



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vétraz-Monthoux

Avis des services de l'État sur le projet de révision générale du PLU arrêté

Sommaire

1. Parti d'aménagement et consommation foncière.....	4
1.1 Evolution démographique.....	4
Taux de croissance et estimation des besoins en logements.....	4
Etude en densification et estimation de la capacité d'accueil du PLU.....	5
1.2 Analyse de la consommation foncière.....	6
Consommation foncière de 2011 à l'arrêt du PLU.....	6
Objectifs de modération de la consommation d'ENAF au regard de la trajectoire ZAN et des objectifs fixés par le SCOT opposable.....	6
Potentiel foncier du PLU arrêté.....	7
Analyse des surfaces constructibles pour les activités économiques.....	12
1.3 Le volet habitat.....	13
Les enjeux en matière d'habitat.....	13
La production de logements et en particulier de logements sociaux au sein du PLU.....	14
2. Impacts sur l'agriculture.....	17
3. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.....	19
3.1 Les réservoirs de biodiversité.....	20
3.2 Les corridors écologiques.....	21
3.3 Trame bocagère – réseau de haies.....	21
3.4 Les zones humides (ZH).....	22
3.5 Les pelouses sèches.....	22
3.6 Les espaces boisés.....	23
3.7. Les protections paysagères.....	23
4. Le règlement des zones agricoles et naturelles.....	24
4.1 Dispositions communes aux zones A et N.....	24
4.2 Les zones agricoles.....	25
4.3 Les zones naturelles.....	27
4. 3 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....	28
5. Préventions des risques sanitaires.....	29
Prise en compte des nuisances sonores.....	30
6. Prise en compte des enjeux de mobilité.....	30
7. Enjeux climat air energie.....	32
8. Gestion et prévention des risques naturels.....	33
9. Servitudes d'utilité publique et Annexes du PLU.....	35
Protection de la ressource en eau et préservation de la qualité de l'eau (potable).....	35
Gestionnaires des réseaux.....	36
10. Droit de préemption urbain.....	36
11. Version dématérialisée.....	36
12. Conclusion.....	37

Vétraz-Monthoux est une commune de la Haute-Savoie, située dans le genevois français et à proximité de la commune d'Annemasse. Vétraz-Monthoux se situe sur une colline dominant la vallée de l'Arve et elle est traversée au sud par la Menoge et le Nantet, tous deux affluents de l'Arve. La commune comporte des ouvertures paysagères notables offrant une vue sur le Mont-Blanc. La commune compte 10949 habitants selon les chiffres de l'INSEE en 2023. Son territoire s'étend sur une surface de 7,11 kilomètres carrés, et son altitude est comprise entre 400 et 573 mètres. La commune est desservie par les routes départementales D 1205 et D907 ainsi que par le réseau de transports en commun de Transport Annemassien Collectif (TAC).

La commune appartient à la communauté d'agglomération Annemasse agglomération dont le schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été approuvé le 15/09/2021. Le SCoT d'Annemasse agglomération intervient dans un contexte de renforcement du cadre de gouvernance et de planification territoriale au sein du Pôle Métropolitain du Genevois Français, regroupant les 8 EPCI français du Genevois (C.A Thonon agglomération, C.C Arve et Salève, C.C Faucigny Glières, C.C Pays Rochois, C.C du Genevois, C.C Terre Valserhône et C.C du Pays de Gex).

Vétraz-Monthoux est identifiée dans l'armature territoriale du SCoT comme une centralité urbaine relais du cœur d'agglomération à conforter, autour de laquelle se développe et s'organise le territoire. Le Bas-Monthoux est également identifié dans le SCoT comme une centralité à structurer de par son positionnement en entrée de ville agglomérée et les projets d'infrastructures et d'aménagement qui concernent ce secteur.

