Vétraz Monthoux

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VÉTRAZ-MONTHOUX

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 – Diagnostic

ARRÊT PROJET
Avril 2026

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4

1- QU'EST-CE QUE LE PLU ? 5
2- LA REVISION DU PLU 5
3- LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU 6
4- POURQUOI LA REVISION DU PLU DE VETRAZ-MONTHOUX ? 13

INTRODUCTION 16

1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE 17
2. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL ET REGLEMENTAIRE 18

PARTIE I SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC 21

CHAPITRE I.1 : SITUATION ET TENDANCE DEMOGRAPHIQUE 22
I. 1.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION 22
I.1.2. STRUCTURE DE LA POPULATION 23
I.1.3. COMPOSITION DES FAMILLES ET TAILLE DES MENAGES 24
I.1.4. LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DE LA POPULATION 25
I.1.5. NIVEAU DE VIE 25
I.1.6. SYNTHESE « DEMOGRAPHIE » 26

CHAPITRE I.2 : URBANISME ET HABITAT 27
I.2.1 PARC DE LOGEMENTS 27
I.2.2 LES RESIDENCES PRINCIPALES 29
I.2.3 LOGEMENTS VACANTS 32
I.2.4 LOGEMENTS AIDES 32
I.2.5 COUT DE L'IMMOBILIER 39
I.2.6 SYNTHESE « LOGEMENTS » 41

CHAPITRE I.3 : ACTIVITES ET EMPLOI 42
I.3.1. LA POPULATION ACTIVE 42
I.3.2. L'EMPLOI A VETRAZ-MONTHOUX 43
I.3.3. DEPLACEMENTS DES ACTIFS 45
I.3.4. LES ETABLISSEMENTS 47
I.3.5. LA CREATION D'ENTREPRISES 49
I.3.6. ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES 50
I.3.7. COMMERCES 54
I.3.8. TOURISME ET LOISIRS 57
I.3.9. AGRICULTURE 59
I.3.10. EXPLOITATION FORESTIERE 61

CHAPITRE I.4 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 63
I.4.1. ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS 63
I.4.2. LES DEPLACEMENTS 70
I.4.3. DEPLOIEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES 80

I.4.4. LES RESEAUX 82
I.4.5. LA GESTION DES DECHETS 82
I.4.6. COMMUNICATION NUMERIQUE 82

CHAPITRE I.5 : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES POLES URBAINS 84
I.5.1. LA STRUCTURE URBAINE DU TERRITOIRE 84
I.5.2. FONCTIONNEMENT URBAIN 92

CHAPITRE I.6 94

LE CENTRE-BOURG DE VETRAZ-MONTHOUX 94
I.6.1. ÉTUDE URBAINE 96
I.6.2. ÉTUDE PAYSAGERE 107
I.6.3. ÉTUDE ARCHITECTURALE 111
I.6.4. SYNTHESE DES ENJEUX 115

PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 119

CHAPITRE II.1 120

ENVELOPPE URBAINE 120
II.1.1. DELIMITATION DES ESPACES URBANISES 120
II.1.2. DEFINITION DE LA CENTRALITE 123

CHAPITRE II.2 125

CONSOMMATION D'ESPACE 125
II.2.1. METHODE 125
II.2.2. BILAN AU TITRE DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE 127
II.2.3. BILAN AU TITRE DU SCOT 133
II.2.4. ENJEUX 137

PARTIE III : ÉTUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES DÉJA URBANISÉS 138

CHAPITRE III.1 139

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE 139

CHAPITRE III.2 140

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION 140
III.2.1. METHODE 140
III.2.2. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION 141

PRÉAMBULE

1- Qu'est-ce que le PLU ?

Après les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes de 1917, les projets d'aménagement de 1943, les plans d'urbanisme de 1958 et les plans d'occupation des sols de 1967, voici le **plan local d'urbanisme**. Il est davantage l'instrument du renouvellement urbain que de l'extension périphérique des villes. Ajoutons à cela qu'il doit intégrer des préoccupations nouvelles, déplacements urbains, organisation commerciale, etc...
Le plan d'occupation des sols, outil issu de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, a conservé pendant plus de trente ans un aspect essentiellement foncier d'urbanisme de « zoning », délimitant des espaces parfois mono-fonctionnels et dans lesquels s'applique le règlement de « police » correspondant à la kyrielle des restrictions possibles à l'utilisation du sol.
La **notion de plan local d'urbanisme**, qui tend à gommer l'aspect foncier, sous-entend l'idée d'un **urbanisme de projet** dont ce nouveau document d'urbanisme est appelé à être le vecteur. Mais le P.L.U., qui reste néanmoins proche cousin du P.O.S, doit toujours fixer les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, comme auparavant devait le faire le P.O.S.
Sur le plan de la procédure, l'objet de la réforme est double : simplifier en apportant plus de sécurité juridique et démocratiser en supprimant la phase de P.O.S « rendu public », en supprimant l'application anticipée, en élargissant le champ de l'enquête publique et de la concertation.

2- La révision du PLU

Le champ d'application du P.L.U.

Le P.L.U. doit nécessairement couvrir l'intégralité du territoire communal, sauf existence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.
Pour ce qui concerne le territoire de Vétraz-Monthoux, le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire communal.

Les choix de la commune vis-à-vis de la modernisation du contenu du PLU

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU est entré en vigueur au 1er janvier 2016.
Le décret indique que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 est venu préciser les sous destinations existantes dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme en modifiant l'article R.151-28. Ainsi par la réécriture de cet article, il sera possible de distinguer la sous destination des hôtels et des hébergements touristiques. Il s'applique donc au présent PLU.

De plus, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 est venu ajouter de nouvelles sous-destinations dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme en modifiant l'article R.151-28 : lieux de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne. Ce décret a également modifié certaines définitions de sous-destination.
Le PLU de Vétraz-Monthoux est élaboré selon les nouvelles dispositions issues de ce décret.

3- Le contenu du dossier de PLU

LE PRÉSENT PLU EST ÉTABLI AVEC LES RÉFÉRENCES DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR EN MAI 2025.

Le Plan Local d'Urbanisme se présente sous forme d'un dossier qui, conformément à l'article L151-2 du Code de l'urbanisme, comporte des éléments obligatoires et facultatifs :

- Un **rapport de présentation**
- Un **projet d'aménagement et de développement durables**
- Des **orientations d'aménagement et de programmation**
- Un **règlement** : règlement écrit et documents graphiques
- Des **annexes**

Le rapport de présentation

Le contenu du rapport diffère substantiellement de celui du rapport de présentation du P.O.S. L'exposé du diagnostic devient explicitement une composante du rapport du PLU comme la motivation des choix opérés pour le zonage et les servitudes d'urbanisme, c'est l'une des pièces essentielles du dossier.

Formellement, le contenu du rapport est défini par les articles R151-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

R151-1 :

Le rapport de présentation :
1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

R151-2 :

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.

De plus la commune de Vétraz-Monthoux est soumise à l'obligation d'évaluation environnementale ; le rapport de présentation doit donc répondre aux exigences du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'EE des documents d'urbanisme, codifié à l'article R151-3, à savoir :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

R151-4 :

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Le PADD est une composante à part entière du PLU

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le projet d'aménagement et de développement durables *« définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »* (article L123-1-3 du Code de l'urbanisme).

La Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003 précise que ce document doit juste présenter « *le projet communal pour les années à venir* ».

Le PADD est la «clef de voûte» du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et le règlement) doivent être en cohérence avec lui.

Depuis la Loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014, le PADD doit « *fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Depuis la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, modifié par la loi du 10 mars 2023, le PADD est ainsi défini dans le code de l'urbanisme à l'article L151-5 :

> *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*
> *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
> *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
> *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
> *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*
> *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et,*

en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...)» (Article L151-6 du Code de l'urbanisme).
Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et qui ont nécessité une réponse particulière.

L'article L151-6-1 indique :

> *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

L'article L151-6-2 indique :

> *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

Selon l'article L151-7 C. urb. :

> *I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
> *3° (Abrogé) ;*
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
> *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*
> *8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.*

L'article R151-6 précise :

> *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*
> *Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

Et l'article R151-7 ajoute :

> *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont*

identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.
Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Le règlement

Selon l'article L151-8, le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
L'article L151-9 évoque désormais quatre types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières à protéger (N), que les PLU délimitent.
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Zones des PLU (Code de l'urbanisme article R151-18 à R151-25)	
Zones U (zones urbaines)	Secteurs déjà urbanisés. Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Zones AU (zones à urbaniser)	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
Zones A (zones agricoles)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Zones N (zones naturelles et forestières)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme intercommunal identifie (art. R151-14).
Mais ils peuvent aussi faire apparaître (art. R.151-9), par un tramage spécifique :

- Les Espaces Boisés Classés (art. L130-1* devenu L113-1).
- Les secteurs où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou réglementées pour des nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, des nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- Les emplacements réservés et l'indication des personnes bénéficiaires.

- Les zones de construction avec la densité minimale pour des motifs d'architecture et d'urbanisme.
- Les zones où la délivrance des permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain.
- Les périmètres délimités par le P.D.U à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou supprimer les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour les bureaux notamment) ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.
- Les règles d'implantation des constructions concernant les prospects sur voies et limites séparatives.

En outre, uniquement dans les zones U, les plans peuvent faire apparaître :

- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application de l'article L151-23.

En outre, et ce uniquement dans les zones U et AU, les plans peuvent faire apparaître :

- Les secteurs délimités en application de l'article L151-41-5° en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- Les emplacements réservés pour des programmes de logements sociaux en application de l'article L151-41-4°.
- Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L151-41-2°.
- Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale.
- Les secteurs où, en application de l'article L151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans les zones A et N, les plans peuvent :

- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

Dans les zones N, les plans peuvent repérer :

- Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L151-25.

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées délimités en application de l'article L151-13, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Les plans peuvent identifier :

- Les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées.

- Les secteurs où, en application l'article L151-40, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Les annexes

Composition des annexes – article R151-51
(Selon le Code de l'urbanisme applicable en décembre 2018)

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

4- Pourquoi la révision du PLU de Vétraz-Monthoux ?

Article L153-11

L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.
La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

La commune dispose d'un PLU approuvé en date du 7 décembre 2015. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 14 mai 2019, d'une modification approuvée le 29 novembre 2021, d'une mise en compatibilité approuvée le 4 août 2022 et d'une modification approuvée le 15 juillet 2024.

Le Conseil municipal a défini les modalités de concertation avec la population lors de la séance du 14 novembre 2022 et définit les objectifs poursuivis par la révision du PLU.

Extrait de la délibération du 14 novembre 2022 fixant les objectifs poursuivis :

Les **objectifs poursuivis** par la commune sont les suivants :

- **Maitriser la pression immobilière et le rythme de production de logements ;** une pression immobilière forte est à l'origine :
  - d'une mutation souvent incontrôlée du tissu urbain existant, source de **nuisances** (cadre de vie dégradé, capacité des réseaux, démultiplication des accès sur le domaine public, problèmes de vis-à-vis, ...) ;
  - d'une **banalisation architecturale** qui menace à terme le cadre urbain ;
  - d'une imperméabilisation accrue du sol, aggravant les enjeux liés à **l'adaptation au changement climatique** (îlots de chaleur, énergie solaire, ...) ;
  - d'un **appauvrissement de la biodiversité** en milieu urbain (destruction de continuités végétales, diminution des espaces refuge, diminution de la diversité des essences végétales, ...).

- **Répondre aux besoins en logements** pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire. Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Vétraz-Monthoux. En cela, il s'agira de :
  - soutenir la dynamique de production de logements en compatibilité avec le SCoT et le PLH ;
  - favoriser l'accès au logement, notamment l'accession à la propriété (notamment les primo-accédants) ;
  - diversifier l'offre de logements en termes de typologie (T1, T2, T3...), de formes urbaines (logement collectif, intermédiaire, maisons individuelles, accolées, ...) et de statuts (privé, accession aidée, social) ;
  - respecter les engagements de mixité sociale pris dans le cadre du PLH et du SCoT ;
  - produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population ;
  - actionner des leviers réglementaires pour atteindre l'objectif du PLH et tendre vers le respect de la loi SRU ;

- encourager les rénovations ou réhabilitations et en cela limiter la vacance constatée dans le parc de logements ;
- soutenir les projets de rénovations énergétiques.

- **Redynamiser le centre-bourg :**
  - Réfléchir et anticiper la question de la rénovation urbaine, et du renouvellement urbain ;
  - Valoriser le centre-bourg : recentrage des commerces, valorisation des espaces publics et implantations de nouveaux services et équipements.

- **Valoriser et poursuivre la structuration urbaine dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités. Pour ce faire, il s'agira de :**
  - Recentrer les lieux de développement pour protéger les espaces naturels et agricoles désormais sanctuarisés, et accueillir la population prioritairement autour des équipements et des transports publics, dans le respect des prescriptions du SCoT ;
  - Privilégier le renouvellement urbain ;
  - Poursuivre la restructuration des équipements publics (écoles, mairie, équipements sportifs et culturels, collège, lycée) et mettre en place une stratégie pour compléter / faire évoluer certains équipements publics ;
  - Assurer des continuités piétons/cycles au sein de la commune et en lien avec le cœur d'agglomération ;
  - Conforter le parc de stationnement en lien avec les projets ;
  - Accompagner le développement par l'amélioration et le confortement de la trame des espaces publics.

- **Intégrer la question économique :**
  - Développer l'offre de commerces et de services dans les centralités pour accompagner la croissance de la population ;
  - Permettre le confortement et le développement des activités économiques productives ;
  - Encadrer l'activité artisanale et industrielle au sein du tissu bâti et les possibilités d'évolution des bâtiments d'activités implantés de manière diffuse dans le territoire ;
  - Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour ses dimensions économiques, environnementales et paysagères.

- **Entrer en transition écologique et énergétique :**
  - Relever le défi de l'adaptation au dérèglement climatique : intégration du PCAET dans le PLU, préservation/création d'espaces verts, architecture bioclimatique, îlots de fraicheur, développement des modes doux et actifs, préservation des espaces naturels et agricoles, réduction de la consommation foncière…

- **Valoriser le patrimoine et le paysage vétrazien :**
  - Valoriser et préserver le patrimoine naturel, bâti, historique et contemporain ;
  - Établir un projet qui permette de préserver les paysages caractéristiques de la commune (vue sur le grand paysage, les plages agricoles comme la plaine de Corly, coupures d'urbanisation, trame de la nature en ville, traversée de la Géline, réouverture/renaturation du Nantet, préserver le bois de Rosses…) ;
  - Favoriser l'insertion patrimoniale et architecturale des projets tout en permettant de nouveaux types de construction (forme, couleurs, …) ;
  - Repérer les éléments identitaires du patrimoine bâti notamment à Corly, Haut-Monthoux, Collonges (bâtiments d'architecture vernaculaire de type ferme, mur, maison isolée, îlots, noyaux historiques, …) et assurer leur mise en valeur mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations.

- **Prendre en compte les enjeux de biodiversité et d'environnement :**
  - Identifier et préserver les zones humides, les pelouses sèches, l'Arve et ses abords, la Menoge et les autres cours d'eau… Reconnus comme réservoirs de biodiversité ou relais de nature, il est essentiel de les maintenir, voire de les restaurer, pour connecter ces cœurs de nature, qui sont des espaces de perméabilité qui permettent aux espèces de circuler. Ce point constitue un enjeu fort dans la mesure où la pression d'urbanisation s'est nettement accentuée depuis une dizaine d'année ;
  - Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors (trame verte et bleue, trame turquoise) ;
  - Économiser l'espace pour préserver la nature ordinaire, ne relevant pas de la trame verte et bleue ;
  - Tenir compte de la capacité des réseaux (assainissement individuel et collectif, gestion des eaux pluviales) et des ressources naturelles ;
  - Maintenir le développement urbain en s'appuyant sur des limites claires d'urbanisation : cônes de vue sur le grand paysage, ouvertures paysagères, secteurs à forts enjeux environnementaux, espaces agricoles, voies, … ;
  - Prendre en compte les risques naturels en stoppant le développement des secteurs concernés par des risques forts.

INTRODUCTION

Présentation du territoire dans son contexte géographique et intercommunal

1. Le contexte géographique

La commune de **Vétraz-Monthoux** se situe au sein de l'agglomération d'Annemasse, et à une dizaine de kilomètres du centre-ville de Genève. Elle s'implante à une altitude variant de 400 à 571 mètres (Haut-Monthoux), et s'étend sur une superficie de 7,11 km^2.

Elle se caractérise par son site de colline, situé entre la vallée de l'Arve au Sud et le plateau d'Annemasse, offrant des vues sur les reliefs environnants, tels que le Mont Salève, la chaine des Aravis jusqu'au Môle.

La commune se divise en trois secteurs d'habitation principaux : le centre-bourg, Haut-Monthoux et Bas-Monthoux.

Les communes limitrophes sont Annemasse au Nord-Ouest, Cranves-Sales à l'Est, Arthaz-Pont-Notre-Dame au Sud et Étrembières à l'Est.



Situation de Vétraz-Monthoux dans Annemasse Agglo

Vétraz-Monthoux est une commune périurbaine à caractère principalement résidentiel. Située dans l'aire d'attraction des bassins d'emplois de Genève et aux portes de la ville d'Annemasse, Vétraz-Monthoux connait une forte pression foncière, liée à son attractivité géographique. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité et des dynamiques liées à son contexte géographique.
Vétraz-Monthoux est la troisième commune la plus peuplée de l'agglomération d'Annemasse.
Territoire autrefois agricole, il est aujourd'hui majoritairement urbanisé, effaçant la configuration multipolaire des hameaux historiques (Collonges, Haut-Monthoux, Vétraz, Corly…) de la commune. Le territoire est délimité :

- Au Sud par la Menoge et l'Arve, qui s'écoulent jusqu'au lac Léman.
- Au Nord par l'aérodrome d'Annemasse et le Bois de Rosses.
- A l'Ouest, la commune est en continuité d'Annemasse.
- La frange Est se caractérise par un espace agricole encore maintenu autour du hameau de Corly et jusqu'à la limite communale.

D'un point de vue environnemental, la commune se caractérise notamment par la colline de Haut-Monthoux, qui culmine à 571m d'altitude et crée un relief singulier sur le territoire. Ce secteur bénéficie d'une végétation abondante et d'un caractère rural, au sein même de l'agglomération d'Annemasse.

Sa topographie lui permet de proposer des ouvertures paysagères sur les reliefs voisins, contribuant également au cadre de vie de la commune. De fait, le territoire a connu un développement marqué, et est très attractif d'un point de vue résidentiel, une fonction aujourd'hui majoritaire au sein du tissu bâti. Le récent développement des équipements publics et la requalification du centre-bourg en cours visent à répondre à la croissance démographique et l'évolution des besoins.

2. Le contexte intercommunal et réglementaire

Situation administrative

La commune de Vétraz-Monthoux (code Insee 74298) appartient au territoire d'Annemasse Agglomération qui rassemble 12 communes. Elle dépend de l'Arrondissement de Saint Julien en Genevois qui compte 74 communes et 199 838 habitants (2022).

La commune de Vétraz-Monthoux appartient :

- A l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois (code Insee 743)
- Au canton de Gaillard (code 7409)
- A la CA Annemasse Les Voirons Agglomération (code 200011773) dite Annemasse Agglo
- A l'Unité urbaine 2020 de Genève Annemasse (code 00653)
- À l'aire d'attraction des villes 2020 de Genève - Annemasse (partie française) (code GEN)
- À la Zone d'emploi 2020 du Genevois Français (code 8416)
- Au Bassin de vie 2012 d'Annemasse (code 74012)

Intercommunalité

La commune de Vétraz-Monthoux appartient à la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo. Créée le 1er janvier 2008, la communauté d'agglomération Annemasse - les Voirons voit le jour par fusion avec la communauté de communes des Voirons. Annemasse Agglo compte 12 communes et plus de 93 417 habitants (2021).

Annemasse Agglo est un établissement public de coopération intercommunale. A ce titre, la collectivité intervient sur les compétences transférées par ses communes membres ou instituées par la loi, sur son périmètre géographique.
Annemasse Agglo agit aujourd'hui dans des champs d'action variés...
Les communautés doivent exercer des compétences obligatoires précisément définies par la loi, ainsi que différentes compétences dites "optionnelles" qu'elles choisissent au sein d'une liste fixée par le législateur. Outre ces compétences définies par la loi, les communautés peuvent se voir transférer par les communes d'autres compétences dites "facultatives".



Les compétences de l'agglomération - Source : Site internet d'Annemasse Agglo

Les politiques sectorielles

En cohérence avec le SCoT plusieurs politiques sectorielles sont en cours ou finalisées et concernent le territoire de Vétraz-Monthoux. Ces politiques permettent d'assurer la mise en œuvre du projet d'agglomération. À Vétraz-Monthoux, trois politiques sectorielles sont identifiables :
- Le PDU (Plan de Déplacement Urbain), approuvé depuis 2014 ; il sera remplacé par le Plan de Mobilité, en préparation pour la période 2025-2035
- Le PLH (Programme Local de l'Habitat), approuvé le 28 septembre 2022
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)

Le Programme Local de l'Habitat

(source : Annemasse agglo)

Annemasse Agglo est couverte par un PLH pour la période 2023-2029, approuvé le 12 décembre 2022. Il s'applique au territoire de Vétraz-Monthoux.

La dynamique démographique de l'agglomération d'Annemasse engendre des besoins en logements en constante augmentation.

Le PLH d'Annemasse Agglo propose différentes orientations pour la production de nouveaux logements sur le territoire :
- **Orientation n°1** : Un PLH pour une agglo exigeante qui favorise les synergies entre acteurs
- **Orientation n°2** : Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources
- **Orientation n°3** : Un PLH qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers
- **Orientation n°4** : Un PLH pour une agglo toujours solidaire

Le SCOT d'Annemasse Agglo

Source (https://www.annemasse-agglo.fr/scot)

Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, est un document d'urbanisme et de planification à l'échelle des 12 communes de l'agglo. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Annemasse Agglo a été approuvé le 15 septembre 2021.
Le territoire d'Annemasse Agglo a changé ces dernières années (démographie, consommation d'espace, etc.) et le SCOT doit se redessiner en fonction de ces évolutions.
Il doit également prendre en compte l'avancement des projets de mobilité (nouvelle gare d'Annemasse, Léman Express, parkings relais P+R, Tram Annemasse-Genève, voie verte du Grand Genève) et la dynamique des territoires voisins et du Grand Genève.
D'autre part, le SCOT doit intégrer les notions de préservation de la qualité de l'air et de la biodiversité, les corridors biologiques, etc. D'ici 2025, ce sont plus de 20 000 nouveaux habitants qui vivront dans l'agglomération.
Le territoire du SCoT soulève des enjeux de taille, avec 715 nouveaux logements à construire chaque année et plus de 50% du territoire en espace naturel et agricole à préserver et à valoriser.

La commune de Vétraz-Monthoux s'inscrit donc dans le périmètre du SCoT d'Annemasse Agglo, en tant que commune de la « ville agglomérée ». Il fixe pour la commune un certain nombre d'orientations de développement au regard de ce positionnement dans l'armature urbaine qui devront être prises en compte dans le cadre du projet de développement communal.

La compétence SCoT a été transférée au Pôle métropolitain du Genevois Français qui a en charge l'élaboration d'un SCoT à l'échelle du pôle métropolitain.

Le PCAET – Plan Climat Air Energie Territorial

Un Plan Climat Air Energie Territorial est un document de planification stratégique et opérationnel qui comprend :

- Un diagnostic territorial
- Une stratégie
- Un plan d'actions pour 6 ans (2022-2028)
- Une évaluation environnementale

Un Plan Climat est une démarche partenariale, une relecture « énergie–climat » de l'ensemble des domaines d'action de la collectivité, orientée par les enjeux de l'énergie et du climat, avec des ambitions affirmées et partagées par les acteurs du territoire pour atteindre 3 objectifs :

- l'atténuation vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre des collectivités autant que possible pour contribuer à la réduction par 4 des émissions nationales (facteur4). Cela passe notamment par la réduction des consommations d'énergie et l'utilisation significative de ressources renouvelables.
- l'adaptation du territoire au changement climatique pour réduire la vulnérabilité du territoire en l'adaptant à l'évolution du climat. Cela passe notamment par la prise en compte des évolutions climatiques dans les décisions de long terme.
- la lutte contre la pollution atmosphérique (particules fines,...) pour préserver la santé des usagers et l'environnement.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (Plan Climat) d'Annemasse Agglo répond à deux obligations majeures de la loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) promulguée le 17 août 2015.

La première est de rédiger un Plan Climat Air Energie « territorial », dont les actions agissent sur l'ensemble des domaines de compétences de la collectivité (planification urbaine, mobilité,...).

La deuxième obligation est de prendre en compte la préservation de la qualité de l'air dans le document. La loi TECV demande par ailleurs d'intégrer au diagnostic du document des éléments détaillés sur la situation énergétique du territoire.

Le projet d'agglomération du Grand Genève

Le Grand Genève est un groupement de collectivités publiques locales de part et d'autre de la frontière franco-suisse. Cette agglomération transfrontalière englobe les 117 communes du Pôle métropolitain du Genevois français, les 45 communes du Canton de Genève ainsi que les 47 communes du district de Nyon, ce qui représente plus d'un million d'habitants.
Territoire dynamique, le Grand Genève compte près d'un million d'habitants (964 000 exactement) répartis sur 212 communes, entre Bellegarde-sur-Valserine, Annemasse, Meyrin, Nyon, Bonneville, Thonon-les-Bains et Genève. Le territoire du Grand Genève représente environ 2 000 km^2.

PARTIE I
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Chapitre I.1 :
Situation et tendance démographique

Le diagnostic a été établi en 2022 puis mis à jour en 2025, année durant laquelle les données disponibles étaient celle de l'Insee 2022. Pour certains points le diagnostic a été actualisé pour l'arrêt projet pour vérifier la constance des conclusions.

I. 1.1. Évolution de la population

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	2 231	2 908	3 413	4 311	5 297	6 141	7 196	8 678	10 412
Densité moyenne (hab/km²)	313,8	409,0	480,0	606,3	745,0	863,7	1 012,1	1 220,5	1 464,4

Évolution de la population - Source : INSEE

Vétraz-Monthoux connait une croissance démographique très soutenue depuis 1968, avec un rythme de plus de 4,1 % entre 2008 et 2013. La population a presque doublé entre 1999 et 2022, passant de 5 297 à 10 412 habitants.
La densité de population a donc également fortement progressé.

Sur la dernière décennie 2011-2022, la commune a gagné 3 216 habitants.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	**3,9**	**2,3**	**3,0**	**2,3**	**2,1**	**3,2**	**3,8**	**3,1**
due au solde naturel en %	0,8	0,5	0,2	0,6	0,3	0,7	0,9	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,1	1,8	2,7	1,7	1,8	2,5	2,9	2,3
Taux de natalité (‰)	**15,1**	**11,0**	**8,2**	**12,2**	**8,9**	**11,8**	**14,3**	**13,4**
Taux de mortalité (‰)	**7,6**	**6,3**	**5,8**	**5,8**	**5,9**	**6,7**	**5,7**	**5,4**

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 – source : INSEE

Entre 2016 et 2022, la commune poursuit une croissance de 3,1% par an en moyenne, légèrement en baisse par rapport à la période précédente. La croissance démographique est principalement due au solde migratoire

- solde naturel de +0,8 % / an
- solde migratoire de 2,3 % / an

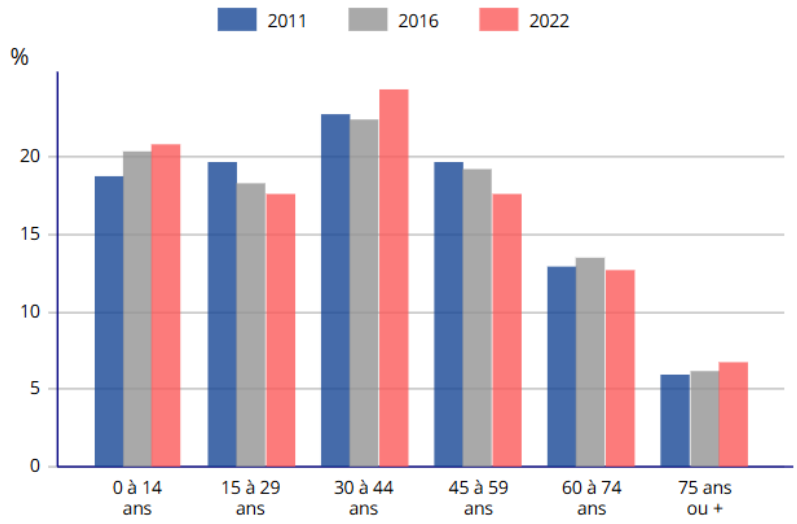
En parallèle les échelons territoriaux supérieurs poursuivent une croissance nettement plus modérée entre 2016 et 2022 :

- France : +0,3 %/an
- Haute Savoie : +1,0 %/an
- Annemasse Agglomération : +1,1 %/an, principalement portée par un solde naturel de +0,8% /an.

Vétraz-Monthoux est donc une commune très dynamique à l'échelle de l'agglomération et du département.

Le solde migratoire traduit une attractivité soutenue du territoire pour les nouvelles populations. Cela peut s'expliquer par la situation stratégique de la commune, située aux portes d'Annemasse et de la frontière Suisse.

I.1.2. Structure de la population



	2011	2016	2022
0 à 14 ans	18,8	20,4	20,9
15 à 29 ans	19,7	18,3	17,6
30 à 44 ans	22,8	22,5	24,4
45 à 59 ans	19,7	19,2	17,6
60 à 74 ans	13,0	13,5	12,7
75 ans ou +	6,0	6,2	6,8

Population par tranche d'âge – Source : INSEE

La commune de Vétraz-Monthoux est attractive pour les jeunes actifs. En effet, 42% de la population a entre 15 et 44 ans en 2022, une part qui reste stable sur la dernière décennie.

De même, la commune n'est pas concernée par un vieillissement de sa population avec une part de plus de 60 ans qui reste stable (environ 19 %).

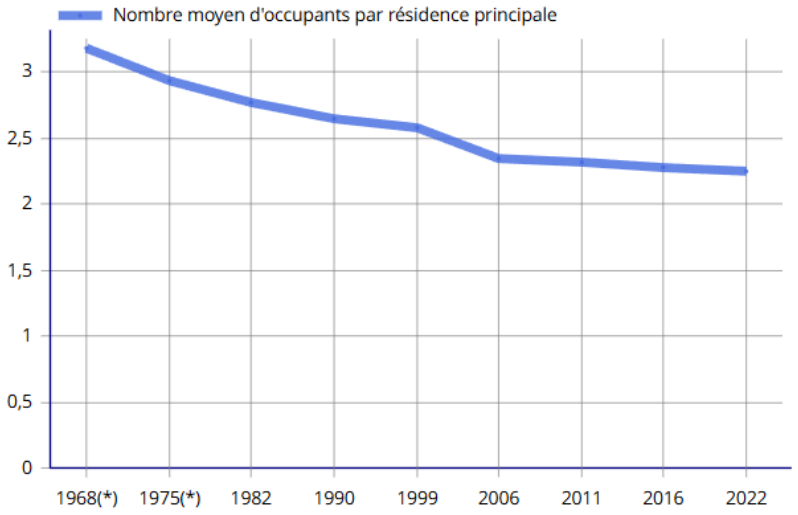
Cette dynamique démographique a encouragé le développement des équipements scolaires sur ces dernières années, afin d'assurer une capacité d'accueil suffisante à terme.

I.1.3. Composition des familles et taille des ménages

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2011	%	2016	%	2022	%	2011	2016	2022
Ensemble	**3 020**	**100,0**	**3 657**	**100,0**	**4 489**	**100,0**	**7 019**	**8 336**	**10 117**
Ménages d'une personne	**919**	**30,4**	**1 227**	**33,6**	**1 632**	**36,4**	**919**	**1 227**	**1 632**
Hommes seuls	387	12,8	531	14,5	769	17,1	387	531	769
Femmes seules	532	17,6	696	19,0	863	19,2	532	696	863
Autres ménages sans famille	**61**	**2,0**	**78**	**2,1**	**33**	**0,7**	**129**	**180**	**66**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**2 040**	**67,5**	**2 352**	**64,3**	**2 824**	**62,9**	**5 971**	**6 928**	**8 419**
Un couple sans enfant	832	27,5	920	25,2	1 045	23,3	1 690	1 865	2 109
Un couple avec enfant(s)	969	32,1	1 130	30,9	1 317	29,3	3 654	4 338	5 135
Une famille monoparentale	239	7,9	302	8,3	462	10,3	627	725	1 175

Ménages selon leur composition – Source : INSEE

La part de ménages seuls progresse entre 2011 et 2022, passant de 30,4% à 36,4%, au détriment des ménages avec famille (de 67,5% à 62,9%).
La composition des familles perd majoritairement en part de couple sans enfants, montrant un attrait en particulier pour les familles avec enfant(s), dont la part reste globalement stable.



Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 - Source : INSEE

Comme observé à l'échelle nationale, la taille des ménages poursuit sa diminution, avec une moyenne de **2,25 personnes/ménage** (2022). La tendance est la même à l'échelle départementale (2,18 personnes/ménage).
Cette moyenne reste néanmoins plus élevée à Vétraz-Monthoux qu'à l'échelle d'Annemasse Agglo, avec 2,12 personnes/ménage.

Ce phénomène s'explique principalement par la décohabitation des ménages (départ des enfants du domicile familial, divorces, etc.).

I.1.4. Les catégories socio-professionnelles de la population

Groupe socioprofessionnel	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**5 888**	**100,0**	**6 891**	**100,0**	**8 246**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	11	0,2	5	0,1	23	0,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	228	3,9	268	3,9	335	4,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	706	12,0	643	9,3	816	9,9
Professions intermédiaires	1 098	18,6	1 227	17,8	1 401	17,0
Employés	1 095	18,6	1 568	22,8	1 676	20,3
Ouvriers	698	11,9	844	12,3	1 088	13,2
Retraités	1 190	20,2	1 382	20,1	1 636	19,8
Autres personnes sans activité professionnelle	862	14,6	953	13,8	1 270	15,4

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle – Source : INSEE

Les CSP les plus représentées sont les employés, retraités et professions intermédiaires. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont de moins en moins nombreux, en nombre comme en proportion, sur la dernière décennie (12% en 2011 ; 9,9% en 2022) au profit des ouvriers (11,9% en 2011 ; 13,2% en 2022) et des employés (18,6% en 2011 ; 20,3% en 2022).
Ces évolutions sont vraisemblablement liées au fort développement du parc de logements sociaux depuis 2013.

La part des retraités est inférieure à la moyenne départementale (23,5%) et nationale (27,8%).

I.1.5. Niveau de vie

	Vétraz-Monthoux	Annemasse Agglomération	Haute Savoie
Nombre de ménages fiscaux		35 607	352 959
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux		75 642	789 356
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	**32 820**	**27 700**	**28 120**
Part des ménages fiscaux imposés		**43,7**	**58,0**

Ménages fiscaux de l'année 2021 – Source : INSEE

La situation haut-savoyarde est exceptionnelle et atypique, puisque le département cumule des revenus en très forte croissance (+30% en 10 ans) et des niveaux de vie très élevés (28 120 € par unité de consommation en 2021).

A Vétraz-Monthoux, la situation est particulièrement marquée avec un **revenu médian très élevé (32 820 €).** Il est nettement supérieur à la médiane de l'agglomération (27 700 €) et reste largement au-dessus de la moyenne nationale (22 040 €).

Ce montant est fortement influencé par :
- Le fort taux d'activité
- La part élevée de frontaliers

I.1.6. Synthèse « Démographie »

Atouts	• Un rythme de croissance soutenu (+3,1%/an) • Un **revenu médian élevé** • Une population **jeune et active** qui se maintient • Une population **familiale** (nombre de personne par ménage encore élevé)
Faiblesses	• Des CSP élevées moins représentés sur le territoire • Un rythme de croissance démographique qui suppose une vigilance au développement urbain afin de préserver **l'identité et le cadre de vie de la commune**
Enjeux	• **Accompagner, organiser et maîtriser la croissance de la population** pour préserver le cadre de vie des générations futures et permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements nécessaires • Prendre en compte les **besoins en logements** induits par le desserrement des ménages • **Favoriser le parcours résidentiel** pour offrir des logements adaptés à chaque catégorie de la population et maintenir une diversité des catégories socioprofessionnelles • Assurer une réponse aux besoins induits par la structure de la population en matière d'équipements notamment scolaires • **Conserver l'attrait au territoire** pour les jeunes actifs

Chapitre I.2 :
URBANISME ET HABITAT

Le diagnostic a été établi en 2022 et mis à jour en 2025, année durant laquelle les données disponibles étaient celle de l'Insee 2022. Pour certains points le diagnostic a été actualisé pour l'arrêt projet pour vérifier la constance des conclusions.

I.2.1 Parc de logements

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	**768**	**1 142**	**1 359**	**1 722**	**2 128**	**2 823**	**3 380**	**4 084**	**4 965**
Résidences principales	699	965	1 217	1 594	1 969	2 528	3 016	3 657	4 503
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	24	45	53	86	96	111	166	159
Logements vacants	44	153	97	75	73	199	253	261	303

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 – Source INSEE

Le parc de logements compte **4 965 logements en 2022**, dont 90,7 % de résidences principales soit 4 503 unités, et seulement 3,2% de résidences secondaires. La commune de Vétraz-Monthoux a donc une vocation résidentielle très affirmée.

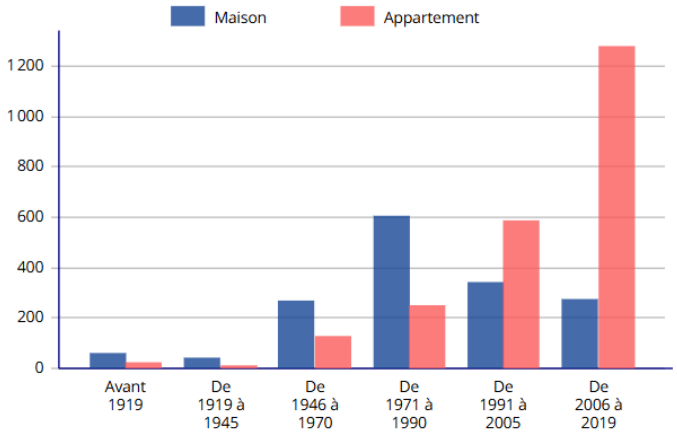
Catégorie de logement	2011	2016	2022
Résidences principales	89,2	89,5	90,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	3,3	4,1	3,2
Logements vacants	7,5	6,4	6,1

Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**3 380**	**100,0**	**4 084**	**100,0**	**4 965**	**100,0**
Maisons	1 708	50,5	1 839	45,0	1 849	37,2
Appartements	1 667	49,3	2 228	54,6	3 104	62,5
Autres	5	0,1	17	0,4	11	0,2

Catégories et types de logements – Source INSEE

Les **logements collectifs sont majoritaires** à Vétraz-Monthoux, puisque 62,5% du parc de logements est constitué d'appartements, soit 3 104 unités en 2022.
La progression du nombre d'appartements est plus importante que celle des maisons, dans un contexte de diversification des typologies de logements et de densification. En effet, la commune comptait près de 900 appartements supplémentaires entre 2016 et 2022.

A l'échelle d'Annemasse Agglo, cette tendance est encore plus marquée avec un parc composé de 23,9% de logements individuels et 75,3% de logements collectifs, du fait d'une agglomération devenue très urbaine.



	Maison	Appartement
Avant 1919	63	24
De 1919 à 1945	43	10
De 1946 à 1970	268	126
De 1971 à 1990	605	250
De 1991 à 2005	345	585
De 2006 à 2019	276	1 279

Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement – Source INSEE

En revanche, le rythme de production de maisons a nettement diminué sur la commune.

La part de **logements vacants** montre un marché **assez fluide**. Elle représente **6,1% du parc** soit 3 030 unités en 2022.
A titre indicatif, la fluidité d'un parc de logement se caractérise par un taux de vacance compris entre 5 et 7% de logements vacants. Avec 6,1% de logements vacants, le marché du logement à Vétraz-Monthoux est fluide, mais ce taux diminue depuis 2011, sans doute lié aux nombreuses opérations de renouvellement urbain qui a permis de supprimer des logements vacants.

Comment analyser le phénomène de vacance?

- **Inférieur à 5% =** forte tension sur le parc de logements
- **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché et la réalisation de parcours résidentiels
- **Supérieur à 7%,** signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande,liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés

Précaution : des données souvent surestimées du fait de la méthode employée (recensement)

Dans le chapitre de la consommation foncière, sera présent le détail de la production de logements depuis 10 ans et de la diversification de l'offre.

I.2.2 Les résidences principales

Taille et typologie des résidences principales

Nombre de pièces	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**3 016**	**100,0**	**3 657**	**100,0**	**4 503**	**100,0**
1 pièce	82	2,7	112	3,1	92	2,1
2 pièces	419	13,9	607	16,6	872	19,4
3 pièces	725	24,1	903	24,7	1 239	27,5
4 pièces	651	21,6	778	21,3	960	21,3
5 pièces ou plus	1 139	37,8	1 257	34,4	1 340	29,8

Résidences principales selon le nombre de pièces – Source INSEE

Le parc de résidences principales compte 4 503 logements. Le parc de résidences principales est composé principalement de **grands logements**, puisque plus de 50% des logements ont plus de 4 pièces.

Le parc dispose d'une **faible part de petits logements** : studios (2,1%) et peu de 2 pièces (19,4%). On note une certaine **inadéquation du parc de logements à l'évolution de la structure des ménages**, avec un déficit de petits logements. En effet, le parc de résidences principales est composé de 21,5% de petits logements (soit 966 logements), alors que la commune compte 36,4% de ménages de 1 personne (soit 1 632 ménages). Ce constat est problématique pour l'accueil des jeunes adultes et contraint la réalisation de parcours résidentiels au sein de la commune.

Type de résidence principale	2011	2016	2022
Ensemble des résidences principales	**4,1**	**4,0**	**3,9**
Maison	5,2	5,2	5,3
Appartement	3,0	3,0	3,0

Nombre moyen de pieces dans les résidences principales – Source : INSEE

La taille des logements par type de résidence principale a peu varié depuis 2011. Le développement des appartements tend à répondre de plus en plus au besoin en logements de plus petite taille.

Indice de peuplement	2011	2016	2022
Occupation dans la norme	25,3	30,4	32,6
Suroccupation modérée	5,3	6,4	7,9
Suroccupation accentuée	0,3	0,3	0,5
Sous-occupation modérée	23,1	20,9	25,3
Sous-occupation accentuée	20,0	19,2	14,2
Sous-occupation très accentuée	26,0	22,9	19,5

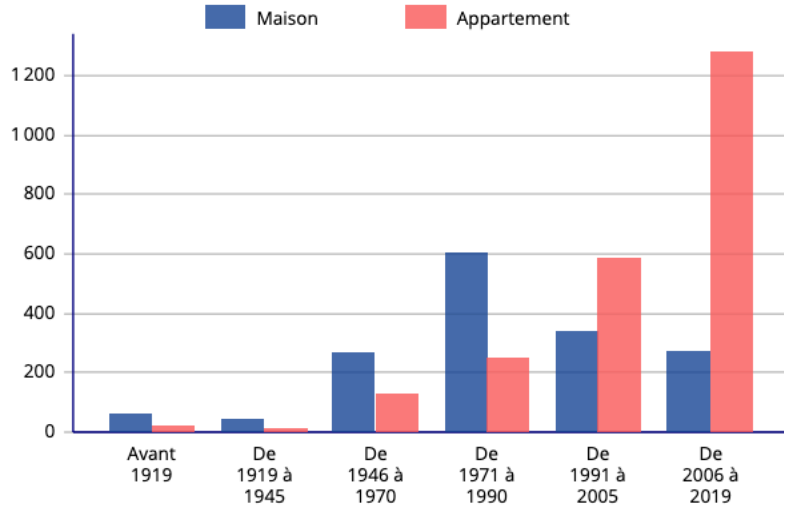
Indice de peuplement des résidences principales – Source : INSEE

Bien que la commune comporte une forte proportion de familles, la sous-occupation des logements est notable, et concerne près de 59 % des résidences principales en 2022 ; cette part était de 69,1 % en 2011. La sous-occupation tend à diminuer, sans doute expliquer par le coût de l'immobilier qui tend

à imposer aux habitants de réduire la taille de leurs logements. Cette diminution pourrait également s'expliquer par les nombreuses opérations de démolition/reconstruction qui ont conduit à démolir des maisons assez anciennes et souvent occupées par des personnes âgées et à reconstruire des immeubles collectifs avec des logements moins grands.
Ainsi, le parc immobilier reste actuellement inadapté à l'évolution de la composition des ménages. Les caractéristiques du parc seront à mettre en adéquation avec la tendance démographique visée, pour que celui-ci soit adapté à l'évolution de la composition des ménages.

Période d'achèvement des résidences principales

LOG G1 - Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement



	Maison	Appartement
Avant 1919	63	24
De 1919 à 1945	43	10
De 1946 à 1970	268	126
De 1971 à 1990	605	250
De 1991 à 2005	345	585
De 2006 à 2019	276	1 279

Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement – Source INSEE

La commune connait une forte attractivité résidentielle depuis les années 1970, avec un rythme de production de logements très dynamique, et qui continue d'augmenter. En effet, 86,2% des résidences principales de Vétraz-Monthoux ont été construites depuis cette période.
La production de maison a connu un pic dans les années 1971-1990. Depuis 1991, la production d'appartement a pris le pas sur la production de maisons. Ceci s'explique par la proximité immédiate de la Suisse.
Le rythme de construction des appartements a quant à lui suivi une croissance exponentielle. Il se construit aujourd'hui nettement plus d'appartements que de maisons à Vétraz-Monthoux.

Statut d'occupation des résidences principales

	2011		2016		2022			
Statut d'occupation	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**3 016**	**100,0**	**3 657**	**100,0**	**4 503**	**100,0**	**10 116**	**11,4**
Propriétaire	1 928	63,9	2 208	60,4	2 504	55,6	5 735	16,4
Locataire	1 021	33,8	1 369	37,4	1 928	42,8	4 216	4,7
dont d'un logement HLM loué vide	*308*	*10,2*	*423*	*11,6*	*742*	*16,5*	*1 816*	*6,1*
Logé gratuitement	67	2,2	80	2,2	72	1,6	164	13,5

Résidences principales selon le statut d'occupation – Source : INSEE

La part de propriétaires occupants (55,6%) est supérieure à celle d'Annemasse Agglo (47,1%). Pour autant, on observe une diversification du statut d'occupation avec 42,8% de locataires en 2022 contre

33,8% en 2011. Cela peut traduire une certaine difficulté à fixer les jeunes et les familles, mais aussi les plus âgés.

La part de logements HLM (16,5%) a nettement progressé, avec plus de 400 logements supplémentaires entre 2011 et 2022 dans cette catégorie. Un paragraphe est consacré aux logements sociaux.

La population reste en moyenne 11,4 ans dans un bien, avec une différence habituelle entre propriétaires (16,4 ans) et locataires (4,7 ans).

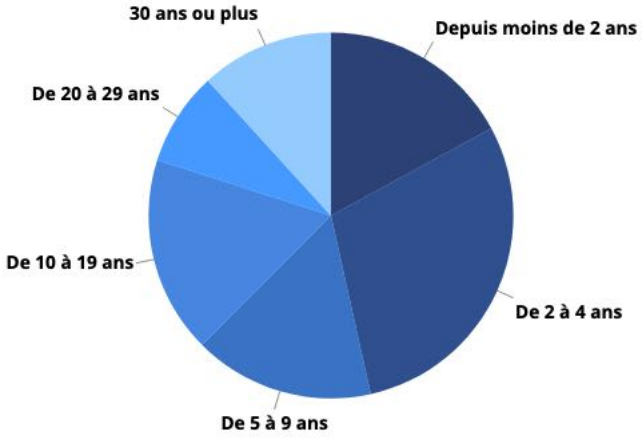
Ancienneté d'emménagement des résidences principales

L'ancienneté d'emménagement dans un logement s'élève en moyenne à 11,4 ans, avec une nette différence entre les propriétaires (16,4ans) et les locataires (4,7 ans).

