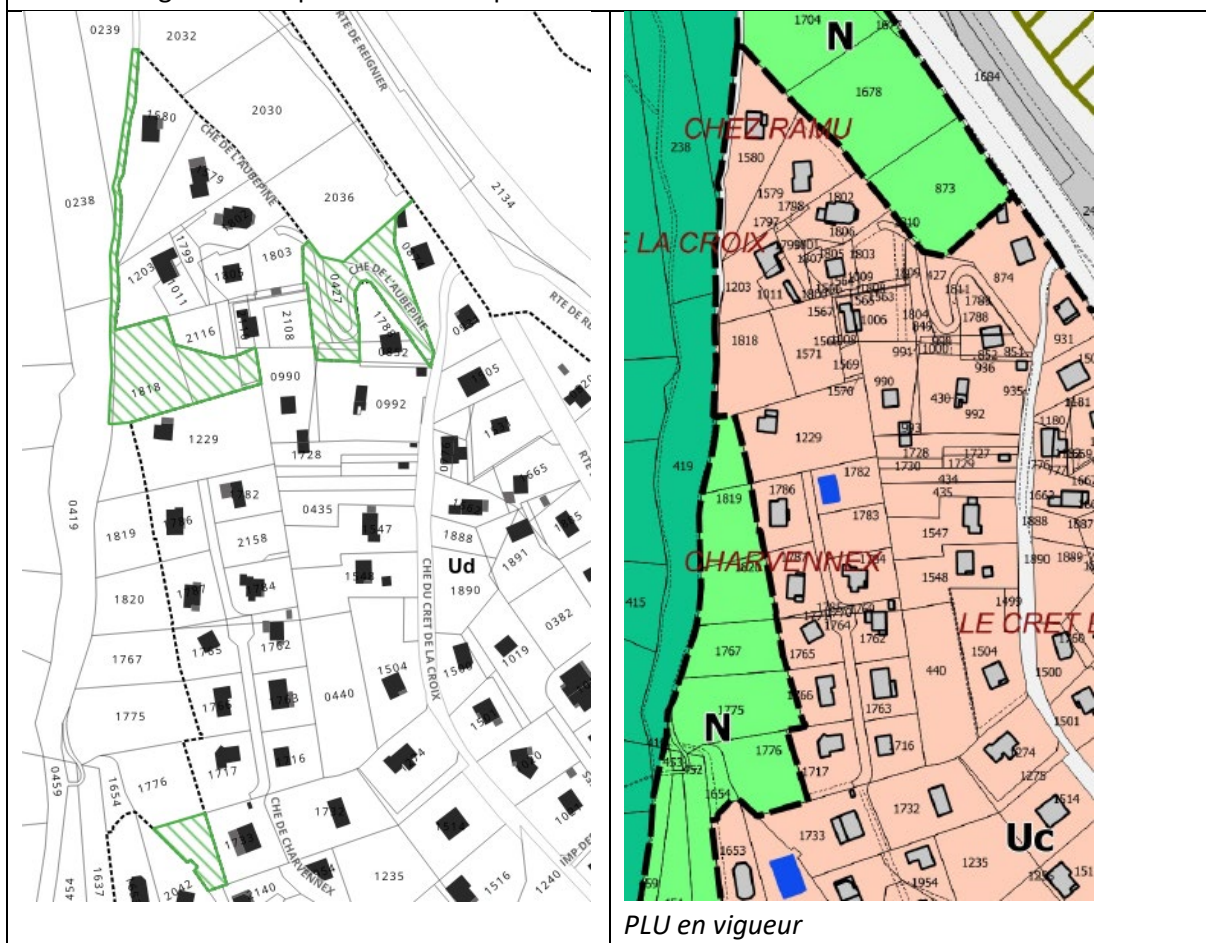
Le déclassement à l'ouest s'explique par l'étroitesse de ces parcelles, contraintes par le recul de la voie ferrée, ce qui rendrait tout projet irréalisable.

Le parc de la mairie est reclassé en Ne au lieu de Ue afin de marquer la volonté de préserver cet espace naturel.