Le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé le 07 décembre 2015. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée en 2019, d'une modification de droit commun n°1 approuvée en 2021 et d'une mise en compatibilité approuvée en 2022. Suite à l'approbation du SCoT en 2021, le conseil municipal a prescrit la révision générale de son document d'urbanisme par délibération du 25 novembre 2022.

Cette révision générale vise à assurer la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (SCoT 2021, PCAET 2023, PLH 2023), tout en intégrant les évolutions législatives afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de territoire axé sur les objectifs suivants :

- Maîtriser la pression immobilière et le rythme de production de logements ;
- Répondre aux besoins en logements ;
- Dynamiser le centre-bourg ;
- Poursuivre la structuration urbaine en favorisant le renouvellement et les mobilités douces ;
- Encadrer le développement économique (artisanat, commerce) et pérenniser l'activité agricole ;
- Engager la transition écologique et énergétique ;
- Intégrer les enjeux environnementaux et de biodiversité ;
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager.

Lors du conseil municipal du 18 mai 2026, les élus ont tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le projet de PLU a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui lors de sa séance du 1^{er} septembre 2026, a émis un avis favorable à la majorité assorti de réserves.

Au regard des enjeux identifiés, le projet de PLU, arrêté par délibération 18 mai 2026 et réceptionné en préfecture le 16 juin 2026, appelle les observations suivantes.

1. Parti d'aménagement et consommation foncière

En préambule, il est important de souligner que le document d'urbanisme affiche des objectifs clairs et ambitieux. L'ensemble des documents est de qualité.

La commune a connu une importante croissance démographique entre 2012 et 2023, la population passant de 7 562 à 10 949 habitants, engendrant une hausse de la densité. La volonté de la collectivité est de maîtriser le développement inhérent à cette croissance démographique en offrant un cadre de vie préservé, une offre de logements adaptée et un tissu commercial confortant le bassin d'emplois.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations politiques et territoriales de la commune à l'horizon 2032, en cohérence avec l'échéance du SCoT approuvé en 2021. Le projet s'articule autour de 3 axes stratégiques transversaux, déclinés en 18 orientations, elles-mêmes traduites en actions opérationnelles :

1. Préserver notre cadre de vie, l'atout majeur de notre territoire
 - Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue
 - Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)
 - Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances
 - Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux risques naturels et technologiques
 - Participer à la réduction et à la gestion des déchets
 - Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité
 - Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
 - Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères
2. Répondre aux besoins des habitants
 - Maîtriser la croissance démographique et le rythme de production de logements
 - Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire
 - Dynamiser le centre-bourg et poursuivre la structuration urbaine
 - Organiser le développement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et ainsi construire un projet à l'échelle des mobilités actives
 - Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques
 - Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives
3. Promouvoir le rayonnement économique de Vétraz-Monthoux
 - Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois
 - Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et des services marchands
 - Faciliter la pérennité des activités agricoles
 - Conforter l'offre de loisirs et de tourisme de proximité entre Léman et Mont-Blanc

1.1 Evolution démographique

▪ Taux de croissance et estimation des besoins en logements

Établi à l'horizon 2032 — terme également retenu par le SCoT d'Annemasse Agglo —, le projet de PLU arrêté de Vétraz-Monthoux retient un taux de croissance démographique annuel moyen de 1 % pour la période 2021-2032. Cette trajectoire marque une nette inflexion par rapport à la dynamique soutenue observée entre 2017 et 2022 (3,51 %). Elle s'inscrit en adéquation avec les orientations du SCoT de la région annemassienne, lequel fixe précisément ce taux de 1 % pour l'ensemble des communes de la ville agglomérée et évalue leurs besoins à 7 000 logements nouveaux au total, assortis d'une densité préconisée entre 90 et 160 logements par hectare. Dans ce cadre, Vétraz-Monthoux a vocation à accueillir environ 1 500 logements, ce volume constituant un plafond maximal à ne pas dépasser sur la durée du SCoT.