Ancienneté d'emménagement	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	**4 503**	**100,0**	**10 116**	**3,9**	**1,7**
Depuis moins de 2 ans	772	17,1	1 636	3,1	1,5
De 2 à 4 ans	1 322	29,4	3 008	3,3	1,5
De 5 à 9 ans	721	16,0	1 888	3,7	1,4
10 ans ou plus	1 688	37,5	3 585	4,6	2,2

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2022 – Source : INSEE

Une part importante des ménages réside a Vétraz-Monthoux depuis plus de 10 ans : 37,5 % ; ces ménages représentent 35,4% de la population. On peut noter que les logements occupés depuis plus de 10 ans présentent des tailles nettement plus importantes que les logements occupés depuis moins de 10 ans. Ces chiffres reflètent le fait que ce sont désormais essentiellement des appartements qui sont produits et que le coût de l'immobilier a conduit à réduire la taille des logements.



	Part des ménages en %
Depuis moins de 2 ans	17,1
De 2 à 4 ans	29,4
De 5 à 9 ans	16,0
De 10 à 19 ans	17,4
De 20 à 29 ans	8,3
30 ans ou plus	11,8

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2022 – Source : INSEE

L'ancienneté des ménages reste très variable, en corrélation avec la croissance récente de la commune, le rythme de production de logements, la création d'emplois et le développement de l'accessibilité dans le secteur.
On note toutefois que 62,5% des ménages ont emménagé il y a moins de 10 ans. cette proportion est cohérente vis-à-vis de la production de logements qui a été très forte dans les années 2000 et 2010 jusqu'à 2022.

I.2.3 Logements vacants

	2022	%	2023	%	**2024**	%
Nombre de logements du parc privé	4 251		4 326		**4 360**	
Nombre de logements vacants du parc privé	522	12,3	699	16,2	**546**	12,5
Nombre de logements du parc privé vacants depuis moins de deux ans	484	11,4	625	14,4	**445**	**10,2**
Nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus	38	0,9	74	1,7	**101**	**2,3**

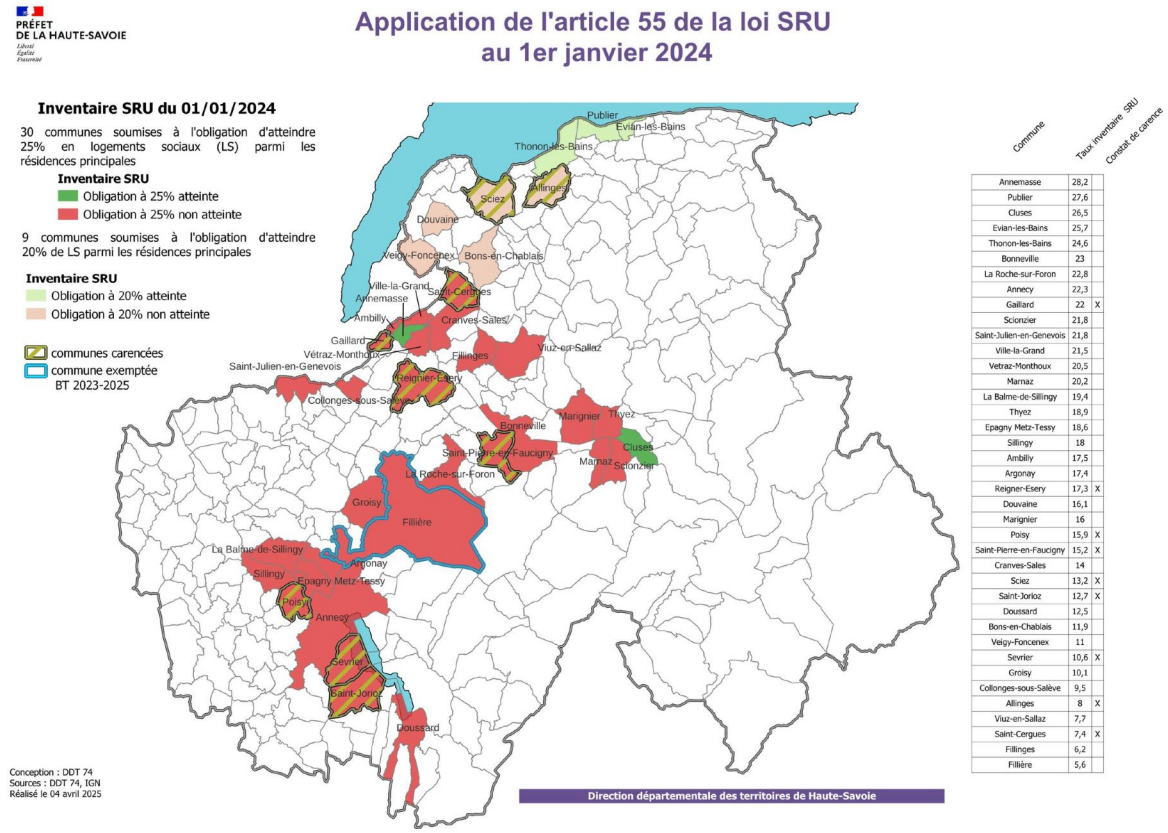
Logements vacants du parc privé par commune au 01/01/2025 – Source Data.gouv/LOVAC

Selon les données LOVAC, Vétraz-Monthoux compte 12,5 % de logements vacants dans le parc de logements privés en 2024, dont 2,3% sont des logements vacants de plus de 2 ans, ce qui représente 101 logements. Il y a donc un faible enjeu de résorption de la vacance structurelle.
Il est cependant toujours intéressant, pour la qualité urbaine et l'économie de foncier de remettre les logements vacants depuis 2 ans sur le marché grâce à des politiques publiques de financement des travaux de rénovation.

I.2.4 Logements aidés

Le parc existant

Selon l'article 55 de la Loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, ont pour obligation de disposer de 25% de logements sociaux. De ce fait, la commune de Vétraz-Monthoux est soumise aux dispositions de la Loi SRU en termes de logement social.
Avec **20,5 % de logements sociaux d'après l'inventaire SRU au 1er janvier 2024**, la commune ne remplit pas encore ses obligations au regard de la loi SRU. Elle n'est pas concernée par une situation de carence.



La commune doit également respecter les objectifs du SCoT et du PLH qui détermine les objectifs suivants :

Objectifs de production de logements PLH 2023-2029 (par an)

Logements neufs *	125		
dont 33% de la totalité des logements, en logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	41		
dont 33% dela totatlité des logements, en logements abordables (accession abordable, Logement Intermédiaire*)	41		
dont un objectif de 15% de la totalité des logements, en BRS/PSLA pour les communes carrencées et Bonne			6
dont 15% de la totalité des logements, en logements intermédiaires	19	dont 2	*logements comptabilisés par an au titre du logement abordable*
dont 33% de la totalité des logements, en logements libres	41		

* L'objectif global de production intègre toutes les occupations confondues (RP, RS, LV). Néanmoins, les résultats sont arrondis à l'unité supérieure, soit 33% de LLS et LA.

NC

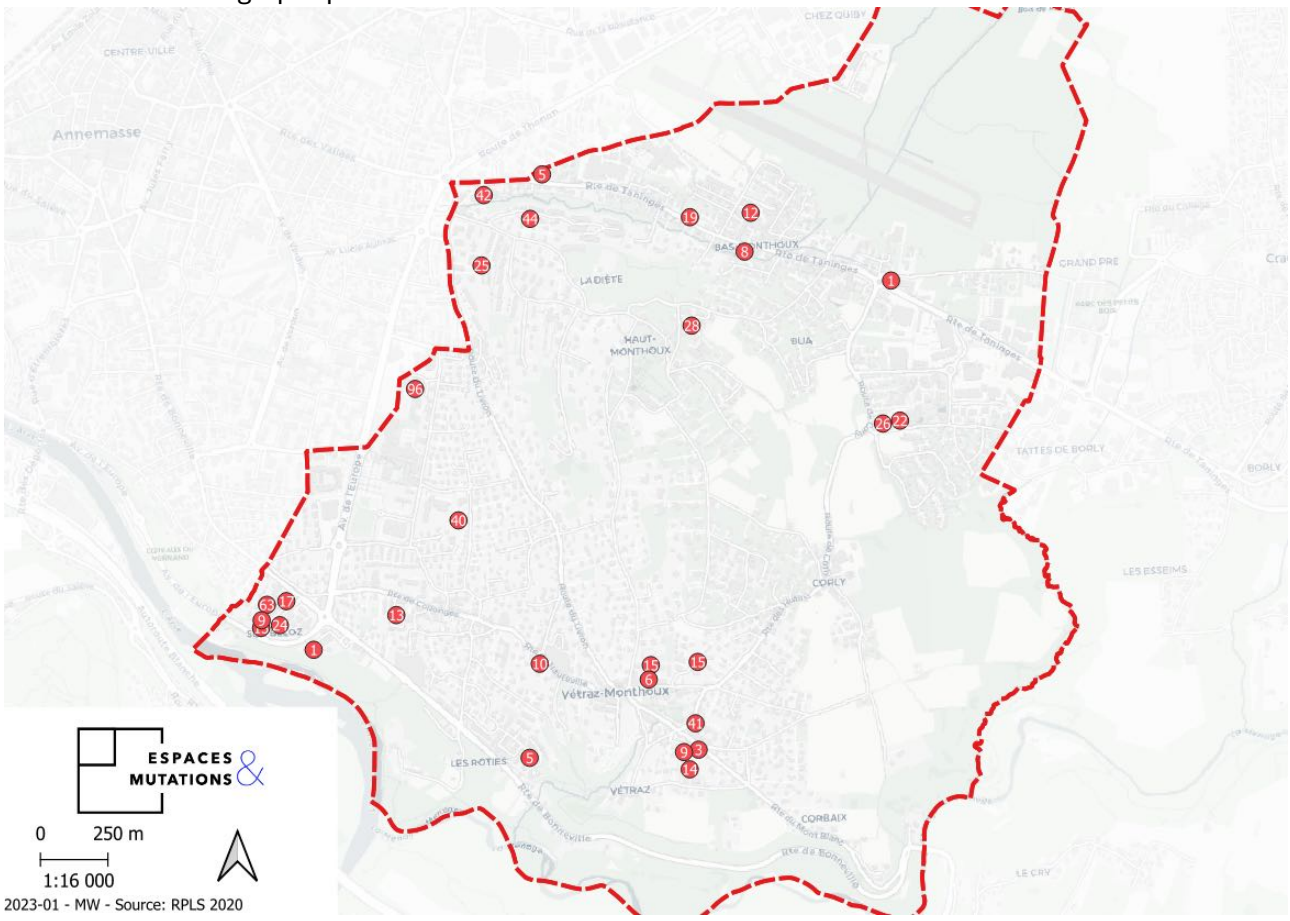
Selon le RPLS (répertoire du parc locatif social) au 1er janvier 2022, Vétraz-Monthoux comptait 749 logements sociaux dont 703 proposés à la location.
On note une très nette progression du parc social qui comportait 332 logements en 2013.

Ensemble du parc social	**2022**	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Effectif	**749**	651	613	517	489	456	432	388	388	332

Le parc social de Vétraz-Monthoux – Source : RPLS 2022

L'âge moyen du parc social est de 11 ans.

Les données cartographiques sont issues du RPLS2020 :



Positionnement du Parc Locatif Social de 2020 – Source : RPLS

Nombre de pièces	Effectifs logements
T1	7
T2	234
T3	342
T4	146
T5	20

Répartition par taille des logements – Source : RPLS 2022

La commune compte 749 logements aidés, avec une majorité de T3 (près de 50% du parc social).

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour seulement 651 logements aidés. Les DPE réalisés attribuent une note de E pour les logements les moins bien notés.

Note DPE	Effectifs logements
A	8
B	312
C	42
D	242
E	47
F	
Total	**651**

Répartition par DPE – Source : RPLS 2022

A partir de la classe E, les logements sont considérés comme énergivores. **Après 2034 les logements classés E ne pourront plus être proposés à la location** ; cette interdiction s'applique dès 2028 pour les classes G. Il y a donc un enjeu de rénovation énergétique pour ces logements. A priori la commune n'est pas concernée par les logements de classe F et G. il y a un enjeu de rénovation énergétique des logements de classe E dans la prochaine décennie.

Les financements des logements sociaux

Type de financement	Effectifs logements
PLAI	156
PLUS	502
PLS	58
PLI	33
Total	**749**

Répartition par type de financement – Source : RPLS 2022

Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité
Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.
Les **logements PLI,** financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé
Source : Action Logement

La plus grande partie des logements sont des logements de type PLUS. Ils représentent 67% du parc de logements sociaux.

La demande de logement social

Les chiffres du site « demande-logement-social.gouv.fr » concordent relativement avec le RPLS. Toutefois les chiffes étant donnés au 01/01/2023, le parc a été actualisé et compte 769 unités.
En 2023, on recense onze bailleurs sur le territoire communal. L'OPH de la Haute-Savoie est le bailleur qui dispose du plus grand nombre de logements sur la commune (158 unités), suivi de près par la SA Mont-Blanc (143 logements) et SA Halpades (138 logements).

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements au 01/01/2023	Nombre de logements attribués en 2023
O.P.H. DE LA HAUTE SAVOIE	158	66
S.A. LE MONT BLANC	143	7
SA HALPADES	138	12
IMMOBILIERE RHONE ALPES	117	8
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	89	5
S.A. LOGT ALPES RHONE SOLLAR	44	1
ALLIADE HABITAT	41	2
S.E.M. CONSTRUCT. DEPT DE L'AIN	19	0
S.A. ERILIA	8	2
FONCIERE DI 01/2005	7	0
DYNACITE O.P.H. DE L'AIN	5	0
S.E.M. CDC Habitat	0	0
TOTAL	**769**	**103**

Nombre de logements sociaux par organisme – Source : www.demande-logement-social.gouv.fr

En 2023, l'OPH de la Haute-Savoie a pu attribuer 66 logements, ces attributions sont sans doute liées à des livraisons d'opération neuve. Les autres bailleurs ont attribué entre 1 et 12 logements et certains n'ont vu aucune attribution.

Type de logement	Nombre de logements au 01/01/2023	Nombre de demandes de logement en attente au 31/12/2023	Nombre de logements attribués en 2023
T1	8	76	1
T2	259	193	47
T3	336	197	42
T4	145	132	9
T5	21	18	4
TOTAL	**769**	**616**	**103**

Offre de logement social - Source : www.demande-logement-social.gouv.fr

Les demandes sont principalement orientées vers des T2, T3 et T4. On dénombre 616 demandes en attente fin 2023 contre 103 attributions cette même année, soit environ une attribution pour 6 demandes. Il y a donc des attentes importantes en matière de logement locatifs sociaux sur la commune.

Début 2021, le délai moyen d'attente pour l'attribution d'un logement social atteint presque 22 mois à Vétraz-Monthoux. La situation est identique dans l'ensemble de l'agglomération, et analogue à celle du Grand Annecy.

Les objectifs de production pour répondre à la demande

La commune de Vétraz-Monthoux est soumise à l'article 55 de la Loi SRU et doit de fait atteindre à terme 25% de logements sociaux.
Le PLH d'Annemasse Agglo prévoit une production de 1 418 logements sociaux sur la période du PLH, en orientant la programmation vers le PLAI à hauteur de 40% et en encadrant la production de PLS entre 10 et 15%.

Communes SRU (hors Annemasse)	Total de production de logements/an	Objectifs de production LLS/an	Objectif BRS/PSLA (15% du tiers abordable)	Total de production de logements "SRU" par an yc BRS/PSLA	Part de l'objectif de production SRU dans la part de logements à créer par an
Ambilly	138	45	7	52	38%
Gaillard	33	22	2	24	71%
Vétraz-Monthoux	125	41	6	48	38%
Ville-la-Grand	79	26	4	30	38%
Cranves-Sales	83	32	4	36	43%
Saint-Cergues	46	27	2	29	64%
Bonne	25	8	1	10	38%
Objectifs communes carrencées				**228**	

Objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les communes déficitaires de l'agglomération – PLH

A Vétraz-Monthoux, le PLH fixe un objectif de production de logements avec application de la règle des trois tiers, à savoir :

- 33% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)
- 33% de logements abordables (accession, logements intermédiaires)
- 33% de logements libres.

Sur les 125 logements à produire par an à Vétraz-Monthoux, 38% doivent répondre à l'objectif de production SRU afin de contribuer à combler le déficit.

⇨ *Dans le tome 2 du rapport de présentation, seront présenté les outils prévus par le projet de PLU pour tendre vers le respect des orientations du PLH et de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).*

Poursuivre le développement d'une offre de logements diversifiée, de qualité et adaptée aux parcours résidentiels des ménages

- Programmer la construction de 9 500 logements environ pour répondre à un objectif d'accueil de 15 000 habitants à l'échelle d'Annemasse Agglo à l'horizon 2032, soit un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre d'1,2% au cours des 12 prochaines années et une population estimée à 118 000 habitants environ en 2032 ;
- Lors de la révision des PLU communaux ou à l'occasion de l'élaboration d'un PLU intercommunal, calibrer les besoins en logements maximum des communes sur la base de la programmation suivante et en cohérence avec l'ambition de maîtrise du développement à l'horizon 2032 :

	% de croissance démographique annuelle moyenne retenu sur la période 2021-2032 (12 ans)	Besoin en logements estimatif sur 12 ans	Programmation communale : plafond de logements à produire la temporalité SCoT (2021-2032)
Annemasse	1%	7 000	+/- 2 600 environ
Ambilly			+/- 1 650 environ
Gaillard			+/- 400 environ
Vétraz-Monthoux			+/- 1 500 environ
Ville-la-Grand			+/- 950 environ
Total ville agglomérée			**+/- 7 100 environ**
Etrembières	1,50%	2100	+/- 300 environ
Cranves-Sales			+/- 1 000 environ
Saint-Cergues			+/- 550 environ
Bonne			+/- 300 environ
Total bourgs			**+/- 2 150 environ**
Juvigny	1,30%	300	+/- 40 environ
Lucinges			+/- 150 environ
Machilly			+/- 110 environ
Total villages			**+/- 300 environ**
Annemasse Agglo	1,20%	**+/- 9 500 environ**	

- Améliorer durablement les conditions de mixité sociale en répondant aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logements locatif social et de logement abordable : sur les communes SRU, **mettre en œuvre la politique des « trois tiers »** afin de tendre vers les objectifs SRU et anticiper les évolutions démographiques sur les communes en limite de seuil ;

- Orienter la production de logement social **prioritairement à proximité immédiate d'un arrêt de transport collectif** ;

- Pérenniser les instances et dispositifs engagés à l'échelle de l'Agglomération en matière de gestion du parc social, de la demande, des attributions et de l'occupation sociale du patrimoine ;

- Donner plus de place aux habitants **en les accompagnant dans leurs parcours résidentiels et projets de logements** grâce au déploiement d'une offre de services au sein de la Maison de l'Habitat ;

- Amplifier l'action foncière pour améliorer les conditions d'accès au logement et fluidifier durablement les parcours résidentiels :
  - Anticiper l'intervention foncière afin de garantir la faisabilité d'opérations d'aménagement favorisant la qualité urbaine, environnementale, paysagère et sociale ;
  - **Favoriser la production de logements abordables**, notamment en primo-accession ;
  - Généraliser les outils règlementaires en faveur de la mobilisation du foncier public et la maîtrise des coûts de sortie des opérations afin d'optimiser la charge foncière dans les projets ;
  - Généraliser les actions et procédures de maitrise foncière publique, en anticipant les opportunités d'aménagement sur les gisements stratégiques en matière de densification et de renouvellement urbain à moyen/long terme et qui pourra mobiliser l'EPF 74 en matière de portage et d'ingénierie foncière ;

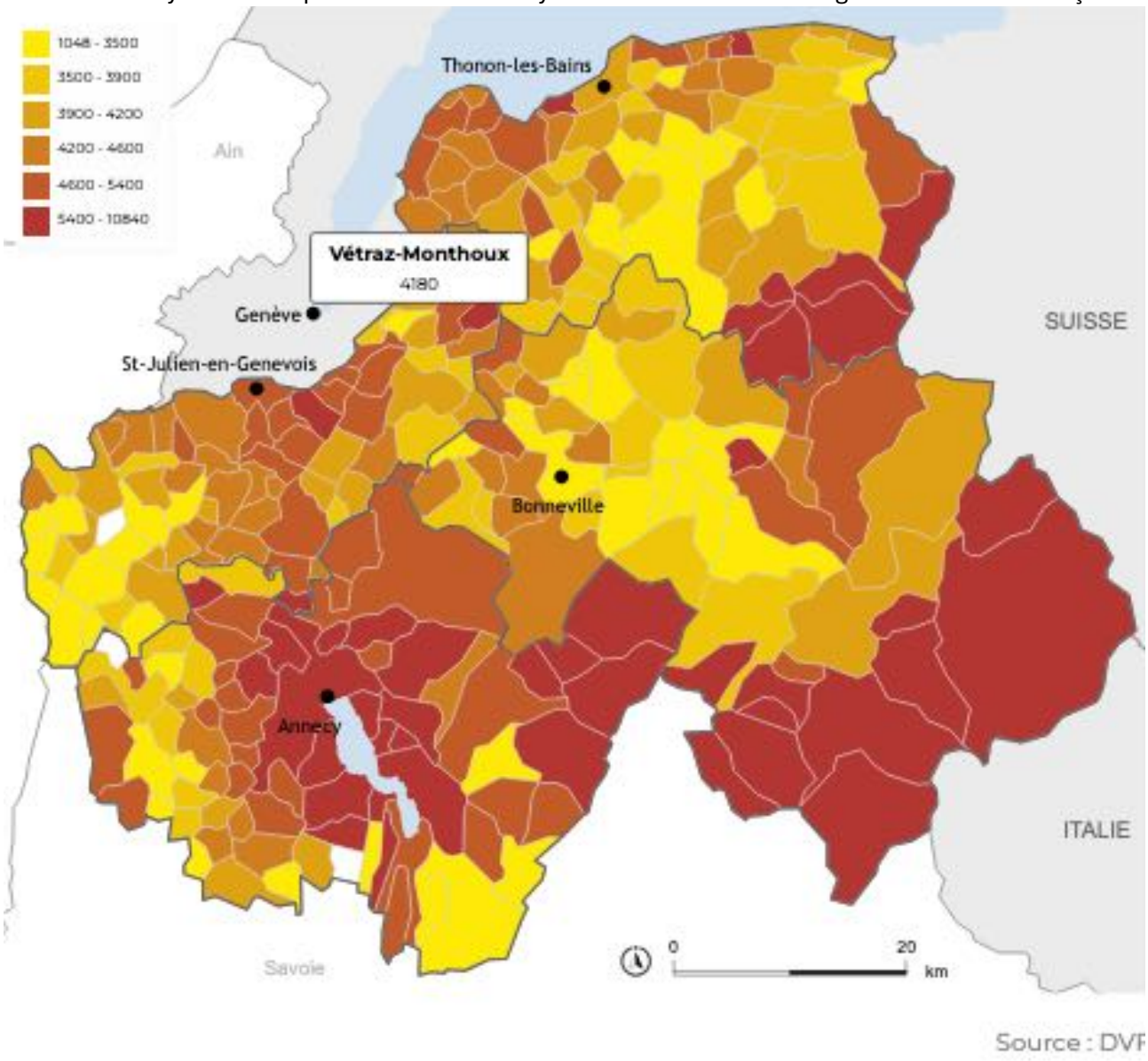
- Remobiliser le territoire sur l'action foncière par la définition d'une stratégie commune, en identifiant les secteurs à maitriser, en s'appuyant prioritairement sur les secteurs de développement préférentiels identifiés au SCoT et notamment traduit dans le plan foncier ;
- Déployer des outils de suivi et d'observation concernant l'évolution des marchés fonciers et immobiliers locaux : observatoire du PLH, suivi des DIA et des mutations foncières, etc.

- Poursuivre et accentuer les dispositifs en faveur d'une **offre de qualité** répondant aux besoins identifiés des ménages du territoire et en réponse à l'offre manquante (surface, typologie, prix) :
  - Renforcer la diversification des formes urbaines en adéquation avec les objectifs de densité fixés par le SCoT (renouvellement urbain au sein des secteurs préférentiels, habitat intermédiaire et collectif, densification douce en milieu urbain)
  - Favoriser le déploiement de nouveaux modes d'habitat

- Agir sur **l'attractivité du parc existant**.

I.2.5 Coût de l'immobilier

Le prix moyen pour acheter un appartement ou une maison s'est élevé à 4 807 €/m^2 en Haute-Savoie en 2023. Au niveau de la Haute-Savoie, **les prix sont en progression de 3,6% sur un an, mais de 28,1% sur 5 ans et de 36,7% sur 10 ans.**
A Vétraz-Monthoux, ce coût moyen est de 4180 € /m2. Ainsi le coût de l'immobilier à Vétraz-Monthoux est dans la moyenne du département. Cette moyenne est très élevée au regard du territoire français.



Prix moyen d'un appartement ou d'une maison en Haute-Savoie en 2023 (en €/m^2) - Source : www.observatoire-departemental-haute-savoie.fr

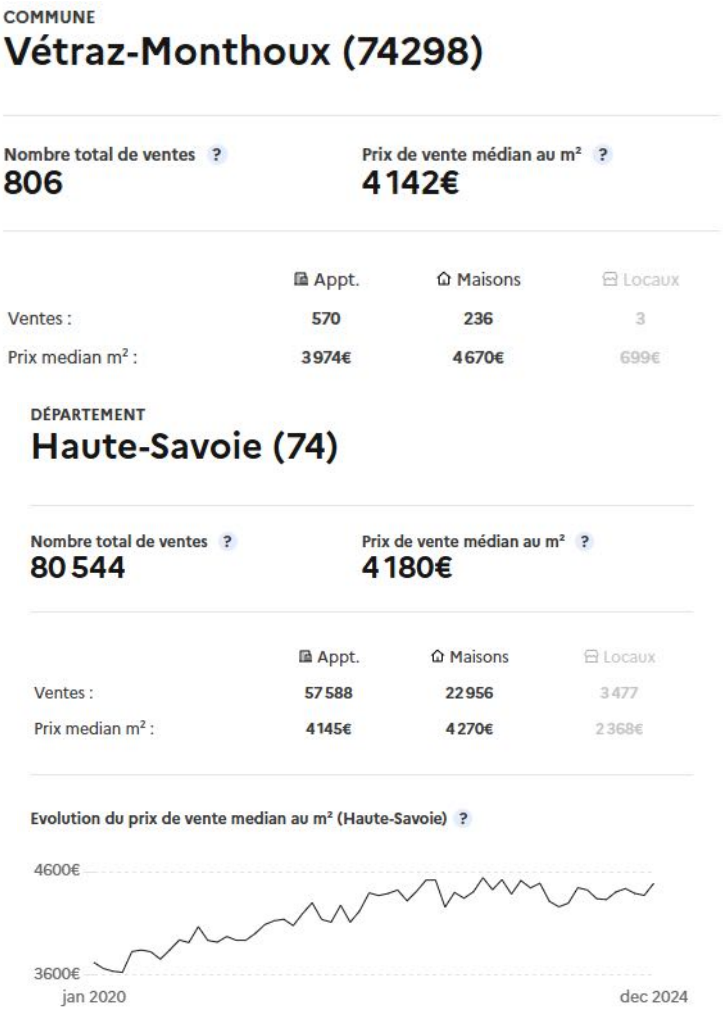
La situation immobilière à Vétraz-Monthoux est comparable à celle du département. L'immobilier reste très élevé sur la commune, au regard de sa proximité avec Genève.

Valeur des prix de l'immobilier dans le territoire
Moyenne départementale = 100

	Appartement	Maison	Terrain à bâtir
2001	100	100	100
2021	222	218	332

Evolution de la situation immobilière à Vétraz-Monthoux entre 2001 et 2021 – Sources : PERVAL, CD74

Entre 2001 et 2021, le prix des maisons et appartements a été multiplié par 2,2. Les prix des appartements tendent à se stabiliser sur la commune, et restent en moyenne inférieur à ceux du département. En revanche, ils sont nettement supérieurs à Vétraz-Monthoux pour les maisons.
Les prix des terrains ont triplé depuis 2001.



Prix de l'immobilier à Vétraz-Monthoux et en Haute-Savoie – Source : https://app.dvf.etalab.gouv.fr/

Il y a donc un véritable enjeu à proposer une offre sociale (locatif et accession) pour permettre à l'ensemble de la population de se loger.

I.2.6 Synthèse « Logements »

Atouts	• Un parc de logements diversifié • Une taille des logements encore relativement grande pouvant ainsi accueillir des familles • Un **accroissement de la part des logements collectifs** • Un **marché du logement stable** avec un taux de vacance à 6,1%
Faiblesses	• **Peu de logements de petite taille**, notamment pour l'accueil des jeunes et des ménages d'une personne • Une commune qui ne répond pas aux exigences de la loi SRU en matière de logements sociaux • Un coût de l'immobilier très élevé.
Enjeux	• **Poursuivre la diversification de l'offre, et donc la taille des logements**, afin de permettre à tous (notamment les jeunes, jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales) de vivre et s'installer sur le territoire au regard des coûts du foncier • **Poursuivre le développement de nouvelles formes d'habitat** pour réduire la part des constructions individuelles et limiter la consommation de l'espace • **Favoriser le parcours résidentiel** pour offrir des logements adaptés à chaque catégorie de la population et maintenir une diversité de CSP (encourager le logement social, l'accession sociale, les logements plus petits...) • **Continuer les efforts déjà menés en matière de production de logements locatifs sociaux** pour atteindre le seuil de 25% fixé par la loi SRU

Chapitre I.3 :
Activités et emploi

I.3.1. La population active

Type d'activité	2011	2016	2022
Ensemble	**4 899**	**5 656**	**6 688**
Actifs en %	**78,5**	**80,0**	**79,6**
Actifs ayant un emploi en %	71,4	69,8	71,4
Chômeurs en %	7,1	10,2	8,2
Inactifs en %	**21,5**	**20,0**	**20,4**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,0	7,4	7,6
Retraités ou préretraités en %	5,5	3,8	3,1
Autres inactifs en %	8,1	8,8	9,7

Les données sont calculées sur la population de 15 à 64 ans qui représentent 6 688 personnes en 2022. La commune compte environ 5 300 actifs soit 80 % des 15-64 ans, une proportion qui reste relativement stable depuis 2011, au gré de la croissance démographique.
Avec 8,2% de chômeurs, la commune se situe légèrement au-dessus de la moyenne départementale (6,9 %), bien que cette part soit en baisse depuis les données Insee de 2016.

Groupe socioprofessionnel	2011	dont actifs ayant un emploi	2016	dont actifs ayant un emploi	2022	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	**3 836**	**3 502**	**4 556**	**3 991**	**5 302**	**4 730**
dont agriculteurs exploitants	*11*	*11*	*0*	*0*	*23*	*23*
dont artisans, commerçants, chefs d'entreprise	*213*	*201*	*258*	*229*	*331*	*316*
dont cadres et professions intellectuelles supérieures	*706*	*688*	*638*	*619*	*783*	*760*
dont professions intermédiaires	*1 098*	*991*	*1 223*	*1 086*	*1 401*	1 293
dont employés	*1 091*	*969*	*1 563*	*1 330*	*1 652*	*1 397*
dont ouvriers	*698*	*641*	*844*	*728*	*1 074*	*941*

Population active (15-64 ans) selon la catégorie socioprofessionnelle – Source : INSEE

La population active est essentiellement composée d'employés, de professions intermédiaires et d'ouvriers, sans évolutions notables depuis 2011 dans les proportions.

I.3.2. L'emploi à Vétraz-Monthoux

Groupe socioprofessionnel	Nombre	%
Ensemble	**2 234**	**100,0**
Agriculteur	9	0,4
Artisan, commerçant et chef d'entreprise	162	7,3
Cadres	308	13,8
Profession intermédiaire	757	33,9
Employé	529	23,7
Ouvrier	468	20,9

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2022 – Source : INSEE

Les emplois sur la commune sont essentiellement des postes de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers, à l'image du profil des actifs résidant sur le territoire. Les postes de CSP+ sont également présents dans une proportion similaire à celle des CSP+ résidant sur le territoire communal.

	2000	2010	2020
Agriculture	12	7	25
Commerce	206	331	492
Construction	131	118	127
Industrie	998	776	494
Services principalement marchands	180	244	421
Services principalement non marchands	671	910	794
Total	2 198	2 386	2 353

Emploi total par type d'activité – Source : INSEE

Le domaine des services est particulièrement actif, représentant plus de 1 200 employés soit plus de 50% des emplois sur la commune. Le commerce et l'industrie sont également pourvoyeurs d'emplois, avec près de 500 employés pour chacun de ces secteurs. En revanche, le secteur industriel a connu un déclin continu, avec un nombre d'emplois divisé par deux entre 2000 et 2020, malgré la présence de plusieurs entreprises importantes (Siegwerk France SA et Valéo, notamment). On constate le développement fort des emplois liés aux services marchands et non marchands avec le développement de la zone commerciale des Érables.

Statut et condition d'emploi	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**2 591**	**100**	**2 271**	**100**
Salariés	**2 245**	**86,7**	**2 079**	**91,5**
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	1 999	77,2	1 788	78,7
Contrats à durée déterminée	93	3,6	178	7,9
Intérim	89	3,4	56	2,5
Emplois aidés	20	0,8	17	0,7
Apprentissage - Stage	44	1,7	40	1,8
Non-Salariés	**346**	**13,3**	**193**	**8,5**
Indépendants	174	6,7	137	6,0
Employeurs	170	6,6	51	2,3
Aides familiaux	2	0,1	5	0,2

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2022 – Source : INSEE

86,7 % des emplois sont des emplois salariés. Près de 80% des emplois correspondent à des postes de titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée. La part d'employeurs et indépendants est d'environ 8%.

Indicateur sur l'emploi	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	1 961	2 287	2 087
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 529	3 984	4 865
Indicateur de concentration d'emploi	55,6	57,4	42,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,4	66,0	65,7

Emploi et activité – Source : INSEE

En 2022, la commune compte 2 087 emplois pour 4 865 actifs ayant un emploi. Avec un indicateur de concentration d'emploi largement inférieur à 100 (42,9 emplois pour 100 actifs occupés), la commune a un profil résidentiel qui tend à se renforcer. En effet, le différentiel entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents sur le territoire continue de se creuser pour l'ensemble des catégories socioprofessionnelles.

	1990	1999	2020
Agriculteurs exploitants	↑		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	-140	-64 ↓	-89 ↓
Cadres et professions intellectuelles supérieures	-188	-147 ↓	-379 ↓
Professions intermédiaires	↑	-183 ↓	-460 ↓
Employés	-424	-392 ↓	-793 ↓
Ouvriers	408	356 ↑	-270 ↓

Différentiel emplois/actifs résidents – Source : INSEE

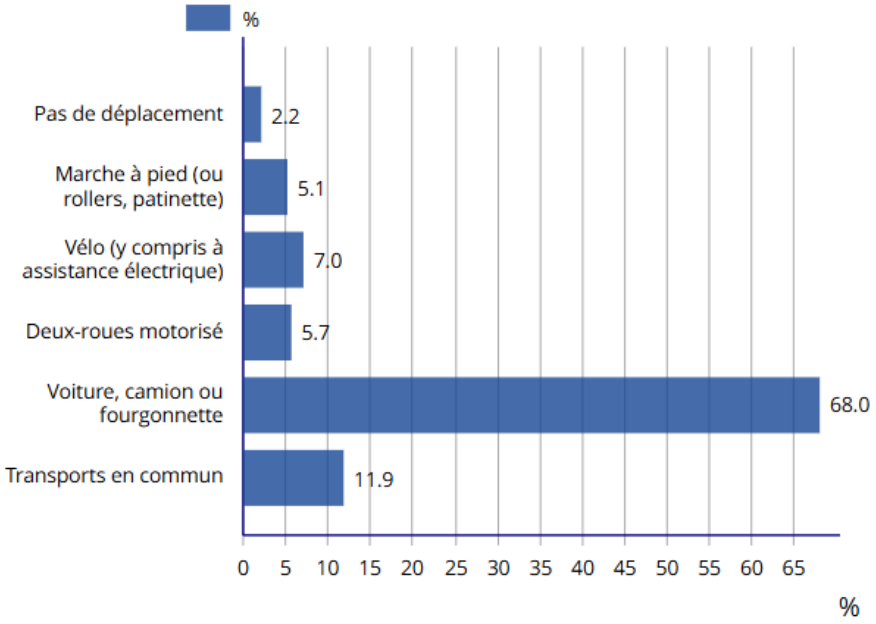
I.3.3. Déplacements des actifs

	Lieu de travail des actifs résidant dans le territoire		
	1999	2006	2020
Même commune	368	380	592
Reste du département	1 105	1 195	1 580
Départements limitrophes (01-73)	22	20	42
Reste de la France	23	8	52
Etranger	885	1 242	2 078
Total	**2 403**	**2 845**	**4 344**

Nombre de déplacements quotidiens domicile-travail – Source : INSEE

Sur 4 344 actifs en 2020, seulement 14% travaillent sur le territoire communal (592 actifs) ; ils représentaient 15% des actifs en 1999 et 13% en 2006. Cette part des actifs vétrazien ayant un emploi à Vétraz-Monthoux est donc relativement stable. En revanche, cette proportion est relativement faible ; pour comparaison cette proportion est de 29,6% en Haute-Savoie.
Cette faible proportion est non sans lien avec la proximité de la frontière Suisse et du bassin d'emploi du Genevois français, puisque près de 50% des actifs sont transfrontaliers (plus de 2 000 actifs).
En 20 ans le nombre d'actifs a été multiplié par 1,8 alors que le nombre d'actifs travaillant à l'étranger (on en déduit la Suisse) a été multiplié par 2,3. Cette augmentation n'est pas sans conséquence sur les problématiques de transport et d'augmentation du coût de l'immobilier.

Avec 87% des actifs ne travaillant pas à Vétraz-Monthoux, les flux pendulaires sont donc conséquents.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2022 – Source : INSEE

68% des déplacements domicile-travail s'effectuent par véhicule personnel (voiture, fourgonnette ou camion), soit une proportion inférieure à la moyenne départementale. En Haute-Savoie, 75,7% des mobilités pendulaires se font en voiture. L'environnement urbain dans lequel s'insère Vétraz-Monthoux favorise l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, notamment les transports en commun sont fortement utilisés avec une part de 11,9% des modes de transport (8 % en moyenne en Haute-Savoie).

Pour autant, la motorisation des ménages reste généralisée : 92,2% des ménages possèdent au moins une voiture, et 41% en ont au moins deux. En revanche, la tendance à la bi-motorisation diminue depuis 2011, en lien avec le déploiement des transports en commun sur l'agglomération.

Équipement	2011	%	2016	%	2022	%
Au moins une voiture	**2 855**	**94,7**	**3 485**	**95,3**	**4 154**	**92,2**
1 voiture	1 401	46,4	1 823	49,9	2 310	51,3
2 voitures ou plus	1 455	48,2	1 662	45,5	1 845	41,0

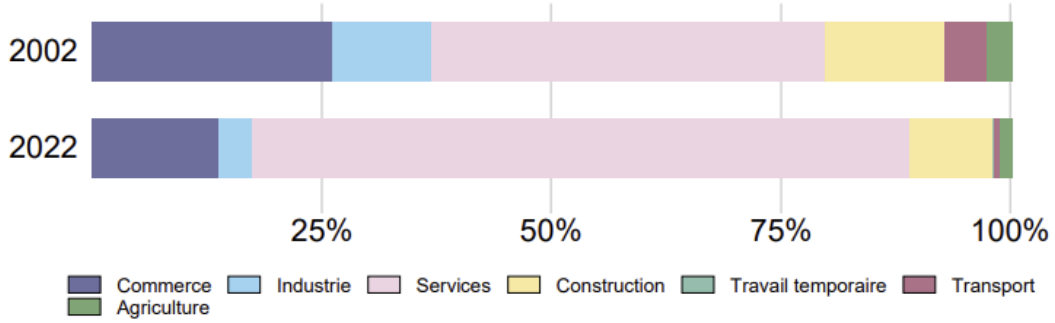
Equipement automobile des ménages – Source : INSEE

I.3.4. Les établissements

Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	**499**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	29	5,8
Construction	90	18,0
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	106	21,2
Information et communication	8	1,6
Activités financières et d'assurance	28	5,6
Activités immobilières	39	7,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	78	15,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	64	12,8
Autres activités de services	57	11,4

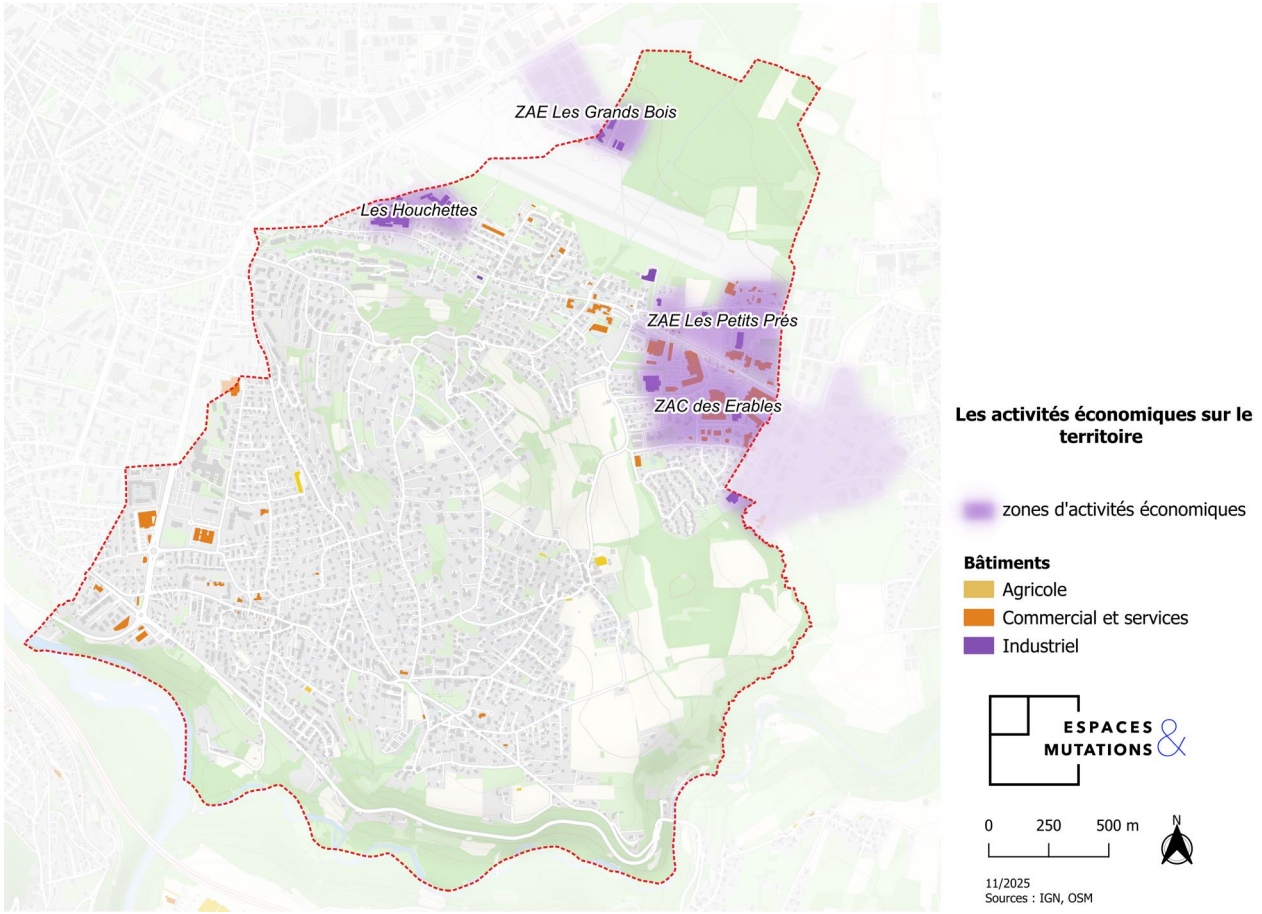
Nombre d'unités légales économiquement actives en 2022 – Source : INSEE

La commune compte 499 établissements économiques actifs en 2022. Les secteurs du commerce, transports, hébergement et restauration (21,2 %), ainsi que le domaine de la construction (18 %) sont les plus représentés.



Établissements par activité économique – Source : INSEE SIRENE

En corrélation avec le nombre d'emplois sur le territoire, les services constituent une part croissante des établissements économiques. En effet, environ 40% des entreprises relevaient du domaine des services en 2002, contre plus de 70% en 2022. L'économie est donc principalement portée par le secteur tertiaire à Vétraz-Monthoux.



Carte des bâtiments d'activité agricole, commerciale et industriel recensés– Source : BD TOPO IGN

Les bâtiments d'activités sont principalement regroupés au Nord de la commune le long de la Route de Taninges, axe autour duquel s'articulent les principales zones d'activités du territoire. La ZAE des Petits Prés et la zone des Érables concentrent la majorité des activités industrielles et commerciales.
Les bâtiments agricoles sont rares sur le territoire en lien avec une dynamique agricole peu présente.

Établissements	Effectifs
D A V (Valéeo)	250
Siegwerk France SAS	200
Association Nous Aussi	200
Association Nous Aussi	100
Brico Dépot	50
Tomiya	50
Vaudaux Jean	50
Carten Léman by Autosphère	50
Centre intercommunal d'action sociale	50
Commune de Vétraz-Monthoux	50

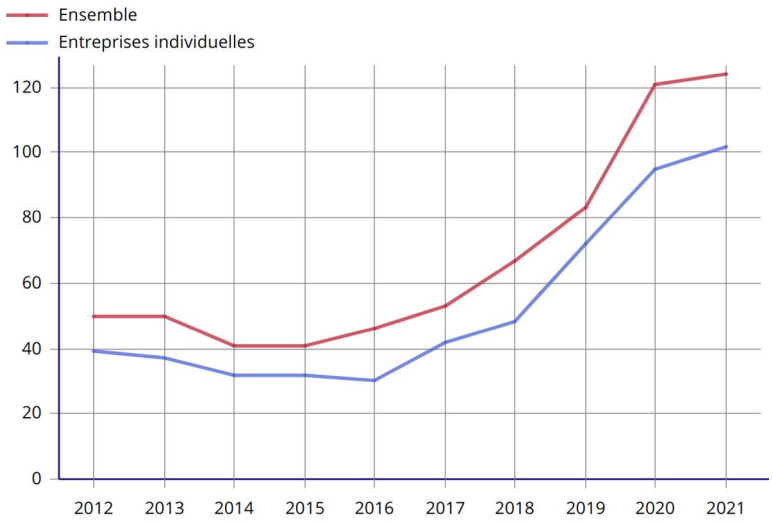
Les 10 plus grands établissements du périmètre début 2022 – Source : Insee

I.3.5. La création d'entreprises

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	**124**	**100,0**	**102**	**82,3**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	0	0,0	0	
Construction	11	8,9	9	81,8
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	57	46,0	50	87,7
Information et communication	3	2,4	2	66,7
Activités financières et d'assurance	6	4,8	1	16,7
Activités immobilières	9	7,3	7	77,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	22	17,7	17	77,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	7	5,6	7	100,0
Autres activités de services	9	7,3	9	100,0

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2021 – Source : INSEE

En 2021, 124 entreprises ont été créées sur la commune. Parmi elles, 82%, soit 102 unités sont des entreprises individuelles.
57 établissements créés appartiennent au domaine du commerce de gros, des transports, de l'hébergement et de la restauration, et 22 relèvent d'activités spécialisées, scientifiques et activités de services administratifs et de soutien.