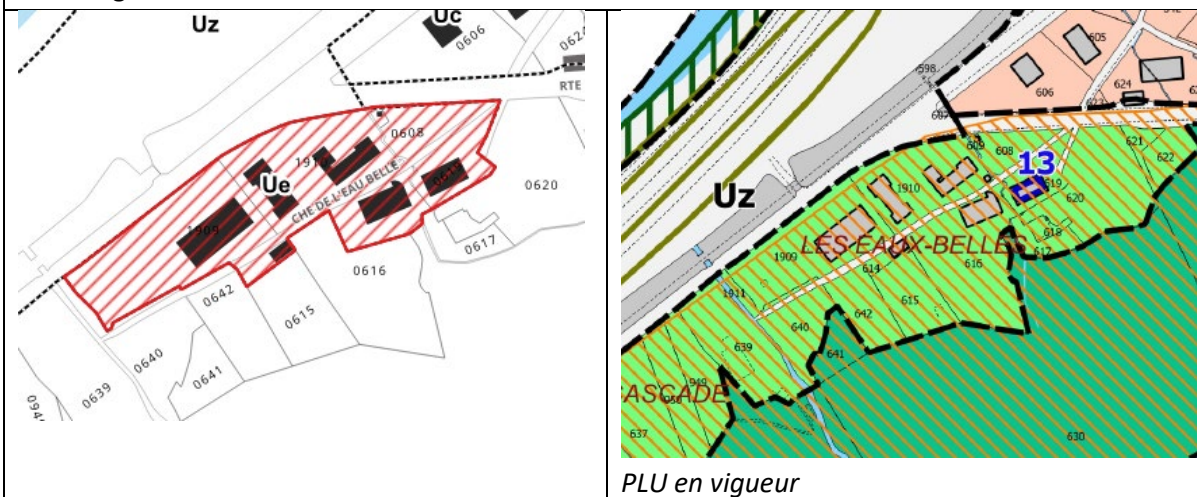
PLU en vigueur

Ces déclassements se justifient par une suffisance des capacités constructives au sein de l'enveloppe et la volonté de ne pas renforcer l'urbanisation sur ces secteurs excentrés, en cohérence avec le PADD. Il s'agit aussi de préserver des espaces boisés.

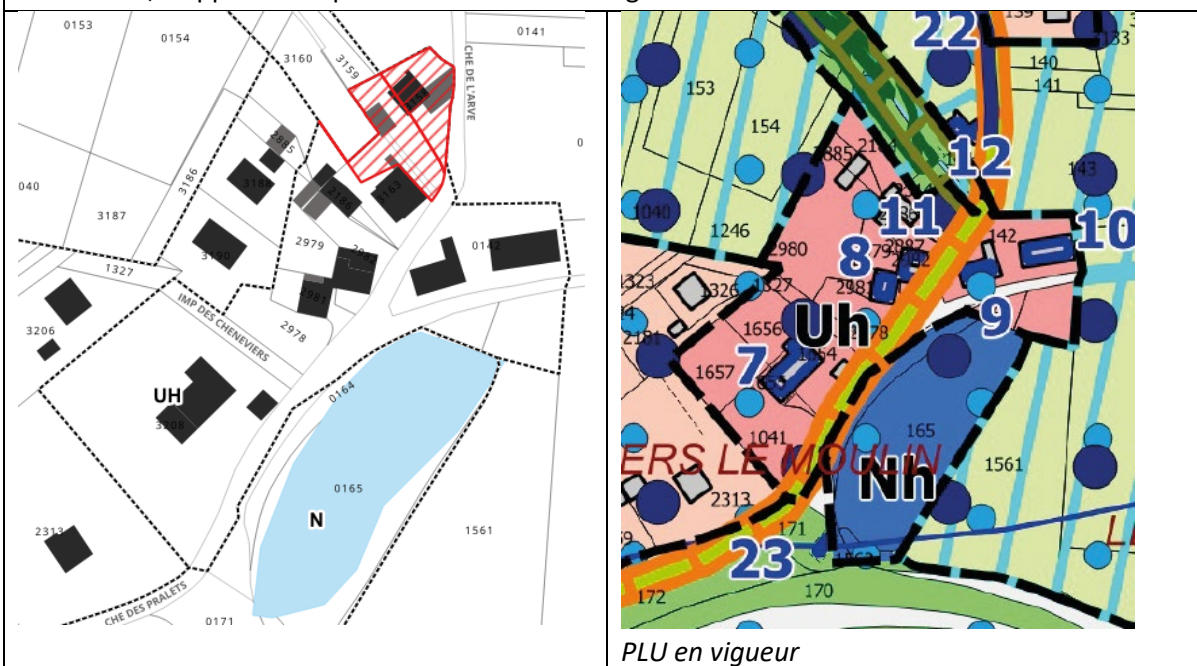


Il y a eu, a contrario, 2 secteurs de classements, c'est-à-dire des parcelles actuellement classées en N qui passent en U, pour 1 ha. Il s'agit exclusivement de parcelles bâties, pour lesquelles un zonage U paraissait plus approprié.

Ce classement concerne les bâtiments techniques du service des eaux de l'Agglomération, intégré à un zonage Ue.



Ce classement concerne des bâtiments liés au hameau de Pralet. Bien que soumis au risque inondation, il apparaissait plus cohérent de les intégrer à la zone UH.



Le Bilan global :

| | |
|--------------|------------------|
| Classements | + 1 ha |
| Déclassés | - 19,5 ha |
| Bilan | - 18,5 ha |



D'autres changements ont été opérés au sein du zonage et des prescriptions, notamment :

- L'ajout d'une zone Ud permettant de maîtriser les secteurs les plus excentrés de la commune, en cohérence avec le PADD.
- Le basculement de zone 1AU à destination d'habitat (OAP 7 et 8 du PLU actuel) vers des zones Ux en raison de la suffisance des capacités constructives pour l'habitat par ailleurs, et permettant aussi de répondre à des demandes pour l'installations d'activités économiques de type artisanat, petite industrie.
- Les secteurs d'OAP ont été réétudiés afin de tenir compte des projets déjà réalisés et du projet communal.
- La simplification des tramages/zonages environnementaux :
 - o la trame d'intérêt écologique (correspondant notamment aux ZNIEFF de type 1) du PLU en vigueur n'est pas reconduite. En effet, les zonages permettent de préserver la valeur écologique de ces secteurs majoritairement classés en N/Ap.
 - o la zone Nh de zone humide n'est pas reconduite puisqu'une trame de préservation est intégrée et elle est suffisante. Maintenir une zone Nh serait une redondance.
- Il n'existe plus de bâtiments identifiés pour changement de destination, puisque cela a déjà été réalisé.
- Un emplacement réservé est supprimé (ancien n°7) puisque le projet n'est plus d'actualité (voir précédemment).