Le rapport de présentation¹ précise que ce scénario démographique correspond à un besoin de 1446 logements sur la période 2021-2032. Avec les 516 logements déjà construits sur la période 2021-2025, le besoin est ainsi évalué à environ 1000 logements sur le temps du PLU 2026/2032 et au-delà dans les secteurs de renouvellement urbain. .

Cette trajectoire s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCoT lequel fixe un plafond maximal de logements à produire pour la commune sur la période 2021-2032 à ± 1500 logements, ainsi qu'avec l'objectif de production globale de 125 logements par an fixé par le PLH. Il conviendra toutefois de corriger le ratio de 2,25 habitants par logement dans le rapport de présentation, lequel ne correspond pas à la taille des ménages qui est égale à 2,31 en 2022.

Le PADD retient de mobiliser le foncier dans les secteurs préférentiels de développement identifiés par le SCoT à savoir le centre-bourg de Vétraz-Monthoux, Bas-Monthoux, et les abords de la Route de Taninges. Les secteurs préférentiels se situent dans les zones proches des arrêts de transport en commun.

▪ Etude en densification et estimation de la capacité d'accueil du PLU

Le rapport de présentation fait état de 37,9 ha potentiellement urbanisable, à des fins d'habitat (35,1 ha), d'équipement (2,2 ha) ou d'activités économiques (0,6 ha) dont 5,9 ha seraient des espaces naturels agricoles ou forestiers.

En matière d'habitat, la capacité d'accueil du PLU est ainsi estimée : la suivante² :

- Divisions parcellaires : 115 logements (8,42 ha),
- Espaces interstitiels sans ENAF : 83 logements (1,57 ha),
- ENAF : 107 logements (4,98 ha),
- Renouvellement : 1266 logements (13,04 ha),
- Dents creuses : 143 logements (6,78 ha).

1 RP2 pages 13 et 14

2 RP2 page 36

Cela représente 1714 logements sur 34,79 ha.

La capacité d'accueil du PLU (1 714 logements sur la période 2026-2035) est plus élevée que le besoin évalué dans le rapport de présentation à 1500 logements sur la période 2021-2032. Pour rappel le besoin en logements sur la période 2026-2032 (hors coups partis) est de 1000 logements.

La multiplicité des périodes et des durées de référence retenues pour évaluer les besoins et la capacité d'accueil du PLU (2021-2032, 2022-2035, ou des horizons d'environ 12 ans) complexifie l'analyse et gagnerait à être clarifiée.

Par ailleurs, quelques incohérences matérielles sont relevées au sein du rapport de présentation :

- A la page 36 du RP Tome 2, il y a une erreur de saisie, il est indiqué 17 714 de logements estimés hors il s'agit de 1714.
- Le RP Tome 2 page 191 et 207 précise que le PLU identifie 35,1 ha de terrains pouvant être urbanisés à des fins d'habitats (34,79 ha dans le RP Tome 2 page 36).

1.2 Analyse de la consommation foncière

▪ Consommation foncière de 2011 à l'arrêt du PLU

Selon les données de l'OCS 74³, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'établit comme suit :

Période	Consommation d'ENAF
Été 2011 – été 2021	20,9 ha
Été 2021 – été 2025	6,3 ha

Le rapport de présentation⁴ décrit la méthode retenue pour la comptabilisation de la consommation foncière, se basant sur l'analyse d'orthophotos, l'OCS 74 et le registre des permis délivrés par la commune. Cette méthode les conduit à estimer la consommation pour la période de référence à 21,9 hectares.

▪ Objectifs de modération de la consommation d'ENAF au regard de la trajectoire ZAN et des objectifs fixés par le SCOT opposable

Le ScoT est antérieur à la loi Climat et Résilience. Pour autant, ce dernier fixe des objectifs en termes de consommation foncière qui s'inscrivent dans une logique de sobriété. Ces objectifs sont définis en fonction de la place de chaque commune au sein de l'armature territoriale de l'agglomération d'Annemasse.