Évolution des créations d'entreprises – Source : INSEE

Après un rythme de création d'entreprises en légère perte de vitesse jusqu'en 2016, la tendance est depuis repartie à la hausse.

I.3.6. Activités artisanales et commerciales

Les activités économiques et commerciales de la commune se répartissent principalement entre les quatre zones d'activités économiques :

- Les Houchettes
- ZAE des Grands Bois
- Zone des Érables
- ZAE des Petits Prés

Ces zones d'activités se concentrent au Nord du territoire, et se caractérisent par une prépondérance des commerces et services. On note également la présence d'industries, notamment sur les zones des Houchettes et des Grands Bois.

Ces établissements font des zones d'activités du territoire un bassin d'emploi pour les actifs non-frontaliers.

Les Houchettes

Les Houchettes est une zone industrielle, en partie située sur le territoire de Vétraz-Monthoux (8,4 ha), au Nord de la Route de Taninges, et d'Annemasse. Ce secteur est occupé par les deux plus grandes entreprises de la commune :

- Siegwerk (environ 200 employés en 2022) : fabrication de peintures, vernis, encres et mastics
- Valéo (environ 250 employés en 2022) : usine liée à l'industrie automobile



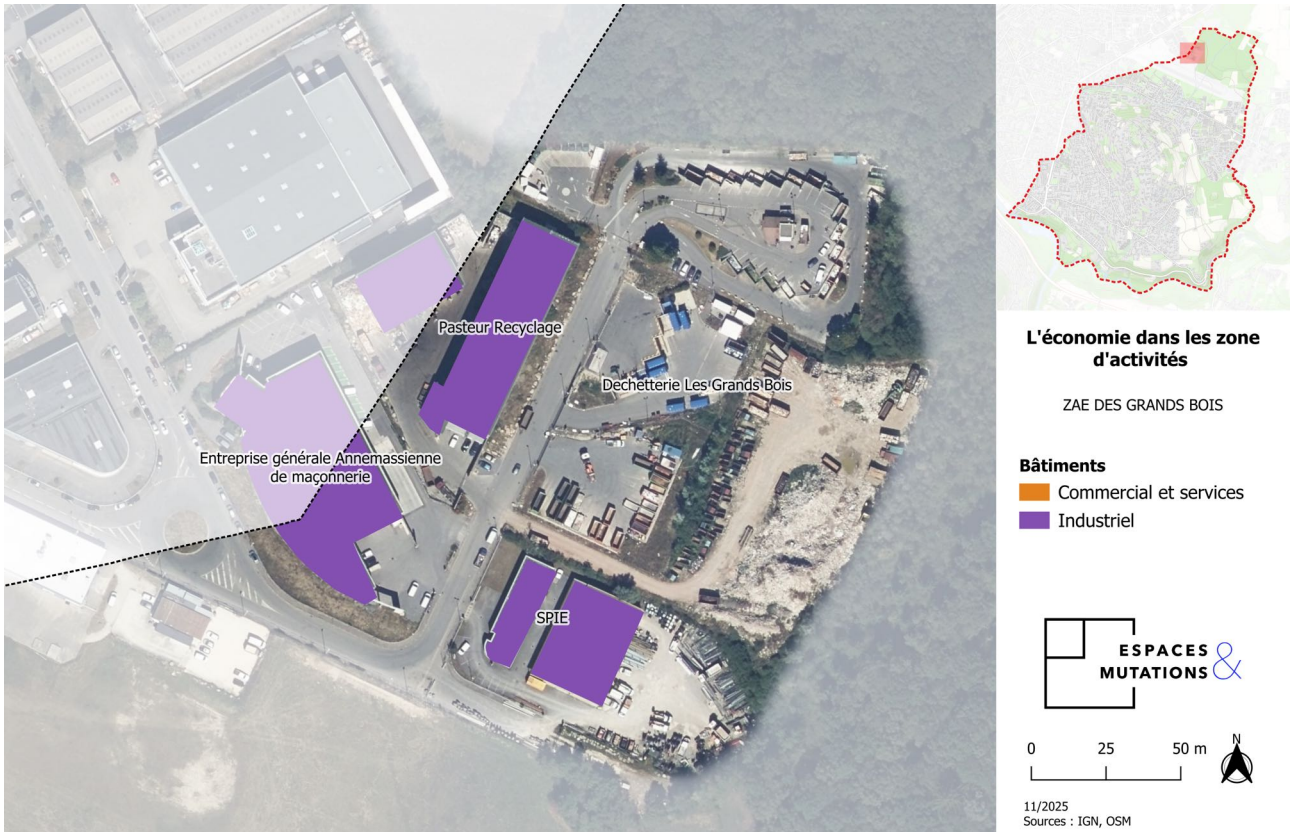
Cette zone est contrainte en termes de développement puisqu'elle est cernée par des quartiers d'habitation et par les équipements sportifs de la ville d'Annemasse, implantés sur le territoire de Vétraz-Monthoux.



La zone des Houchettes à Vétraz-Monthoux

ZAE des Grands Bois

La ZAE s'implante en prolongement de la zone industrielle des Grands Bois d'Annemasse, qui s'étend sur une surface de 3 ha à Vétraz-Monthoux. Elle est orientée vers l'industrie et accueille également la déchetterie.



La ZAE des Grands Bois

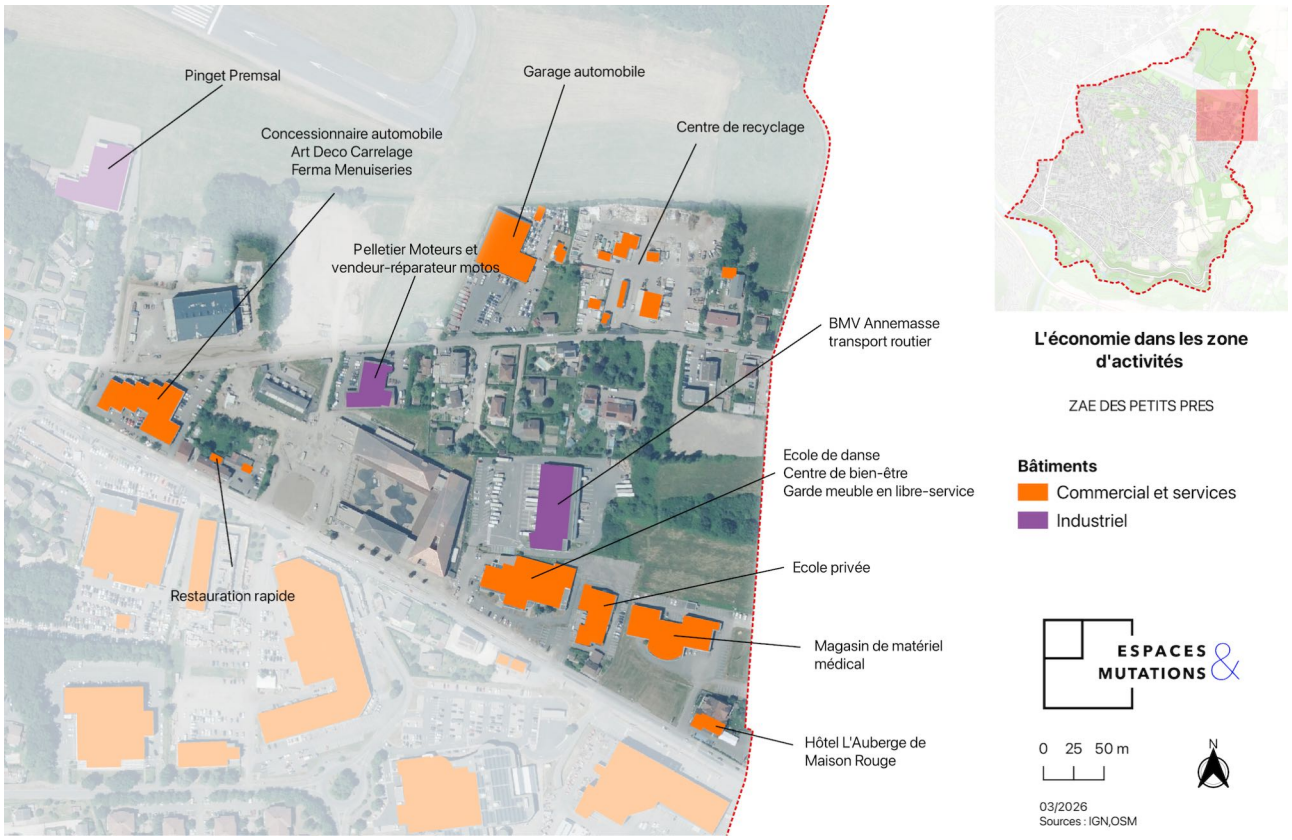
Cette zone est également contrainte en termes de potentiel de développement puisqu'elle s'insère entre le massif boisé du Bois de Rosses (réservoir de biodiversité), la limite communale et l'aérodrome d'Annemasse au Sud.

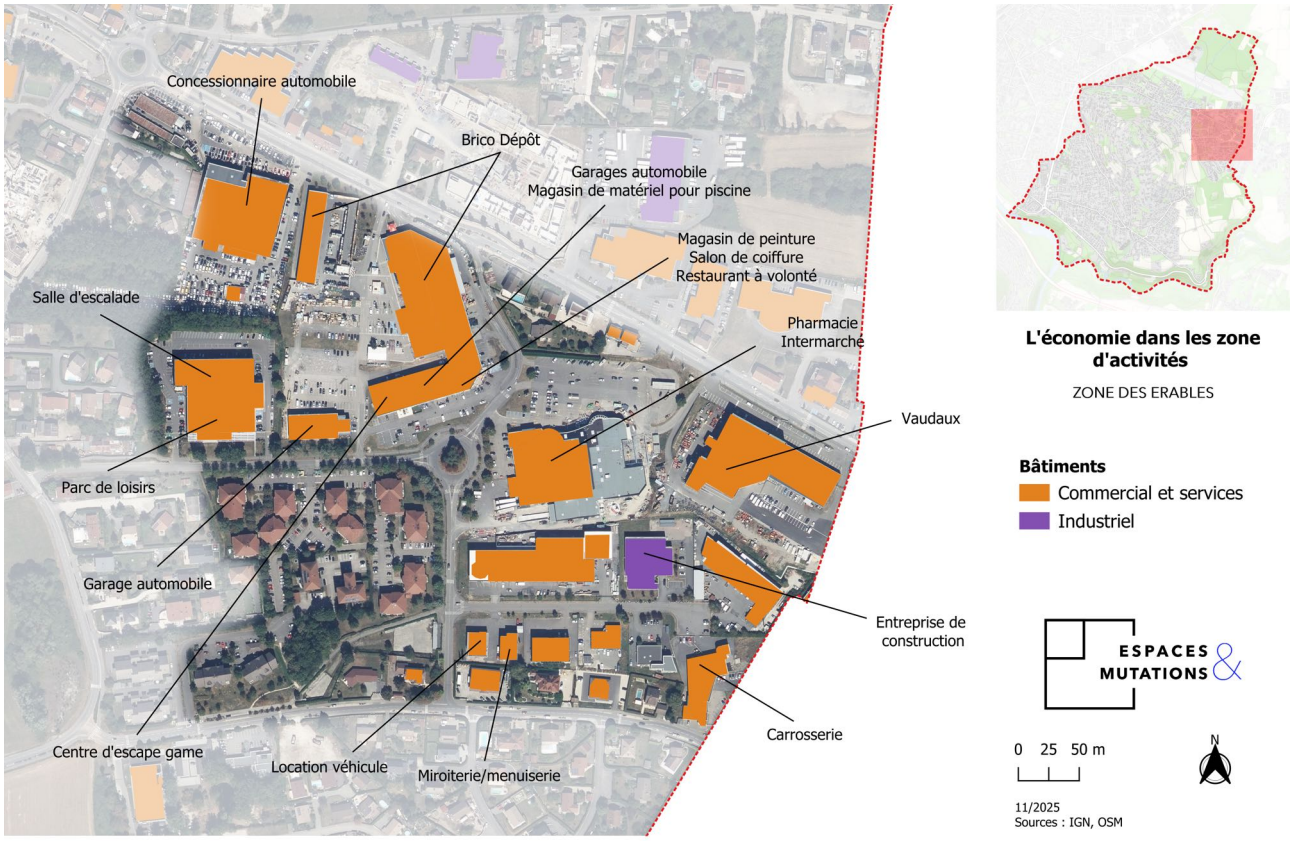
ZAE des Petits Prés et zone d'activités des Érables

Cette zone d'activités a une vocation principalement commerciale, et accueille le nouveau collège de la Géline (cf. I.4.1).

Les capacités de développement de cette zone sont désormais limitées. En effet, le foncier disponible se raréfie, et la trame verte et bleue identifiée par le SCoT limite les possibilités de densification.

En matière de commerces, la zone d'activités comprend des établissements tels que Vaudaux, Intermarché, Brico Dépôt, des concessionnaires automobiles, etc.

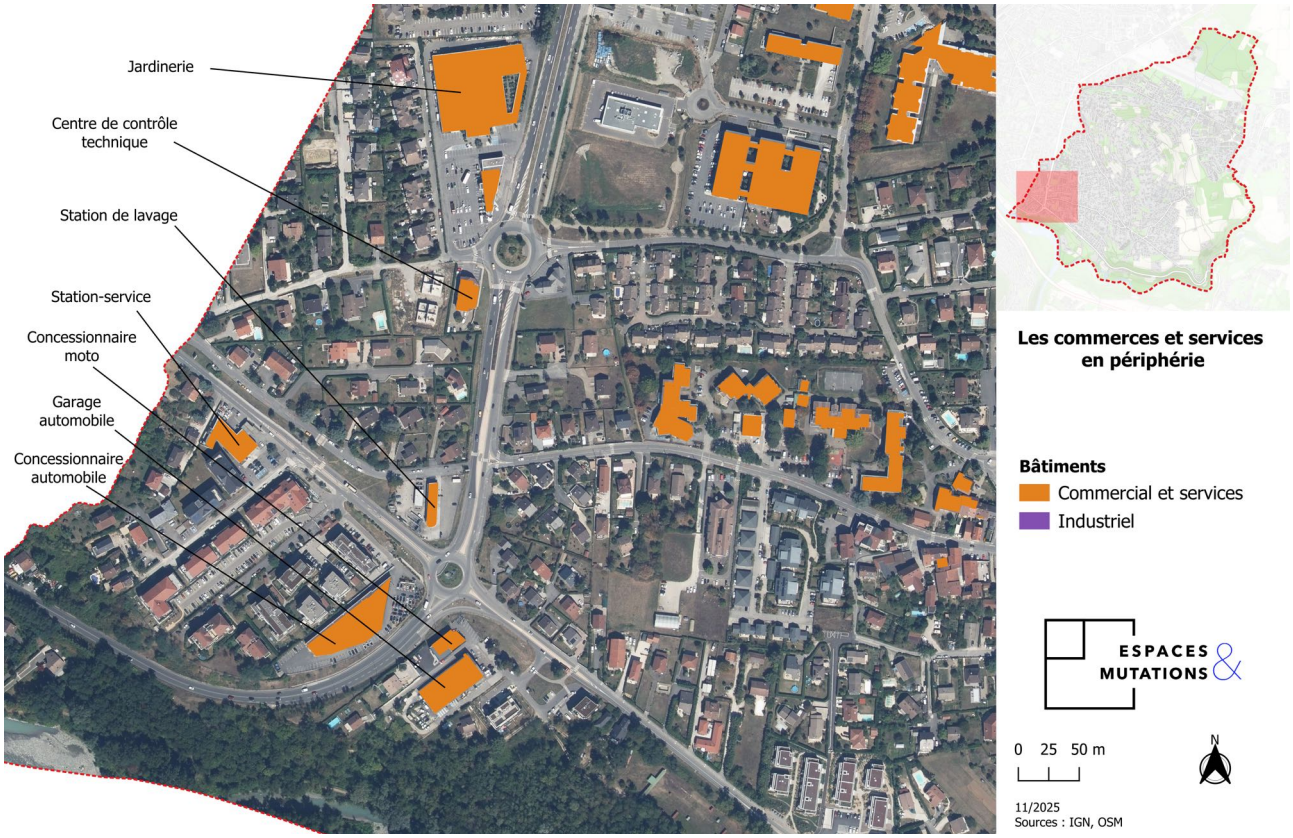




La zone des Érables et la ZAE des Petits Prés

Au vu des enjeux de raréfaction du foncier économique, et comme prescrit par le SCoT d'Annemasse Agglo, il y a un enjeu à mettre en œuvre dans le PLU des outils règlementaires favorables à l'optimisation de l'espace et la restructuration du foncier économique en zone d'activités.

En dehors de ces quatre zones d'activités, d'autres établissements commerciaux et de services s'implantent en zone plus résidentielle, notamment le long de l'avenue de l'Europe, en limite d'Annemasse. La plupart de ces établissements sont liés au secteur de l'automobile (concessionnaires, contrôle technique, stations-services).



Les autres implantations commerciales périphériques à Vétraz-Monthoux

I.3.7. Commerces

Le commerce en centre-bourg

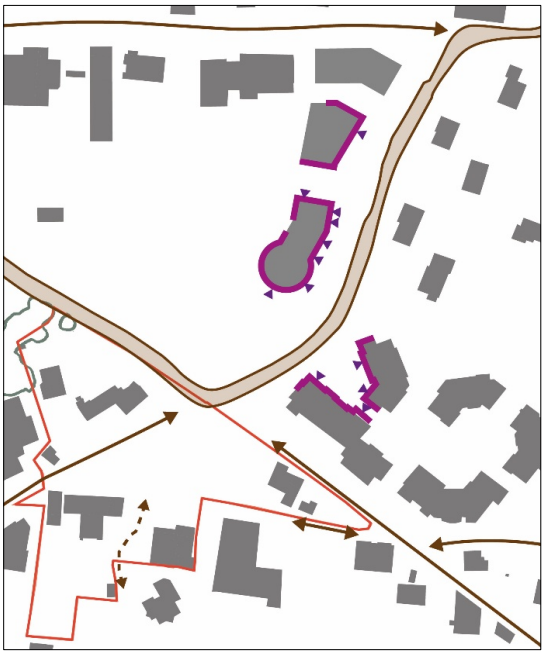
Le centre-bourg de Vétraz-Monthoux dispose d'une offre de commerces de proximité, le long de la Route des Hutins. Les cellules commerciales s'implantent en rez-de-chaussée des immeubles et comprennent :

- une boulangerie
- un salon de coiffure
- une épicerie vrac
- un bar/tabac/presse

L'offre actuelle reste limitée dans le centre-bourg, qui peine à faire cohésion autour d'une centralité dynamique. Les achats du quotidien sont plutôt effectués en périphérie, donnant accès à une offre plus complète. La commune affiche une volonté forte de développement de l'offre de proximité.
Cette fonction commerciale de proximité est à conforter dans le cadre de la requalification du centre-bourg et en lien avec la réalisation des nouveaux équipements, notamment le groupe scolaire René Cassin.
L'offre commerciale du centre-bourg est notamment vouée à être confortée avec la réalisation du projet Montézia, incluant des logements et des rez-de-chaussée commerciaux. Le programme prévoit notamment :

- une supérette
- un restaurant
- un bureau de tabac
- un chocolatier
- un salon d'esthétique.

Une cellule reste à commercialiser.



Les linéaires commerciaux (existants et en cours de réalisation) du centre-bourg

PRESCRIPTIONS DU SCoT

Renforcer les centralités de quartier et de proximité dans leurs fonctions commerciales et de services du quotidien

- Favoriser la diversification de l'offre commerciale et de services de proximité, en complémentarité avec les activités existantes et les fonctions du cœur d'agglomération ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle de ces centralités par un dimensionnement adapté à leur rôle dans l'armature urbaine, notamment en matière :
  - De concepts qualitatifs notamment en alimentaire, petits supermarchés ;
  - D'aménagements adaptés (stationnement, espaces de déambulation, mobilier urbain…).

Localisation préférentielle des centralités de quartier et de proximité :

- Prévoir l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de proximité au sein des polarités suivantes : centres-villes de Gaillard, Ville-la-Grand, centralité du Perrier, cœurs de bourgs de Bonne, Cranves-Sales, Saint-Cergues, **Vétraz-Monthoux**, La Bergue (Cranves-Sales), Pas de l'Echelle et Chef-lieu à Etrembières, cœurs de villages de Machilly, Lucinges et Juvigny, cœurs de quartier de Romagny et Route de Bonneville (Annemasse) et Pré des Plans (Ville-la-Grand) ;
- Les documents locaux d'urbanisme délimitent à leur échelle les localisations préférentielles définies par le SCoT en matière d'implantation commerciale.

Les conditions d'extension des commerces et ensembles commerciaux situés en dehors des localisations préférentielles :
Les commerces et ensembles commerciaux existants situés en dehors des localisations préférentielles privilégient une solution d'implantation au sein de celles-ci. En cas d'absence de solution d'implantation au sein des localisations, le SCoT permet une possibilité d'extension limitée, à condition de contribuer au développement de la performance énergétique ou environnementale et à la valorisation urbaine et paysagère du site.
On entend par « extension limitée », une ou plusieurs possibilités d'extension par établissement dont le cumul respecte un maximum de l'ordre de 10 à 15% de la surface de vente initiale.

Le commerce dans les zones d'activités

Les espaces périphériques de la commune accueillent également des commerces de type moyenne surface spécialisée. C'est le cas le long de l'Avenue de l'Europe (concessionnaires automobile, jardinerie), ainsi sur la zone des Érables, au Sud de la Route de Taninges (supermarché, magasin de bricolage, concessionnaire automobile, restaurant…).
Le SCoT admet l'affirmation de la destination commerciale en front de zone depuis la route départementale pour la zone des Érables. Pour autant, les capacités d'accueil de la zone sont plutôt destinées au confortement des activités productives sur le reste de la zone.

PRESCRIPTIONS DU SCoT

Mettre en œuvre une politique d'intervention foncière volontariste en faveur de l'optimisation et de la requalification des zones d'activités existantes

1/ Mettre en œuvre des outils règlementaires favorables à l'optimisation de l'espace et à la restructuration du foncier économique en zones d'activités.

Les opérations visant la densification des zones d'activités existantes sont prioritaires. Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de densifier et d'optimiser l'enveloppe bâtie et aménagée des zones d'activités existantes, en :

- Identifiant les potentiels de densification et de mutation des gisements bâtis et non bâtis en zones d'activités au sein des PLU ;
- Prévoyant une réflexion d'ensemble sur l'aménagement des gisements bâtis et non bâtis stratégiques supérieurs à 5 000 m^2 dans les PLU. Ils peuvent également en définir sur des secteurs inférieurs à 5 000 m^2 qu'ils définissent comme à enjeu spécifique ;
- Harmonisant les conditions d'implantations et les règles d'aménagement au sein des zones d'activités économiques implantées sur plusieurs communes au regard des besoins des activités existantes et futures ;
- Mettant en œuvre une réflexion d'ensemble et un dispositif règlementaire adapté en matière d'optimisation du foncier et de gestion des espaces libres.

2/ Développer les capacités d'accueil à destination des activités productives au sein des zones d'activités économiques existantes :

- Structurer des outils de veille foncière afin d'anticiper les opportunités d'optimisation foncière en fonction de l'évolution des besoins des activités productives à court et moyen/long terme ;
- Permettre la mobilisation des disponibilités foncières et immobilières au sein des zones d'activités existantes.

3/ Affirmer la nécessité de mobiliser sur le territoire un stock foncier d'environ 18 ha à vocation économique à dominante industrielle et artisanale :

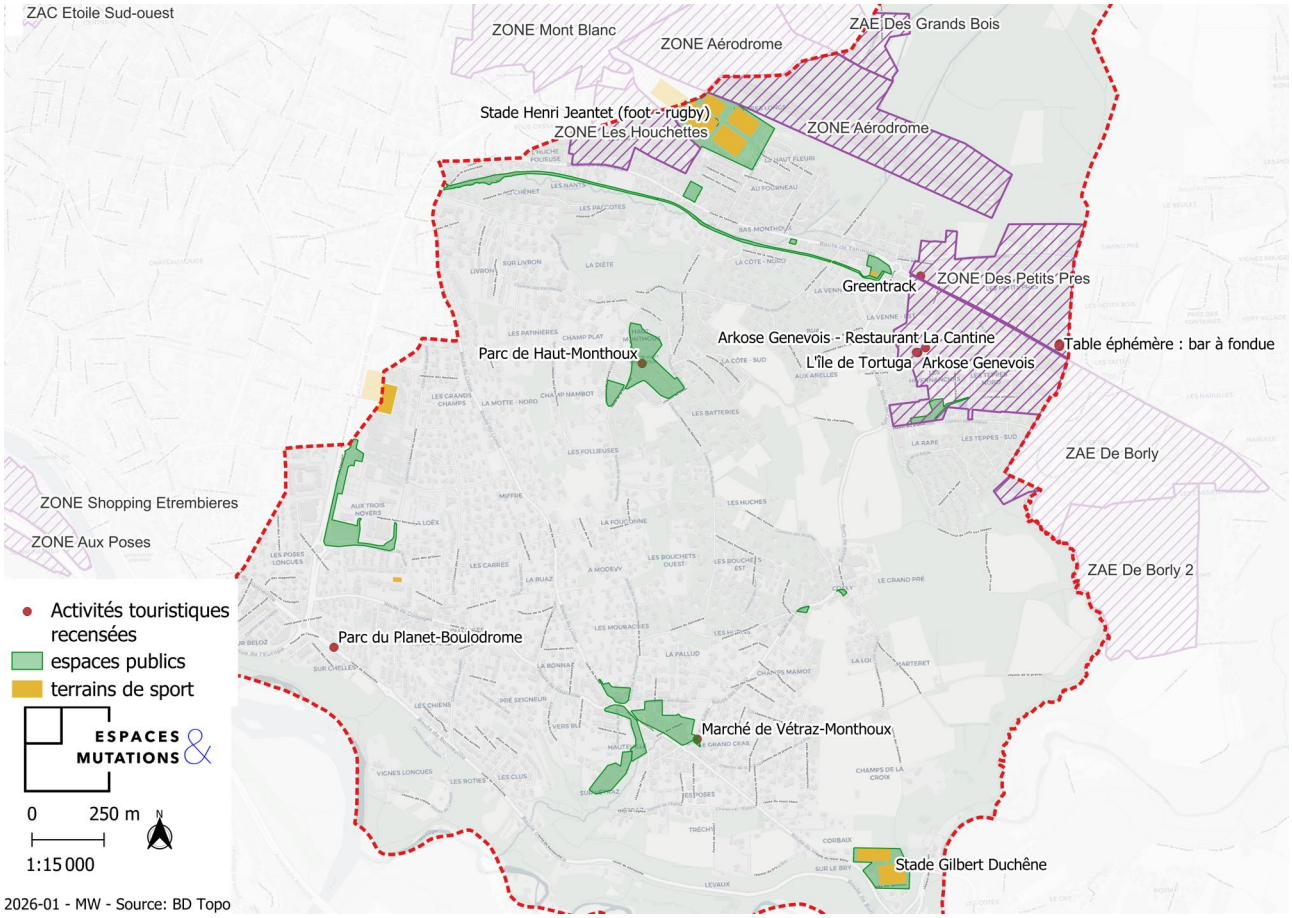
→ 8 ha en densification des ZAE existantes du territoire, dans un premier temps ;

→ 10 ha d'extension limitée (dont 8 ha sur la ZAE Borly-Les Erables), dans un second temps.

Prévoir des capacités d'extension limitées à 2 ha sur les autres zones d'activités économiques de l'Agglomération. L'ouverture à l'urbanisation en extension des autres zones d'activités est conditionnée à l'occupation d'au moins 80% de l'espace disponible au sein de la zone et à l'absence de solutions d'implantation alternatives au sein des zones d'activités de l'Agglomération.

I.3.8. Tourisme et loisirs

Les activités de loisirs sont nombreuses à Vétraz-Monthoux, par la présence d'équipements sportifs, de plusieurs parcs et espaces publics, ainsi que des activités de loisirs dans les zones d'activités (salle d'escalade, centre de loisir indoor…), facilement accessibles par la RD 907.
Aussi, le site de la commune recense 41 associations, dont 13 associations sportives et 8 associations culturelles.



Les activités touristiques et de loisirs à Vétraz-Monthoux

La commune n'a pas de vocation touristique et ne dispose d'aucun hébergement collectif au 1er janvier 2025. Il existe quelques meublés de tourisme via les plateformes de location courte durée.

En termes d'activités sportives et de loisirs, la commune de Vétraz-Monthoux est traversé par la véloroute du Léman au Mont-Blanc V61 au Nord de la commune.
La commune est parcourue par quelques sentiers pédestres dont certains sont inscrits au PDIPR (Chemin de l'Arve, au Sud de la commune, GR Balcon du Léman) ou balisés par la commune.

PRESCRIPTIONS DU SCoT

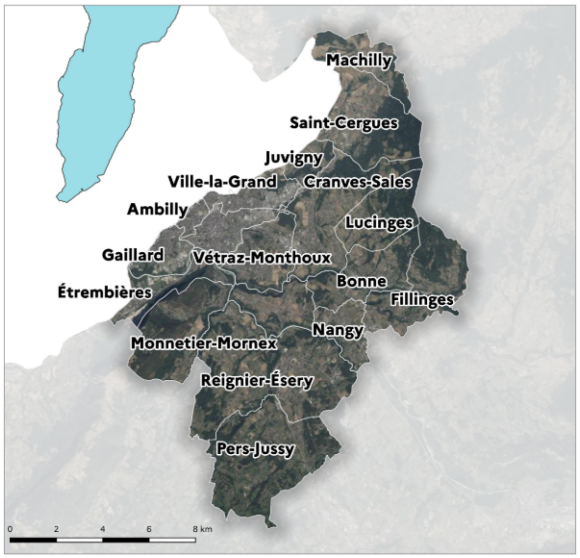
Une stratégie touristique et de loisirs globale qui contribue à l'émergence d'une destination de proximité entre Léman et Mont-Blanc

- Renforcer l'attractivité du territoire en tant que destination touristique de loisirs et de « pleine nature »
  - Poursuivre la structuration de l'offre de circuits de randonnée à l'échelle de l'Agglomération
  - S'appuyer sur les aménités naturelles et paysagères locales pour développer les itinéraires de découverte
- Soutenir et développer les structures touristiques, culturelles et de loisirs et faciliter l'installation de nouvelles activités différenciantes afin de contribuer au développement d'une offre de destination attractive et diversifiée.

Synthèse

Atouts	• Un secteur **économique actif et relativement diversifié** sur le territoire. • Des **opportunités de développement des commerces et services** en centre-bourg.
Faiblesses	• Une concentration des activités le long de la Route de Taninges créant un linéaire peu qualitatif en termes de paysage. • Une offre de proximité en centre-bourg encore peu développée. • Un manque de foncier disponible en ZAE pour le maintien et l'évolution de l'activité économique.
Enjeux	• Permettre l'amélioration de la perception paysagère des infrastructures économiques. • Conforter, pérenniser et développer les services et commerces de proximité en centre-bourg. • Mettre en œuvre la politique de l'agglomération en matière de développement touristique, notamment par le développement des itinéraires de randonnée et la promotion de la Véloroute V61.

I.3.9. Agriculture



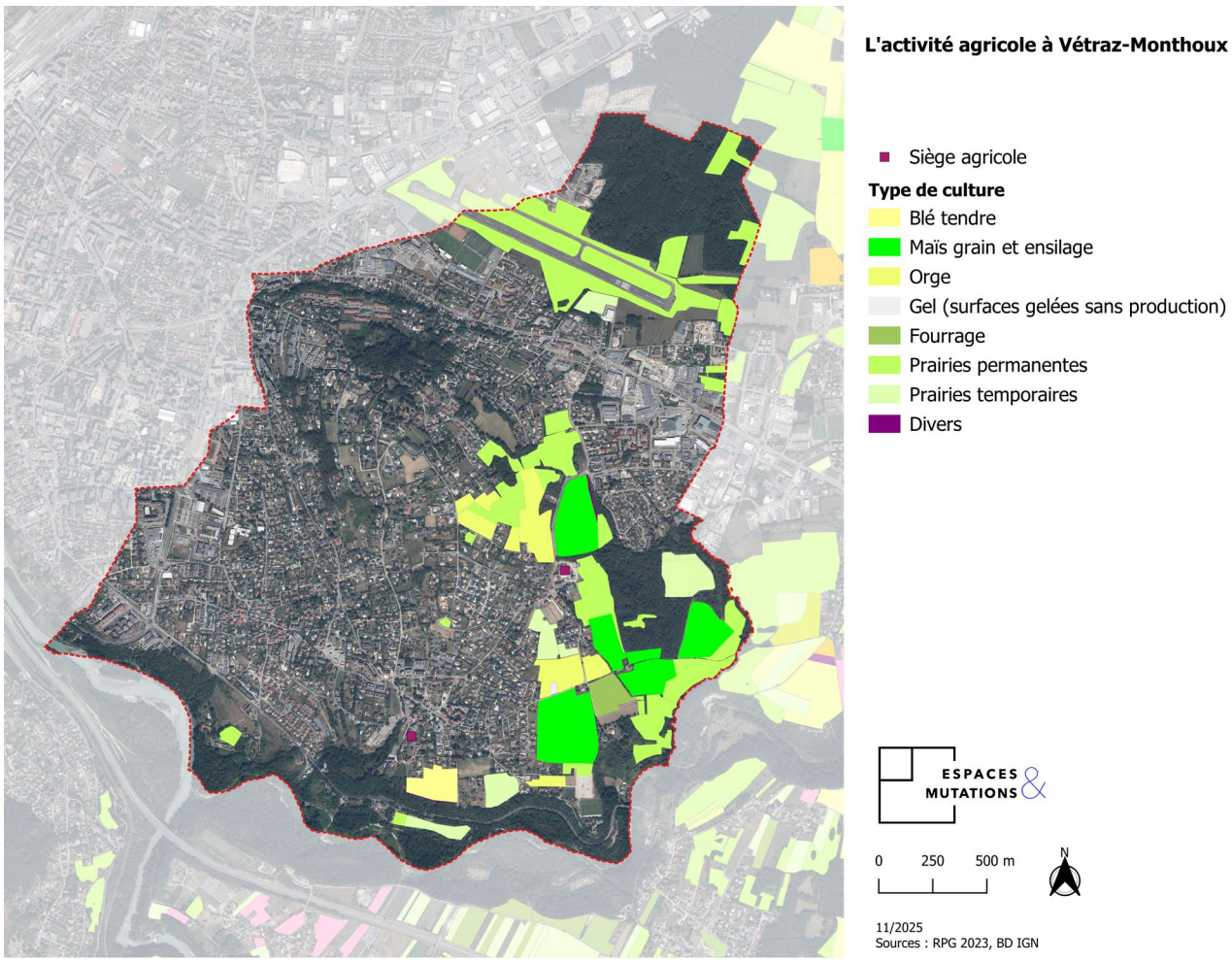
Région agricole d'Annemasse – Source : DDT74

Vétraz-Monthoux fait partie de la petite région agricole d'Annemasse, qui regroupe une grande partie de la zone de plaine du département. Elle regroupe des filières diversifiées :

- Production laitière dominante (zone IGP Tomme et Emmental de Savoie, et une partie de la zone AOP Reblochon)
- Culture céréalière
- Maraichage et horticulture
- Petits fruits (cassis, fraise, framboise de Machilly), une filière ayant subi un fort déclin sur la seconde moitié du 20ème siècle et qui comporte seulement quelques producteurs aujourd'hui.

A Vétraz-Monthoux, l'activité agricole est principalement présente à l'Est du territoire. Deux exploitations ont été recensées en 2025 sur le territoire communal selon le RGA, ainsi que 107 hectares cultivées selon les déclarations à la PAC. Les surfaces agricoles se répartissent de la manière suivante :

Culture	Surface
Blé tendre	3 ha
Maïs grain et ensilage	25 ha
Orge	12,3 ha
Gel (surfaces gelées sans productions)	0,3 ha
Fourrage	2,5 ha
Prairies permanentes	52,8 ha
Prairies temporaires	10,9 ha
Divers	0,2 ha
TOTAL	**107 ha**

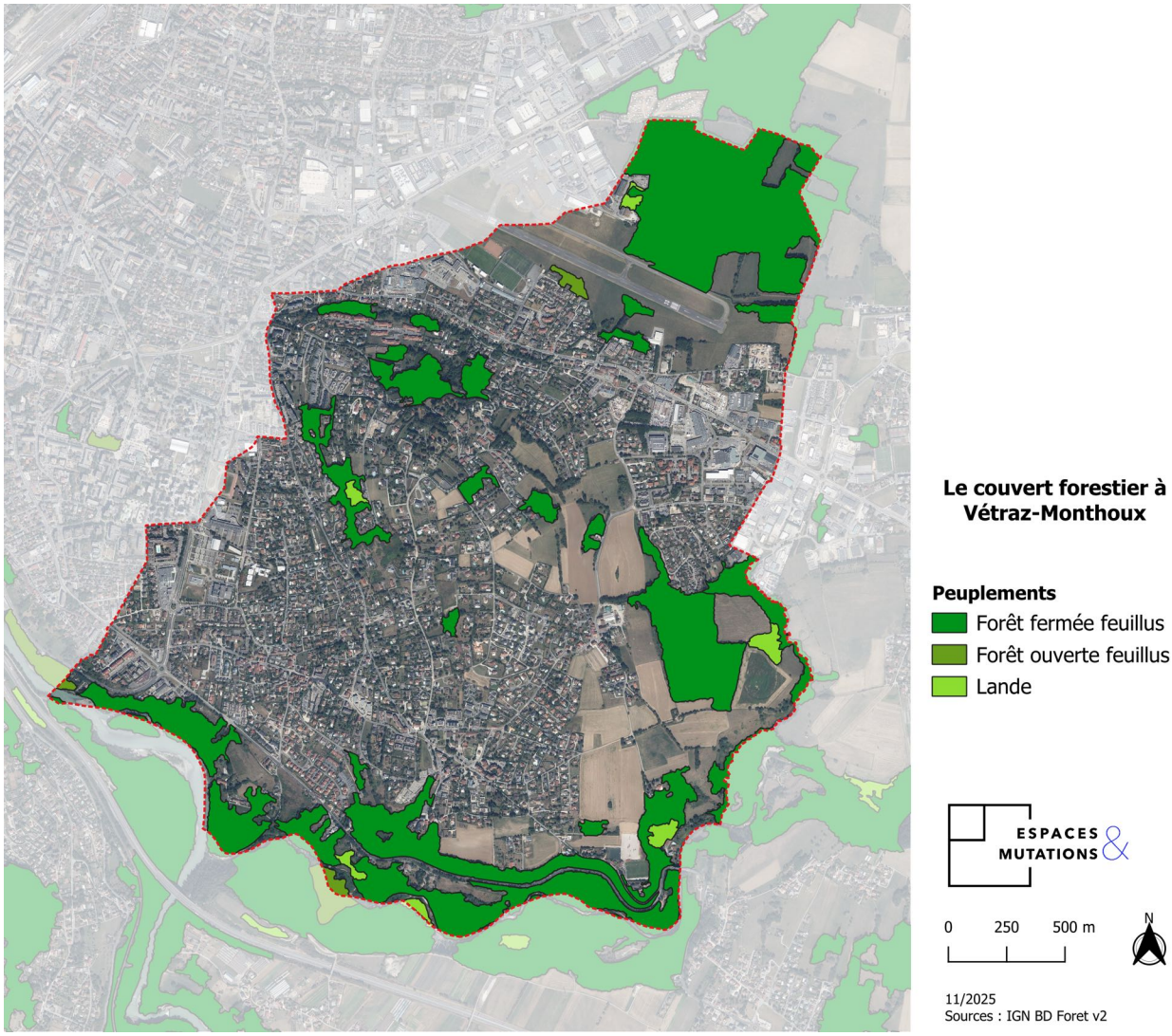

L'activité agricole à Vétraz-Monthoux
Siège agricole
Type de culture
Blé tendre
Maïs grain et ensilage
Orge
Gel (surfaces gelées sans production)
Fourrage
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Divers
ESPACES & MUTATIONS
0
250
500 m
N
11/2025
Sources : RPG 2023, BD IGN

I.3.10. Exploitation forestière

Le couvert forestier de Vétraz-Monthoux est essentiellement composé de feuillus. Il couvre une surface totale de 141 hectares, qui se concentre sur trois secteurs principaux :

- La frange Sud du territoire, le long de l'Arve. Sa présence permet notamment de stabiliser les berges et ainsi contribue à amoindrir le risque inondation.
- La frange Nord, occupée par le Bois de Rosses ; il s'agit d'une chênaie.
- La frange Est, avec la chênaie du Bois des Prés de la Cure.

On retrouve quelques boisements dans la colline de Monthoux.
En revanche, les peuplements forestiers sont rares sur le reste du territoire, principalement occupé par l'urbanisation.



Forêt privée

La forêt privée représente la quasi-totalité de la surface forestière. Son morcellement foncier est important, notamment sur la colline de Monthoux où seulement 6% des parcelles font plus de 5 000m^2. Or la gestion des petites parcelles est plus difficile (volumes souvent insuffisants pour réaliser une exploitation viable économiquement) entrainant un vieillissement des peuplements, des risques sanitaires et environnementaux à long terme. Une bourse foncière est en place sur le secteur pour palier à cette problématique. (https://www.laforetbouge.fr/auvergnerhonealpes/territoire/chablais)

Forêt publique

La forêt publique est largement minoritaire. Elle est constituée d'une unique parcelle d'un hectare au Nord du territoire.

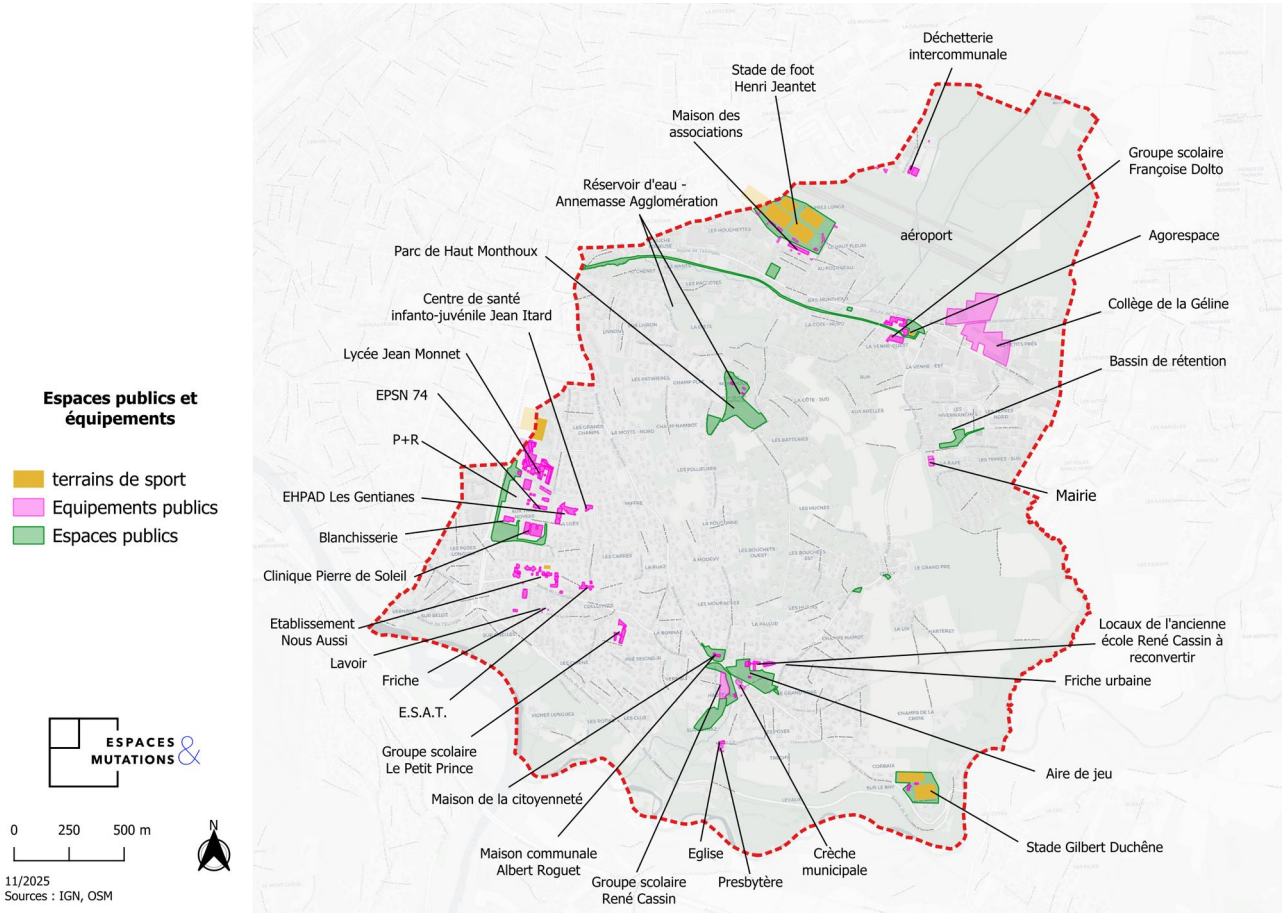
Synthèse « Agriculture et exploitation forestière »

Atouts	• Une activité agricole encore présente. • Un couvert forestier qui contribue à la structuration du territoire au Nord comme au Sud
Faiblesses	• Un foncier forestier privé morcelé entrainant des difficultés de gestion.
Enjeux	• Conserver des conditions favorables au maintien et au dynamisme de l'agriculture. • Intégrer le rôle des exploitations agricoles dans la qualité des paysages et dans la fonctionnalité écologique du territoire. • Limiter les pressions urbaines sur les espaces agricoles. • Permettre une exploitation durable et raisonnée de la forêt.

Chapitre I.4 :
Équipements et réseaux

I.4.1. Équipements publics et collectifs

De nombreux espaces publics et équipements sont présents sur la commune de Vétraz-Monthoux.



Les espaces publics et équipements à Vétraz-Monthoux

Enseignement et petite enfance

L'offre scolaire est particulièrement développée sur la commune, qui dispose de plusieurs établissements scolaires allant de la maternelle au lycée.

- **Le groupe scolaire Françoise Dolto** (Bas-Monthoux)
- **Le groupe scolaire le Petit Prince** (Route de Collonges)
- **Le groupe scolaire René Cassin** (centre-bourg) dont la construction a été achevée en 2025, en remplacement de l'école élémentaire René Cassin
- **Le collège de la Géline** (Route de Taninges), ouvert en septembre 2025, avec une capacité de 840 élèves
- **Le lycée polyvalent Jean Monnet**, en limite d'Annemasse, qui accueille plus de 1 400 élèves



Ecoles primaires et maternelles à Vétraz-Monthoux : l'école élémentaire Françoise Dolto (gauche) et Le Petit Prince (droite)

Effectifs des écoles primaires au 1er janvier de l'année

Année	2015	2019	2022	2025
Effectif	824	836	942	1050

Depuis une dizaine d'année on constate une augmentation régulière des effectifs scolaires.

Établissement	Nombre de classes	Effectif 2024-2025	Évolution possible
École publique Françoise Dolto	18	Maternelle : 173 élèves Élémentaire : 268 élèves Total : 441 élèves	Pas de possibilité de nouvelles classes autre qu'un agrandissement
École publique Le Petit Prince	12	Maternelle : 128 élèves Élémentaire : 183 élèves Total : 311 élèves	Pas de possibilité de nouvelles classes autre qu'un agrandissement
École publique René Cassin*	11	Maternelle : 122 élèves Élémentaire : 176 élèves Total : 298 élèves	Le nouveau groupe scolaire permet une augmentation des effectifs avec une capacité de 20 classes
		TOTAL : 1050 élèves	

**Les effectifs sont ceux de l'ancienne école René Cassin, avant la mise en service du nouveau groupe scolaire.*



Le collège de la Géline

En matière de petite enfance, la crèche municipale du centre-bourg dispose d'une capacité de 26 places. Un projet de pôle petit enfance doit prendre place dans les anciens locaux de l'école maternelle René Cassin. La crèche y sera déplacée, avec l'objectif d'atteindre une capacité de 45 berceaux.