Pour l'habitat, le ScoT définit deux types de consommations d'ENAF : la consommation de gisements en densification ou mutation des espaces urbanisés puis la consommation de gisements en extension. Ainsi, le ScoT n'alloue aucun hectare en extension de l'enveloppe urbaine pour la commune de Vétraz-Monthoux (chapitre 2 du DOO), mais permet la mutation et la densification de 91 hectares sur l'ensemble des villes agglomérées du SCoT.

Le centre-ville de la commune de Vétraz-Monthoux est identifié par le SCoT comme un secteur de développement préférentiel, ce qui lui confère une enveloppe foncière en densification supplémentaire de 28 ha à répartir entre tous les secteurs prioritaires. En dehors des secteurs préférentiels du ScoT, l'ensemble des communes peuvent consommer jusqu'à 63 hectares en densification et mutation. Il est à noter que le ScoT prescrit que pour les tènements de plus de 2500 m², une réflexion d'ensemble devra être menée.

3 Observatoire de la Consommation des Sols de Haute Savoie (OCS74) maintenu par la DDT.

4 Rapport de présentation – tome 1 – page 125

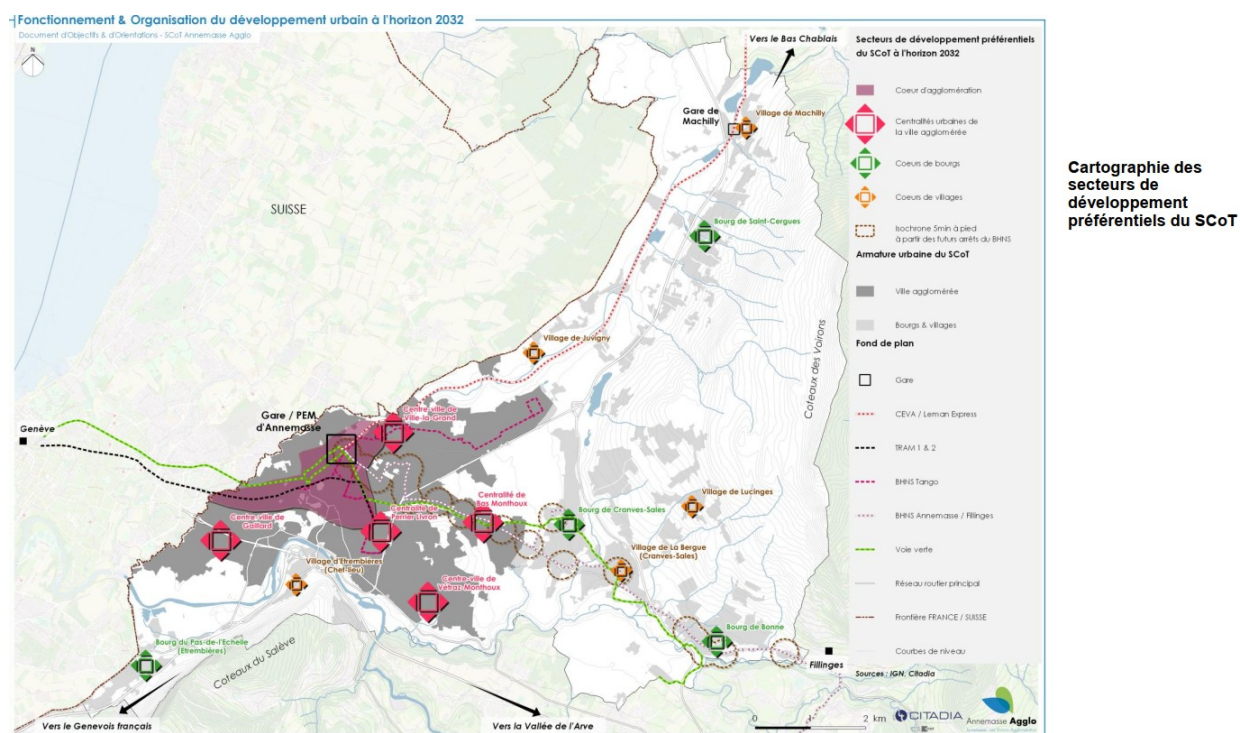


Figure 1: Carte des secteurs prioritaires identifiés par le SCoT

Concernant le foncier économique, le SCoT souhaite tout d'abord que la consommation de foncier se fasse parmi les 8 hectares identifiés en densification dans les zones d'activité existantes. L'extension de ces zones pourra ensuite s'effectuer en extension et dans la limite de 2 hectares maximum pour l'ensemble du territoire du SCoT (chapitre 3 du DOO).

Ayant été adopté avant la loi Climat et Résilience, ce SCoT ne territorialise pas les objectifs de consommation foncière par commune. Pour autant, au regard de la position de la commune dans l'armature territoriale du SCoT, il apparaît réaliste d'anticiper une trajectoire de sobriété foncière proche d'une division par deux par décennie. L'application au projet de PLU d'un coefficient uniforme de division par deux de la consommation d'ENAF impliquerait que le PLU ne devrait pas permettre un potentiel d'urbanisation supérieur à **4,7 ha pour la période couverte par celui-ci (2026-2032)**. Notons que la période couverte est très courte, et que le même calcul sur la période 2026-2036 se traduirait par un potentiel d'urbanisation de 6,8ha.

	(20,9/2)	10,5 ha
Été 2021 – été 2031	(Consommation observée sur la période)	- 6,3 ha
		4,2 ha
Été 2031 – été 2041	(20,9/4)	5,2 ha
Période couverte par le PLU 1 ^{ère} décennie ZAN		4,2 ha
(2026-2032)	Prorata tempo de la 2 ^e décennie ZAN (20,9/40)	+ 0,5 ha
		4,7 ha

■ Potentiel foncier du PLU arrêté

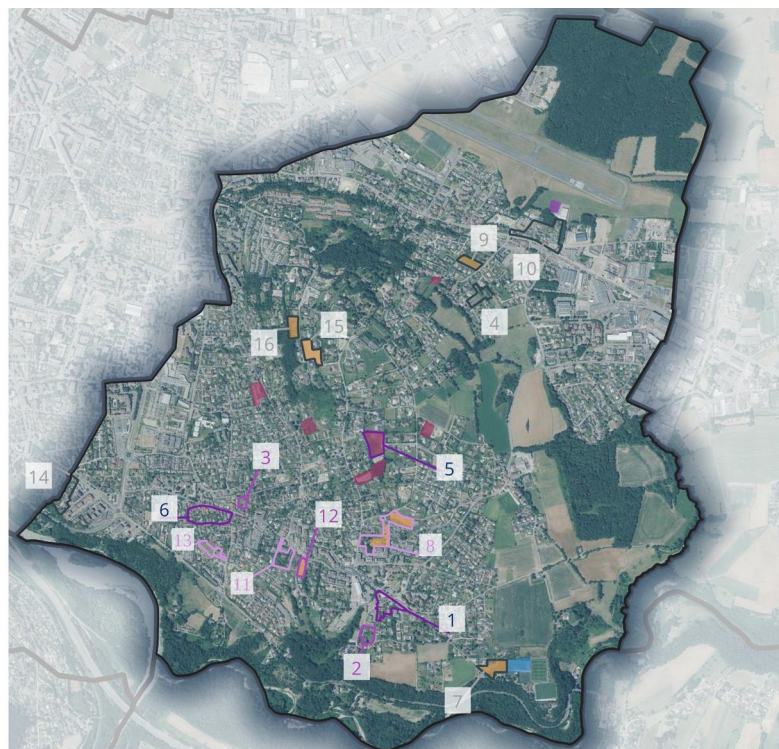
Selon l'analyse de l'OCS 74, le potentiel constructible du PLU arrêté sur des tènements aujourd'hui agricoles, naturels ou forestiers représente environ **6,4 ha**.