Équipements sportifs et de loisirs

La commune est équipée de :

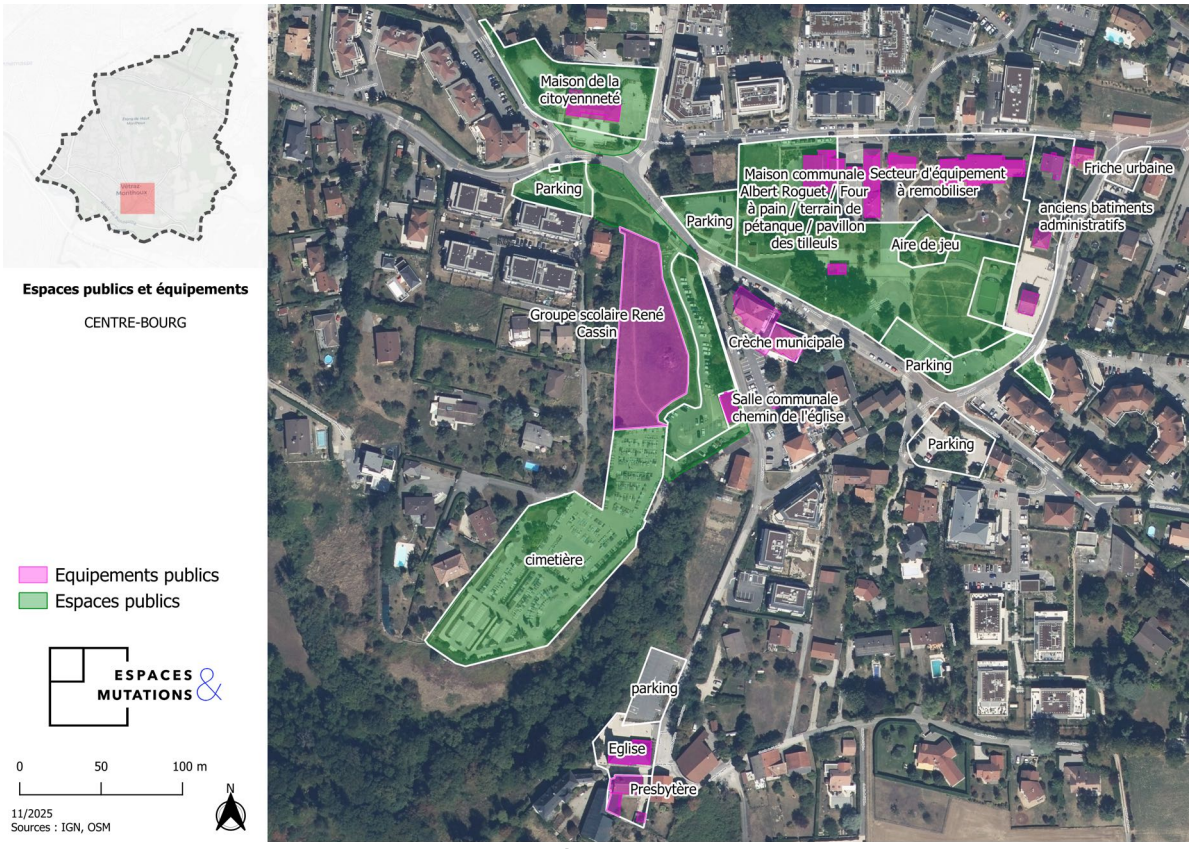
- 2 stades de foot
- 1 terrain de rugby
- 1 gymnase
- 1 maison des associations
- 1 agorespace et city-stade dans le secteur du groupe scolaire Françoise Dolto.

La commune a la particularité d'accueillir les stades de la ville d'Annemasse, entre les zones urbanisées et l'aérodrome.

Équipements culturels et de loisirs

L'offre culturelle et de loisirs reste assez limitée, comprenant :

- Maison communale Albert Roguet
- 1 salle communale
- 1 four à pain
- Pavillon des Tilleuls, accueillant de activités associatives et communales
- Terrains de pétanques



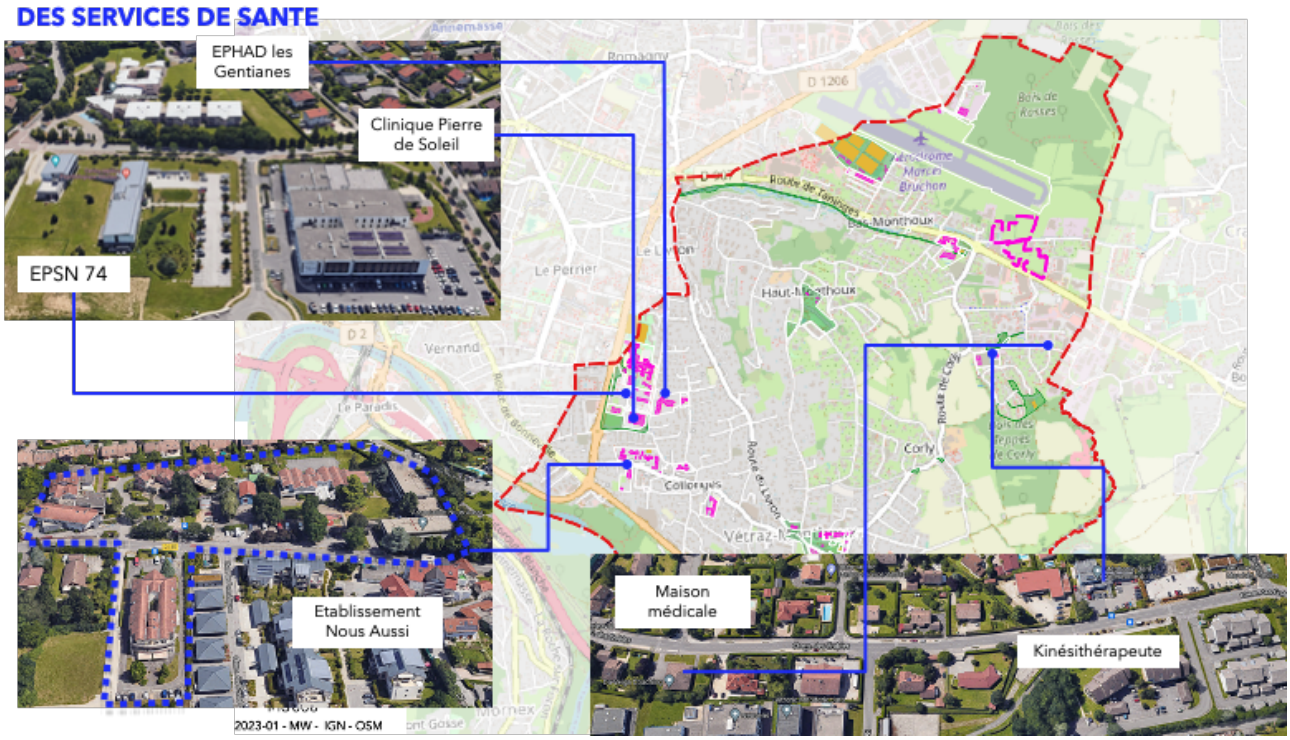
Les espaces publics et équipements du centre-bourg

Santé et action sociale

L'offre de santé est également présente avec :

- Clinique Pierre de Soleil
- EHPAD Les Gentianes

- EPSN 74
- Centre de santé infanto-juvénile Jean Itard
- ESAT
- Etablissement Nous Aussi
- Maison médicale
- 1 cabinet de kinésithérapie



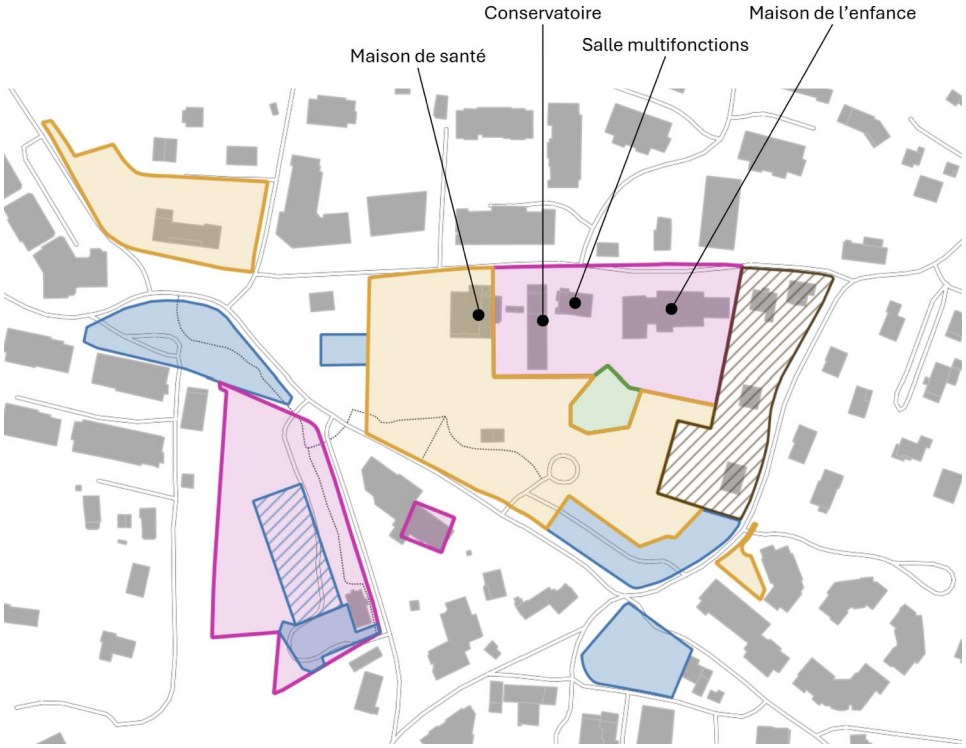
Espaces publics

La commune de Vétraz-Monthoux travaille sur la valorisation de ses espaces publics, notamment autour des équipements et du groupe scolaire au centre-bourg. Ce secteur regroupe parc urbain et aire de jeu, ainsi que des espaces de rencontre, à la croisée des différents équipements (groupe scolaire, maison communale et structures associatives, crèche, ...), s'articulant autour d'un parc central.
Actuellement, le linéaire Route de Hauteville/Route des Hutins crée une rupture entre le Nord et le Sud du centre-bourg, avec un langage routier assez marqué dans le paysage urbain. La Place des Tilleuls reste à l'écart, peu valorisée et dénuée d'usages.



Les espaces publics dans le centre-bourg – Source : Mairie Vétraz-Monthoux

Ce secteur dispose d'un potentiel de reconfiguration, impulsée par le déplacement des services administratifs et de l'école René Cassin dans de nouveaux locaux. Les locaux de l'ancienne école constituent une opportunité de compléter l'offre d'équipements publics, et ainsi faire du centre-bourg une polarité dynamique pour les habitants et usagers, en cohérence avec l'augmentation des effectifs de l'école et donc de la fréquentation du centre-bourg.



Répartition des futurs équipements dans les locaux existants



Le nouveau groupe scolaire René Cassin – Source : Le Messager (mars 2025)

Le parc du Haut-Monthoux, situé au sommet de la colline de Monthoux, donne également accès à un vaste espace de nature. Le traitement paysager qualitatif de cet espace contribue nettement au cadre de vie, et au confortement d'une trame verte et bleue en milieu urbain.



Le parc du Haut-Monthoux

L'église Saints Pierre et Paul de Vétraz-Monthoux est située au Sud du centre-bourg, un peu plus à l'écart des autres marqueurs de centralité (espaces publics, équipements, services, commerces). Elle s'implante dans un cadre plus intimiste, au contact des espaces naturels et de la ripisylve du Nantet, et bénéficie d'ouvertures paysagères vers le Sud et les reliefs. Autour de cet édifice, quelques constructions regroupées, au caractère patrimonial, confèrent à ce secteur une morphologie de hameau.



PRESCRIPTIONS DU SCoT

Une offre d'équipements et de services adaptée aux besoins des ménages et à l'ambition de rayonnement de l'Agglomération

- **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.**
  - Prévoir la mise à niveau des équipements publics au regard de l'évolution des besoins liés aux perspectives d'accueil démographiques définies par le SCoT à horizon 2032 ;
  - Programmer la réalisation des équipements de proximité préférentiellement dans les centralités de la ville agglomérée, des bourgs et des villages ou à proximité afin de conforter le maillage géographique de l'offre à l'échelle de l'Agglomération et limiter les besoins en déplacements quotidiens des ménages ;
  - Interdire les nouvelles implantations d'équipements en ZAE, hors équipements techniques des services et d'administrations publics et équipements liés au fonctionnement des activités implantées sur la zone ;
- **Renforcer le rayonnement de l'Agglo en matière d'équipements structurants.**
  - Renforcer l'offre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs ;
  - Favoriser le développement d'animations culturelles à destination de l'ensemble des publics.

Synthèse « Équipements »

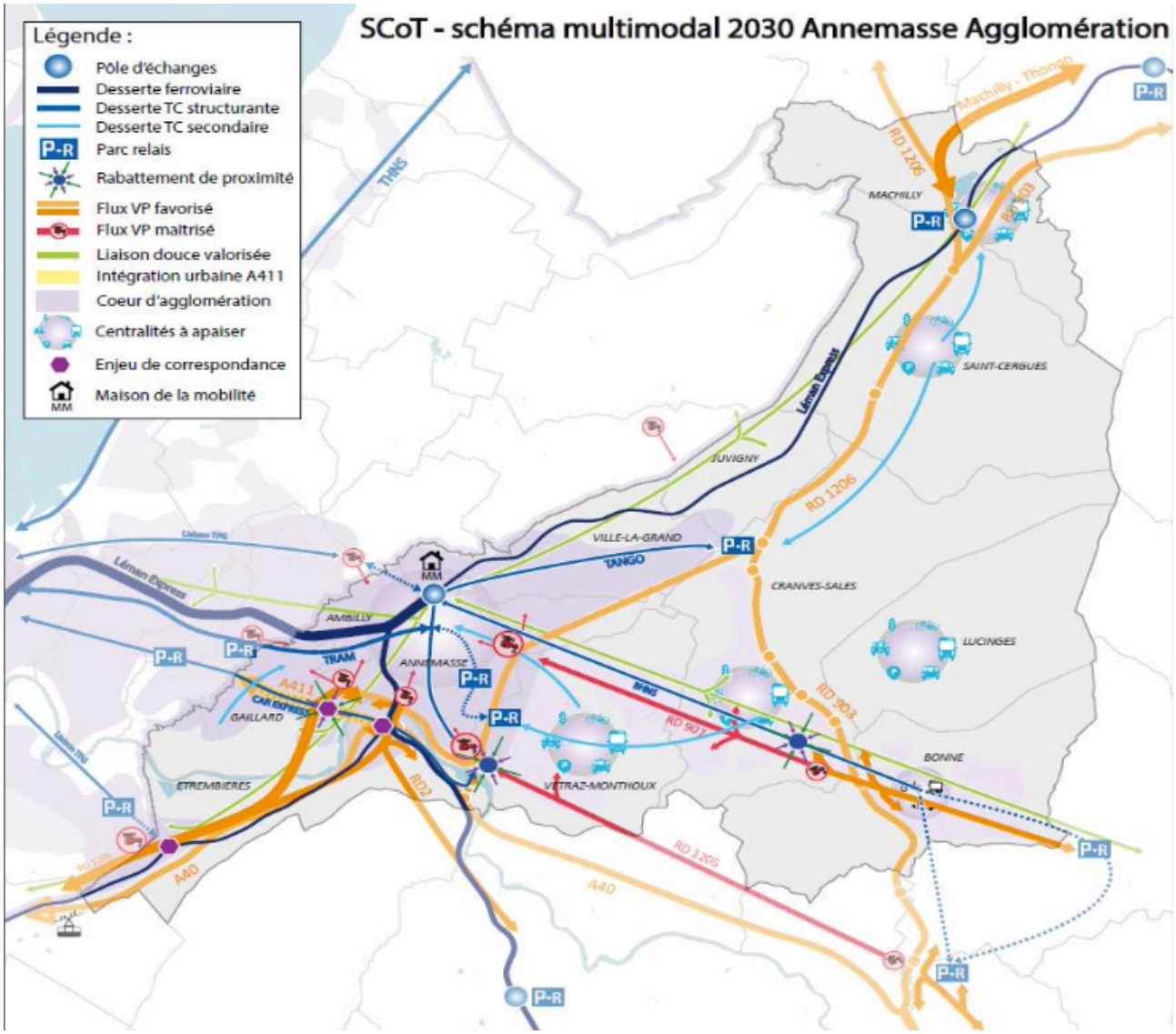
Atouts	- Une offre d'équipements développée dans le centre-bourg et qui continue à être confortée (construction du groupe scolaire et du collège, projets dans le centre-bourg…) - Des espaces verts qualitatifs et fédérateurs, qui contribuent au cadre de vie des habitants (Haut-Monthoux, centre-bourg)
Faiblesses	- Un espace public central vaste mais assez morcelé par des espaces artificialisés. - Des équipements et espaces publics impactés par la présence de la voiture dans le paysage urbain et les matériaux utilisés. - Des connexions douces manquantes pour renforcer le fonctionnement d'ensemble.
Enjeux	- Poursuivre la reconfiguration du centre-bourg et le développement des équipements publics en pensant à l'articulation des espaces et des fonctions - Intégrer les modes actifs dans le développement des équipements et assurer leur accessibilité pour tous - Poursuivre l'effort de qualification et de végétalisation des espaces publics.

I.4.2. Les déplacements

1. Le réseau viaire à l'échelle du Grand territoire

De par sa situation géographique et la configuration de son territoire, la région d'Annemasse est traversée par des axes de communication structurants : les RD 1206, RD 15, RD 903, RD 907 et RD 1205.
Ce maillage est complété par d'autres infrastructures (ferroviaires, réseau de transports collectifs géré par Annemasse Agglo) permettant la desserte du territoire vers les pôles et bassins d'emplois périphériques.

Par sa localisation stratégique, au contact d'Annemasse, Vétraz-Monthoux bénéficie d'une très bonne accessibilité routière. Dans son schéma multimodal à horizon 2030, le SCoT d'Annemasse Agglo identifie Vétraz-Monthoux comme une centralité à apaiser. Il vise notamment à développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle sur le territoire.

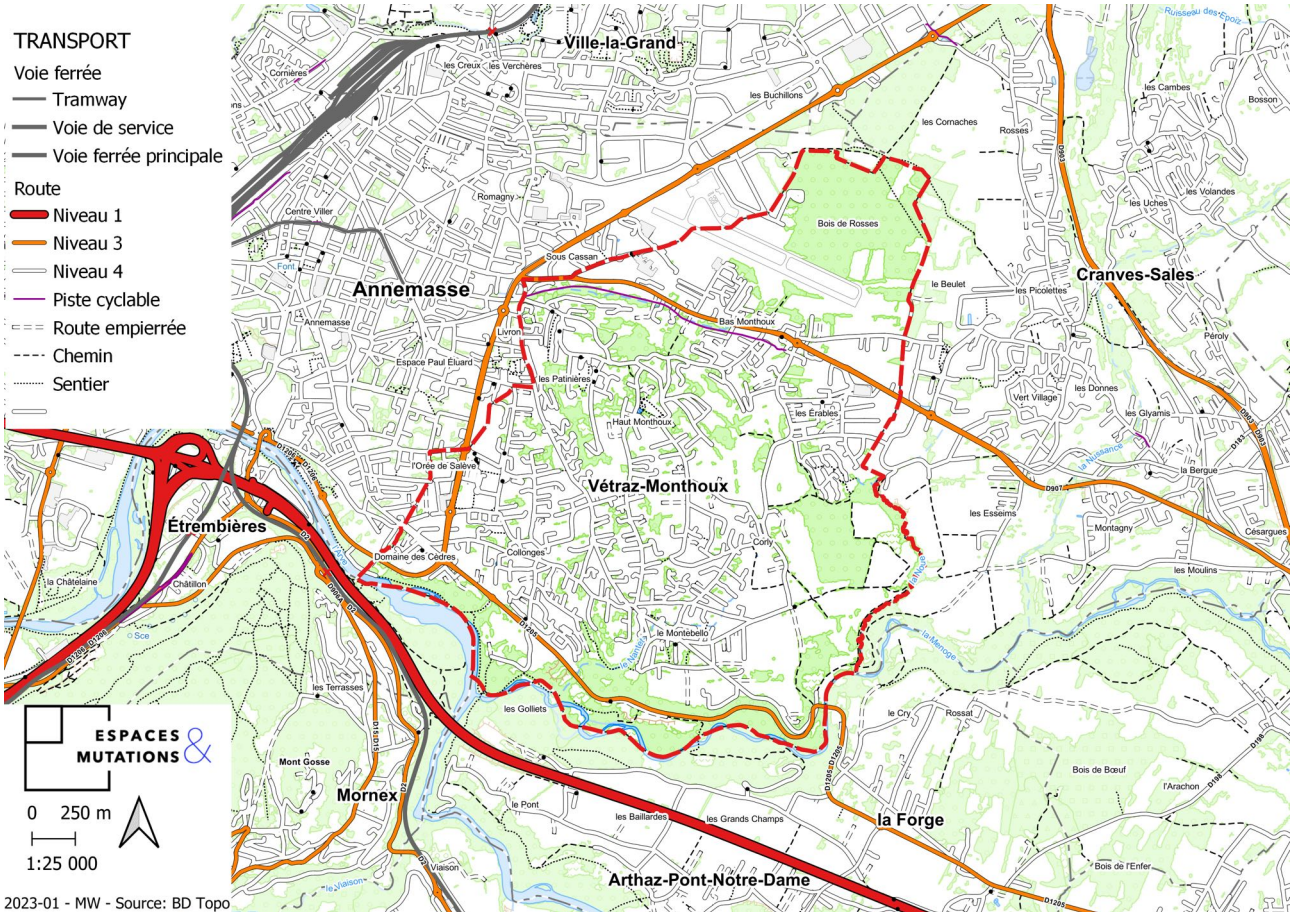


2. Réseau routier

Desserte extra communale

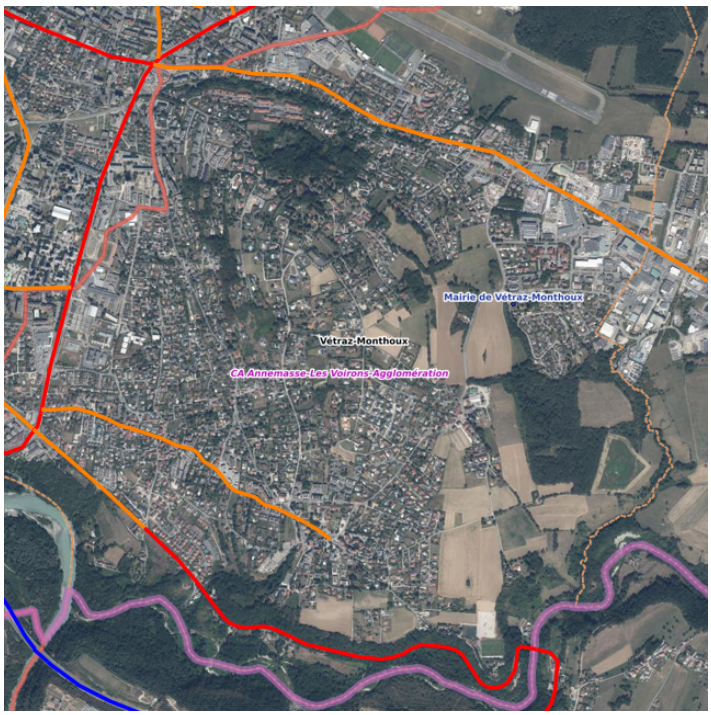
La desserte extra communale est assurée par :
- la RD 907 au Nord du territoire, qui relie Annemasse à Bonne
- la RD 1205, le long de l'autoroute A40 qui assure une desserte depuis Bonneville et le Sud du département
- la RD 1206 depuis le Chablais, au Nord

Ces axes routiers permettent de connecter la commune au reste du territoire, notamment Genève et Annemasse, inscrivant le territoire dans les dynamiques transfrontalières franco-suisses.
La commune bénéficie également d'un accès rapide à l'A411 et l'A40.



Desserte intra communale
La desserte routière intra-communale est assurée à plusieurs niveaux :

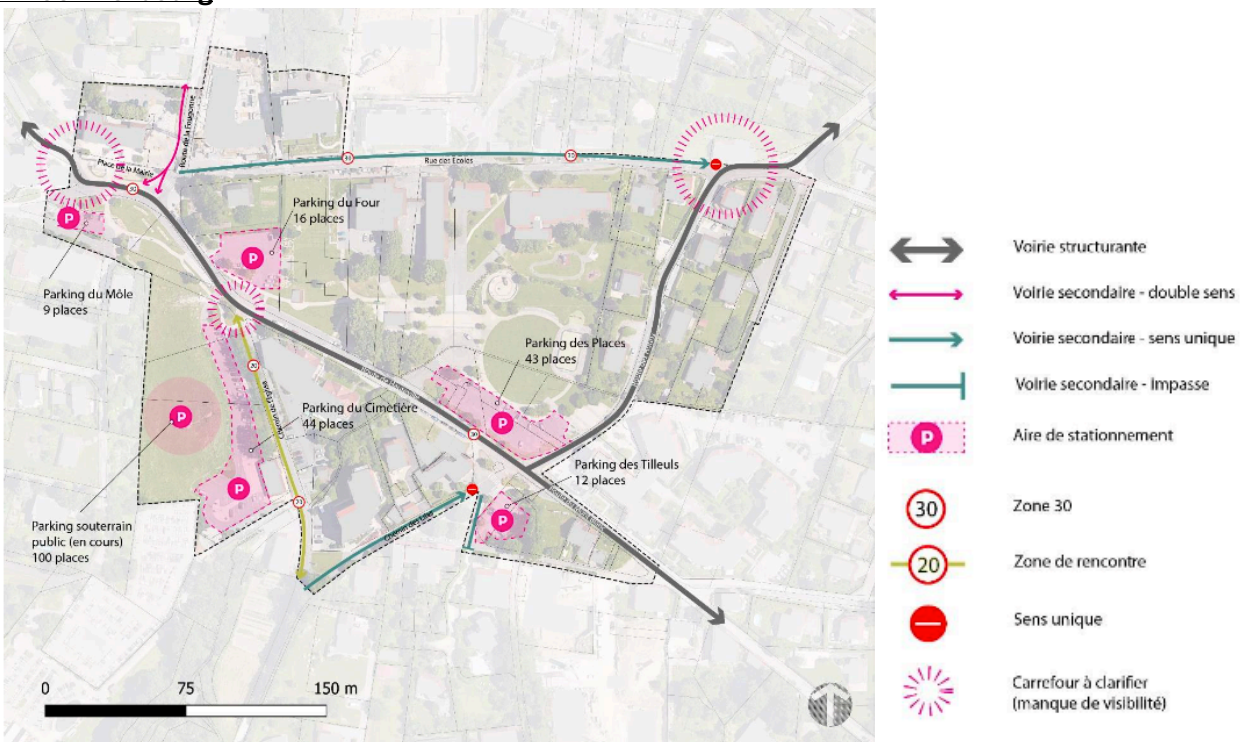
- Par des **axes de mobilité intercommunales** : la RD 907, la RD 1205 et la RD 1206. Ces trois axes sont affectés par le bruit routier, et sont inscrits au classement sonore des infrastructures de transport (**catégorie 3**, bande de 100 m ; **catégorie 4**, bande de 30m)
- Par des **axes intra-communaux** : la Route de Collonges, la Route de Livron ou encore la Route des Hutins qui mènent au centre-bourg depuis les routes départementales
- Par un **chevelu de voies tertiaires** qui desservent les différents secteurs de la commune, dont les secteurs d'habitat.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Source : DDT 74

3. Stationnement

En centre-bourg

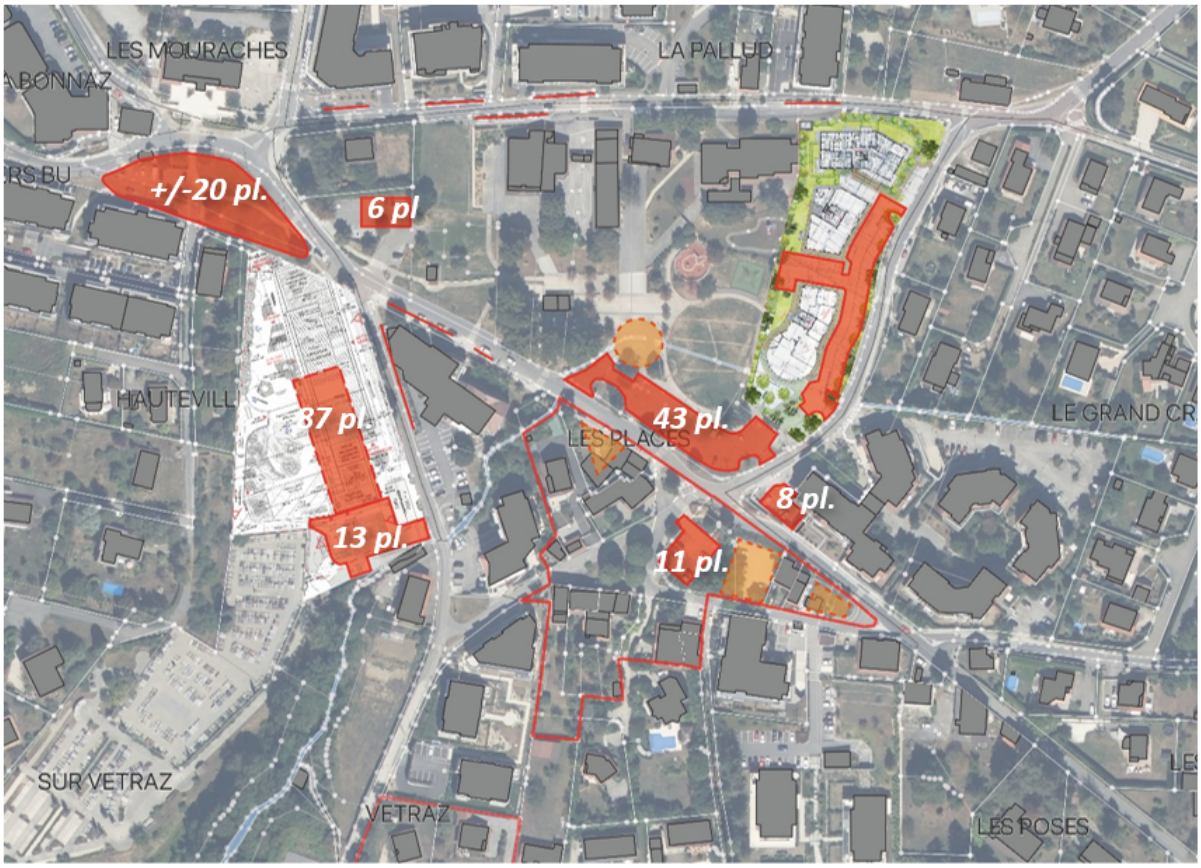


La construction du groupe scolaire René Cassin, la reconversion des anciens locaux de l'école élémentaire au profit du développement de l'offre d'équipements publics, ou encore la réalisation du programme immobilier Montézia vont induire des évolutions dans le fonctionnement du centre-bourg, dans les circulations, le stationnement et dans les usages.

L'ensemble des parkings sur ce secteur totalisent 188 places de stationnement, en plus d'emplacements prévus le long de la voirie (Route de Hauteville, Route des Écoles).

Les places de stationnement du centre-bourg se répartissent de la manière suivante :

Parking des Places : 43 places
Parking des Tilleuls : 11 places
Parking du Four : 6 places (parking réduit suite à la création du giratoire)
Parking du Môle : 20 places
Parking du Cimetière : 13 places
Parking du groupe scolaire : 87 places en souterrain



Stationnement existant dans le centre-bourg

- Stationnement permanent
- Stationnement sous-terrain
- Stationnement temporaire
- Stationnement en long de voirie

Avec le confortement des équipements et de l'offre de proximité sur ce secteur et une potentielle hausse de la fréquentation et des flux, les besoins en stationnement sont à anticiper, et ce de manière adaptée aux usages futurs. Cela concerne notamment l'offre de stationnement courte durée, afin de permettre une rotation des véhicules au niveau des commerces et des équipements existants et futurs.

La stratégie de stationnement privilégiée vise à limiter la mobilisation d'espaces en surface, tout en maintenant une offre suffisante et cohérente avec les besoins et les usages. Pour cela, la mutualisation des espaces de stationnement est à renforcer, ainsi que leur articulation avec les points du réseau de transports collectifs.

Dans le reste de la commune

Hors du centre-bourg les zones de stationnements publiques correspondent à des équipements ou des espaces publics :

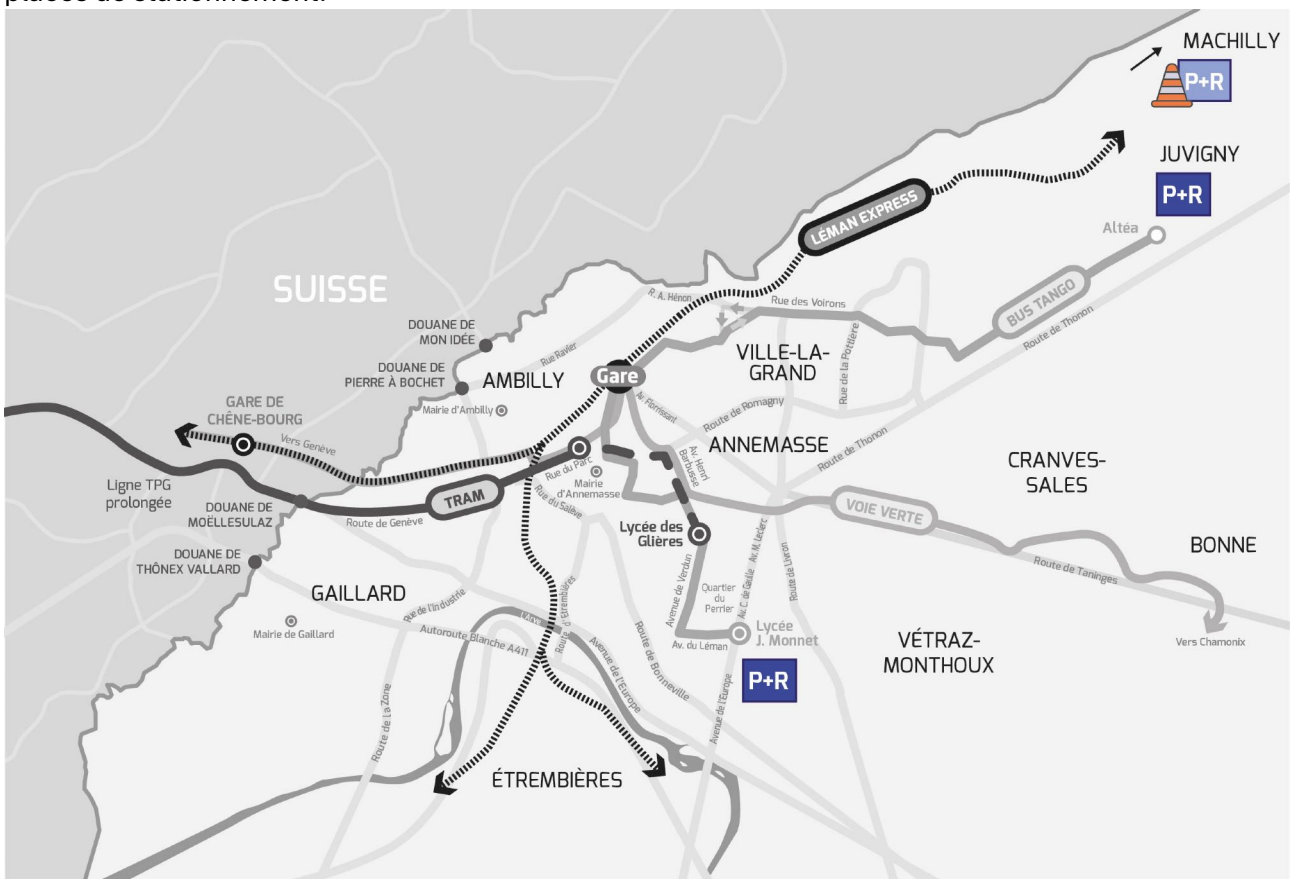
- Zone de stationnement en lien avec les équipements sportifs du stade Duchêne au Sud de la commune
- Zone de stationnement en lien avec les stades d'Annemasse
- Zone de stationnement en lien avec le parc de Haut-Monthoux. Ce parking a d'ailleurs été agrandi

Parking de co-voiturage

La commune accueille dans le secteur d'équipement des Trois Noyers, le parking P+R Jean Monnet dont la gestion dépend désormais du Pôle Métropolitain du Genevois Français. Il fait partie des 3 P+R de l'agglomération.

Mis en service en décembre 2019, les deux parkings relais P+R Altéa à Cranves-Sales et Jean Monnet à Vétraz-Monthoux proposent 250 places de stationnement chacun. Leur mise en service concordait avec l'arrivée du Tram Annemasse-Genève et du Léman Express. Accessibles librement et sans abonnement dans un premier temps, ils sont tous deux situés aux terminus du BHNS Tango, ligne structurante du réseau TAC. Le conseil départemental a participé à leur financement.

En 2023, c'est le P+R Machilly qui a été mis en service. Situé juste en face de la gare, il permet de pallier le manque de places du parking de la Gare et de désengorger le parking du lac Machilly. Il propose 137 places de stationnement.

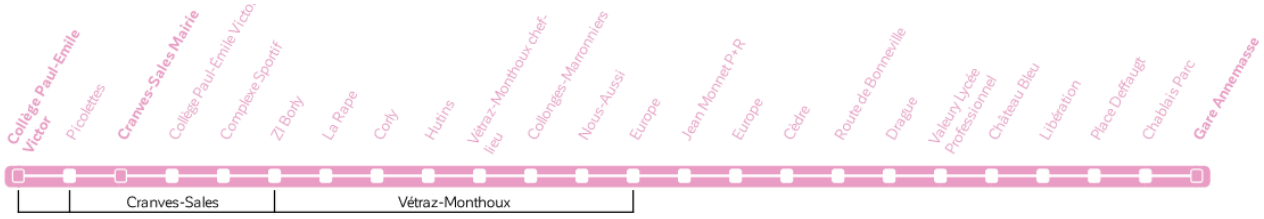


Les P+R de l'agglomération d'Annemasse – source : https://www.annemasse-agglo.fr

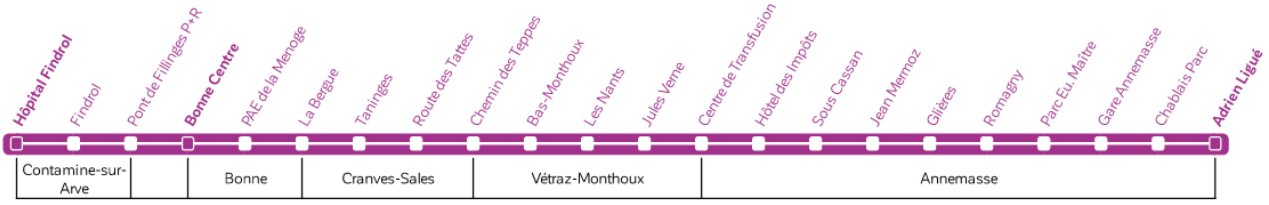
4. Desserte de transport en commun

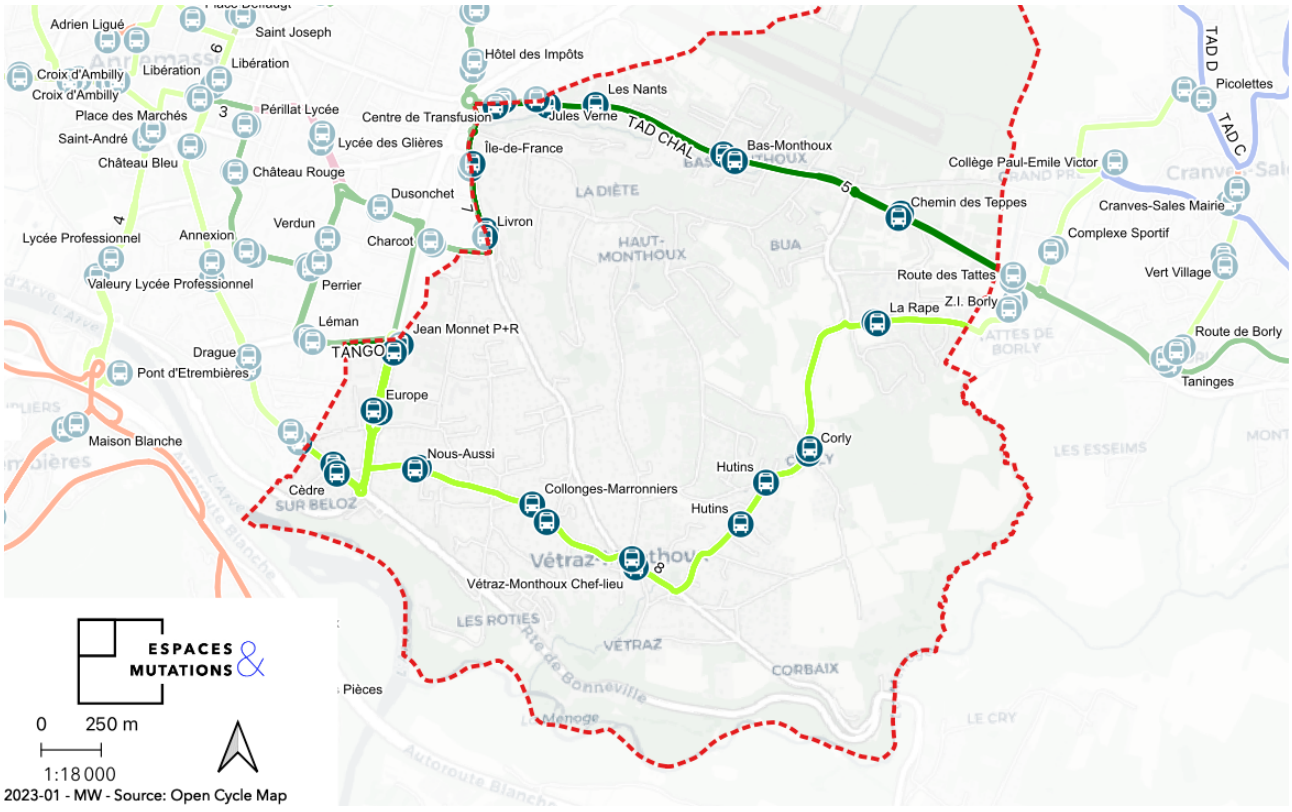
2 lignes de bus du réseau TAC (Transports Annemassiens Collectifs) desservent la commune :

- **La ligne 8 : Collège Paul-Emile Victor/Bonne Centre <> Annemasse Gare**
  Cette ligne effectue plus de 20 passages par jour, et circule de 6h à 19h en semaine et le samedi.



- **La ligne 5 : Bonne centre/Hôpital Findrol <> Annemasse Parc Montessuit/Adrien Ligué**
  Cette ligne effectue plus de 25 passages par jour et circule de 6h à 21h en semaine et le samedi.

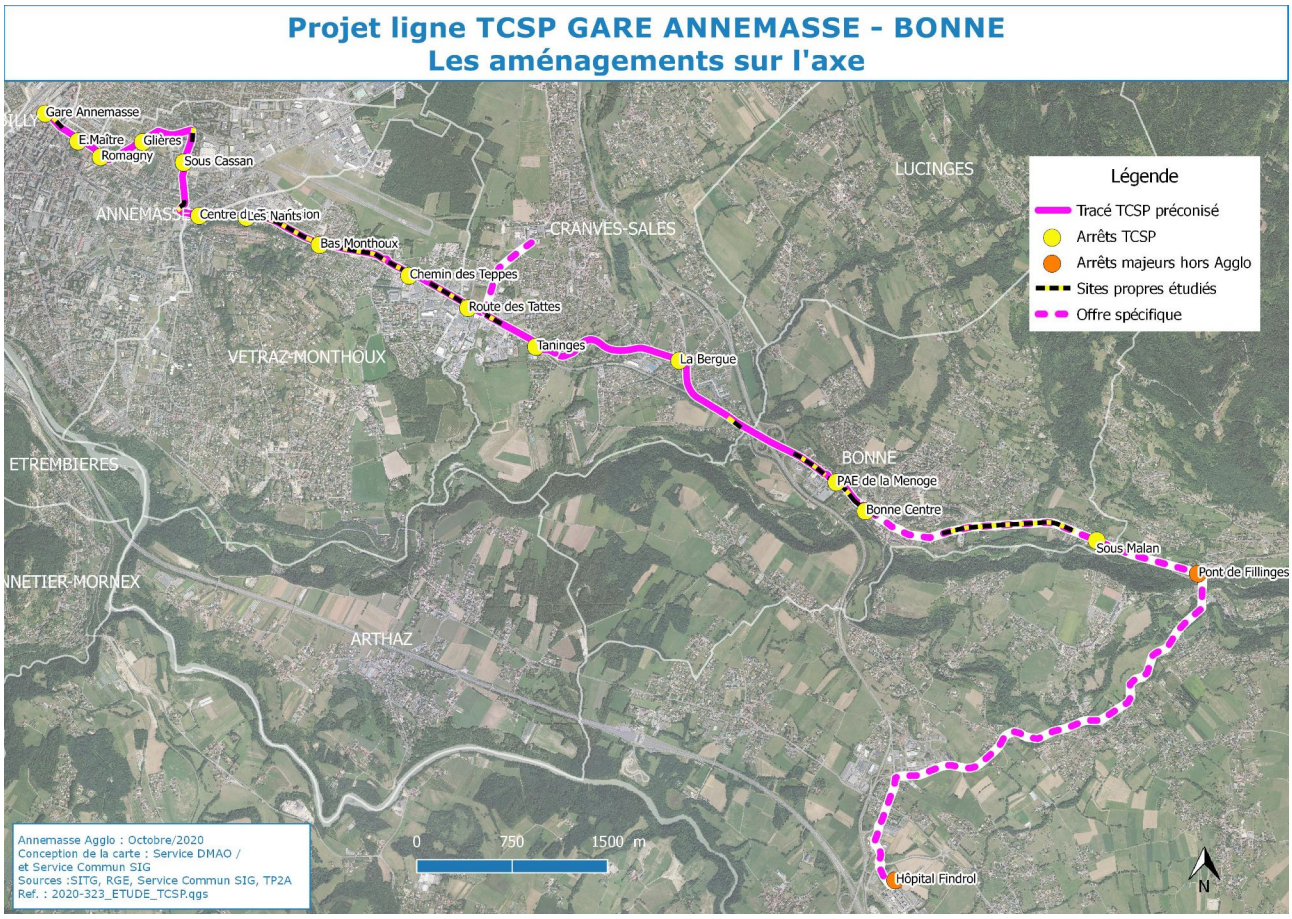




Plan du réseau de bus - TAC

La commune est également concernée par la réalisation d'un **transport en commun en site propre** le long de la Route de Taninges, sur le tracé de la ligne 5. Une fréquence de 20 à 35 minutes est prévue, et un gain de temps de 8 minutes sur la totalité du parcours. Le site propre s'accompagnera d'aménagements adaptés (abris, arceaux vélos, écrans d'information, distributeurs de billets) pour renforcer l'attractivité de la ligne. Le projet prévoit une hausse de la fréquentation, avec une moyenne

de 3 000 voyageurs / jour (contre 1 700 au moment de l'étude de 2021). Les travaux ont débuté en 2025 sur la commune de Vétraz-Monthoux.
La mise en service de la nouvelle ligne est prévue pour 2026.