Gisement NAF en U/AU

- 1AUb2
- 1AUc
- 1AUd
- 1AUdm
- Ud
- Udm
- UE
- UX

Secteurs soumis à OAP sectorielle **

- Non soumise à échéancier
- Priorité 1
- Priorité 2
- Priorité 3



		Sans échéancier	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
U	Ud	0,57			
	Udm	1,95			
	Ue	0,59			
	Ux	0,18			
AU	1AUb2		0,26		
	1AUc			0,83	
	1AUd				0,93
	1AUdm				1,07
		3,28	0,26	0,83	2,01

Un gisement identifié au sein de la zone Udm, d'une superficie de 0,36 ha, est également identifié au règlement graphique comme secteur boisé à préserver au titre de l'article L.151-23 CU.

Au regard de la trajectoire ZAN, le phasage des OAP permet une répartition du potentiel foncier selon les décennies de référence :

2026-2031	4,1 ha
2031-2041	2,3 ha

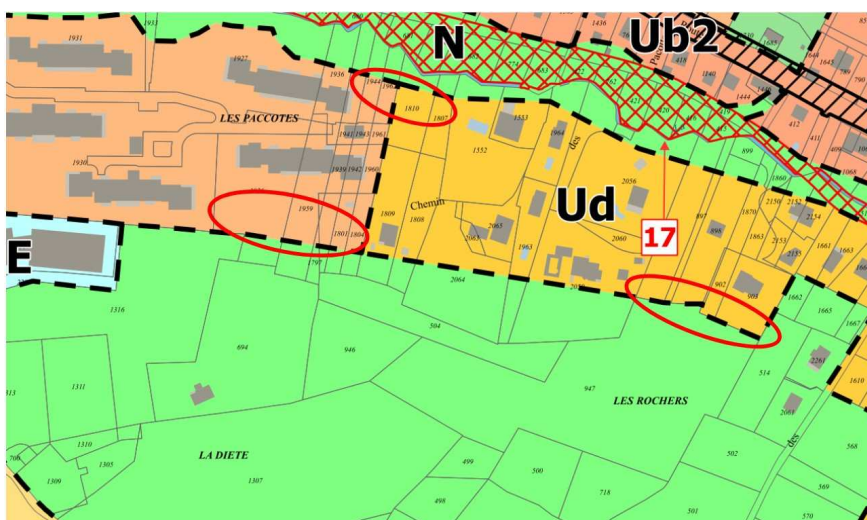
Il convient de souligner l'effort réalisé par la collectivité pour réduire son enveloppe urbaine et

Le rapport de présentation devrait être étoffé afin de préciser les besoins ainsi que les capacités de densification des secteurs urbanisés.

11/45

Secteurs « Les Paccotes » et
« Les Rochers » :

Parcelles 1926, 1959, 1939,
1801, 1804, 1944, 1962, 1810,
1807, 897, 898, 902, 903

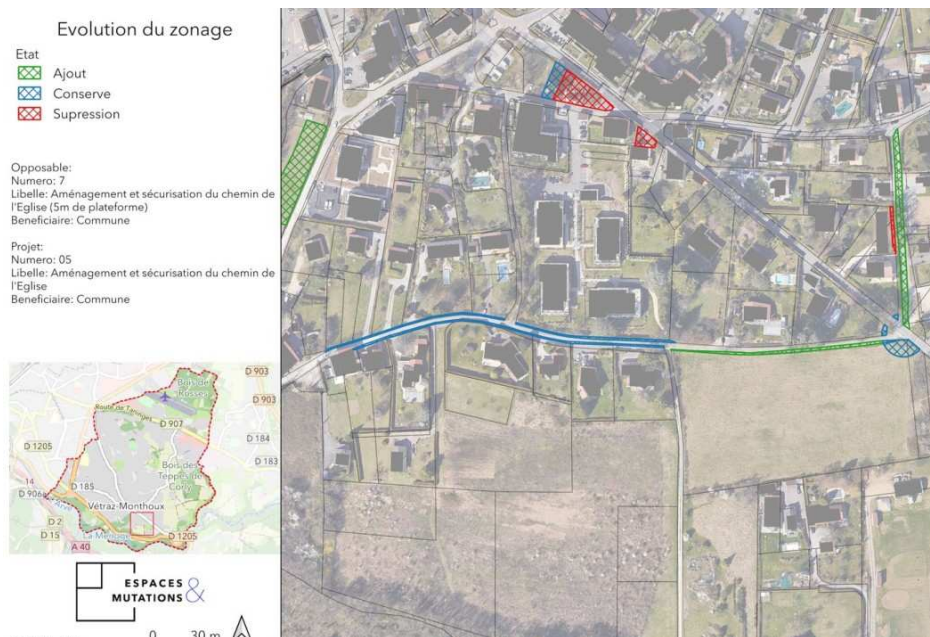


- **Les emplacements réservés (ER)**

Le PLU prévoit 29 emplacements réservés pour les destinations suivantes⁵ :

- 8 ER pour équipements : extension des groupes scolaires et d'équipements sportifs, aménagement d'espaces publics, d'aire de stationnement, ...
- 11 ER pour modes actifs,
- 8 ER pour voirie : aménagement, sécurisation,
- 1 ER pour aire de stationnement,
- 1 ER pour gestion des eaux pluviales.

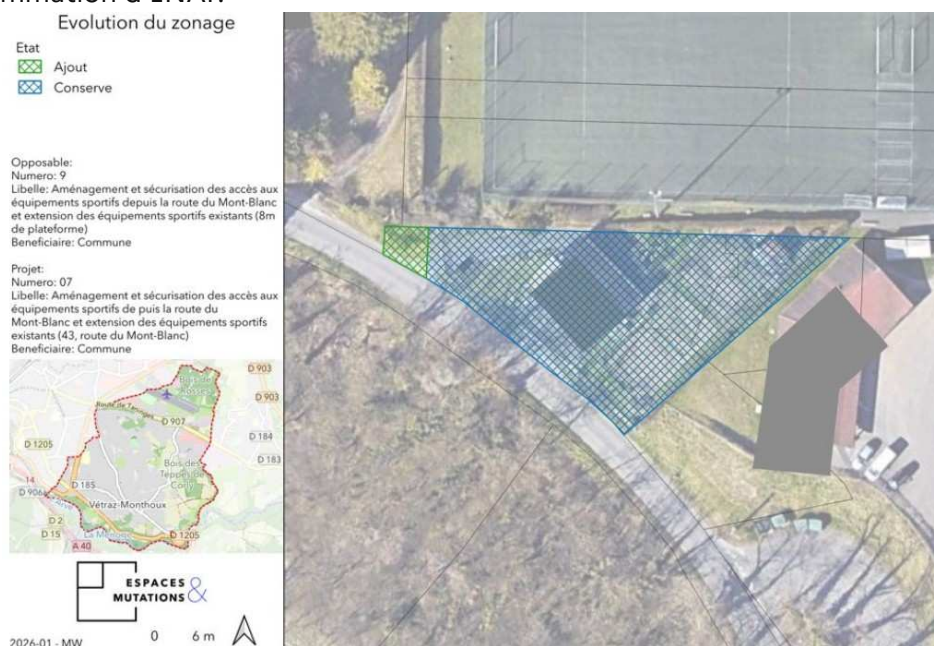
Le rapport de présentation présente les justifications relatives à l'évolution de ces emplacements réservés⁶.