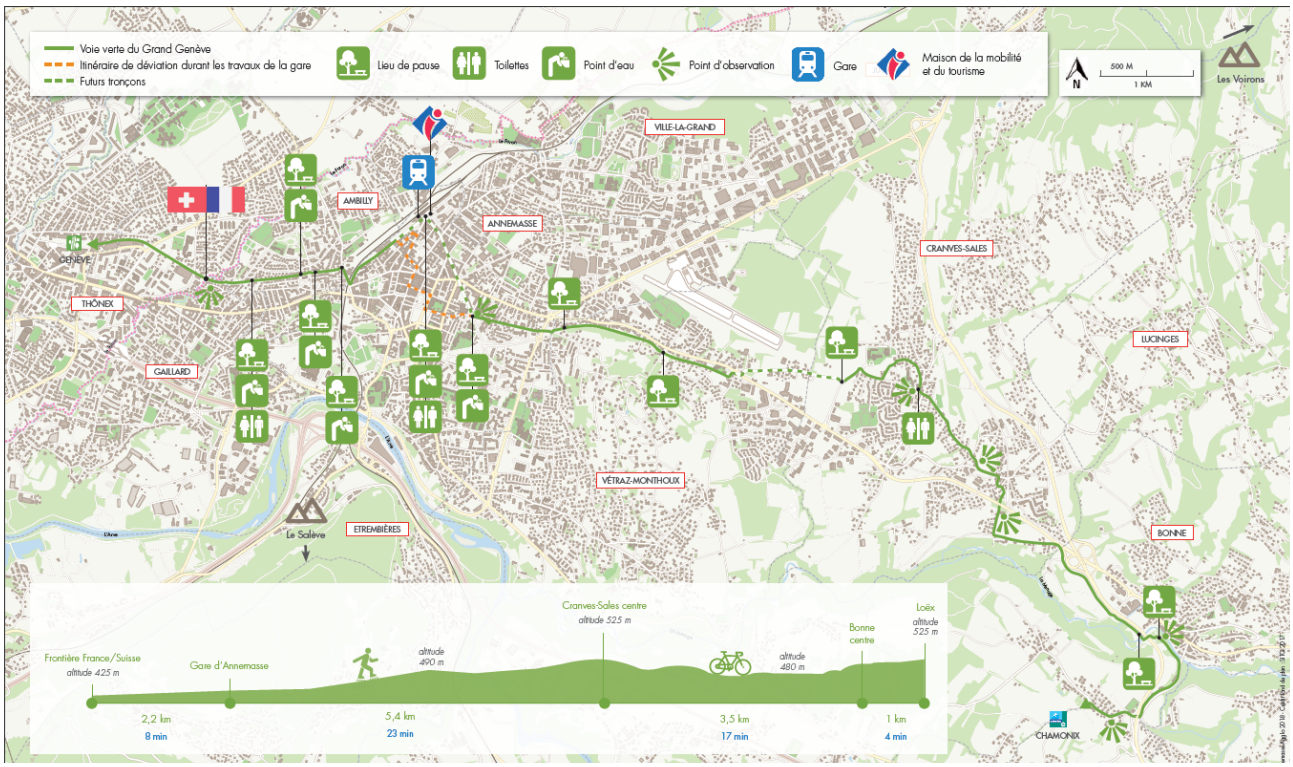


A l'échelle de l'agglomération, la part modale des transports collectifs a été multipliée par 3 entre 2007 et 2022, où elle atteint une part de 11% des déplacements (soit une part similaire à celle de la commune). Le développement des infrastructures et des services associés a contribué à rendre l'offre plus attractive.

5. Les modes actifs

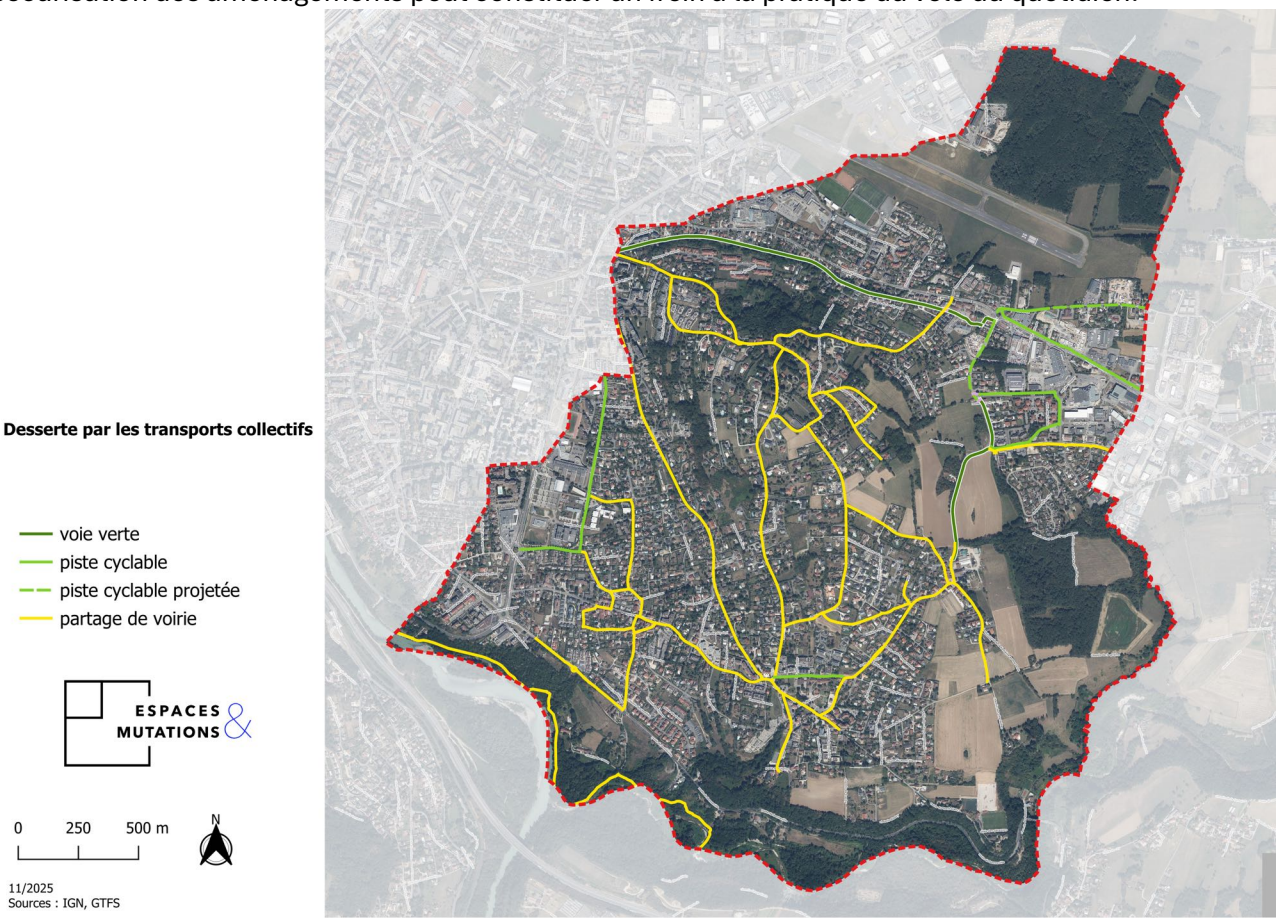
Se déplacer à vélo

Le territoire est traversé au Nord par un axe cyclable structurant : la Véloroute du Léman au Mont-Blanc (V61). Cet itinéraire s'adosse sur la voie cyclable du Grand Genève, qui compte en moyenne 3 500 passages/jour pour les déplacements domicile-travail et de loisirs. Elle constitue également une aménité pour le territoire en termes de tourisme sportif et de loisirs.



Traversée de la Véloroute du Léman au Mont-Blanc V61 au Nord de la commune.

Le maillage cyclable de la commune est complété par deux principaux axes cyclables, reliant la Véloroute au centre-bourg de manière continue en partage de voirie.
Il est complété par un réseau d'aménagements : quelques tronçons sont aménagés en sites propres, mais les déplacements cycles s'effectuent principalement en partage de voirie. Ce manque de sécurisation des aménagements peut constituer un frein à la pratique du vélo au quotidien.



Le schéma directeur cyclable 2025-2035 de l'agglomération est en cours d'élaboration. A l'échelle d'Annemasse Agglo, la part modale du vélo se stabilise à 2% en 2022 (contre 1,6% en 2007). Le fort potentiel de développement de la pratique du vélo justifie l'objectif ambitieux de multiplier la part modale du vélo par 5 d'ici 2035 dans le futur schéma.

A Vétraz-Monthoux, le vélo prend une place plus marquée dans les déplacements du quotidien, avec une part de 7% concernant les déplacements domicile-travail. Le territoire a donc un fort potentiel pour le développement des modes actifs par le développement et la sécurisation des aménagements et des équipements associés.

Le développement des modes actifs est également inscrit dans le SCoT, qui prévoit notamment les prescriptions suivantes :

« Les liaisons douces (vélo, piéton) sont à généraliser entre les cœurs de bourgs, villages, espaces urbanisés ou nouveaux quartiers ;

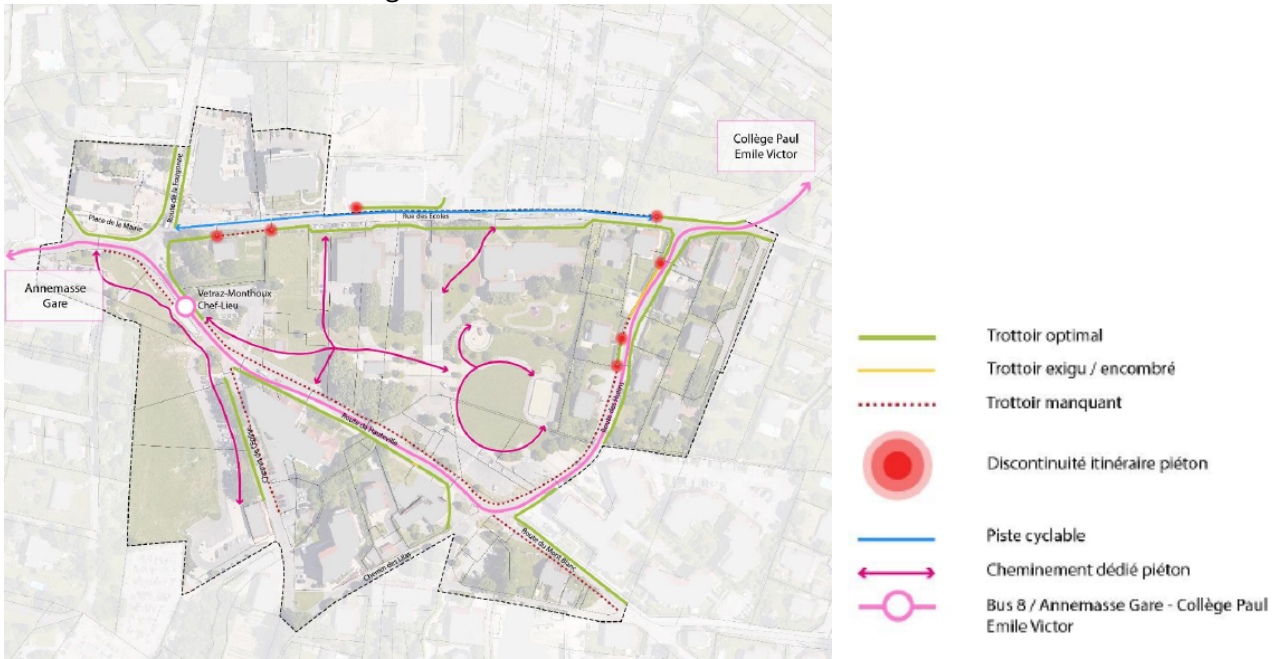
Afin de contribuer à un maillage renforcé du territoire en voies cyclables, les documents d'urbanisme locaux devront intégrer à leur réflexion les orientations et projets identifiés dans le cadre du Schéma cyclable d'Annemasse Agglo, en anticipant notamment le foncier à réserver ;

Les opérations d'aménagement devront créer des conditions favorables au développement de circulations douces, notamment vers les pôles générateurs de déplacements et arrêts de transports en commun proches, afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;

Systématiser la création de stationnement des deux roues autour des nœuds d'intermodalité et à proximité des pôles générateurs (services, équipements, gare), dans les quartiers et centralités.

Se déplacer à pied

Concernant les déplacements piétons, l'étude portant sur le centre-bourg de Vétraz-Monthoux réalisée par Citadia en 2022 révèle des aménagements assez hétérogènes. Le centre-bourg est relativement bien maillé par les cheminements modes actifs, notamment au niveau des équipements publics.
Cependant, l'itinéraire du piéton est par endroits interrompu (trottoirs discontinus, ...). Les principales difficultés dans le centre-bourg concernent la Route des écoles et la Route des Hutins.



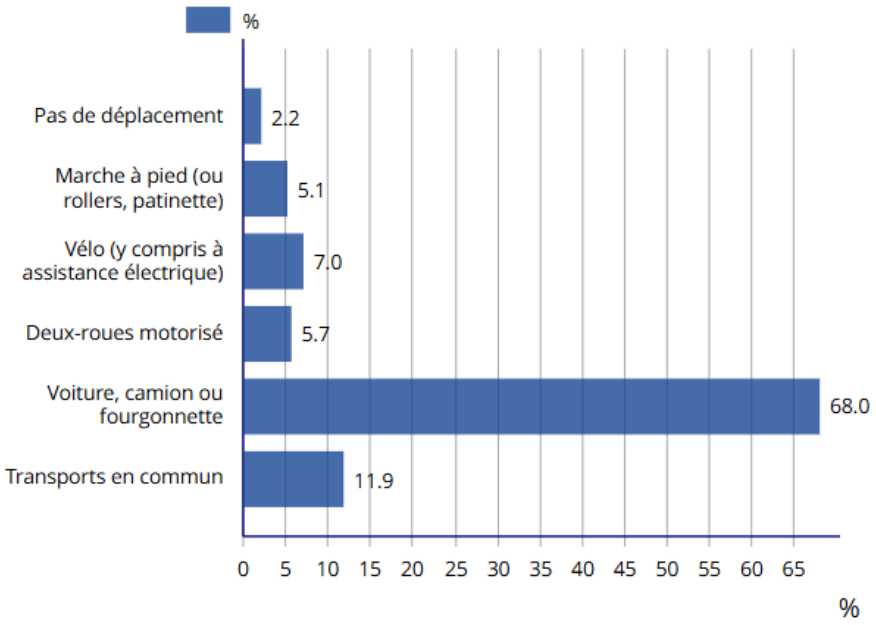
Organisation des modes actifs dans le centre-bourg – Source : Citadia Conseil

Pour autant, dans le cadre des déplacements domicile-travail, la marche représente 5% des déplacements.

La reconfiguration du centre-bourg et le développement des aménagements sont une opportunité de renforcer le maillage modes actifs et la place du piéton dans l'espace public. Cet objectif s'inscrit dans les ambitions portées par Annemasse Agglo.
Les déplacements piétons entre quartier sont plus complexes et rarement sécurisés.

6. Les déplacements des actifs

La majorité des déplacements des actifs est réalisée en transport individuel, avec 68% d'utilisation de la voiture.
Près de 12% se font en transports en commun, 7% à vélo et 5% à pied. Ce sont donc près de 25 % des déplacements domicile-travail qui sont réalisés en modes actifs. Le caractère urbain de la commune, qui bénéficie de la continuité des aménagements d'Annemasse Agglo, contribue à une part relativement élevée des modes doux et actifs au regard de la taille de la commune.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2022 – Source : INSEE

PRESCRIPTIONS DU SCoT

Une mobilité durable et multimodale au service d'une Agglomération ouverte et connectée

- Poursuivre le développement de transports collectifs en site propre et la hiérarchisation du réseau TC
- Améliorer l'intermodalité et les connexions avec les territoires voisins
- Développer des infrastructures et services en faveur des modes actifs
- Adapter le stationnement avec le développement des modes actifs
- Poursuivre la hiérarchisation du réseau routier et maîtriser l'usage de la voiture pour un meilleur partage de la voirie et de l'espace public

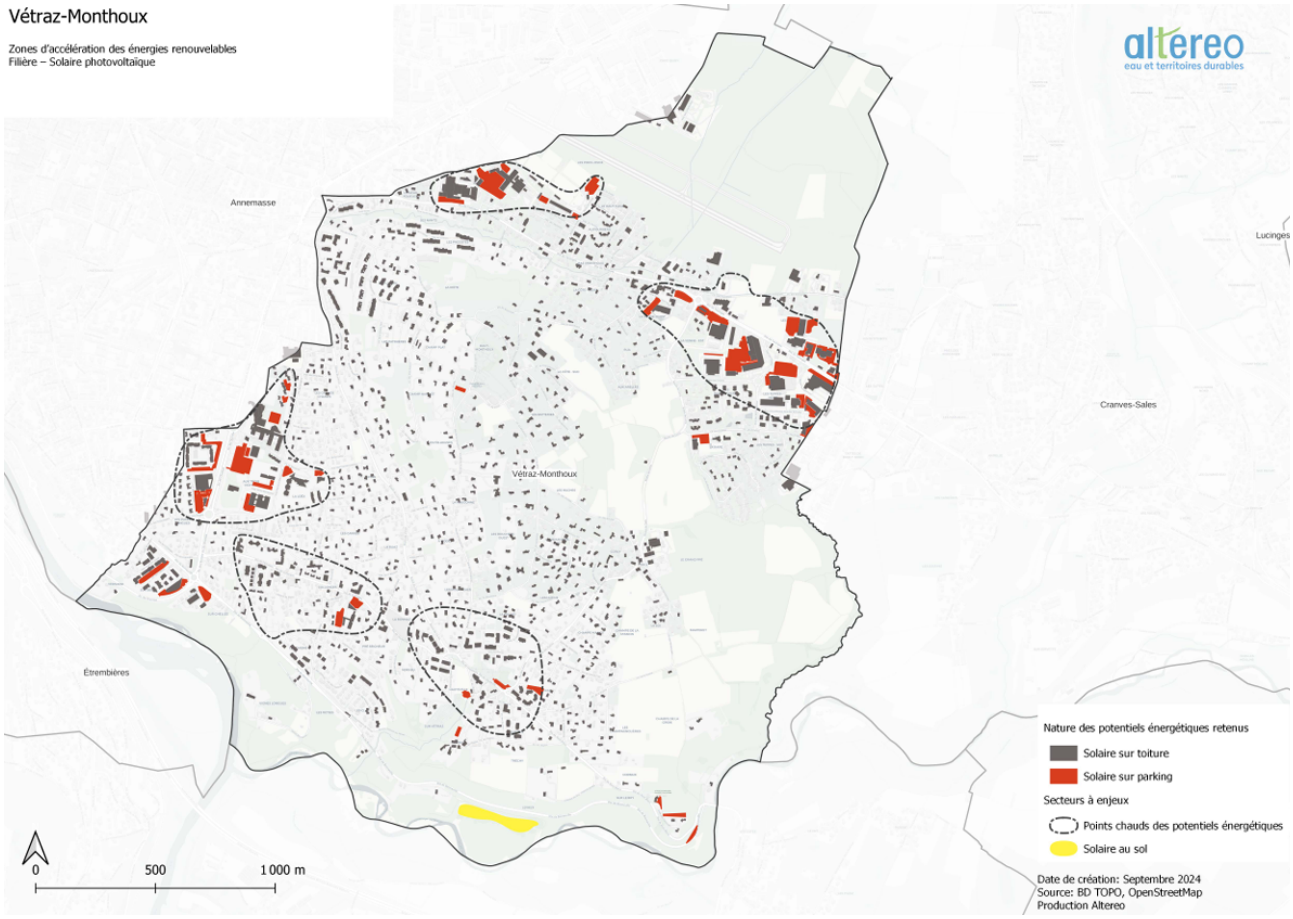
Synthèse « Déplacements »

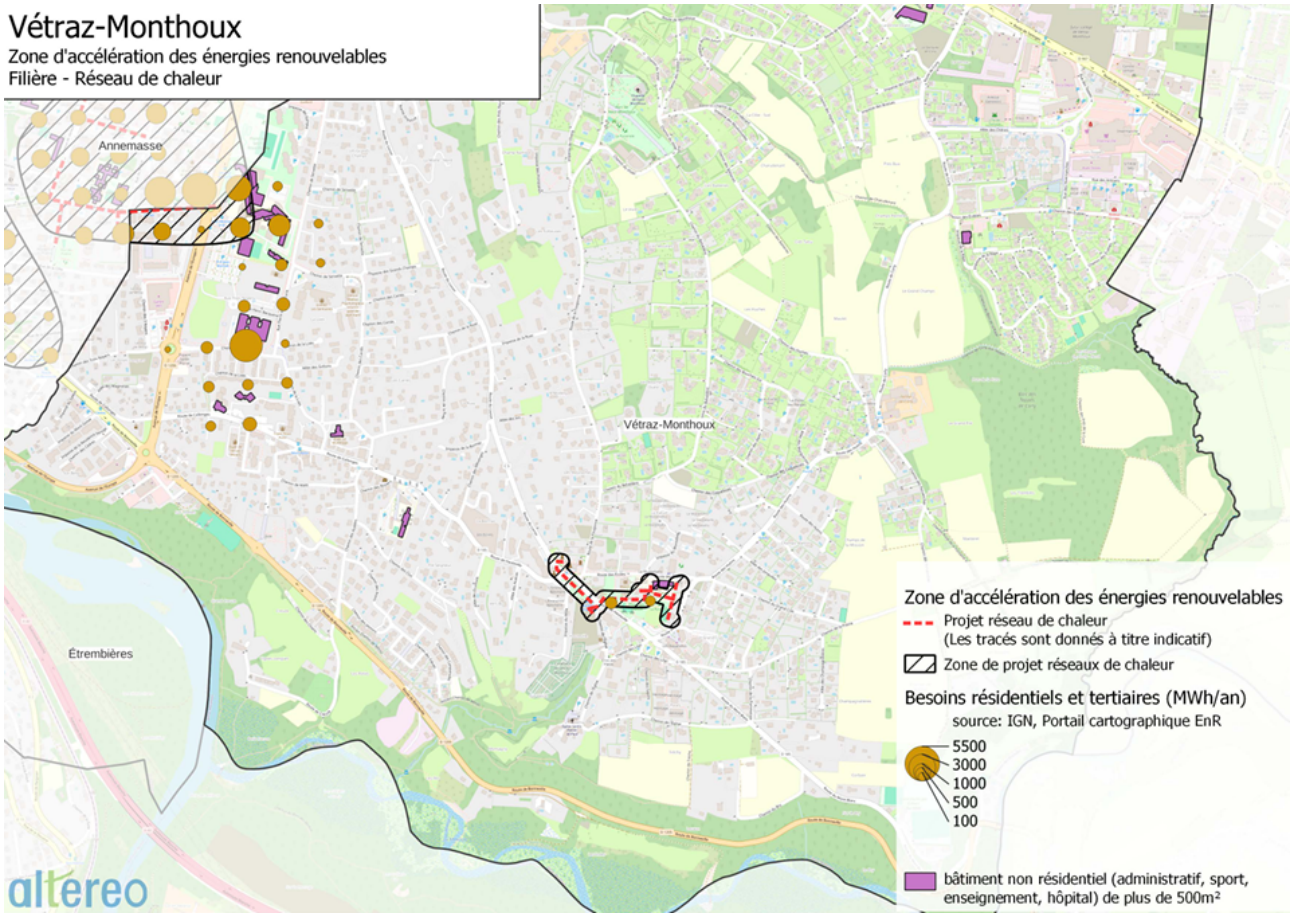
Atouts	• Une commune traversée par des axes structurants (routes départementales, V61) • Une connexion au réseau de transports collectifs de l'agglomération d'Annemasse • Des stationnements présents • Une part des modes actifs importante, et une desserte par les transports en commun développée • Des projets en faveur du développement des mobilités alternatives à la voiture
Faiblesses	• Des secteurs affectés par les nuisances sonores liées aux infrastructures routières • Un maillage piéton et cycle existant mais hétérogène, avec des cheminements à renforcer et à sécuriser
Enjeux	- Organiser le développement urbain de façon à poursuivre le développement des modes actifs - Sécuriser les modes de déplacement actifs, pour en faire une alternative fiable et sécurisée aux modes individuels motorisés, notamment à proximité des principaux équipements - Poursuivre l'aménagement du site propre et la mise en service du Transport en Commun en Site Ppropre (TCSP) - Anticiper les besoins en stationnement, en cohérence avec les projets à venir

I.4.3. Déploiement des énergies renouvelables

La commune de Vétraz-Monthoux a défini des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR), en application de la loi APER, relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables. Ces zones, approuvées par délibération du conseil municipal n°2024-003 du 29 janvier 2024, mettent en évidence le potentiel de déploiement d'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable sur le territoire communal.

Les secteurs définis mettent en évidence les potentiels de production énergétique retenus, qui concernent principalement le développement de l'énergie solaire photovoltaïque, et un projet de réseau de chaleur au niveau du centre-bourg.





Plan des zones d'accélération des énergies renouvelables à Vétraz-Monthoux

I.4.4. Les réseaux

Se référer à l'état initial de l'environnement et aux annexes sanitaires.

I.4.5. La gestion des déchets

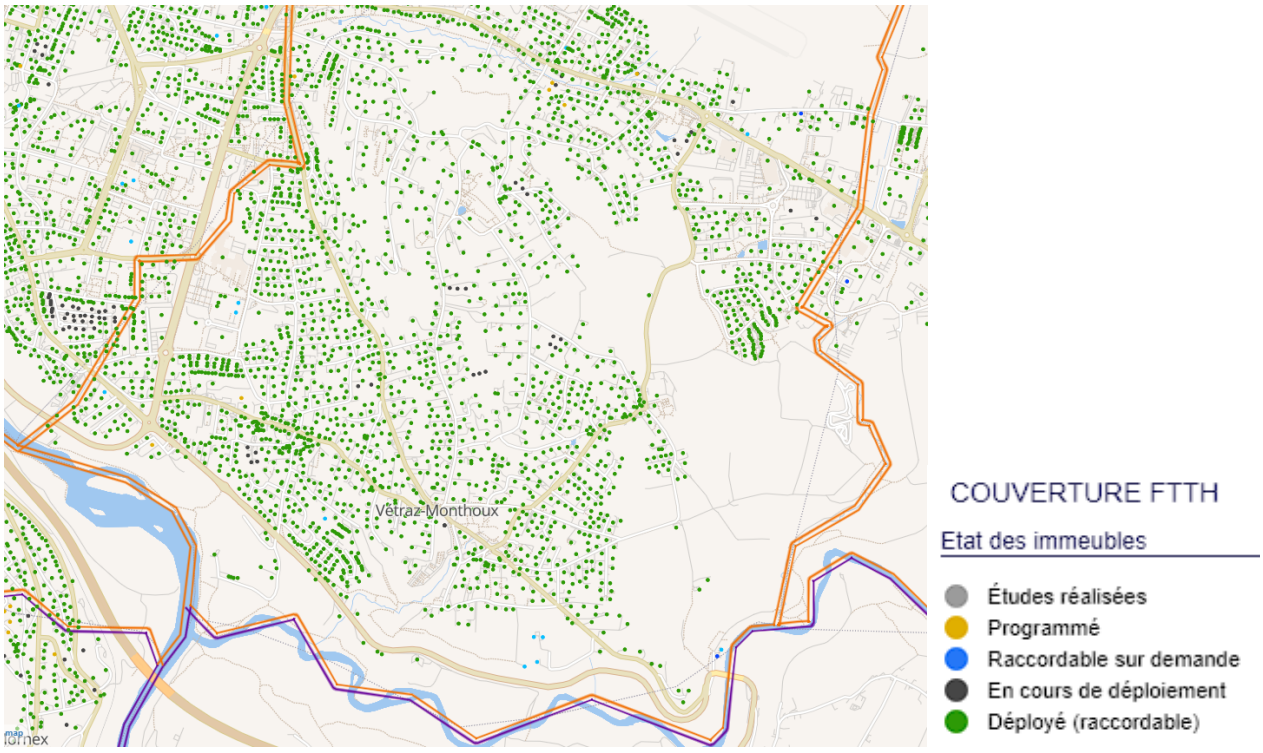
Se référer à l'état initial de l'environnement et aux annexes sanitaires.

I.4.6. Communication numérique

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Haute-Savoie a été élaboré, pour la Haute-Savoie, en novembre 2011 par le SYANE : Syndicat d'Aménagement Numérique et d'Energie de la Haute-Savoie.

Le Plan France Très Haut Débit paru le 28 février 2013 (et remplaçant le Plan National Très Haut Débit de 2011) précise les orientations de l'Etat dans les zones les plus denses et en dehors des zones conventionnées. Il avance l'échéance du Très Haut Débit pour tous à 2022 avec une couverture intermédiaire à 2017.

Début 2025, la commune de Vétraz-Monthoux est couverte à plus de 80% par la fibre.



Source : Arcep – Septembre 2025

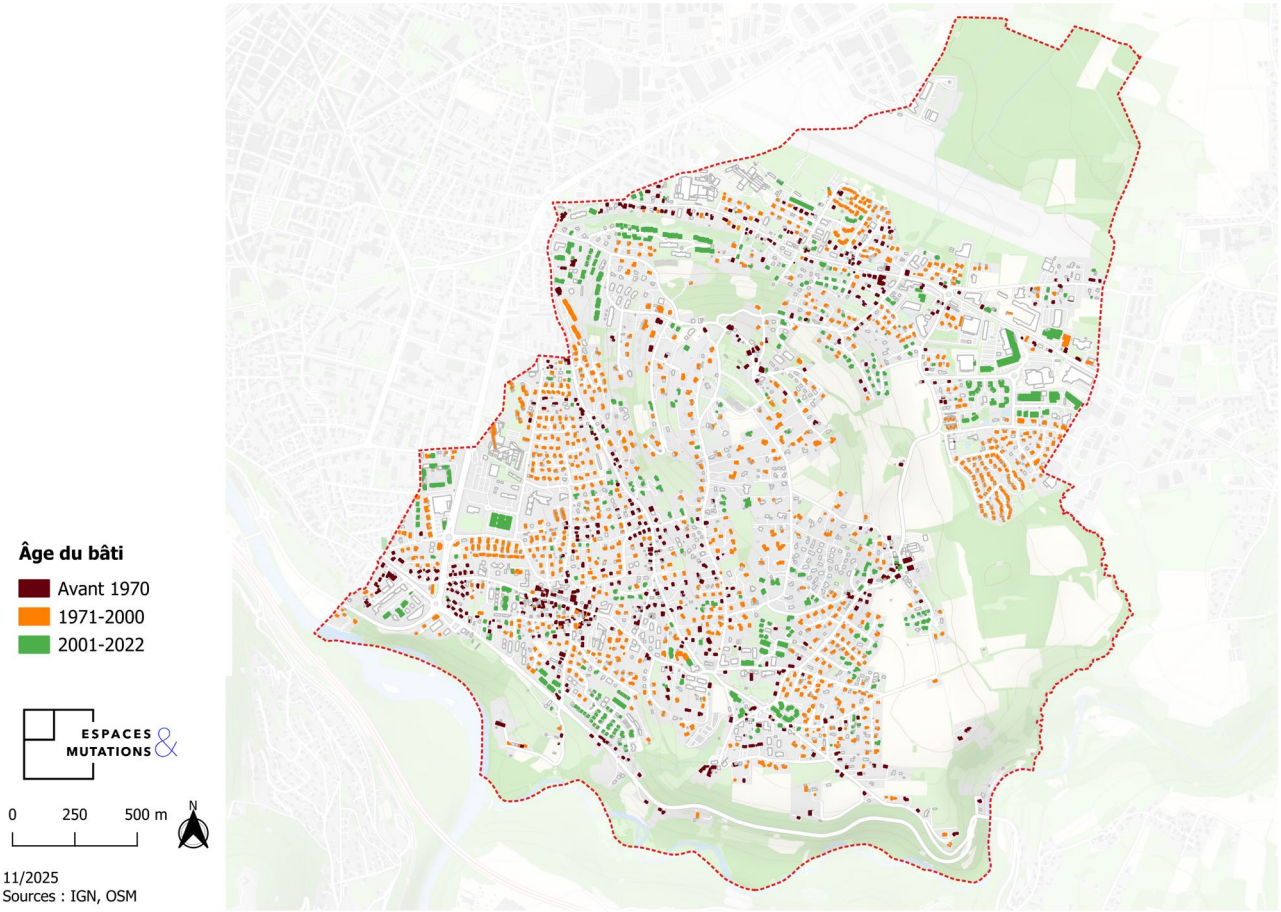
Synthèse « Communication numérique et réseaux »

Atouts	Un territoire presque intégralement desservi par la fibre.
Faiblesses	
Enjeux	Maintenir le niveau des communications numériques sur le territoire.

Chapitre I.5 :
Organisation et fonctionnement des pôles urbains

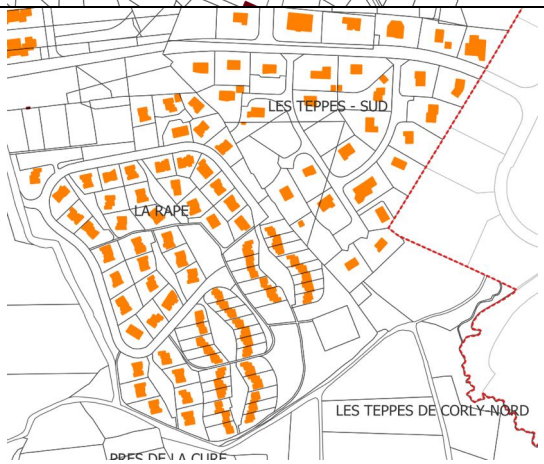
D'un point de vue morphologique et paysager, le territoire de Vétraz-Monthoux s'insère dans un cadre « périurbain », du fait de son intégration au continuum urbain de l'agglomération d'Annemasse. En effet, le territoire se caractérise par une part prépondérante d'espaces artificialisés (constructions, infrastructures, espaces revêtus), que constituent le centre-bourg et les espaces résidentiels, les zones d'activités, etc.

I.5.1. La structure urbaine du territoire

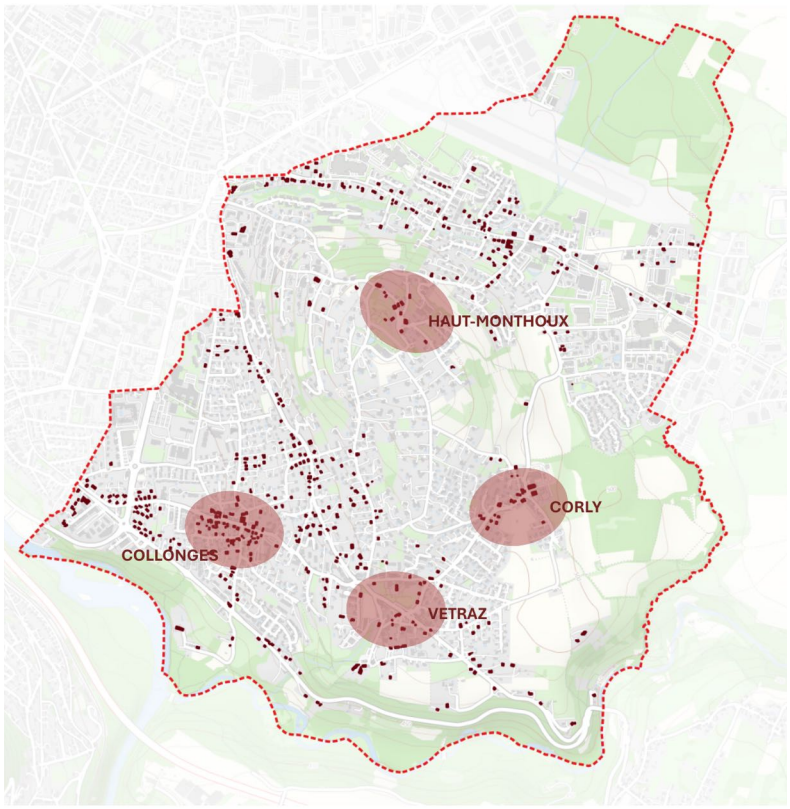


L'âge du bâti à Vétraz-Monthoux

L'analyse de l'âge du bâti permet de décomposer la structure bâtie par phases successives.

BATI ANCIEN		Le bâti ancien, construit avant 1970, montre une structure de hameaux. Cette morphologie s'observe principalement au niveau du hameau de Collonges. L'urbanisation s'observe aussi de manière linéaire le long des axes principaux (Route de Taninges, Route de Livron).
1971-2000		La période 1970-2000 est marquée par un très net développement pavillonnaire sur l'ensemble de la commune. Cette dynamique s'observe en extension des groupements bâtis existants (Collonges, Route de Taninges, les Poses Longues), et en grande partie en création pure de nouveaux quartiers (Les Teppes Sud, Les Grands Champs…). Le bâti ancien a progressivement été relié par le développement du pavillonnaire, laissant place à une certaine banalisation du territoire et gommant les principales coupures urbaines. Cette période transforme largement le paysage urbain et brouille les structures anciennes, accompagnant les dynamiques de périurbanisation en lien avec l'agglomération d'Annemasse et le Bassin Genevois.
Depuis 2000		Depuis le début des années 2000, l'urbanisation se fait en partie en comblement des dents creuses, qui sont parfois de taille importante. Le développement en extension est plus modéré. Cette période est marquée par une nette progression de la construction de logements collectifs, afin de permettre : • la diversification des typologies de logements ; • la densification du tissu résidentiel.

Les secteurs historiques



La commune de Vétraz-Monthoux s'est constituée autour de 4 hameaux historiques :

- **Vétraz**, correspondant à l'actuel centre-bourg
- **Collonges**, au Sud-Ouest
- **Haut-Monthoux**, sur la colline éponyme
- **Corly**, dans la plaine agricole à l'Est du territoire

Localisation des quatre hameaux historiques de Vétraz-Monthoux

Le centre-bourg

Situé au Sud de la colline de Monthoux, le centre-bourg s'est progressivement épaissi autour de la route départementale.

La structure ancienne est aujourd'hui peu visible dans le centre-bourg. Le tissu hérité conserve principalement des constructions des années 1970.
Ce secteur connait une reconfiguration et densification de son tissu autour du développement d'espaces publics et d'équipements. La requalification urbaine du centre-bourg est un véritable levier pour renforcer la lisibilité de la structure urbaine.



Le tissu hérité du centre-bourg

Collonges

L'ancien hameau de Collonges s'est développé en prolongement du centre-bourg, le long de la Route de Hauteville.

Les constructions anciennes et la structure de hameau est encore perceptible aujourd'hui. Le tissu bâti a su conserver un caractère rural, au gré de rénovations conservant l'aspect ou les volumes historiques des constructions.

Ce secteur a une dominante résidentielle, mais accueille également quelques services et équipements, accompagnant le développement de ce secteur.



Le secteur de Collonges à Vétraz-Monthoux

Haut-Monthoux

Situé au sommet de la colline de Monthoux, ce hameau était à l'origine un groupement bâti à vocation principalement agricole. Le tissu bâti est également parsemé de constructions anciennes, dont quelques maisons de maîtres.

Les voies menant au Haut-Monthoux sont principalement des routes étroites au caractère rural. Le secteur bénéficie d'une présence marquée de la végétation.



Le bâti ancien du Haut-Monthoux

Corly

L'ancien hameau de Corly s'implante au carrefour de la Route des Hutins, la Route de Corly et le Chemin des Pervenches, en prolongement du centre-bourg. Le patrimoine bâti y est encore visible, marqué par la présence de corps de fermes, de murs en pierres…

Les fermes traditionnelles disposent d'une architecture simple au volume important. Elles possèdent une toiture à deux pans et parfois à croupe. A Vétraz-Monthoux, elles sont principalement identifiables dans le hameau de Corly.

La conservation de ces bâtiments est recherchée du fait de leur intérêt patrimonial. Des règles adaptées à leur réhabilitation viseraient à assurer leur bonne insertion dans le paysage.

La requalification de ce secteur a contribué à la mise en valeur du bâti ancien, accompagné de l'aménagement des espaces publics donnant de la place au piéton.





Le bâti ancien du hameau de Corly

Le petit patrimoine



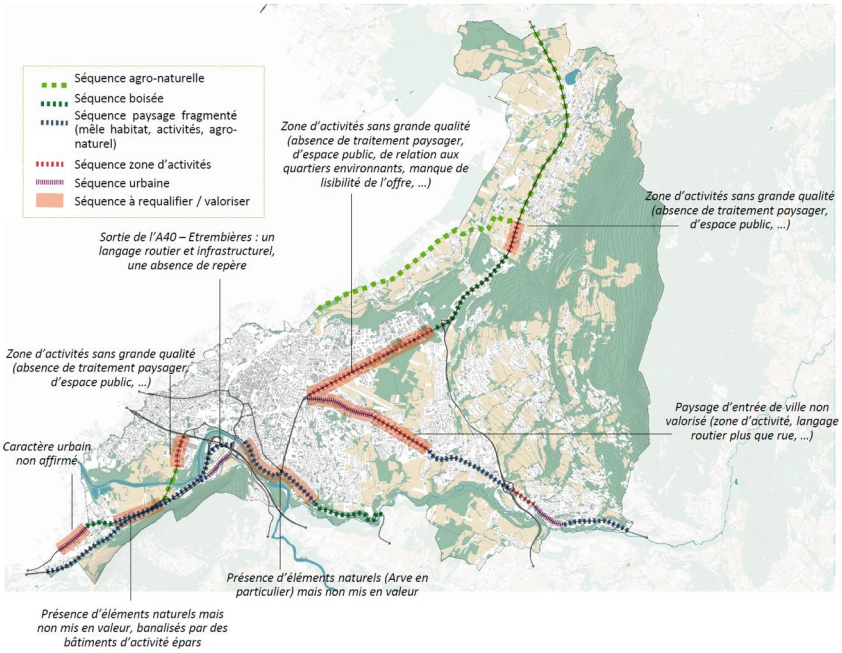
Au-delà des structures anciennes identifiées, la commune est ponctuée d'éléments relevant du « petit patrimoine » visibles depuis l'espace public, et s'implantant généralement à des carrefours.

Ces éléments patrimoniaux adoptent un caractère religieux (chapelle du Haut-Monthoux, croix) ou culturel (fontaine), comme vestiges des occupations passées.

Les secteurs périurbains

Entrées de ville

Vétraz-Monthoux adopte une situation de « porte d'entrée » de l'agglomération d'Annemasse. Or ces points d'entrée sont peu valorisés, avec des séquences qui perdent en lisibilité au Nord comme au Sud.



Source : SCoT Annemasse Agglo

L’entrée Nord de l’agglomération par la RD907 est impactée par un paysage d’entrée de ville très artificialisé au langage très routier le long de la Route de Taninges. On y observe une mixité des fonctions : habitat, équipements, activités industrielles et commerciales.



La traversée de la Route de Taninges (RD907) à Vétraz-Monthoux

A l’entrée Sud, la RD1205 traverse à l’Est une séquence boisée, avant de déboucher sur une séquence urbaine peu qualitative.
La présence d’éléments naturels, notamment la rivière de l’Arve, contribue à un cadre paysager plus qualitatif en arrivant à Vétraz-Monthoux par le Sud-Est, mais ces atouts ne sont que très peu valorisés.





La traversée de Vétraz-Monthoux par la RD1205

Le SCoT d’Annemasse Agglo appelle à veiller à la qualité paysagère des tissus urbanisés, à un degré adapté pour chaque typologie urbaine et paysagère identifiée sur le territoire.

PRESCRIPTIONS DU SCoT

Préserver et mettre en valeur le grand paysage

Les documents d'urbanisme devront adapter les formes bâties des projets d'aménagement en fonction des quatre grandes typologies paysagères et urbaines du territoire :

- Paysages urbains denses de la ville agglomérée : une mixité des projets sera permise à condition que soit recherchée une forte ambition environnementale ainsi qu'une valorisation du cadre de vie ;
- Paysages en recomposition/en devenir des bourgs et villages : les projets devront privilégier la densification des centralités tout en assurant un maintien des morphologies et caractéristiques urbaines ;
- Paysages périphériques/périurbains : les projets devront valoriser la trame végétale existante et prépondérante en limitant la surface des projets et des imperméabilisations, et en proposant un traitement paysager qualitatif ;
- Paysages des hameaux et coteaux habités : les projets, de dimensionnement limité, devront respecter des particularités architecturales et urbaines locales ainsi que les sensibilités paysagères et environnementales. Seuls les projets valorisant l'identité et le cadre paysagers des hameaux seront autorisés.

Habitat pavillonnaire

Jusqu'aux années 2000, la production de logements est principalement tournée vers de l'habitat individuel dans les quartiers pavillonnaires. Il s'agit principalement de maisons de type R+1, accompagnées de petits jardins voire de grandes propriétés, notamment sur la colline de Monthoux, desservies par des voies de desserte dédiées. Cette urbanisation impacte durablement le tissu urbain et les modes de vie : multiplication des voies et des impasses, étalement urbain rapide, dépendance à la voiture individuelle, etc.



Le quartier pavillonnaire de la Râpe

Récemment, les typologies de logements tendent à se diversifier, bénéficiant notamment à l'habitat intermédiaire ou collectif. Selon sa localisation (centre, périphérie), l'habitat collectif prend des formes variées : habitat collectif vertical, en bande, petit collectif…

Les formes intermédiaires s'intègrent relativement bien dans le paysage bâti de la commune, et permettent un développement résidentiel plus économe en foncier par rapport à de l'habitat individuel pur.

L'habitat collectif s'implante quant à lui dans des secteurs où une densité plus forte est recherchée (centre-bourg, secteurs proches des arrêts de transports collectifs et équipements, etc.). A Vétraz-Monthoux, leur hauteur varie généralement du R+2 au R+3+Combles.



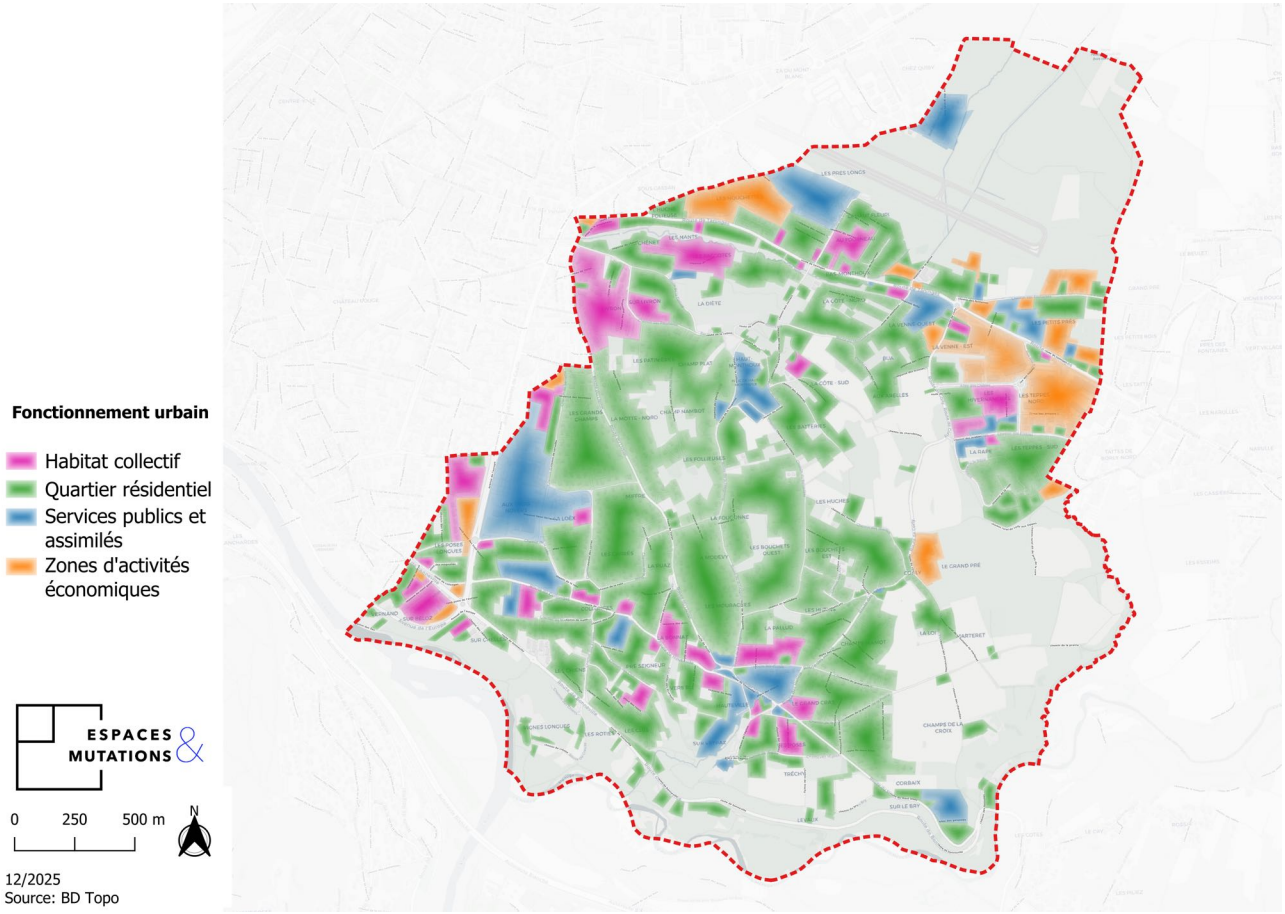

Petit collectif en R+1+C (Route de la Colline) / Immeuble d'habitat collectif en R+3 dans le centre-bourg

En cohérence avec la dynamique globale de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les règles du PLU devront permettre d'adapter la typologie bâtie au contexte urbain dans lequel elle s'insère et donc de donner une certaine cohérence aux règles de construction (notamment sur l'implantation, les volumétries…).

I.5.2. Fonctionnement urbain

L'occupation du territoire est à dominante résidentielle. La localisation de Vétraz-Monthoux lui permet de bénéficier des principales aménités : proximité et accessibilité des principaux bassins d'emploi, des commerces et services, cadre de vie, etc. Ces critères contribuent à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, en particulier pour les actifs du territoire.

En lien avec ces dynamiques, des quartiers d'habitat collectifs se sont développés, principalement au contact d'Annemasse, de la Route de Taninges et de la Route de Hauteville, à proximité des infrastructures de transport et des services et commerces. De la même manière, les activités économiques s'implantent principalement au Nord du territoire afin de bénéficier d'une bonne accessibilité routière, facilitant l'import/export des produits. En revanche, les équipements sont relativement dispersés sur le territoire communal.



Synthèse « Organisation et fonctionnement des pôles urbains »

Atouts	• Des structures historiques encore partiellement lisibles. • Un patrimoine bâti et paysager encore existant dans certains secteurs (fermes anciennes, petit patrimoine, espaces de nature, ouvertures sur le grand paysage).
Faiblesses	• Des entrées de ville à améliorer en termes de perception paysagère. • Des formes urbaines assez hétérogènes qui peinent parfois à dialoguer entre elles.
Enjeux	• Identifier et valoriser les structures anciennes et patrimoniales des hameaux historiques (Collonges, Haut-Monthoux, Vétraz, Corly). • Veiller à la qualité des interfaces entre les structures anciennes et l'urbanisation contemporaine. • Mettre en scène les ouvertures paysagères et panoramas qui contribuent à la qualité du cadre de vie. • Permettre une densification qualitative et cohérente, en tenant compte des objectifs de développement du SCoT.

CHAPITRE I.6
Le centre-bourg de Vétraz-Monthoux

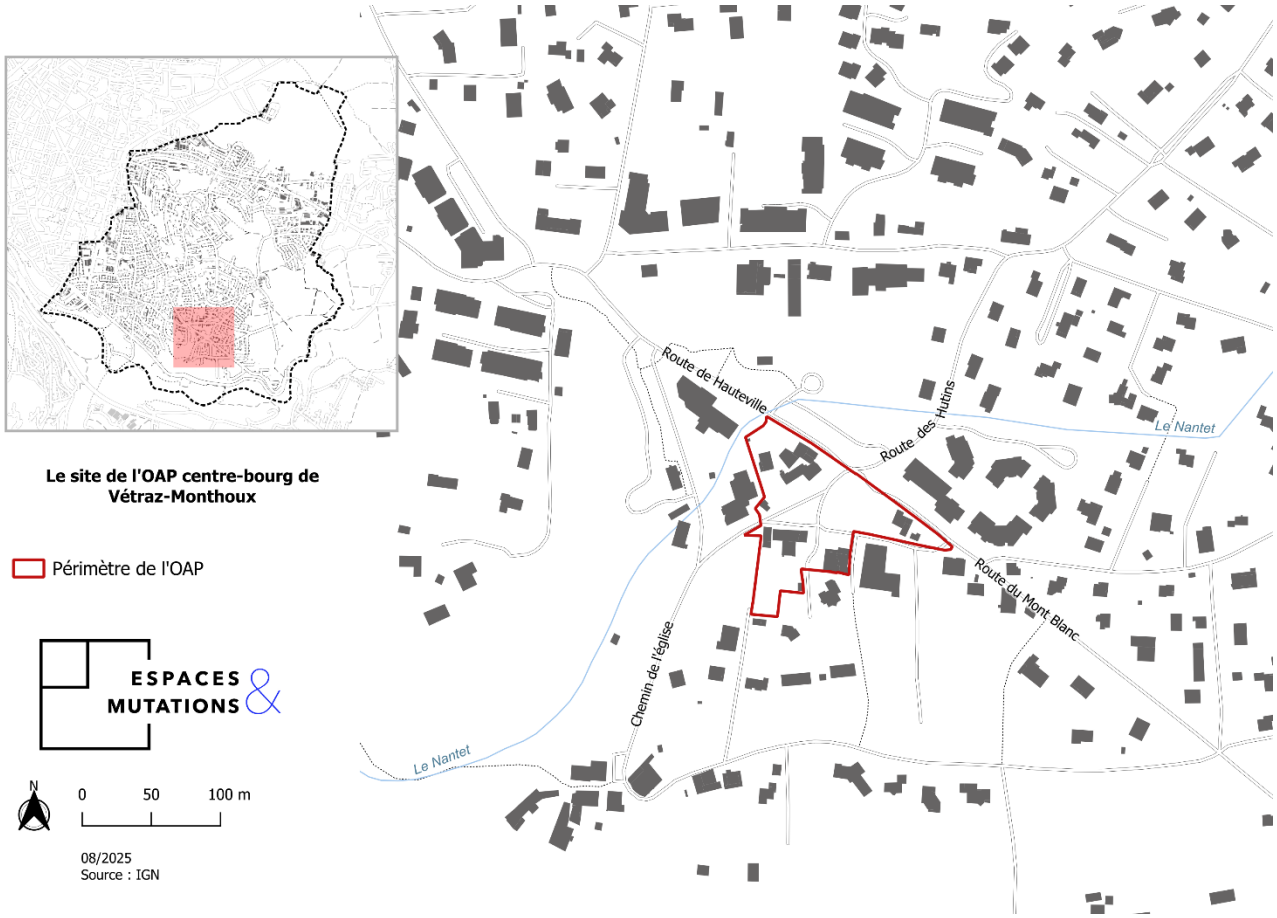
Le cœur du centre-bourg de Vétraz-Monthoux fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pré-opérationnelle, désignée OAP n°1 / Les Tilleuls. Dans ce cadre, une étude urbaine, paysagère et architecturale a été menée au préalable faisant l'objet d'un chapitre spécifique du diagnostic.

Le site

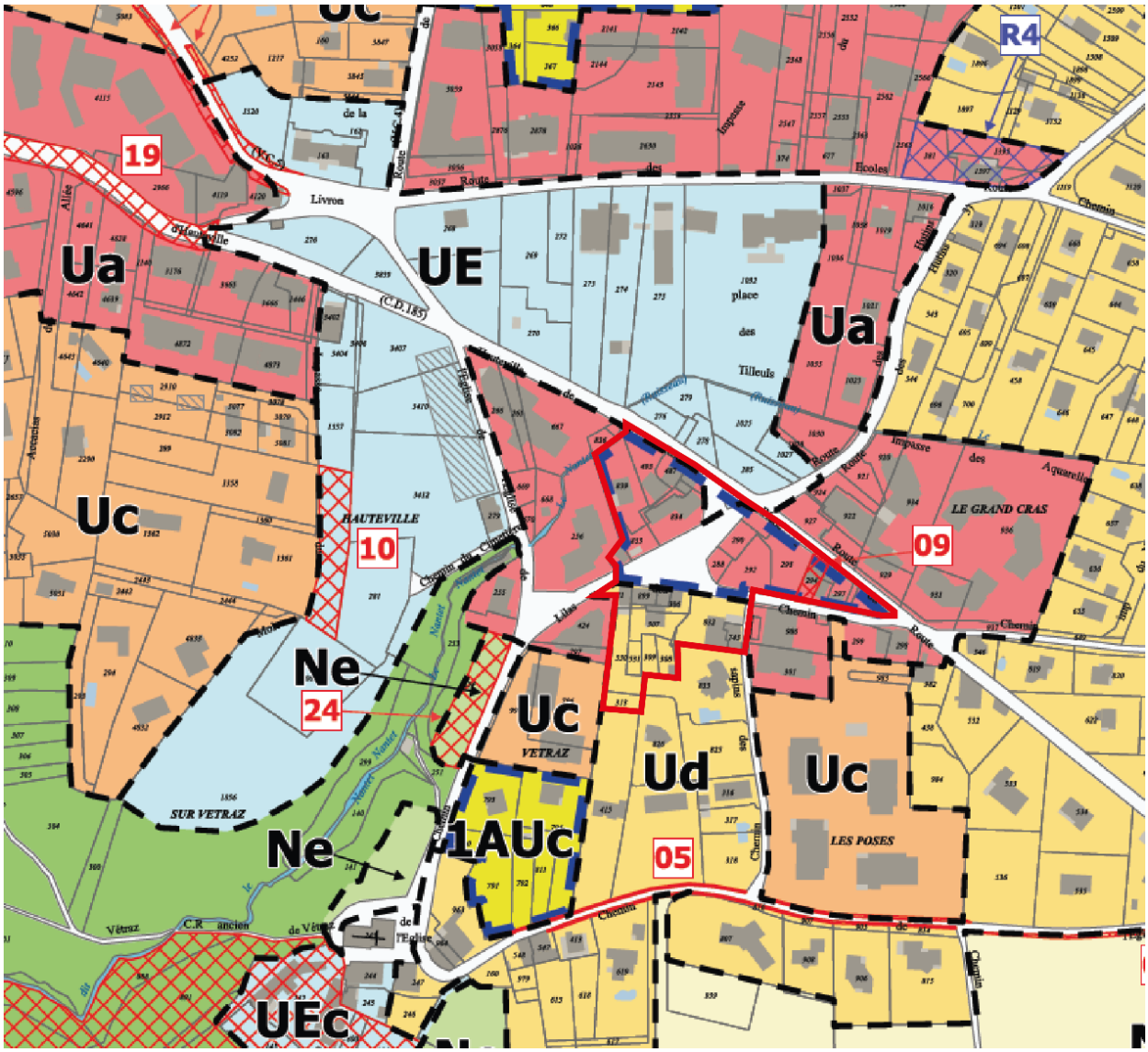
Le site de l'OAP centre-bourg couvre une surface de 0,9 ha au sein du centre ancien de Vétraz-Monthoux.

Le secteur est longé au Nord par la Route de Hauteville et la Route du Mont-Blanc, et traversé par le Chemin des Lilas. Il se situe à proximité direct d'un pôle d'équipements développé à conforter, d'un espace public qualitatif à valoriser et du centre-bourg, dont le rôle de centralité manque de lisibilité.

Le site de l'OAP n°1 / Les Tilleuls s'insère dans un secteur de renouvellement urbain, avec plusieurs opérations de logements collectifs récentes. Le secteur de l'OAP est quant à lui vieillissant et souligne l'enjeu d'assurer une meilleure insertion dans son environnement urbain.



Cadre règlementaire



Le projet de PLU à l'échelle du centre-bourg

La carte ci-dessus montre le découpage des zones du projet de PLU au niveau du centre-bourg. Ce secteur est composé des zones suivantes :

Ua	Secteur de confortement des principales centralités avec mixité des fonctions
Uc	Secteur urbain à vocation dominante d'habitat de moyenne densité
Ud	Secteur à dominante d'habitat de faible densité
UE	Secteur d'équipements
UEc	Secteur du château pour une offre culturelle et de loisirs
N	Zone naturelle
Ne	Secteur correspondant à une zone naturelle à vocation de sports et loisirs

I.6.1. Étude urbaine

a) Armature urbaine

Morphologie urbaine



Période de construction (gauche) et nombre d'étages (droite) du bâti dans le centre-bourg

Le tissu ancien du centre-bourg est initialement composé d'habitat individuel ou de petits collectifs de faible densité. A partir des années 2000, différentes opérations immobilières sont venues renforcer l'offre de logements, sous forme d'immeubles d'habitats collectifs allant du R+2 au R+3+attique, tout autour du périmètre d'OAP, avec une densité relativement élevée.
Ces constructions contrastent avec le bâti ancien, en termes de gabarit, de hauteur, d'architecture, générant une perte de cohérence d'ensemble.



Des constructions hétérogènes, entre opérations récentes (gauche) et bâtiments vieillissants (droite)

Le secteur de l'OAP 1 / Les Tilleuls est aujourd'hui vieillissant avec une faible densité bâtie et manque d'intégration au tissu urbain environnant. Il y a donc un fort enjeu à encadrer le renouvellement urbain du secteur, tout en tenant compte de l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions et/ou des réhabilitations.



État des lieux du bâti au sein du périmètre d'OAP

Constructions anciennes existantes

Constructions démolies



L'église Saints Pierre et Paul



Impasse au niveau du Chemin des Lilas

L'église, située au Sud du centre-bourg, est isolée vis-à-vis des autres marqueurs de centralité (espaces publics, équipements, services, commerces).

Néanmoins, le secteur du château du Chemin de l'Église fait l'objet d'un projet culturel et/ou de loisirs sur le moyen terme, visant à intégrer ce secteur aux dynamiques du centre-bourg et à renforcer la mixité des fonctions. La requalification de la place des Tilleuls constitue une opportunité de renforcer les perméabilités Nord/Sud et d'anticiper l'insertion du secteur du château dans le fonctionnement du centre-bourg.

⇨ **Une reconnexion est à envisager par le traitement urbain et paysager du secteur d'OAP afin de recréer des liaisons Nord/Sud au sein du centre-bourg.**

b) Équipements et services

Équipements publics

Le centre-bourg dispose d'un pôle d'équipements publics développé, comprenant un établissement scolaire, des espaces publics, des infrastructures associatives et sociales, et de multiples espaces de stationnement.

En matière d'enseignement et de petite enfance, le centre-bourg dispose d'une crèche d'une capacité de 26 places, ainsi que d'un groupe scolaire récemment livré (rentrée scolaire 2025).

Le nouveau groupe scolaire René Cassin, situé en bordure du secteur d'OAP, a une capacité de 20 classes, contre 11 dans les anciens locaux (Route des Écoles).
La construction d'une nouvelle école permet de répondre à l'augmentation des effectifs tout en modernisant les infrastructures. Le groupe scolaire intègre également le centre de loisirs, des espaces de stationnement (87 places en souterrain, et 11 places en aérien, du côté du cimetière), et implique la reconfiguration des accès pour fluidifier les nouveaux flux générés.



Le groupe scolaire René Cassin

Les locaux de l'ancienne école sont voués à être réinvestis :

- L'ancienne école maternelle fait l'objet d'un projet de maison de l'enfance, comprenant le déplacement de la crèche (objectif de 45 berceaux à terme dans les futurs locaux) et un relais pour la petite enfance.
- L'ancienne école primaire devrait accueillir à court terme un pôle de santé, puis l'harmonie municipale et l'école de musique à plus long terme.

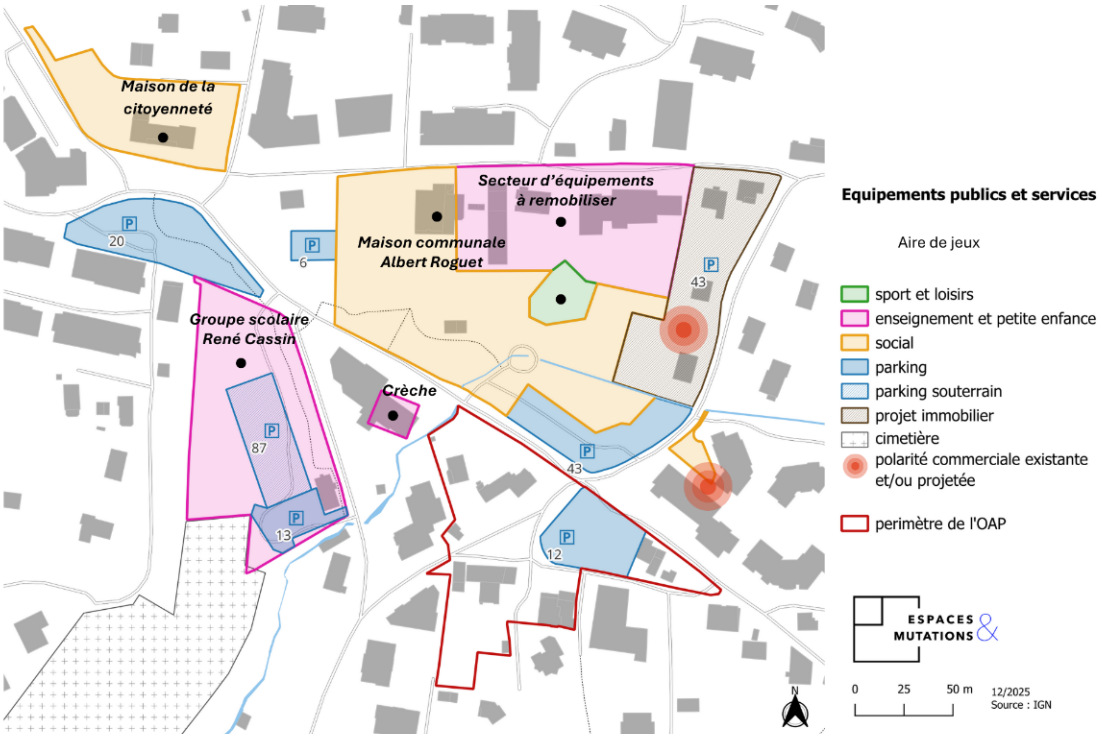
Ces équipements seront à proximité directe de l'**espace public central** et de la Place des Tilleuls, comprenant une aire de jeux pour enfants, qui en font un lieu récréatif et fédérateur. Cet espace aménagé et végétalisé constitue un espace de transition et de rencontre entre les différents équipements. Néanmoins, la route de Hauteville rompt cette continuité avec le Sud et le secteur d'OAP qui reste en retrait par son manque de perméabilité.



L'espace public du centre-bourg – Source : Mairie Vétraz-Monthoux

Aussi, plusieurs équipements participent à la **vie sociale et associative du centre-bourg**, dont la salle polyvalente le long du Chemin de l'Église, ainsi que la Maison communale Albert Roguet pour l'accueil d'évènements festifs, de loisirs et sportifs.
Les locaux de l'ancienne mairie accueillent, quant à eux, la Maison de la citoyenneté où ont lieu les mariages et évènements communaux.

⇨ **Le déplacement des services administratifs et de l'école élémentaire laisse donc des opportunités de renouvellement urbain dans le centre-bourg, ce qui a déjà impulsé un changement de dynamique et vise à renforcer l'attractivité du secteur.**



Les équipements publics et services dans le centre-bourg

Commerces

Plusieurs commerces sont regroupés en rez-de-chaussée des immeubles sur le secteur des Places, qui jouxte la limite Nord du secteur d'OAP. On y retrouve une boulangerie, un bar/tabac/presse, un salon de coiffure, ainsi qu'une épicerie.
L'offre de proximité actuelle reste peu développée dans le centre-bourg, peinant à en faire une centralité dynamique. Cette fonction commerciale est à conforter afin d'améliorer l'offre de commerces de proximité, mais aussi dans le but d'anticiper le développement résidentiel et les équipements actuels – en particulier le nouveau groupe scolaire – et futurs. Ces évolutions vont impulser un changement de dynamique dans le secteur, et induiront l'arrivée de nouvelles populations dans le centre-bourg.



Les rez-de-chaussée commerciaux existants

Le projet immobilier Montézia prévu le long de la Route des Hutins, en lieu et place des quatre anciens pavillons, contribuera à développer cette fonction commerciale. La création d'un parvis est prévue, pour une mise en dialogue du projet avec les commerces et logements existants de l'autre côté de la route.
Le programme comprend la création de rez-de-chaussée commerciaux au pied des immeubles, incluant notamment :

- une supérette
- un restaurant
- un bureau de tabac
- un chocolatier
- un salon d'esthétique

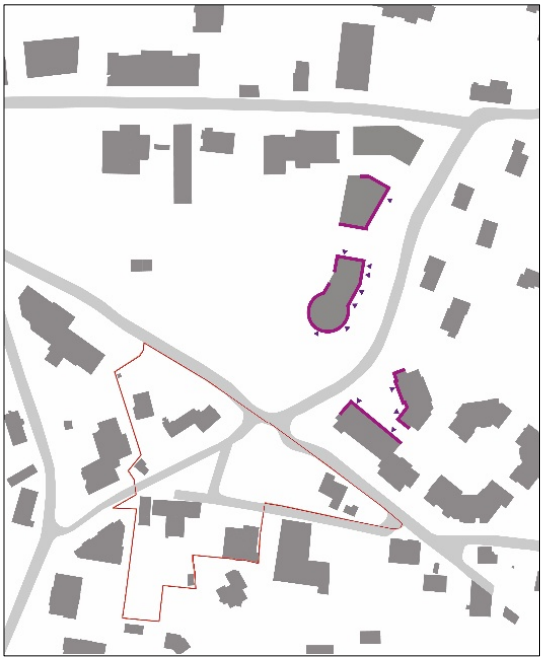
Deux cellules restent à commercialiser.


Insertion paysagère du programme immobilier - Extrait du permis de construire modificatif

De manière générale, les rez-de-chaussée commerciaux sont à développer dans le bâti neuf comme existant pour réaffirmer le rôle de centralité de cet espace.

Les équipements, commerces et services du centre-bourg constituent donc un élément non négligeable pour la vitalité du centre-bourg, mais aussi l'amélioration du cadre de vie. Si ce secteur parvient à jouer un rôle de centralité du point de vue des équipements publics, le faible nombre de commerces n'en fait actuellement pas pleinement un espace de vie.

⇨ **L'OAP 1 / Les Tilleuls constitue une opportunité de poursuivre la requalification du secteur, en s'articulant avec des espaces publics et équipements qualitatifs, et avec les opportunités de renouvellement urbain (aménités du programme immobilier en cours le long de la Route des Hutins, reconversion des locaux de l'ancienne école).**



Les linéaires commerciaux (existants et en cours de réalisation) du centre-bourg

<u>Stationnement</u>

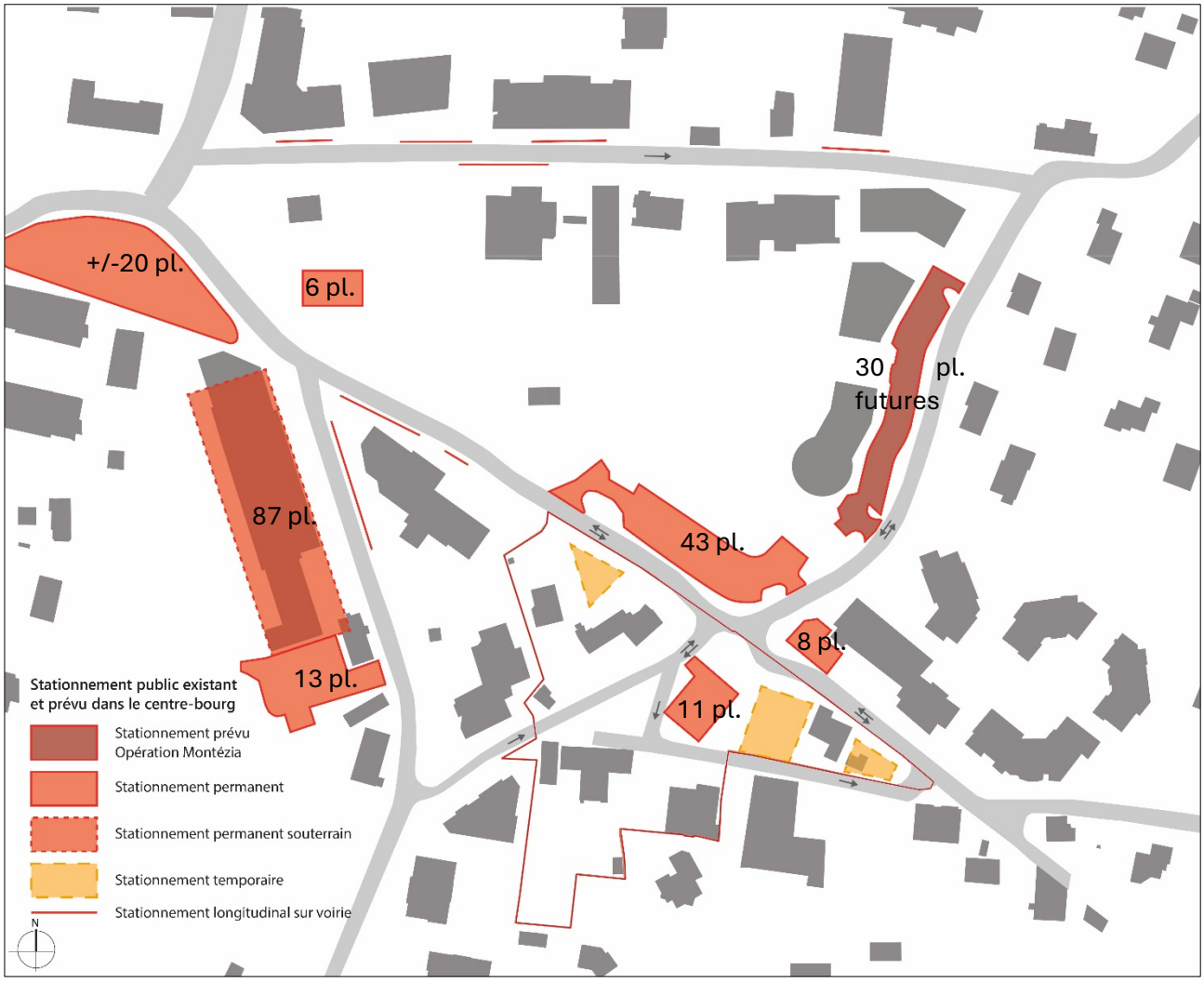
L'offre en stationnement est assez développée dans le centre-bourg, et selon l'étude Citadia de 2022, répondait à cette date à la demande à proximité des équipements existants. L'ensemble des parkings du secteur représente une offre de 188 places aujourd'hui, en plus d'emplacements prévus le long des voiries, et de stationnement provisoire.

Les aires de stationnement se répartissent actuellement de la manière suivante :

Parking des Places : 43 places
Parking des Tilleuls : 11 places
Parking du Cimetière : 13 places
Parking souterrain sous le groupe scolaire René Cassin : 87 places
Parking du Four : 6 places, suite à la création du giratoire
Parking du Môle : 20 places
Parking des Aquarelles : 8 places

Le programme immobilier proposera 30 places supplémentaires le long de la Route des Hutins, qui seront acquises par la commune, ce qui contribuera à une meilleure gestion du stationnement dans le secteur. Toutefois, à l'heure actuelle, ces 30 places ne font pas partie du domaine public.

⇨ **Ainsi, la reconfiguration du centre-bourg implique une nécessaire anticipation des flux générés, de l'adéquation du stationnement au regard des besoins, et éventuellement de l'ajustement du plan de circulation dans le secteur, tout en atténuant la présence de la voiture dans le paysage urbain.**



c) Fonctionnement urbain et mutabilité du centre-bourg

Le centre-bourg se découpe selon des fonctions principales au regard du zonage du PLU ainsi que des éléments préexistants. Des poches de services et équipements publics se détachent d'un secteur résidentiel qui se subdivise aujourd'hui entre habitat individuel et habitat collectif, pour répondre à un objectif de densification.

DOO du SCoT

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

Le SCoT d'Annemasse Agglo désigne Vétraz-Monthoux comme une « centralité urbaine de la ville agglomérée », ce qui en fait l'un des secteurs préférentiels de développement à horizon 2032.

« Les centres-villes et centralités de quartiers de la ville agglomérée disposent aujourd'hui de nombreuses fonctions commerciales et de services qui assurent un rôle de centralité dans les pratiques quotidiennes des ménages : le SCoT vise donc à conforter le rôle et le positionnement de ces centralités dans l'organisation urbaine et le fonctionnement de la ville agglomérée, en complément des fonctions du cœur d'agglomération. »

Prescriptions :

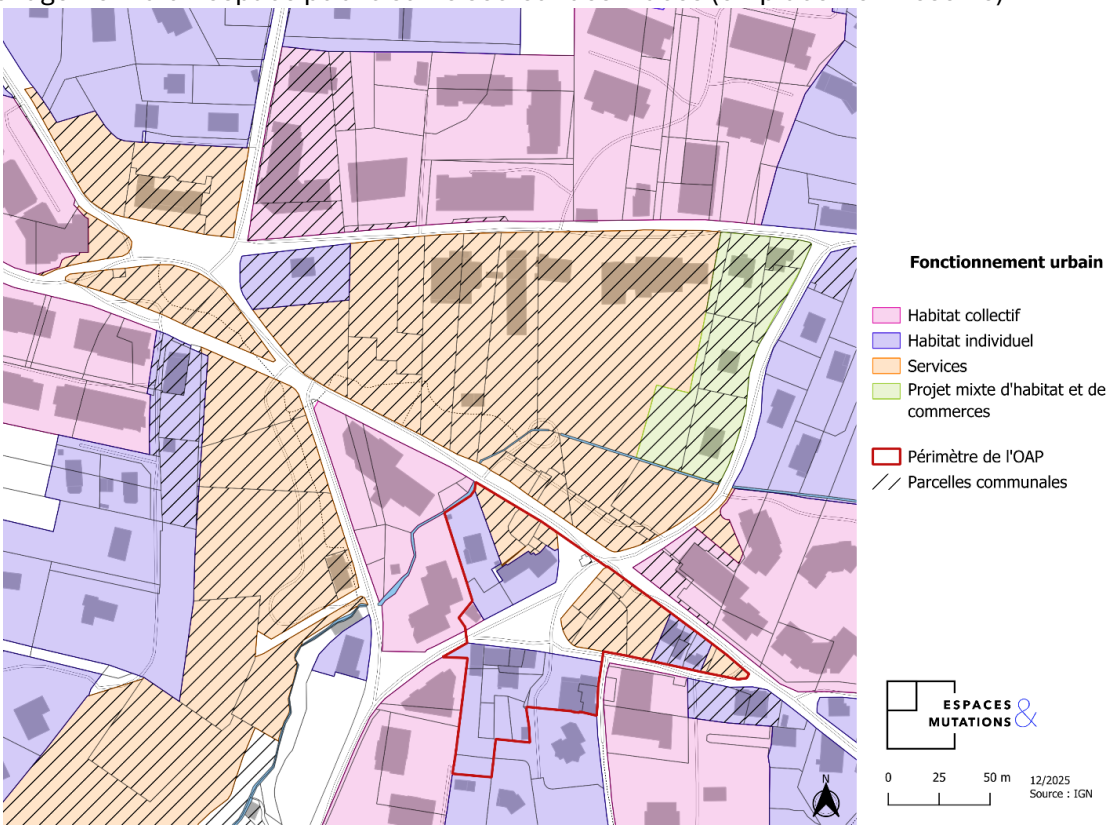
- Localiser prioritairement les opérations d'aménagement et d'habitat **dans les secteurs de développement préférentiels** du SCoT
- Sur ces secteurs, prévoir une **réflexion d'aménagement d'ensemble** dans les PLU en compatibilité avec les objectifs de densité et les principes d'aménagement définis par le SCoT, et en intégrant un phasage cohérent du développement urbain sur la temporalité du SCoT (2021-2032).

⇨ **Il y a donc un enjeu à encadrer la reconfiguration du secteur pour veiller au bon dialogue entre les différentes entités urbaines et à la cohérence des aménagements.**

<u>Maîtrise foncière communale</u>

La commune de Vétraz-Monthoux a déployé une stratégie d'acquisitions foncières dans le centre-bourg en faveur de la requalification de ce secteur. Cette maitrise foncière est un atout pour accélérer la mutation des parcelles concernées. Une partie de ces parcelles sont situées dans le périmètre de l'OAP.

Ces parcelles correspondent notamment aux espaces dédiés au développement d'équipements et à l'aménagement d'un espace public sur le secteur des Places (emplacement réservé).



Le fonctionnement urbain du centre-bourg

d) Déplacements

Les déplacements motorisés

L'axe structurant est la Route de Hauteville et de la Route des Hutins. Le langage routier et le caractère minéral des revêtements sont fortement présents dans le paysage urbain. De plus, ces axes créent une coupure entre le cœur du quartier et le secteur de l'OAP.
La multiplication des espaces de stationnement au niveau des différents points d'entrée du centre-bourg, contribue aussi à renforcer cette image routière.



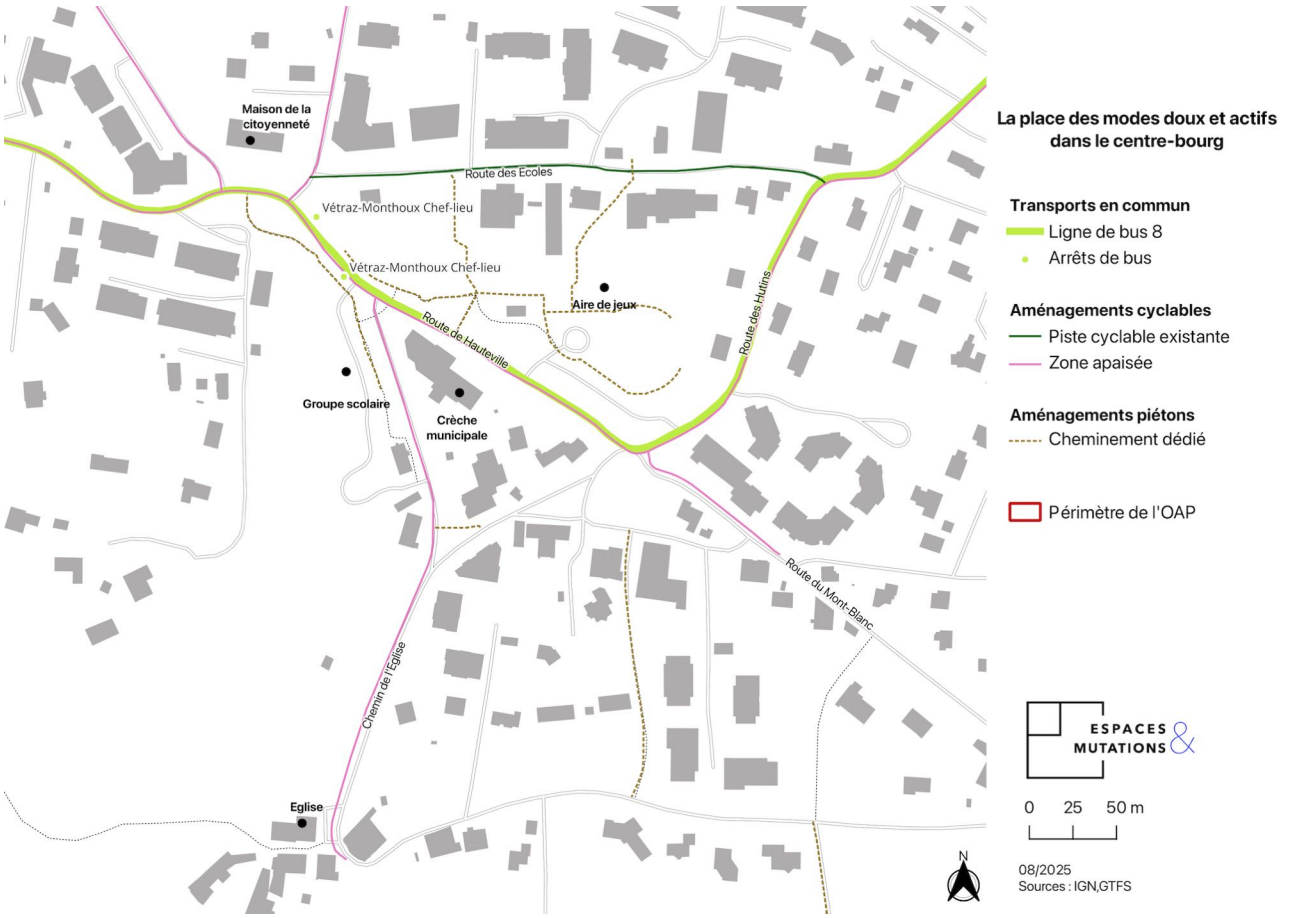
Les circulations dans le centre-bourg

Les transports en communs et les modes actifs

Le centre-bourg est desservi par la ligne de bus n°8, permettant de rejoindre la gare d'Annemasse en 20 minutes, ou Bonne en 25 minutes depuis l'arrêt Vétraz-Monthoux Chef-lieu.

Les aménagements cyclables sont rares dans le centre-bourg. Hormis la piste cyclable longeant la Route des Écoles, la circulation se fait en partage de voirie. Le manque de sécurisation des aménagements constitue un frein à la pratique du vélo pour les déplacements du quotidien.

Le centre-bourg est sillonné par des cheminements dédiés aux piétons, notamment au niveau de la place des Tilleuls, permettant de rejoindre, à pieds, les différents équipements du secteur. L'itinéraire du piéton est par endroits interrompu du fait de la discontinuité de certains trottoirs sur la Route des Hutins et la Route des Écoles.
Au Sud, le chemin des Sapins, interdit d'accès aux véhicules motorisés, traverse le secteur résidentiel, prenant la forme d'un chemin rural arboré.



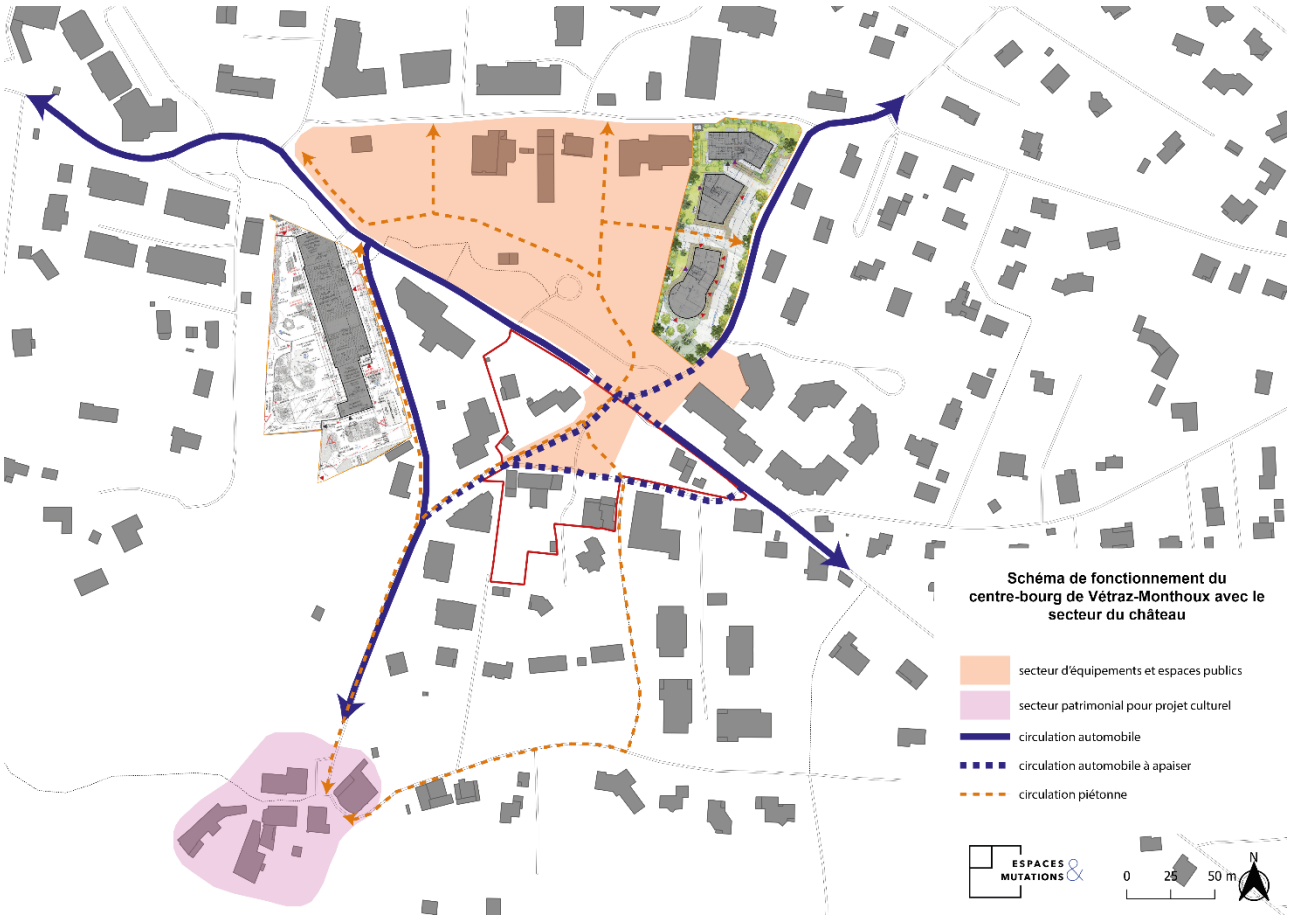
Quelle place pour les modes doux et actifs dans le centre-bourg ?

Des efforts ont été faits sur les aménagements dédiés aux modes doux et actifs dans le centre-bourg. Pour autant, la discontinuité de ces aménagements crée un manque de lisibilité, qui bénéficie aux déplacements motorisés. De même, la Route de Hauteville rompt le centre-bourg en deux entités distinctes.

⇨ **Pour conforter la place des modes actifs, le confortement des aménagements et leur sécurisation est à poursuivre. Il s'agit également d'un moyen de recréer des perméabilités au sein du quartier.**



La Route de Hauteville, une coupure au sein du centre-bourg



⇨ **La réflexion autour des déplacements est à élargir afin d'assurer un fonctionnement global du centre-bourg, intégrant notamment le projet culturel autour du secteur du château et de l'église, au Sud.**

⇨ **Les circulations automobiles et piétonnes sont donc centrales afin de veiller à la cohérence d'ensemble du secteur et d'en assurer la fonctionnalité. Cette réflexion sera garante de l'insertion des différentes entités du centre-bourg (équipements, espaces publics, commerces, projets de requalification du secteur de l'église et du château) et de leur complémentarité.**

I.6.2. Étude paysagère



Vue sur le Môle et la Chaine des Aravis depuis Vétraz-Monthoux (hors secteur d'OAP)

La commune de Vétraz-Monthoux s'inscrit dans un contexte paysager riche, et propose des points de vue sur le grand paysage et les reliefs voisins. Dans le centre-bourg, ce rapport au patrimoine naturel environnant a été interrompu par certaines opérations. Néanmoins, les éléments de trame verte et bleue, ainsi que les aménagements paysagers initiés sur le secteur contribuent à l'insertion du site dans son contexte environnemental.

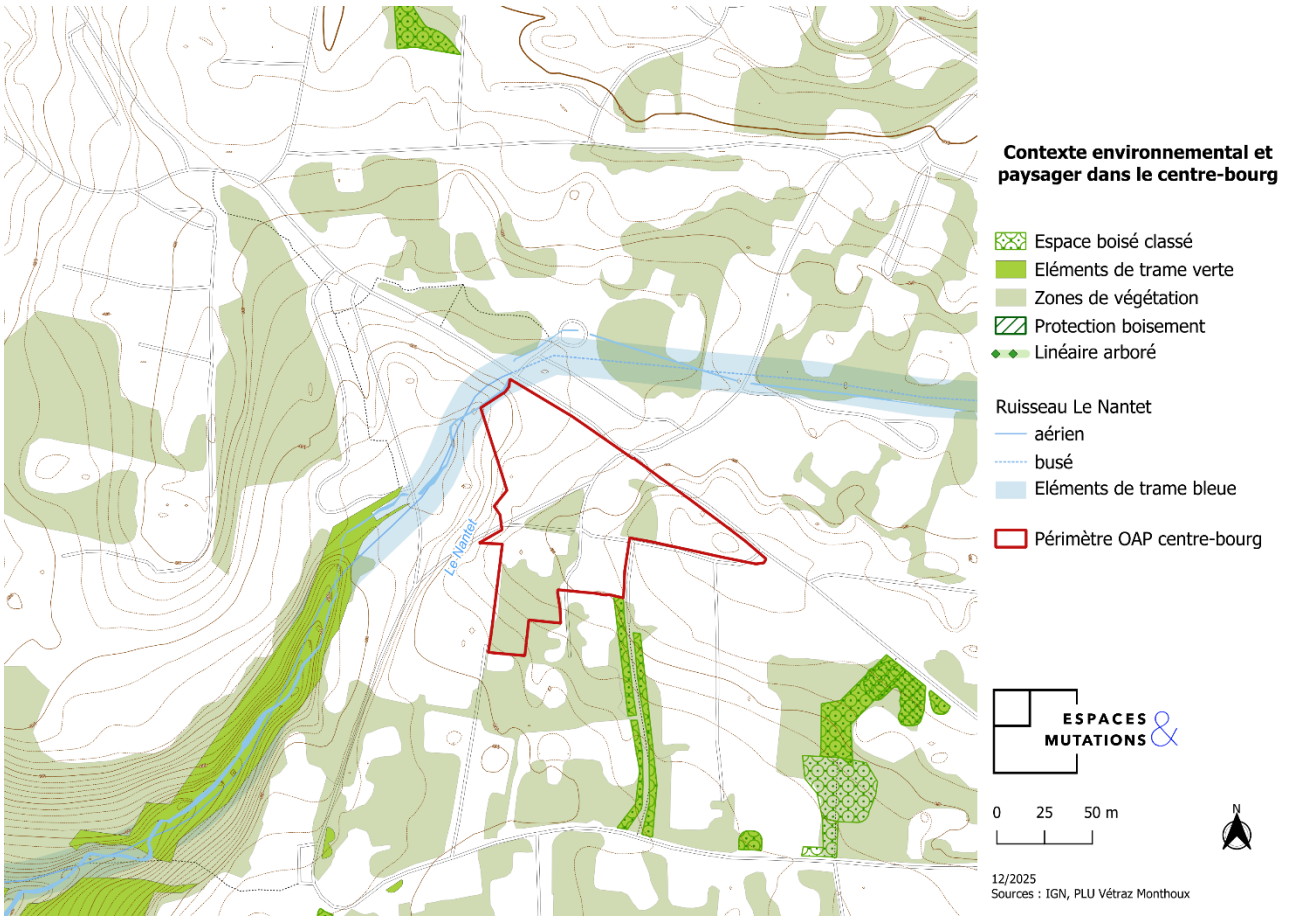
a) Environnement

Éléments de trame verte

En plus de la présence d'espaces publics végétalisés, la proximité du centre-bourg avec son environnement naturel intègre des éléments de trame verte dans le tissu urbanisé, non négligeables dans la recomposition du secteur.
Parmi eux, le PLU identifie des linéaires arborés sur la partie Sud qui sont à valoriser, et sur lesquels prendre appui pour recréer des continuités Nord/Sud, notamment le long du Chemin de l'Église. De plus, les arbres de la Place des Tilleuls sont des éléments identitaires à conserver, de même que les platanes de l'ilot Ouest.

Éléments de trame bleue

La présence du ruisseau du Nantet, qui traverse le centre-bourg, invite à considérer la notion de trame bleue sur ce secteur. Bien que busé sur une partie de son tracé, le ruisseau est aérien au droit de l'OAP. Ce cours d'eau et sa ripisylve sont à conserver et à valoriser comme aménité paysagère et comme facteur de rafraichissement, mais aussi comme support de biodiversité. Ce linéaire contribue aussi à créer une continuité entre les espaces urbanisés et le grand paysage, en direction des espaces boisés et de l'Arve qui coule au Sud du territoire communal.



Le contexte environnemental du centre-bourg

Ces éléments de trame verte et bleue peuvent être menacés par les aménagements urbains, ce pourquoi ils sont à mettre au centre de la requalification du secteur. Leur valorisation contribue à renforcer la qualité de vie, et favorise le développement de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.
Ce cadre paysager accompagne aussi le développement des mobilités douces et actives et invite à renforcer la lisibilité des aménagements.

Relief et cônes de vue sur le grand paysage

Les points bas du site sont situés le long du tracé du Nantet, tandis que le point haut dans le secteur de l'OAP est situé au croisement route du Mont-Blanc / chemin des Lilas. Au Nord du secteur, la pente générale monte vers la colline de Haut-Monthoux qui surplombe le site.
A de nombreux endroits, les vues sur les montagnes environnantes sont possibles, le Salève à l'Ouest, le Jura au Nord-Ouest, le Chablais à l'Est et Nord-Est et les Aravis au Sud.
Cependant, aucun point de vue remarquable à préserver est noté sur le périmètre de l'OAP.

b) Paysage urbain et patrimoine végétal

Espaces verts

Les espaces publics du secteur du centre-bourg disposent d'importantes surfaces végétalisées constituant un véritable poumon vert central. Néanmoins, la qualité de ces espaces, ainsi que la diversité des compositions végétales est assez hétérogène. Les vastes espaces de pelouses ne constituent pas une forte aménité pour les populations, puisque monotones et peu ombragés, et sont également peu propices au développement de la biodiversité.
L'espace est également morcelé par l'intégration de zones assez minérales, réduisant la surface plantée, ainsi que de la végétation résiduelle sur la Place des Tilleuls qui manque de mise en valeur.
Les plantations dans les espaces privés, arbres, haies, massifs et pelouses participent également au paysage, notamment les 3 platanes situés le long du chemin des Lilas dans l'ilot Ouest.



Espaces plantés du parc public

Espaces verts des écoles

Espaces plantés résiduels

Ripisylve du Nantet

Espaces minéraux qui morcellent le parc

Les espaces plantés dans l'espace public

Plantations existantes

Tandis que le Nord de la route de Hauteville présente un espace vert dominé par la pelouse, l'espace public du secteur de l'OAP dispose de plantations d'arbres qui contribuent à créer une ambiance paysagère qualitative. On note tout particulièrement la présence de 3 tilleuls qui marquent l'identité des lieux et sont un facteur de rafraichissement en milieu urbanisé. Ces arbres sont cependant peu mis en valeur car l'espace en pelouse n'a pas de qualité particulière et est entouré de voirie. 3 platanes dans la parcelle privée adjacente, bien que fortement taillés, et quelques arbres plantés autour du parking, participent également au paysage.



Un traitement paysager différencié de l'espace public dans le centre-bourg : la Place des Tilleuls au Nord (gauche) et au Sud (droite) de la Route de Hauteville

⇨ **Les éléments paysagers existants appellent à renforcer le dialogue entre le Nord et le Sud du linéaire routier (Route de Hauteville et Route du Mont-Blanc). Il y a donc un enjeu à recomposer et prolonger la trame paysagère du centre-bourg en s'appuyant sur les éléments de trame verte existants et le ruisseau, et en favorisant la transition entre les différents secteurs du centre-bourg (résidentiel, équipements, espaces publics).**

I.6.3. Étude architecturale

a) État du bâti et morphologie architecturale

Le secteur du centre-bourg présente aujourd'hui une composition architecturale hétérogène, résultant d'une superposition d'époques constructives.
Le tissu ancien est majoritairement constitué de maisons individuelles et de petits immeubles traditionnels, implantés de manière irrégulière, avec des volumes modestes, des toitures à deux pans et des façades enduites aux teintes claires.

À partir des années 2000, plusieurs opérations immobilières récentes sont venues transformer l'image du centre-bourg. Ces constructions, de typologie collective, atteignent des hauteurs de R+2 à R+3+attique et présentent une écriture architecturale contemporaine.
Ces nouvelles opérations contrastent avec le bâti ancien par leurs gabarits, matériaux et implantations, générant une perte de cohérence architecturale d'ensemble.

Au sein du périmètre d'OAP, plusieurs constructions existantes sont aujourd'hui vieillissantes, peu denses et parfois dégradées, soulignant l'opportunité d'un renouvellement urbain encadré afin d'améliorer l'insertion du secteur dans son environnement immédiat.

Gabarits, hauteurs et implantation du bâti

Les hauteurs bâties observées autour du périmètre d'OAP oscillent aujourd'hui entre :
- R+1 à R+2 pour le bâti ancien et individuel
- R+2 à R+3+attique pour les opérations collectives récentes

Cette différence crée une rupture d'échelle perceptible dans le paysage urbain.
Le secteur d'OAP constitue un espace de transition stratégique permettant d'assurer une progressivité des gabarits entre le tissu pavillonnaire ancien et les immeubles collectifs récents.

Les implantations bâties devront permettre :
- de reconstituer des fronts bâtis lisibles le long des voies principales,
- de préserver des respirations visuelles vers les espaces publics et paysagers,
- d'accompagner les cheminements piétons et les perméabilités Nord/Sud recherchées.

Typologies bâties et usages

Le centre-bourg est appelé à renforcer sa fonction résidentielle tout en confortant son rôle de centralité.
Les futures constructions du périmètre d'OAP devront privilégier :
- une mixité fonctionnelle, notamment par l'implantation de rez-de-chaussée actifs,
- des typologies résidentielles diversifiées,
- des espaces extérieurs qualitatifs.

La présence du programme immobilier Montézia et l'évolution des équipements publics à proximité renforcent la nécessité de proposer une architecture ouverte sur l'espace public, favorisant l'animation du centre-bourg.

Matériaux, façades et identité architecturale

L'identité architecturale historique du centre-bourg repose sur :
- des enduits minéraux aux teintes claires,
- des toitures à pentes couvertes de tuiles,
- des ouvertures verticales rythmant les façades.

Les opérations récentes introduisent :
- des volumes contemporains,
- des toitures terrasses,
- des matériaux plus contrastés.

L'enjeu architectural du secteur d'OAP est de réconcilier tradition et contemporanéité, en favorisant :
- une palette de matériaux harmonisée,
- des teintes sobres et cohérentes,
- un rythme de façades compatible avec l'échelle du centre-bourg,
- des traitements soignés des rez-de-chaussée.

b) Patrimoine identitaire du site



Bâtiments au Sud du site de l'OAP

Les bâtiments correspondent aux constructions traditionnelles de type maison rurale savoyarde remaniée, caractéristiques des bourgs anciens de piémont alpin comme Vétraz-Monthoux. Ils présentent une volumétrie simple et lisible, composée d'un volume principal allongé, implanté parallèlement à la voie, complété par un volume secondaire plus étroit.

La construction s'élève sur deux niveaux habitables (R+1), avec un toit à deux pans à faible débord, couvert de tuiles, conforme aux formes bâties traditionnelles de la région. Les percements sont réguliers, de dimensions modérées, et organisés selon une logique fonctionnelle plutôt que décorative.

Le bâtiment se distingue par l'utilisation de matériaux traditionnels locaux, dont la combinaison participe fortement à son identité :

- Soubassement et rez-de-chaussée maçonnés, enduits sobrement, traduisant l'architecture vernaculaire utilitaire ;
- Étage en bardage bois, évoquant les anciens volumes agricoles ou greniers, élément typique du bâti savoyard ;
- Menuiseries bois et volets pleins, contribuant à l'authenticité de l'ensemble ;
- Toiture en tuiles à pente modérée, cohérente avec les constructions anciennes du centre-bourg.

Cette lecture claire des fonctions (socle minéral / étage léger en bois / toiture protectrice) constitue une écriture architecturale patrimoniale**,** aujourd'hui rare dans le centre-bourg.

Dans un contexte marqué par la multiplication de constructions récentes à l'architecture standardisée, ce bâtiment constitue l'un des derniers témoins du bâti traditionnel local encore lisible dans le centre-bourg.
Il possède une valeur patrimoniale d'ambiance, au sens du Code de l'urbanisme, en ce qu'il participe à la mémoire constructive du village, rappelle l'origine rurale et agricole du bourg et contribue à la diversité architecturale du tissu urbain.

Sa présence permet de maintenir un lien entre le centre-bourg historique et les opérations contemporaines, jouant un rôle de repère discret mais structurant dans le paysage urbain.

Le bâtiment s'insère de manière sobre et non ostentatoire dans son environnement. Sa volumétrie modérée, son implantation en retrait et la présence de végétation contribuent à une transition douce entre les espaces bâtis et les espaces ouverts.

Il participe à la qualification du front bâti sans générer d'effet de masse, et constitue un élément favorable à la lecture historique du site, notamment dans un secteur en mutation.

Un second ensemble de bâtiment constitue un élément intéressant du bâti traditionnel local dans l'ilot Ouest. Par sa volumétrie, ses matériaux et son écriture architecturale, il participe à l'identité historique du centre-bourg.



Bâtiments à l'Ouest du site de l'OAP – Grange et les 3 platanes présentant un intérêt

Le bâtiment est implanté à proximité immédiate d'un carrefour structurant du tissu urbain de Vétraz-Monthoux. Il s'inscrit dans un environnement composé de constructions traditionnelles, de haies paysagères et d'arbres taillés caractéristiques de l'espace public local. Son implantation en retrait de la voie, associée à la présence de végétation en limite de parcelle, contribue à la qualité paysagère de la rue et à une transition douce entre espace public et espace privé.

Le bâtiment correspond à une maison de type villageois du milieu du XXe siècle, représentative de l'architecture résidentielle traditionnelle du Genevois. Il se compose :

- d'un volume principal à deux niveaux,
- d'une extension latérale de moindre hauteur,
- d'une toiture à deux pans en tuiles mécaniques en terre cuite,
- de façades enduites de teinte claire.

Les ouvertures verticales régulières, la présence d'un balcon métallique à l'étage et les arcs des ouvertures en rez-de-chaussée confèrent au bâtiment une composition sobre et équilibrée. La cheminée maçonnée et le débord de toiture participent à l'expression architecturale locale.

L'ensemble présente une cohérence constructive et typologique avec les formes bâties historiques de la commune.

Ce bâtiment constitue un témoin de l'évolution de Vétraz-Monthoux entre ruralité et périurbanisation. Il illustre une période de transition architecturale où les maisons traditionnelles savoyardes s'adaptent à de nouveaux usages résidentiels.

Il présente un intérêt :

- **architectural**, par sa typologie représentative du bâti local du XXe siècle ;
- **historique**, comme trace du développement ancien du village avant l'intensification urbaine récente ;
- **paysager**, par sa contribution à l'identité du front bâti et à l'échelle humaine de l'espace public.

Même sans classement patrimonial, il participe au caractère et à la mémoire du quartier. Toutefois, sa conservation et sa valorisation constitue des contraintes fortes pour l'aménagement futur de l'ilot. Aussi le PLU ne le détermine pas comme bâtiment patrimonial et le projet d'OAP permet sa démolition.

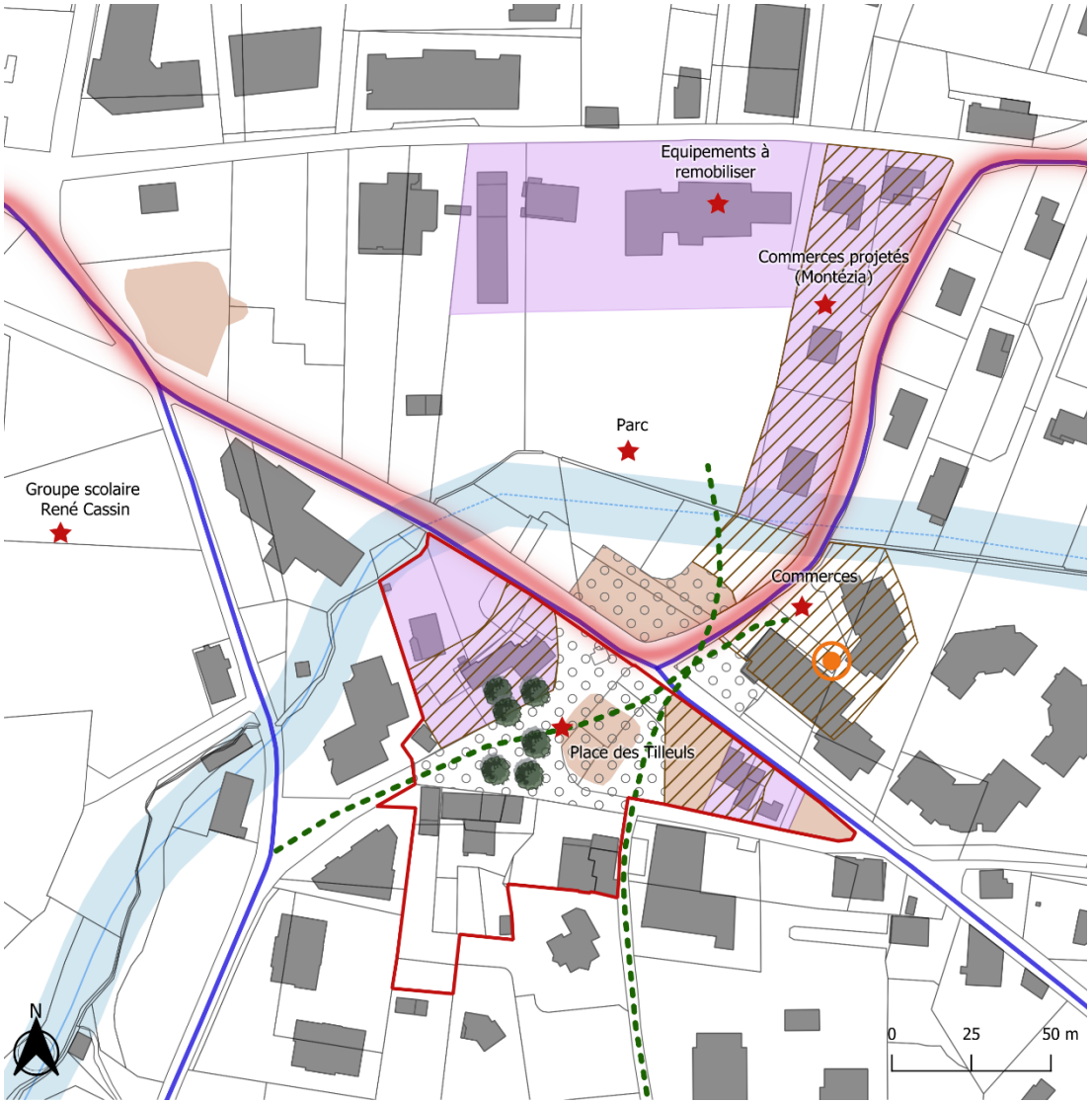
c) Enjeux et orientations architecturales

Cette analyse architecturale soulève les enjeux suivants dans le secteur du centre-bourg :

- Assurer une cohérence architecturale d'ensemble,
- Développer une architecture ouverte sur l'espace public,
- Valoriser l'identité locale,
- Accompagner la densification qualitative,
- Soigner les transitions paysagères et urbaines.

Le secteur d'OAP n°1 / Les Tilleuls constitue une pièce maîtresse de la recomposition architecturale de Vétraz-Monthoux. L'enjeu est de transformer un tissu aujourd'hui vieillissant et peu dense en un quartier cohérent, lisible et qualitatif.

I.6.4. Synthèse des enjeux



1. Réaffirmer le rôle de centralité du centre-bourg

- Polarité commerciale existante à renforcer
- Fonction commerciale à développer
- Equipements et espaces publics susceptibles de générer des flux
- Renouvellement urbain à poursuivre

2. Réduire la place de la voiture dans le paysage urbain

- Atténuer la fracture créée par l'axe route des Hutins/route de Hauteville
- Développer et sécuriser les aménagements dédiés aux modes actifs
- Veiller à la qualité des aménagements dédiés à la voiture

3. S'appuyer sur les atouts paysagers du site pour améliorer le cadre de vie dans le centre-bourg

- Recréer des perméabilités piétonnes nord/sud
- Renforcer l'attractivité et la fonctionnalité des espaces publics et prêter attention à la qualité paysagère
- Préserver les arbres remarquables
- Valoriser la présence de l'eau

ESPACES & MUTATIONS

01/2026
Sources : IGN, cadastre, OSM

1. Réaffirmer le rôle de centralité du centre-bourg

Polarité commerciale existante à renforcer.
Au regard du renfort des équipements dans le secteur et de l'arrivée de nouvelles populations par la densification du centre-bourg, le centre-bourg mérite d'être conforté en tant que petite polarité commerciale, en pérennisant l'offre de proximité existante.

Fonction commerciale à développer
L'implantation de rez-de-chaussée commerciaux dans le périmètre d'OAP est attendue afin de contribuer à l'étoffement et à la diversification de l'offre dans le secteur, de répondre aux besoins des habitants et de renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre-bourg.
La réalisation de l'opération Montézia contribuera également à renforcer cette fonction commerciale sur le secteur.

Équipements et espaces publics susceptibles de générer des flux.
Avec le renouvellement urbain amorcé dans le secteur du centre-bourg (développement résidentiel, création d'un nouveau groupe scolaire, aménagement des espaces publics, réinvestissement des anciens locaux de l'école), les flux pourraient être amplifiés autour des lieux identifiés. Il y a donc un enjeu à anticiper ces flux ainsi que les besoins en matière de stationnement courte durée – afin de permettre la rotation des véhicules - en particulier en début et en fin de journée.

Renouvellement urbain à poursuivre
Le déplacement des services administratifs et de l'école élémentaire René Cassin a laissé certains locaux vacants. Le foncier concerné étant maîtrisé par la collectivité, des projets portent déjà sur le réinvestissement de ces locaux (pôle petite enfance, pôle santé, école de musique, etc.).
L'opération Montézia le long de la Route des Hutins poursuit cette requalification du centre-bourg, et appelle à créer une continuité par le traitement du secteur d'OAP, afin de le revaloriser et l'intégrer pleinement au fonctionnement du centre-bourg.

2. Réduire la place de la voiture dans le paysage urbain

Atténuer la fracture créée par l'axe Route des Hutins/Route de Hauteville

La traversée de l'axe routier scinde le centre-bourg et rompt la continuité entre le secteur Nord et ses équipements, et un secteur Sud plus à l'écart. Le confortement de la ligne de transport collectif ainsi que le développement des aménagements cyclables et piétons permettraient d'apaiser cet axe. De même, l'appui sur la végétation et un traitement différencié des revêtements est un moyen de renforcer la lisibilité des fonctions dans l'espace et de hiérarchiser les flux.

Développer et sécuriser les aménagements dédiés aux modes actifs

Les aménagements cyclables sont peu développés dans le centre-bourg, mis à part le long de la Route des Écoles. Le développement d'itinéraires dédiés aux modes actifs passe par leur sécurisation afin d'encourager ces modes de déplacements au quotidien.

Veiller à la qualité des aménagements dédiés à la voiture

Afin de réduire le langage automobile dans le paysage urbain, il s'agit de veiller à l'intégration paysagère des aménagements dédiés à la voiture, tels que les espaces de stationnement, aujourd'hui visibles en tout point d'entrée du centre-bourg. Pour cela, l'utilisation de revêtements perméables et la végétalisation des parkings est à envisager, de même que la mutualisation de certains espaces de stationnement en cohérence avec les usages.

3. S’appuyer sur les atouts paysagers du site pour améliorer le cadre de vie dans le centre-bourg

Recréer des perméabilités piétonnes Nord/Sud

La reconnexion des secteurs Nord et Sud au sein du centre-bourg s’appuie notamment sur un maillage complet par les modes actifs. Pour cela, l’appui sur les cheminements existants (chemins arborés au Sud, cheminements piétons aux abords des équipements et espaces publics au centre) est à considérer pour renforcer la perméabilité et la marchabilité dans le secteur, mais aussi atténuer la fracture créée par la route.

La requalification du secteur d’OAP doit dès lors permettre de compléter ce maillage, et d’articuler le parc et ses équipements avec le projet de requalification du secteur de l’église et du château, qui reste aujourd’hui en retrait. Ces perméabilités permettront de renforcer la lisibilité et la fonctionnalité du centre-bourg.



Renforcer l’attractivité et la fonctionnalité des espaces publics et prêter attention à la qualité paysagère

L’OAP 1 / Les Tilleuls est une opportunité de prolonger les espaces publics du centre-bourg, faisant de la place des Tilleuls un espace attractif et qualitatif, s’articulant avec l’existant et les projets en cours et à venir.

Aussi, la diversité des essences végétales et des strates paysagères est un véritable atout pour conforter le développement de la biodiversité en milieu urbanisé, améliorer le cadre de vie et le paysage urbain, mais aussi distinguer la vocation des espaces publics (lieu de promenade, espace de détente, loisirs, espace d’agrément, etc…). Une attention particulière sera apportée à la présence de la végétation et à la qualité des espaces publics.



Préserver les arbres remarquables

Les trois tilleuls identifiés sur la place ainsi que d’autres arbres situés aux abords de celle-ci, comme les trois platanes de l’ilot Ouest, constituent une véritable valeur identitaire et leur préservation est attendue. Ils présentent aussi un certain potentiel d’un point de vue environnemental. En effet, la présence de ces arbres est à considérer dans un contexte d’adaptation au réchauffement climatique puisqu’ils constituent de véritables facteurs de rafraichissement en milieu urbanisé.

Valoriser la présence de l’eau

Busé sur une partie de son parcours, et peu visible sur la partie aérienne de son parcours, le ruisseau du Nantet est actuellement invisibilisé et peu valorisé dans les aménagements du centre-bourg. Or valoriser la présence de l’eau en milieu urbanisé permet d’améliorer le cadre de vie (qualité paysagère, rafraichissement), d’accompagner le développement des mobilités douces (lieu de promenade) et de favoriser le développement de la biodiversité.

PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

CHAPITRE II.1
Enveloppe urbaine

II.1.1. Délimitation des espaces urbanisés

Le SCoT d'Annemasse Agglo définit les modalités de délimitation des enveloppes urbaines dans le DOO.

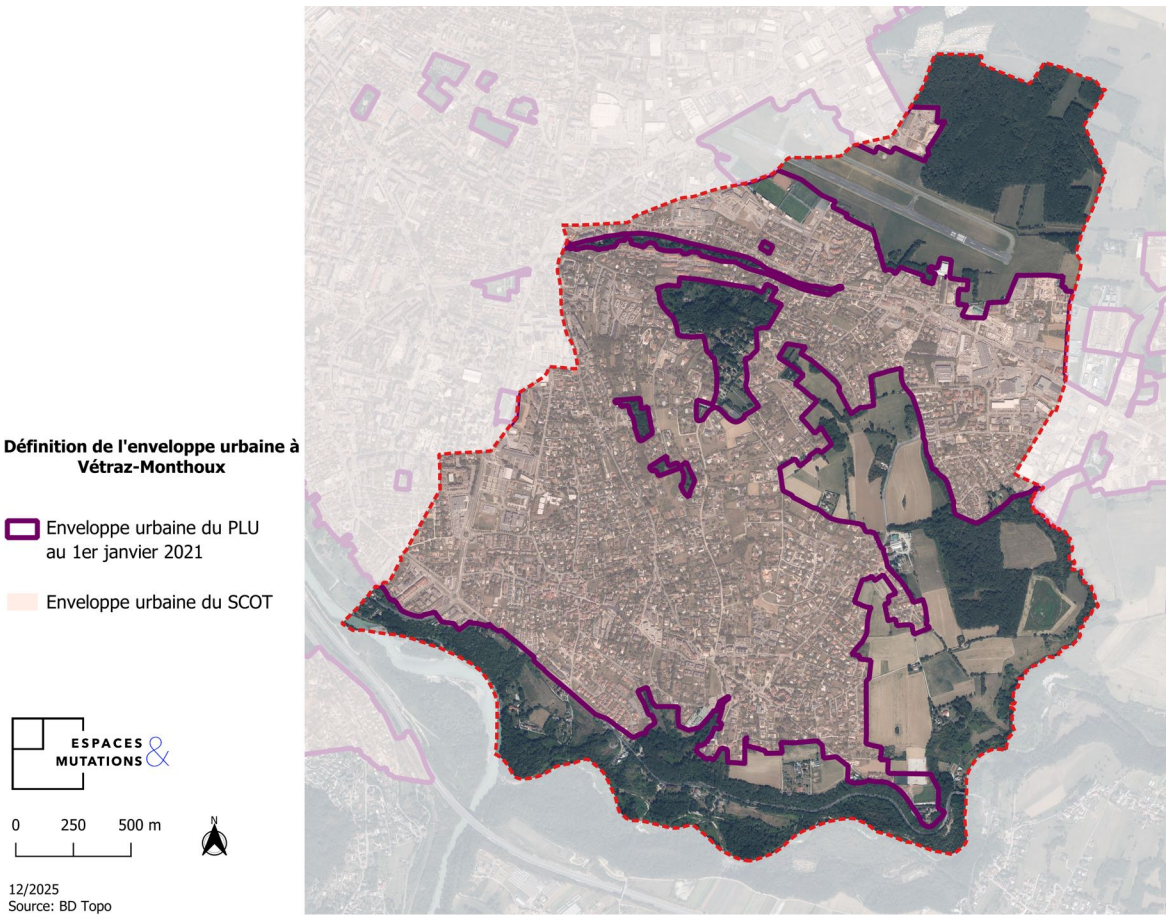
DOO du SCoT

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 SCoT sont intégrés 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.

L'enveloppe urbaine a été réalisé à partir des données géomatiques transmises par Annemasse Agglo au titre du SCoT. L'enveloppe a été ajustée à la marge pour correspondre à l'enveloppe réellement urbanisée au 01/01/2021.



Carte de l'enveloppe urbaine de Vétraz-Monthoux

La définition de l'enveloppe urbaine de Vétraz-Monthoux met en évidence le continuum urbain avec la ville d'Annemasse.
Le SCoT d'Annemasse Agglo qualifie les communes du territoire selon la hiérarchisation suivante : ville agglomérée, bourgs, villages. Vétraz-Monthoux est classée parmi les communes de la « **ville agglomérée** ».

Prescriptions du SCoT

Développement urbain

- 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 :

Secteurs	Au sein des secteurs préférentiels du SCoT	En dehors des secteurs préférentiels du SCoT
Ville agglomérée	**+/- 28ha environ**	**+/- 63ha environ**
Bourgs	**+/- 27ha environ**	**+/- 14ha environ**
Village	**+/- 4ha environ**	**+/- 0,7ha environ**
Annemasse Agglo	**+/- 58 ha environ**	**+/- 78ha environ**

- **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 au regard des stocks fonciers en extension urbaine suivants (maximum) :

Secteurs	Au sein des secteurs préférentiels du SCoT	En dehors des secteurs préférentiels du SCoT
Ville agglomérée	**0ha**	**0 ha**
Bourgs	**+/- 13,6ha environ**	**+/- 6,7ha environ**
Village	**+/- 4,1ha environ**	**+/- 1,5ha environ**
Annemasse Agglo	**+/- 17,7ha environ**	**+/- 8,2ha environ**

D'après les prescriptions du SCoT, **aucune urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine n'est admise pour le développement résidentiel** à Vétraz-Monthoux, pour la période 2021-2032.

II.1.2. Définition de la centralité

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le SCOT demande de déterminer les secteurs préférentiels de développement.
Le **centre-bourg de Vétraz-Monthoux** figure parmi les secteurs préférentiels de développement du SCoT, comme centralité urbaine du cœur d'agglomération.
De même le **secteur de Bas-Monthoux et la route de Taninges** apparaissent comme des secteurs préférentiels.

DOO du SCoT

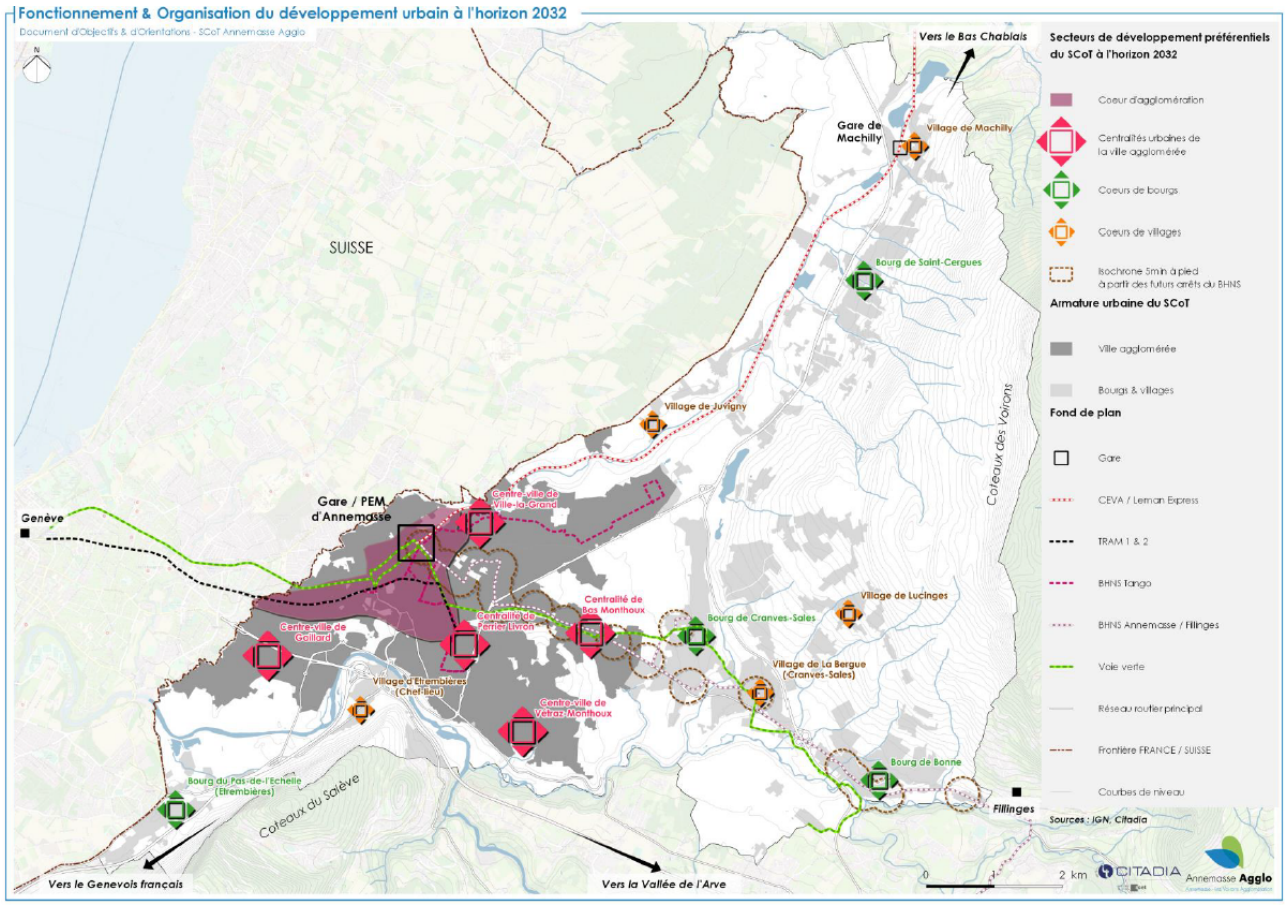
Conforter l'armature urbaine du territoire

Les objectifs du DOO en matière de production de logements à horizon 2032 sur les communes de la ville agglomérée sont déclinés de la façon suivante :

- Planifier la réalisation d'**au moins 45% de la production de logements au sein des secteurs préférentiels** identifiés au SCoT, en s'appuyant sur les opportunités d'aménagement et les secteurs situés à proximité immédiate des axes de transport collectif existants ou en projet.
- Programmer la réalisation d'au maximum 55% de la production de logements en dehors des secteurs préférentiels du SCoT

Au sein des PLU, l'aménagement des secteurs préférentiels de la ville agglomérée doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble visant à porter une vision globale sur les opportunités de densification du tissu urbain existant et les mesures d'accompagnement en matière :

- De densité et formes urbaines, en justifiant des densités moyennes comprises entre **90 logements / ha et 160 logements / ha** environ [...] ;
- De trame verte et bleue urbaine [...] ;
- De mobilités actives et d'espaces publics [...] ;
- D'attractivité et de structuration commerciale [...].



Fonctionnement et organisation du développement urbain à l'horizon 2032 – Source : SCoT Annemasse Agglo

CHAPITRE II.2
Consommation d'espace

II.2.1. Méthode

OBJECTIF : Comptabiliser les espaces qui ont été mobilisés par l'urbanisation / anthropisation entre deux dates de référence (2012 et fin 2022).
L'analyse a été conduite lors du diagnostic établi en 2022 et mise à jour en juillet 2024 par comparaison entre :

- PLU approuvé
- Orthophoto 2012 (©ign)
- Orthophoto 2020 (©ign)
- Orthophoto 2023 (©ign)
- Ortho-express 2025(©ign)
- Registre des PC/DP/CUb et/ou liste des constructions depuis 2012
- OCS74 avec les dates de référence 2008, 2012, 2020, 2021 et 2023.

Il est possible de distinguer la consommation foncière :

- → **En fonction de la nature des terrains avant urbanisation** : espaces agricoles, espaces naturels/forestiers, dents creuses, espaces interstitiels, secteur de renouvellement urbain
- → **En fonction de la vocation des constructions** : HABITAT, ACTIVITÉS, ÉQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES

Sont comptabilisés :

- les constructions : habitation, activités, équipements,
- les abris
- les parcs des propriétés
- les équipements sportifs, les cimetières
- les aires de stationnement
- les voiries lorsqu'elles sont dans le tissu bâti
- les dépôts de matériaux,
- les déchetteries
- les campings

Les carrières ne sont pas comptées car elles doivent être remise en état après exploitation.

Concernant le bâti isolé, ne tenir compte que de la partie « anthropisée » et pas du parcellaire.

Dans tous les cas, l'analyse ne s'appuie pas systématiquement sur les limites parcellaires mais tient compte des surfaces réellement utilisées par la construction/l'urbanisation.

Dans tous les cas, les mutations du bâti ne sont pas décomptées : difficilement identifiables dans le registre de permis et complexes et peu fiables sur le terrain. Il est à noter que le bilan de la consommation foncière tient compte des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2025.

Caractérisation de la nature du foncier mobilisé :

L'occupation du sol avant urbanisation a été caractérisée. Cette caractérisation de la nature du foncier a été réalisée par superposition des données décrites ci avant et par comparaison avec les cartes OCS74-2012 et 2021 (sources : DDT74).

Pour la période 2011-2021 :
Pour chaque entité cartographiée, nous procédons à une analyse 'manuelle' en comparants les bases citées ci avant :

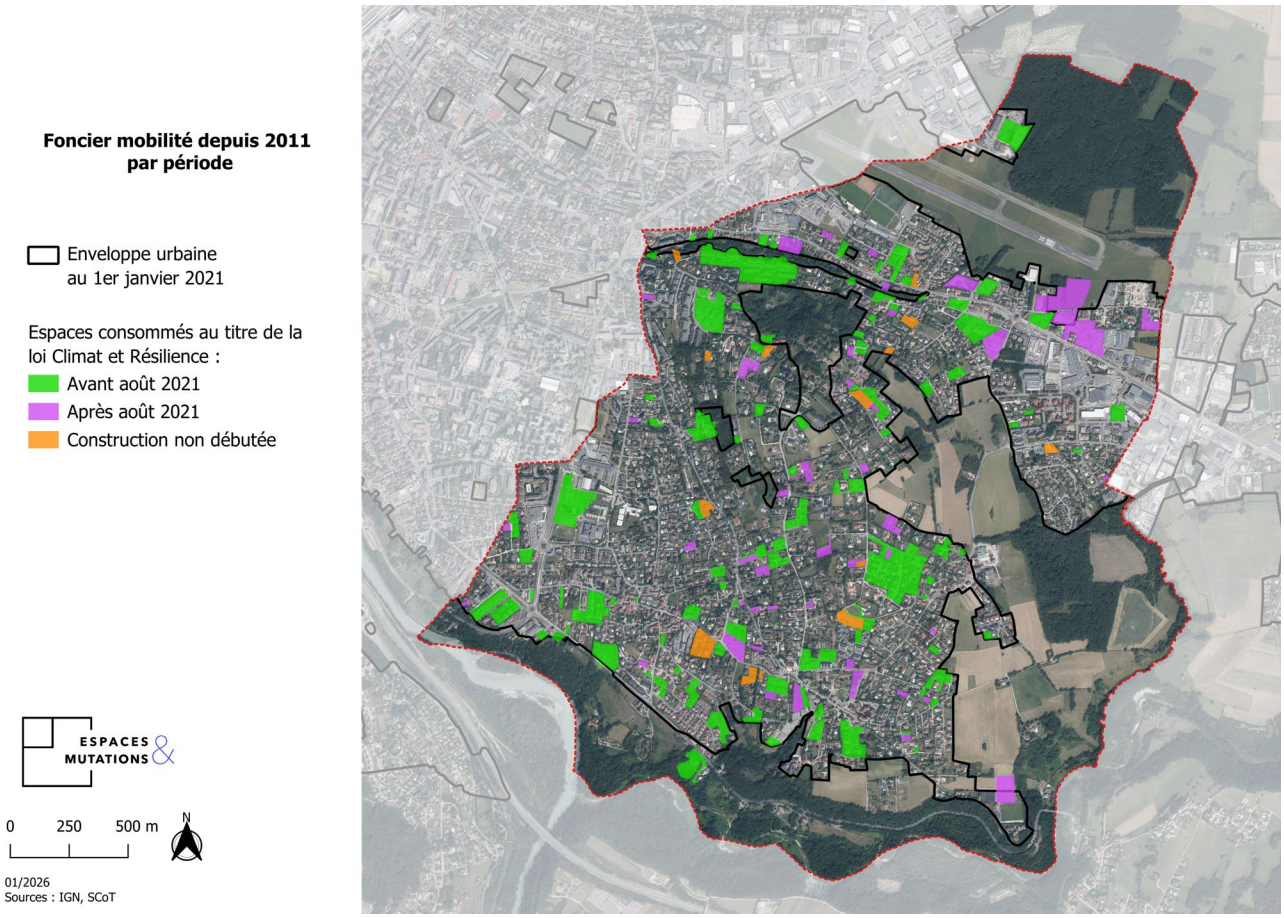
- Si le registre des PC ou Sitadel indique une transformation ou changement de destination ou démolition et construction : alors le projet ne consomme aucun foncier. Les logements nouveaux sont, malgré tout, comptés dans le décompte depuis le 01/01/2011.
- Si le projet sur terrain nu se situe sur une **parcelle inscrite au RPG de 2011**, alors elle compte en **consommation ENAF**
- Si le projet sur terrain nu se situe **dans l'enveloppe urbanisée des cartes OCS 2012 =** il s'agira d'une **urbanisation en dent creuse ou en division sans consommation d'ENAF, quelle que soit la surface.**
- Si le projet sur terrain nu se situe sur des tènements indiqués comme **cultures / prairies / forêt sur la carte OCS 2012 =** il s'agira d'une **urbanisation sur ENAF**

Pour la période depuis 2021 : la même méthode est appliquée mais nous utilisons les référentiels de 2021.
Pour chaque entité cartographiée, nous procédons à une analyse 'manuelle' en comparants les bases citées ci avant :

- Si le registre des PC ou Sitadel indique une transformation ou changement de destination ou démolition et construction : alors le projet ne consomme aucun foncier. Les logements nouveaux sont, malgré tout, comptés dans le décompte depuis le 01/01/2021.
- Si le projet sur terrain nu se situe sur une **parcelle inscrite au RPG de 2021**, alors elle compte en **consommation ENAF.**
- Si le projet sur terrain nu se situe **dans l'enveloppe urbanisée des cartes OCS 2021 =** il s'agira d'une **urbanisation en dent creuse ou en division sans consommation d'ENAF, quelle que soit la surface.**
- Si le projet sur terrain nu se situe sur des tènements indiqués comme **cultures / prairies / forêt sur la carte OCS GE 2021 et qu'il couvre plus de 2 500 m² =** il s'agira d'une **urbanisation sur ENAF, même si le projet se situe dans l'enveloppe urbaine du ScoT.**

II.2.2. Bilan au titre de la loi Climat et Résilience

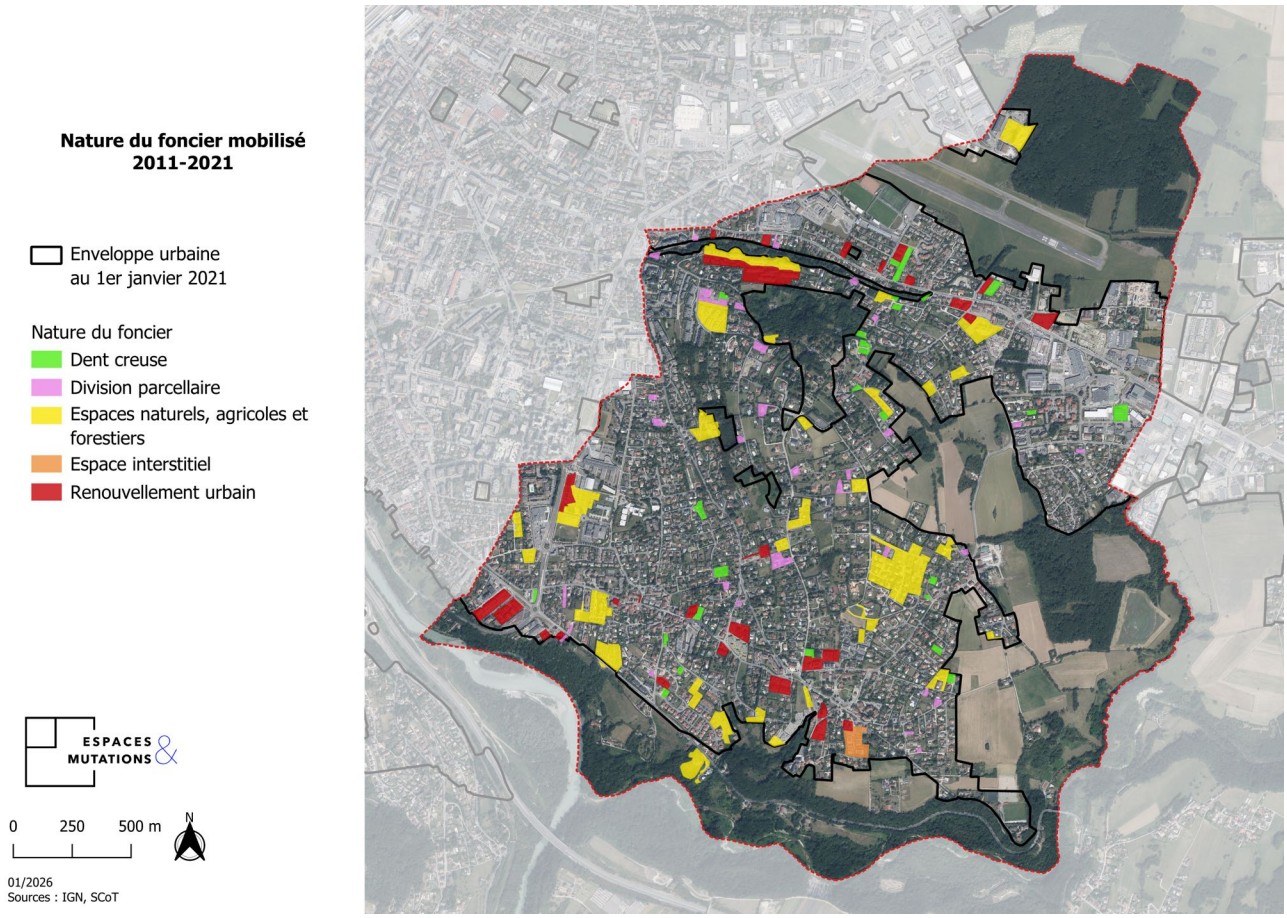
La carte ci-dessous montre la mobilisation globale de foncier depuis 2011, sans distinction de nature de foncier et quels que soient les projets (habitat, commerces, exploitations agricoles, économiques autre que agricoles).



	Surfaces mobilisées
Avant Aout 2021	**40,4 ha**
Après Aout 2021	**13,7 ha**
Non commencé	**3,8 ha**
Total général	**57,8 ha**

Depuis 2011 ce sont 57,8 ha de foncier mobilisés quelle que soit la nature de ce foncier dont 40,4 entre 2011 et mi 2021.

Analyse de la consommation d'espace sur la période 2011 – mi-2021



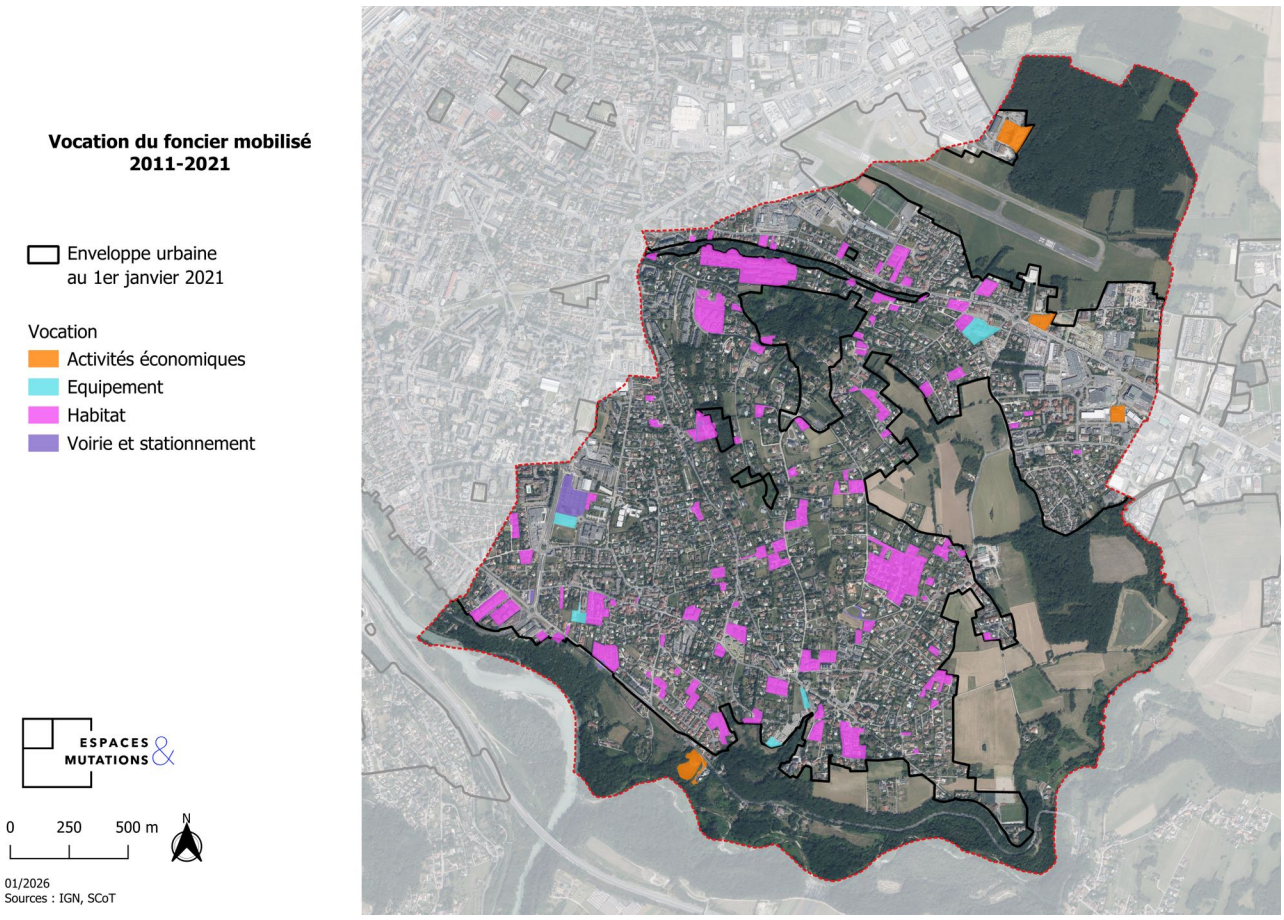
Carte des espaces mobilisés de 2011 à 2021 par nature du foncier

	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	Espace interstitiel	ENAF	TOTAL
Avant Août 2021	3,4 ha	3,6 ha	10,4 ha	1,1 ha	21,9 ha	**40,4 ha**

De début 2011 à mi-août 2021, 40,4 ha de foncier ont été mobilisés sur l'ensemble de la commune pour l'ensemble des vocations habitat / activités économiques / équipements, quelle que soit la nature des surfaces utilisées.
On peut donc distinguer :

- 3,4 ha de projet sur des parcelles en dents creuses
- 3,6 ha de projet par le biais de divisions parcellaires
- 1,1 ha de projet mobilisant des espaces interstitiels
- 10,4 ha de projet en renouvellement urbain,
- **21,9 ha** de projet ayant consommé des **Espaces Naturels Agricoles Et Forestiers** (ENAF)

La carte ci-après montre la vocation des terrains mobilisés :



Carte des espaces mobilisés de 2011 à 2021 par vocation

Vocations	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	Espaces interstitiels	ENAF	TOTAL
Activités économiques	0,4 ha		0,5 ha		2,1 ha	3,0 ha
Equipements	2,1 ha					2,1 ha
Habitat	3,0 ha	3,6 ha	9,3 ha	1,1 ha	16,6 ha	33,6 ha
Infrastructures	0,1 ha		0,6 ha		1,1 ha	1,8 ha
TOTAL	**3,4 ha**	**3,6 ha**	**10,4 ha**	**1,1 ha**	**21,9 ha**	**40,4 ha**

La répartition de la consommation d'ENAF se lit comme suit :

- 2,1 ha pour le développement économique
- Aucune consommation d'ENAF pour les équipements
- 16,6 ha d'ENAF pour la production de logements
- 1,1 ha pour les infrastructures (principalement réalisation du giratoire et voirie)

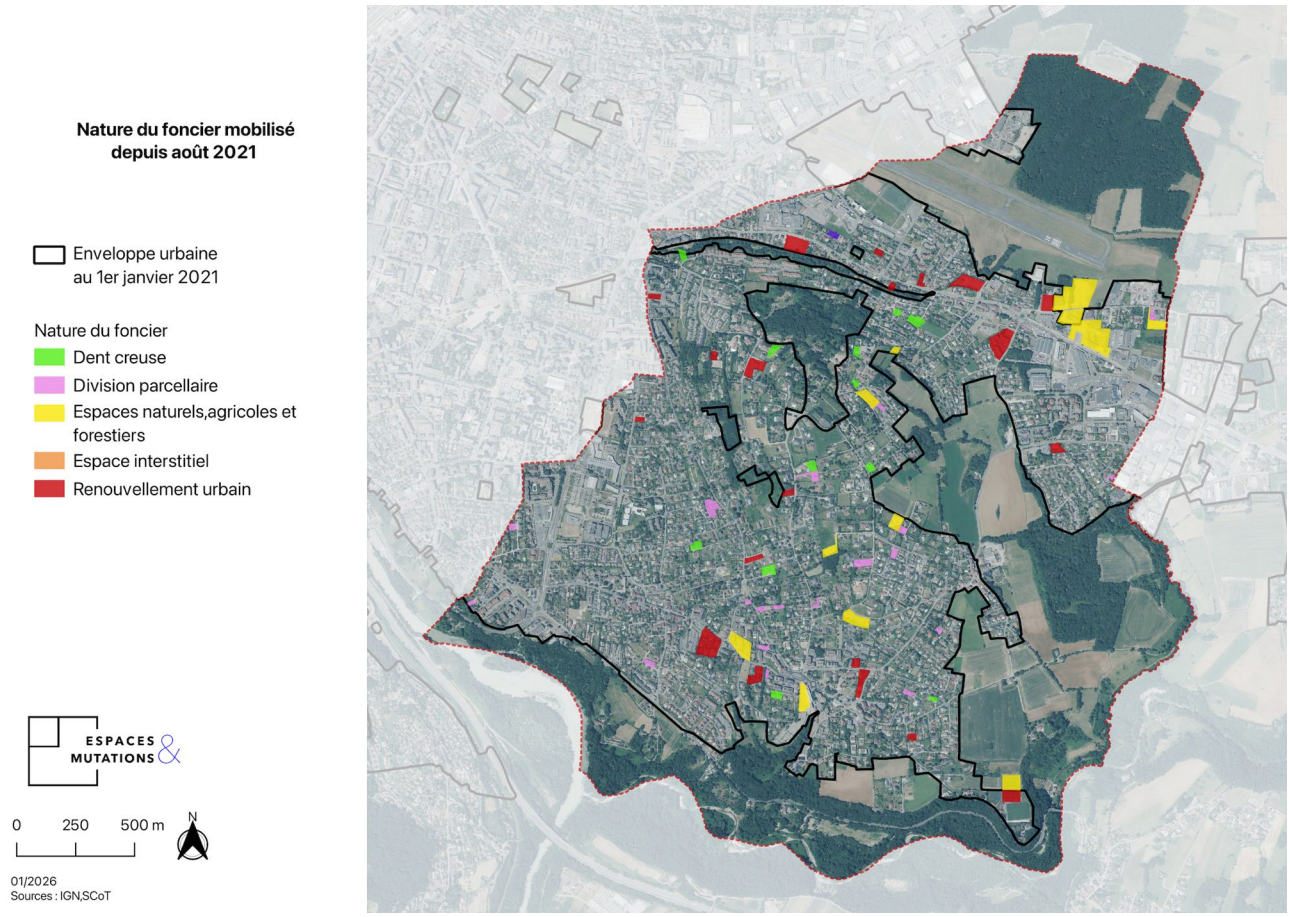
Soit un total de **21,9 ha** d'**ENAF** comptant pour le bilan 2011-2021. Cette dernière surface sert de référence pour le calcul des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

	Nombre de logements	Surface (ha)	Densité (logts/ha)
Dent creuse	157	3,0	53
Division parcellaire	46	3,5	13
Renouvellement	1052	9,3	113

Espace interstitiel	45	1,1	31
ENAF	520	16,6	41
Total général	**1820**	**33,5**	**54**

Au total, sur la période 2011-2021, ce sont 1 820 logements construits pour 33,5 hectares de foncier mobilisés, soit une densité globale de 54 logements/ha.
La densité des projets consommant des ENAF est relativement élevée (41 logements/ha). Celle des projets issus de divisions parcellaires est quant à elle faible (13 lots/ha), s'agissant généralement d'habitat individuel.

Analyse de la consommation d'espace depuis septembre 2021



Carte des espaces mobilisés depuis 2021 par nature du foncier

	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	ENAF	TOTAL
Après Août 2021	1,2 ha	1,5 ha	4,4 ha	6,5 ha	**13,6 ha**
Non commencé	0,6 ha	0,5 ha	1,7 ha	1,0 ha	**3,8 ha**
TOTAL	**1,8 ha**	**2 ha**	**6,1 ha**	**7,5 ha**	**17,4 ha**

Depuis mi-août 2021, 17,4 ha de foncier ont été mobilisés sur l'ensemble de la commune pour l'ensemble des vocations habitat / activités économiques / équipements, quelle que soit la nature des surfaces utilisées. Certains projets n'ont pas encore été mis en œuvre mais leur constructibilité sera maintenue dans le projet de PLU ; ainsi la consommation de foncier sera possible.

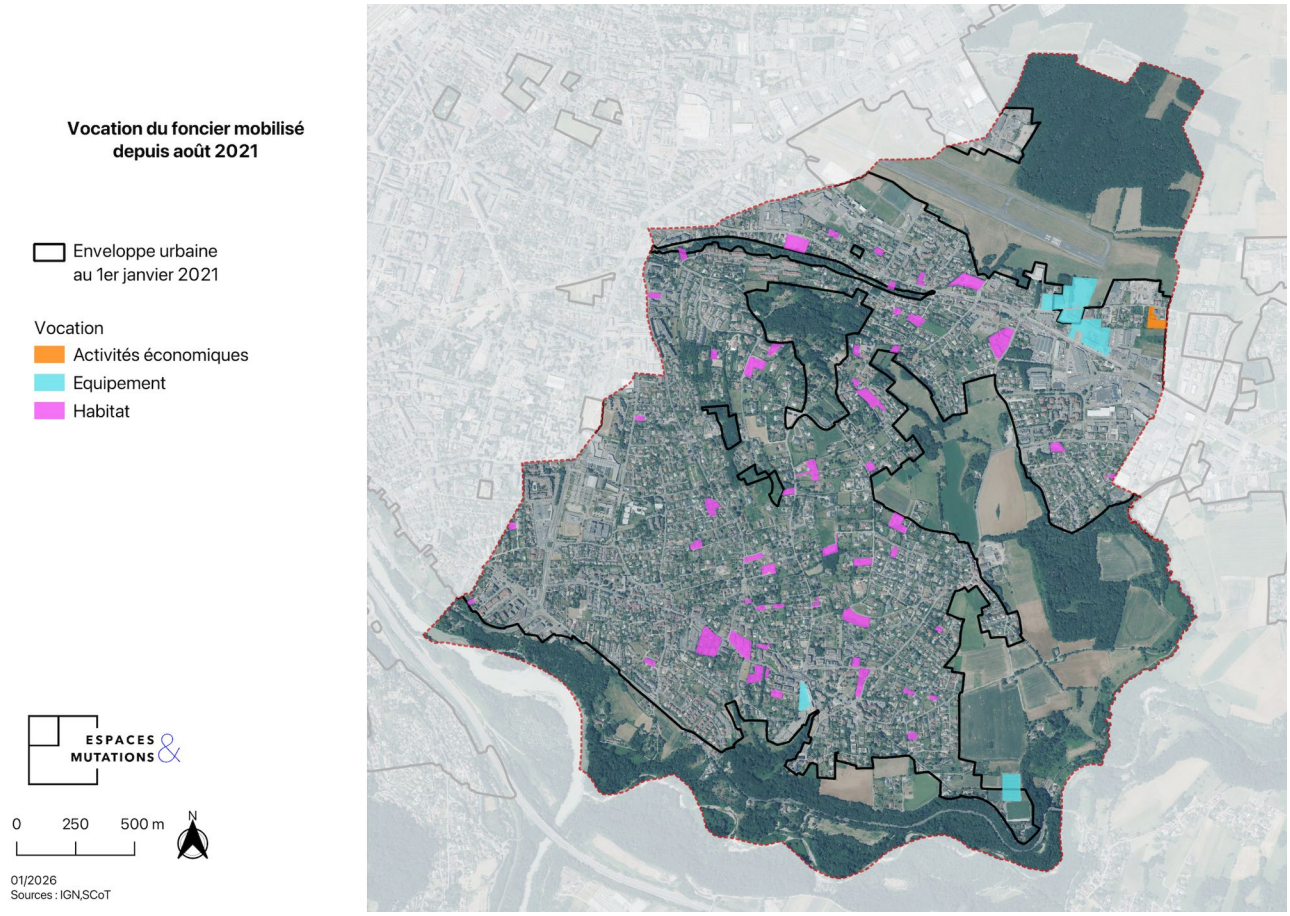
En surfaces déjà consommées, on peut donc distinguer :

- 1,2 ha de projet sur des parcelles en dents creuses
- 1,5 ha de projet par le biais de divisions parcellaires
- 4,4 ha de projet en renouvellement urbain
- **6,5 ha** de projet ayant consommé des **Espaces Naturels Agricoles Et Forestiers** (ENAF)

En consommations prévues, on peut donc distinguer :

- 0,6 ha de projet sur des parcelles en dents creuses
- 0,5 ha de projet par le biais de divisions parcellaires
- 1,7 ha de projet en renouvellement urbain,
- **1 ha** de projet ayant consommé des **Espaces Naturels Agricoles Et Forestiers** (ENAF)

La carte ci-après montre la vocation des terrains mobilisés :



Carte des espaces mobilisés depuis 2021 par vocation

Vocations	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	ENAF	TOTAL
Activités économiques		0,1 ha		0,3 ha	0,4 ha
Equipements			0,7 ha	4,9 ha	5,6 ha
Habitat	1,7 ha	1,9 ha	5,4 ha	2,2 ha	11,3 ha
TOTAL	**1,7 ha**	**2 ha**	**6,1 ha**	**7,5 ha**	**17,3 ha**

La répartition de la consommation d'ENAF depuis 2021, intégrant les projets « non commencés » se lit comme suit :

- 0,3 ha pour le développement économique
- 4,9 ha pour les équipements, essentiellement due à la réalisation du collège (une toute petite partie du collège a été réalisée sur des terrains en renouvellement). La consommation foncière sur ENAF liée au collège sera mutualisée à l'échelle de l'agglomération.
- 2,2 ha d'ENAF pour la production de logements.

Soit un total de **7,5 ha** d'**ENAF** comptant pour le bilan depuis 2021. Cette dernière surface doit être déduite des capacités données à la commune pour la période 2021-2031, après mutualisation de la surface consommée sur ENAF pour le collège.

	Nombre de logements	**Surface (ha)**	**Densité (logts/ha)**
Dent creuse	21	1,7	12
Division parcellaire	23	1,9	12
Renouvellement	493	5,4	91
ENAF	65	2,2	30
Total général	**602**	**7,5**	**80**

Au total, depuis mi-2021, ce sont 602 logements construits ou autorisés pour 7,5 hectares de foncier mobilisé, soit une densité globale de 80 logements/ha. On constate une légère augmentation de la densité moyenne dans la production nouvelle, vis-à-vis de la période précédente.
L'urbanisation en renouvellement représente une part largement majoritaire (493 logements) à une densité élevée (91 logts/ha). En revanche, les projets réalisés sur des dents creuses ou par division parcellaires ont une densité faible (respectivement 12 logts/ha).

II.2.3. Bilan au titre du SCoT

Analyse en lien avec les prescriptions du SCoT

DOO du SCoT

Planifier un développement résidentiel maîtrisé et réaliste à l'horizon 2032

Lors de la révision des PLU communaux ou à l'occasion de l'élaboration d'un PLU intercommunal, calibrer les besoins en logements maximum des communes sur la base de la programmation suivante, et en cohérence avec l'ambition de maitrise du développement à l'horizon 2032 :

	% de croissance démographique annuelle moyenne retenu sur la période 2021-2032 (12 ans)	Besoin en logements estimatif sur 12 ans	Programmation communale : plafond de logements à produire la temporalité SCoT (2021-2032)
Annemasse	1%	7 000	+/- 2 600 environ
Ambilly			+/- 1 650 environ
Gaillard			+/- 400 environ
Vétraz-Monthoux			+/- 1 500 environ
Ville-la-Grand			+/- 950 environ
Total ville agglomérée			**+/- 7 100 environ**
Etrembières	1,50%	2100	+/- 300 environ
Cranves-Sales			+/- 1 000 environ
Saint-Cergues			+/- 550 environ
Bonne			+/- 300 environ
Total bourgs			**+/- 2 150 environ**
Juvigny	1,30%	300	+/- 40 environ
Lucinges			+/- 150 environ
Machilly			+/- 110 environ
Total villages			**+/- 300 environ**
Annemasse Agglo	1,20%	**+/- 9 500 environ**	

La définition des objectifs de production de logements au titre de l'article L141-12 du Code de l'urbanisme s'appuie sur une période de 12 ans échelonnée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2032.

Méthode de décompte des logements :

- Les logements livrés et les autorisations d'urbanisme accordées avant le 1er janvier 2021 ne sont pas à comptabiliser dans la programmation communale du SCoT jusqu'en 2032, ces opérations étant considérées comme des « coups partis ».
- Lors de la révision des PLU, les communes décomptent les logements livrés depuis l'approbation du SCoT et dont l'autorisation a été accordée avant 2021.

Pour démontrer la compatibilité avec le SCOT, l'analyse de la production de logement doit être décomptée :

- *avant le 31/12/2020 et,*
- *après le 01/01/2021. => production de logements à déduire des « potentiels de logements à construire d'ici 2032, horizon du SCoT ».*

	Nb logts	Surface (ha)	Densité (logt/ha)
Avant le 31/12/2020	1 811	32,5	56
Après le 01/01/2021	**613**	**12,2**	**50**
Total général	**2 425**	**44,7**	**54**

Depuis le 1er janvier 2021, ce sont **613 logements** qui ont été construits ou mis en chantier ou autorisé. Ces logements ont mobilisé au total 12,2 ha de foncier, soit une densité globale de **50 logements/ha**. A ce jour, cette densité est inférieure à celle préconisée par le SCoT (entre 90 et 160 logements/ha). Ce résultat est à nuancer car la prescription du SCoT vaut pour les secteurs préférentiels de développement et non pour l'ensemble du territoire communal.

Toutefois le SCoT considère que les logements autorisés avant le 31/12/2020 et construits après le 01/01/2021 sont des « coups partis ». Ainsi les chiffres doivent être relativisés.

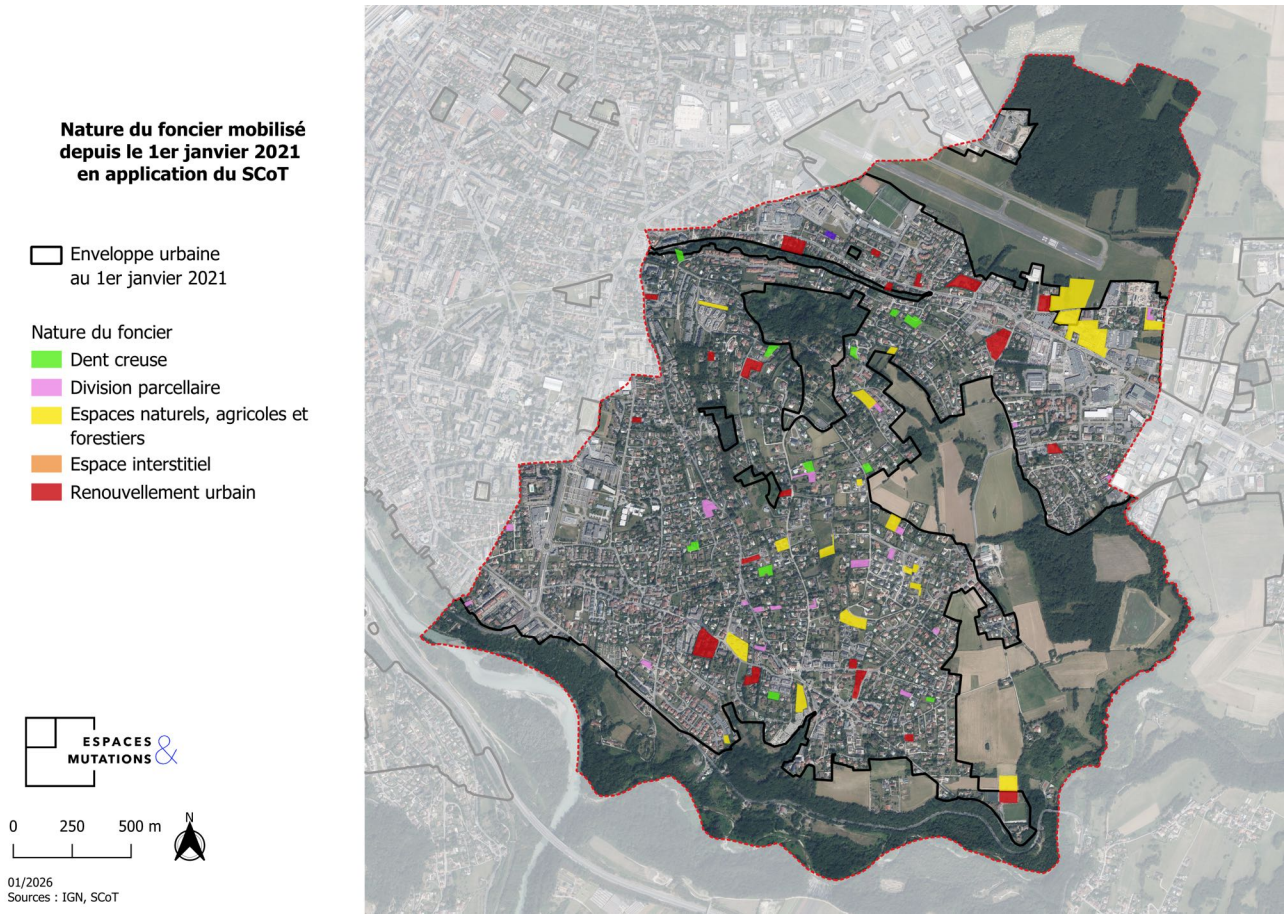
La commune tient depuis 2010 un registre des **permis de construire autorisés par année et notamment du nombre de logements autorisés chaque année**. Ce registre fait état du bilan suivant :

Année	**Nb logt autorisés**
2021	17
2022	126
2023	274
2024	77
2025	22
Total	**516**

Ce sont donc **516 logements qui ont été autorisés** (construits ou non) depuis le 01/01/2021 sur **+/-1 500 logements** attendus par le SCoT sur la période 2021-2032.
Il reste donc 1500-516 = 984 logements
Il reste donc environ 1 000 logements à programmer dans le PLU.

La création de nouveaux équipements, notamment scolaires (groupe scolaire René Cassin, collège de la Géline), ainsi que la réalisation d'un site propre le long de la Route de Taninges contribuent à renforcer l'attractivité des secteurs concernés. Aussi, la production de logements denses est attendue sur les secteurs où une augmentation de la population et donc des besoins en logements sera induite par les nouveaux aménagements, entre autres.

Analyse de la consommation d'espace par vocation et nature du foncier mobilisé depuis le 01/01/2021



Carte des espaces mobilisés depuis le 1er janvier 2021 par nature du foncier

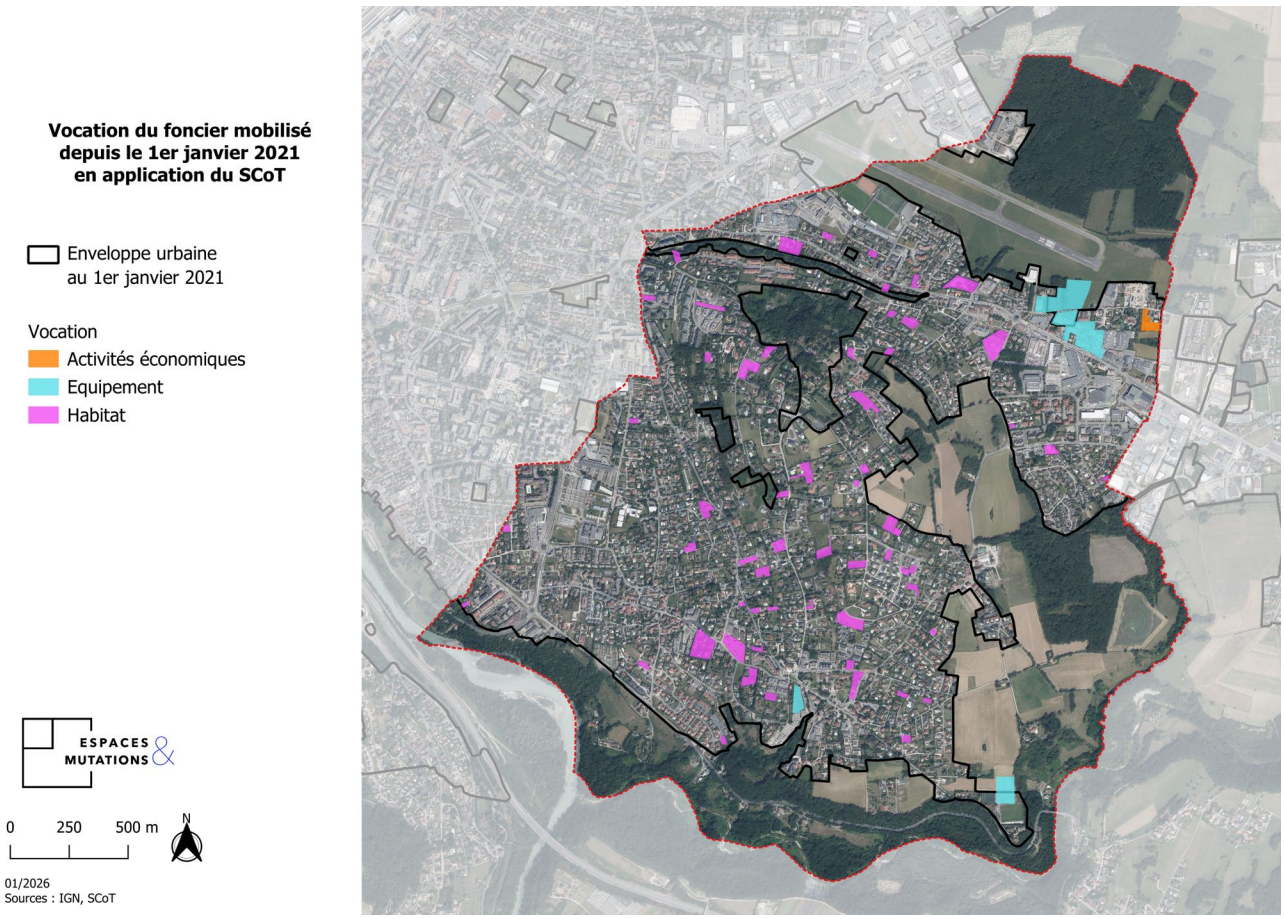
	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	ENAF	TOTAL
Depuis le 01/01/2021	2,2 ha	1,6 ha	6,3 ha	7,7 ha	**18,2 ha**

Depuis le 1er janvier 2021, 18,2 ha de foncier ont été mobilisés sur l'ensemble de la commune pour l'ensemble des vocations habitat / activités économiques / équipements, quelle que soit la nature des surfaces utilisées.

On peut donc distinguer :

- 2,2 ha de projet sur des parcelles en dents creuses
- 1,6 ha de projet par le biais de divisions parcellaires
- 6,3 ha de projet en renouvellement urbain,
- **7,7 ha** de projet ayant consommé des **Espaces Naturels Agricoles Et Forestiers** (ENAF)

Hormis **la consommation liée au collège et à son gymnase et celle lié au stade Duchêne, l'ensemble de la consommation d'ENAF a été réalisé dans l'enveloppe urbaine définie au 01/01/2021.**



Carte des espaces mobilisés depuis mi 2021 par vocation

Vocations	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	ENAF	TOTAL
Activités économiques		0,1 ha		0,4 ha	0,5 ha
Equipements			0,7 ha	4,9 ha	5,6 ha
Habitat	2,2 ha	1,5 ha	5,5 ha	2,4 ha	12,2 ha
TOTAL	**2,2 ha**	**1,6 ha**	**6,3 ha**	**7,7 ha**	**18,2 ha**

La répartition de la consommation d'ENAF depuis 2021 se lit comme suit :

- 0,4 ha pour le développement économique
- 4,9 ha pour les équipements, essentiellement due à la réalisation du collège (une partie du collège a été réalisée sur des terrains en renouvellement)
- 2,4 ha d'ENAF pour la production de logements.

Soit un total de **7,7 ha** d'**ENAF** comptant pour le bilan SCoT depuis 2021.
Pour rappel, **le SCoT n'autorise aucune urbanisation en extension pour le développement résidentiel sur la période 2021-2031.**

II.2.4. Enjeux

Atouts	• Une forte mobilisation des capacités de développement au sein de l'enveloppe urbaine, n'affectant pas le bilan de consommation d'espaces naturels et agricoles. • Des opérations de renouvellement urbain contribuant à une production de logements importante dans l'enveloppe et à la densification. • Une production de logements mettant l'accent sur **l'habitat collectif**, contribuant ainsi à la **diversification des formes d'habitat** et à la **densification des secteurs préférentiels** comme préconisé par le SCoT sur la période 2021-2032 (90 à 160 logts/ha). • Un collège réalisé en partie en **renouvellement urbain**.
Faiblesses	• Une consommation de **21,9 ha d'espaces agricoles et naturels** consommés en 10 ans (2011-2021) • Un rythme de consommation d'ENAF depuis 2021 relativement soutenu au regard de l'application du ZAN
Enjeux	Fixer à travers le PADD des objectifs de modération de consommation de l'espace. Il s'agira plus particulièrement de veiller à : • Maîtriser, orienter, d'une manière générale la croissance du parc de logements. • Assurer prioritairement et plus fortement la réalisation des futurs logements dans la centralité. • Assurer une densification adaptée et cohérente du tissu résidentiel • Poursuivre la diversification des formes urbaines et des typologies d'habitat telles que des logements collectifs, des petits collectifs et de l'intermédiaire.

PARTIE III : ÉTUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES DÉJA URBANISÉS

CHAPITRE III.1
Rappel du cadre règlementaire

La présente étude repose sur les dispositions des articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme.

Article L151-4
Le rapport de présentation (...) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et ***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. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Article L151-5
Le projet d'aménagement et de développement durables (...) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen ***d'une étude de densification des zones déjà urbanisées****, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

CHAPITRE III.2
Analyse du potentiel de densification

III.2.1. Méthode

Repérage des gisements fonciers potentiellement constructibles, sur la base :
- du dernier cadastre,
- de la dernière ortho-photo disponible (2023 et ortho-express 2025 – ©ign)
- des contraintes connues notamment en termes d'environnement.

A noter **:** Tous les gisements fonciers ont été repérés sans prendre en compte la rétention foncière qui peut s'exercer sur certaines parcelles.

Distinction dans les gisements fonciers selon plusieurs catégories :

- **Potentiel " sur foncier non bâti " en dent creuse :**
  - Foncier non bâti de moins de 2 500 m^2 sur un foncier disponible (parcelle entière), accessible, desservi par les réseaux, non grevé de servitude (zone rouge du PPR par exemple) ou d'une contrainte environnementale forte (zone humide…), avec souvent une largeur/profondeur de l'ordre de 20 m minimum et/ou situé entre deux bâtiments distants de moins de 50 m.
  - Potentiel foncier pouvant faire l'objet d'une OAP (tènement d'une superficie et d'une configuration suffisantes pour accueillir une opération structurée) s'il s'agit d'un gisement dans un secteur stratégique.

- **Potentiel " sur foncier déjà bâti " en division/renouvellement** :
  - Potentiel en redécoupage parcellaire : foncier non bâti directement rattaché à une construction (même parcelle), desservi par les réseaux, avec souvent une largeur/profondeur de l'ordre de 20 m minimum.
  - Potentiel en renouvellement urbain,
  - Potentiel en reconversion/changement de destination.

- **MAIS AUSSI potentiel " avec consommation foncière ", mais au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT** :
  - Foncier non bâti de plus de 2 500 m^2
    - → En effet, la mobilisation de ces ENAF sera ici à prioriser par rapport aux ENAF périphériques. Leur localisation engendre généralement un fonctionnement contraint par la pression urbaine.
    - → Le SCoT n'admet pas de consommation hors enveloppe urbaine pour les communes du cœur d'agglomération dont Vétraz-Monthoux fait partie.

La qualification de consommation ENAF est effectuée par analyse de la carte OCS74 réalisée par la DDT. La référentiel 2021 est utilisé pour cette analyse.

Les espaces interstitiels (EI) sans ENAF sont des gisements fonciers qui couvrent une superficie supérieure à 2 500 m^2 (qui devraient donc être qualifié d'ENAF) mais pour lesquels la carte OCS74-2021 a considéré qu'ils se trouvent dans l'enveloppe ou qu'ils constituent des espaces verts en milieux urbain (et donc classifiés dans l'enveloppe urbaine). C'est le cas de quelques grandes propriétés à Vétraz-Monthoux.

III.2.2. Analyse des capacités de densification

Conformément aux dispositions de l'article L141-5 du Code de l'urbanisme, le DOO du SCoT d'Annemasse Agglomération fixe les objectifs chiffrés en faveur de la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
Dans cette optique, le DOO définit le besoin foncier nécessaire à la réalisation du besoin en logements sur la période 2021-2032 à partir du scénario démographique retenu en phase PADD.

La programmation foncière du DOO intègre une double distinction :

- La localisation des gisements fonciers au regard de la stratégie d'aménagement du SCoT : gisements situés au sein ou en dehors des secteurs préférentiels
- Le mode d'intervention sur le foncier et les impacts de la mutation sur l'équilibre entre les espaces urbanisés, agricoles, naturels et forestiers (gisements fonciers en densification de l'enveloppe urbaine / consommation foncière en extension de l'urbanisation existante).

DOO du SCoT

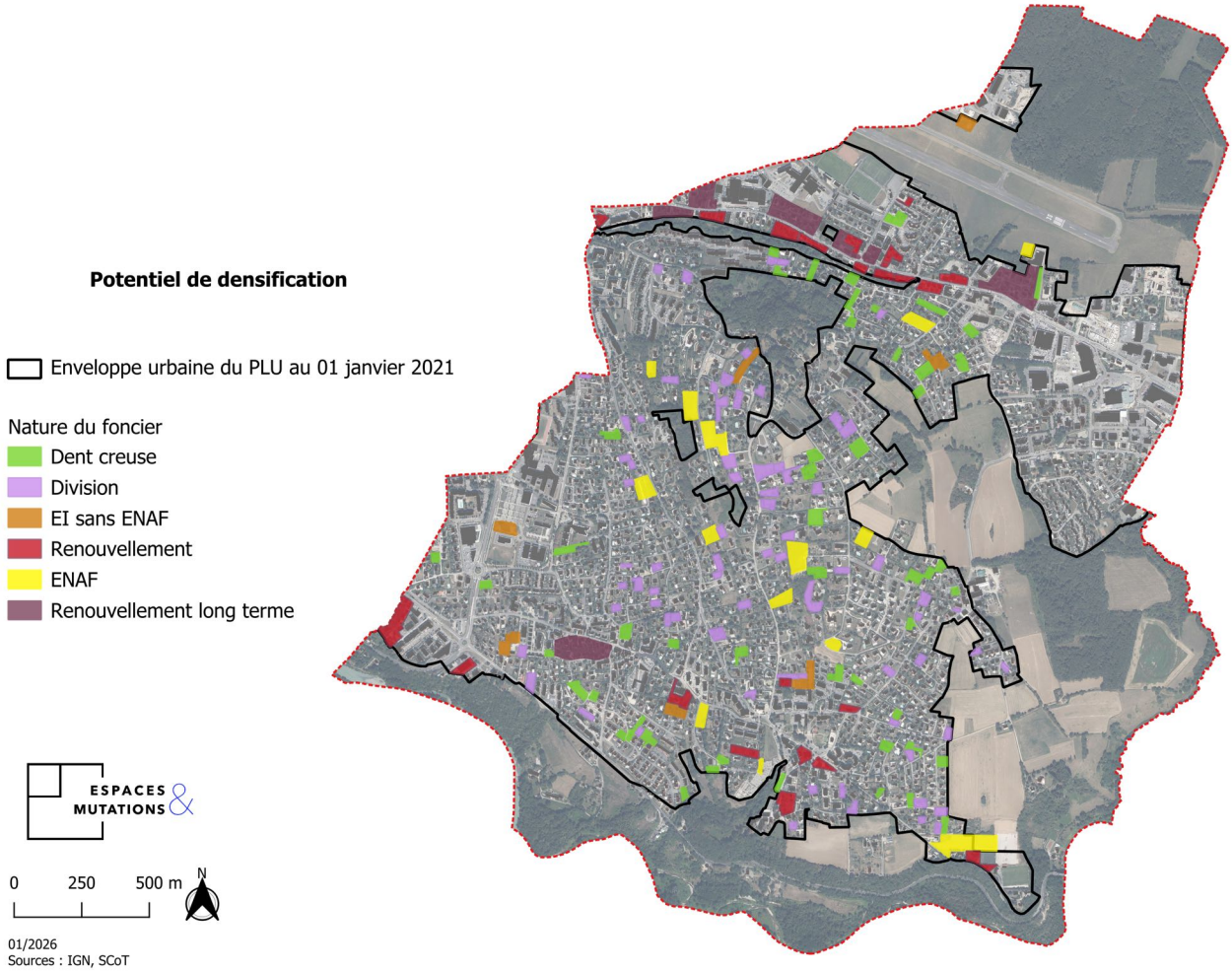
Mettre en œuvre une programmation foncière adaptée aux enjeux d'intensité urbaine et de préservation du cadre de vie

Prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de contribuer au rééquilibrage de la production de logements et d'accentuer les engagements d'Annemasse Agglo et des communes en faveur de la pérennisation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

- **Délimiter les enveloppes urbaines existantes** à l'appui de la définition du SCoT et caractériser les enjeux d'évolution à court, moyen et long terme des différentes typologies d'urbanisation identifiées ;
- **Identifier et qualifier les leviers d'optimisation urbaine et foncière** : dents creuses, parcelles en sous-occupation ou potentiellement divisibles, opportunités de densification verticale, îlots de renouvellement urbain, etc. ;
- **Prioriser les gisements stratégiques et définir une stratégie d'intervention foncière adaptée aux enjeux d'évolution des espaces urbanisés**, en cohérence avec l'objectif de maîtrise de la croissance du territoire et l'ambition du SCoT de prioriser le développement en secteurs préférentiels.

La définition des objectifs de production de logements au titre de l'article L141-12 du Code de l'urbanisme s'appuie sur une période de 12 ans échelonnée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2032.

Analyse des capacités de densification par nature du foncier

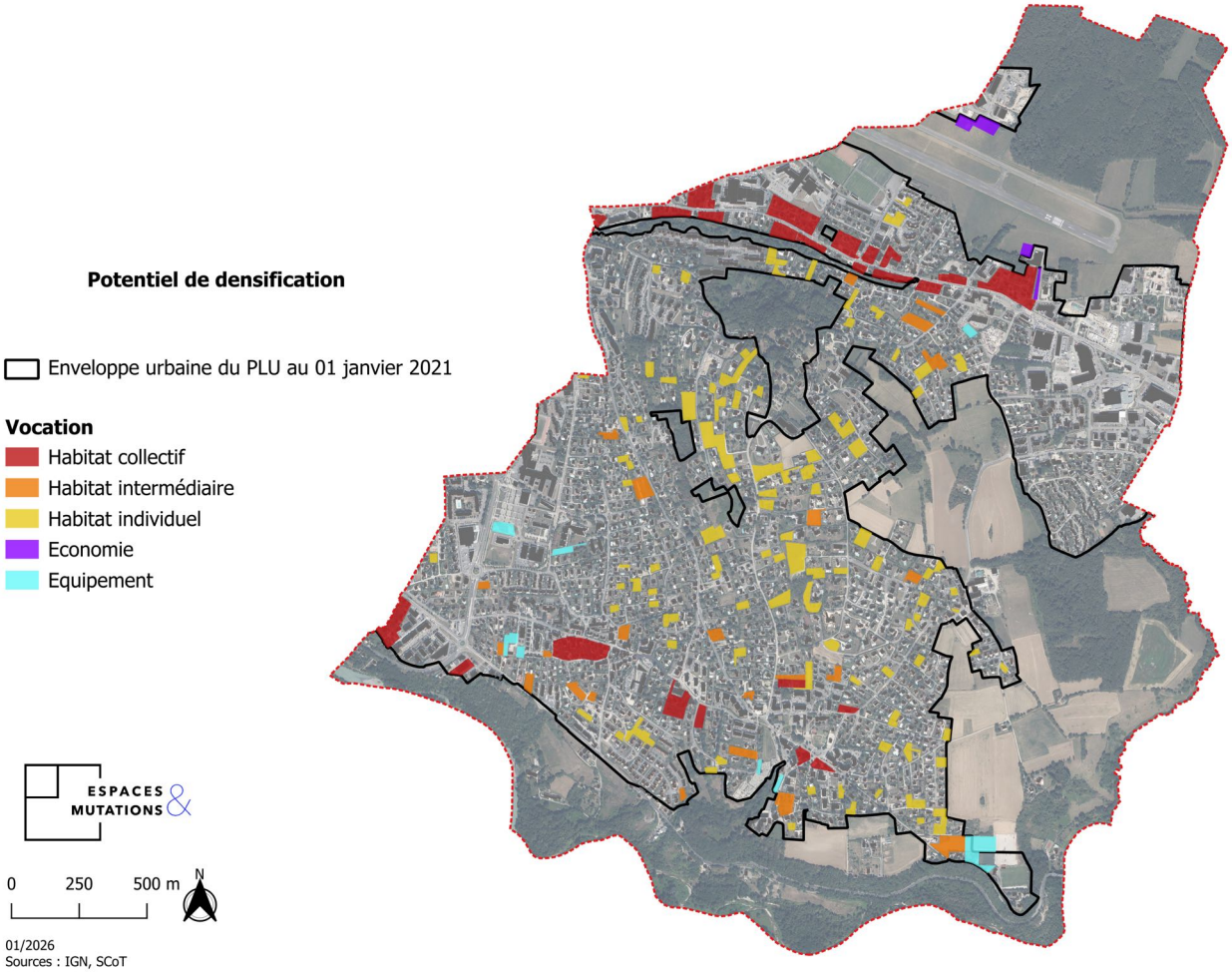


	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	Renouvellement long terme	Espaces interstitiels	ENAF	TOTAL
Surface	7,5 ha	8,7 ha	6,6 ha	6,6 ha	2,4 ha	5,9 ha	**37,8 ha**

Pour l'ensemble des vocations habitat / activités économiques / équipements**, les capacités de densification s'élèvent à 37,8 ha**, quelle que soit la nature des surfaces utilisées.
On peut donc distinguer :

- 7,5 ha de dents creuses disponibles
- 8,7 ha de potentiel par divisions parcellaires
- 13,2 ha de possibilités de renouvellement urbain, dont 6,6 ha à long terme
- 2,4 ha de potentiel sur des espaces interstitiels
- **5,9 ha** de densification mobilisant des **Espaces Naturels Agricoles Et Forestiers** (ENAF)

Analyse des capacités de densification par vocation



Vocations	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	Renouvellt long terme	Espaces interstitiels	ENAF	TOTAL
Activités économiques	0,1 ha				0,3 ha	0,2	**0,6 ha**
Equipements	0,5 ha	0,1 ha	0,3 ha		0,6 ha	0,6 ha	**2,2 ha**
Habitat	6,9 ha	8,6 ha	6,3 ha	6,6 ha	1,6 ha	5,0 ha	**34,9 ha**
Dont individuel	*4,8 ha*	*7,9 ha*	*0,1 ha*		*0,6 ha*	*3,2 ha*	*16,6 ha*
Dont intermédiaire	*2,1 ha*	*0,7 ha*	*0,8 ha*		*0,5 ha*	*1,5 ha*	*5,6 ha*
Dont collectif			*5,4 ha*	*6,6 ha*	*0,5 ha*	*0,3 ha*	*12,8 ha*
TOTAL	**7,5 ha**	**8,7 ha**	**6,6 ha**	**6,6 ha**	**2,4 ha**	**5,9 ha**	**37,7 ha**

Analyse de la production de logements projetée à l'échelle du PLU

L'estimation du nombre de logement a été réalisée gisement foncier par gisement foncier.
Si un projet est connu, le nombre de logement prévu a été inscrit comme potentiel.
Si aucun projet n'est connu, alors la densité a été pondérée en fonction de la localisation du terrain et de sa configuration : accès, pente, desserte… :

Secteur	**Densité moyenne retenue pour les estimations de logements**
Secteur résidentiel de la colline (zone Udm)	10 à 150 logt/ha
Secteur résidentiel / secteur de lotissement (zone Ud)	+/- 20 logt/ha
Secteur destiné à une densité raisonnée / logements intermédiaires ou petits collectifs (zone Uc)	30 à 50 logt/ha selon les secteurs et le contexte
Secteur de confortement des logements collectifs en R+2+C ou A (zone Ub2)	120 logt/ha
Secteur de confortement des logements collectifs en R+3+C ou A (zone Ub3) + centralité (Ua)	160 logt/ha

Ainsi en synthèse, on obtient les estimations suivantes :

	Dent creuse	Division parcellaire	Renouvellement	Renouvellement long terme	Espaces interstitiels	ENAF	**TOTAL**
Nombre de logements	**143**	**115**	**695**	**571**	**83**	**107**	**1 714**
Surface (ha)	6,9	8,6	6,5	6,6	1,6	5,0	**35,2**
Densité moyenne (logts/ha)	**21**	**13**	**107**	**86**	**52**	**21**	**49**

L'analyse des capacités de densification permet d'établir une estimation de la production de logements sur le foncier identifié. A Vétraz-Monthoux, le potentiel de logements, tout type de foncier confondu, s'élève à **+/- 1 700 logements** pour une densité moyenne de **49 logements/ha**.
Parmi ce potentiel, plus de 1 500 logements sont prévus au sein de l'enveloppe urbaine, sans mobilisation d'ENAF.

Ce potentiel de production de logements intègre les objectifs du DOO du SCoT d'une production de +/- 1 500 logements à Vétraz-Monthoux, sur la période 2021-2032. Les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021 ont été déduites du foncier disponible identifié ici.

La commune dispose d'un fort potentiel pour le développement résidentiel en **renouvellement urbain**, qui constitue plus d'un tiers des surfaces disponibles en densification du tissu urbanisé. Par l'application d'une densité élevée sur ces secteurs, les sites de renouvellement urbain représentent **plus des trois quarts** du potentiel de production de logements estimé ci-dessus.

Les capacités importantes sont en renouvellement (1 266 logements) dont une importante moitié sont des potentiels sur le long terme. D'une manière générale la mobilisation du foncier en renouvellement urbain rencontre des freins plus importants que l'utilisation de foncier libre, induisant un temps de montage de projet prolongé :

1) Contraintes foncières et parcellaire morcelé

a. Morcellement élevé des propriétés : Dans les secteurs à densifier, les terrains appartiennent souvent à de multiples propriétaires privés. Cela rend difficile l'agrégation foncière indispensable pour des opérations de renouvellement urbain cohérentes (taille critique).

b. Taille des parcelles : Parcelles trop petites ou configuration irrégulière limitent la faisabilité de projets urbains structurants (logements, mixité fonctions, équipements).

2) Valeurs foncières élevées et pression immobilière

a. Marché résidentiel attractif : Vétraz-Monthoux, proche de l'agglomération genevoise, connaît des prix du foncier élevés, ce qui :

- Rend les opérations coûteuses pour les aménageurs/promoteurs.
- Réduit la marge opérationnelle nécessaire au renouvellement urbain.

b. Spéculation et attentes financières des propriétaires : Certains propriétaires ont des attentes de valorisation trop élevées, freinant les négociations d'acquisition amiable.

3) Peu de foncier mobilisable

Il existe quelques réserves foncières communale, y compris en renouvellement, qui permettront de réaliser des logements, notamment sociaux. Toutefois pour la plus grande partie des sites identifiés en renouvellement urbain, la collectivité est dépendante des acquisitions amiables des porteurs de projet.

4) Modèles économiques des opérations

a. Rentabilité des opérations : Dans des contextes où la densification ne génère pas de marge suffisante (logements sociaux, mixité fonctionnelle), les opérateurs privés peuvent être dissuadés d'investir.

b. Financement des aménités : Le renouvellement urbain nécessite souvent des équipements publics (espaces publics, parkings, aire de jeux), pour lesquels les financements peuvent être insuffisants.