5 Rapport de présentation – Tome 2 – p.39

6 Rapport de présentation – Tome 2 – p.130

L'ER n°5 concernant le chemin de l'Eglise fait l'objet d'un agrandissement afin d'assurer la sécurisation des modes actifs. L'ER 6 est également créé sur le chemin de la prairie, mais n'engendre pas de consommation d'ENAF.



L'ER n°7 est agrandi sur un délaissé routier – l'objet de cet ER est la sécurisation de l'équipement sportif à proximité.

De même, l'ajout de l'ER n°11 concernant l'aménagement et la sécurisation de la route du Livron n'engendre pas de consommation foncière complémentaire, ce dernier se situant en effet au sein d'une zone urbanisée.

Les ER n°12, 16, 19, 20, 25, 26, 27 et 29 font l'objet d'agrandissements mais n'engendrent pas de consommation foncière complémentaire : ces ER visent à la sécurisation de voiries existantes.

Il est à noter que l'ER n°22 permettra à la commune de préempter le terrain du château de Vétraz- Monthoux, et de préserver l'espace naturel attenant.

Opposable:
Numero:
Libelle:
Beneficiaire:

Projet:
Numero: 22
Libelle: Maîtrise foncière en vue de la valorisation
du parc du Château du chemin de l'Eglise
Beneficiaire: Commune



ESPACES
MUTATIONS

2026-01 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT

0 20 m



L'ER n°24 vise à aménager une aire de stationnement pour conforter le secteur du château et le projet culturel porté politiquement. Il induit une **consommation d'ENAF de 0,1 hectare**.

Evolution du zonage

Etat
Ajout

Opposable:
Numero:
Libelle:
Beneficiaire:

Projet:
Numero: 24
Libelle: Aménagement d'une aire de stationnement
sur le chemin de l'Eglise
Beneficiaire: Commune



ESPACES
MUTATIONS

2026-01 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT

0 7 m



Il est à noter que certains ER vont dans le sens de la préservation de l'environnement et du cadre de vie, notamment celui concernant le château de Vétraz-Monthoux. La commune s'engage par ailleurs dans une démarche de confortement des modes actifs grâce à une vision stratégique sur plusieurs voiries et cheminements.

■ Analyse des surfaces constructibles pour les activités économiques

Vétraz-Monthoux présente un tissu économique relativement dynamique, porté principalement par les activités de commerce, de services et de construction, qui constituent l'essentiel des établissements implantés sur la commune. En 2024, la commune compte 167 établissements économiquement actifs, dans les secteurs de l'industrie, de la construction, du commerce, des transports, de l'hébergement et la restauration. Cette activité s'inscrit pleinement dans le fonctionnement économique de l'agglomération franco-genevoise : Vétraz-Monthoux appartient à l'aire d'attraction de Genève-Annemasse et bénéficie de la proximité immédiate d'Annemasse, ainsi que de la présence de la ZAE des Grands Bois, qui accueille notamment des activités productives, logistiques et commerciales.

Les zones d'activité économique sont matérialisées sur le projet de PLU par le zonage UX et UX indicé. Le PLU en vigueur comptait 31,1 hectares en zone UX et 8,4 hectares en zone UXc, tandis que le projet de PLU prévoit 37,6 hectares pour l'ensemble des secteurs UX et UX indicés. Il est à noter que le projet de PLU décline des règlements adaptés à chaque activité économique et à leurs évolutions.

Le PLU arrêté prévoit l'extension de la zone UX des Petits prés jusqu'au site de l'entreprise pour favoriser l'évolution de l'activité existante. Cette zone était préalablement repérée par un STECAL dans le PLU en vigueur, alors que le site se trouve en continuité de l'entreprise ⁷. Par ailleurs, l'extension proposée est compatible avec le PAEN d'Annemasse Agglo.

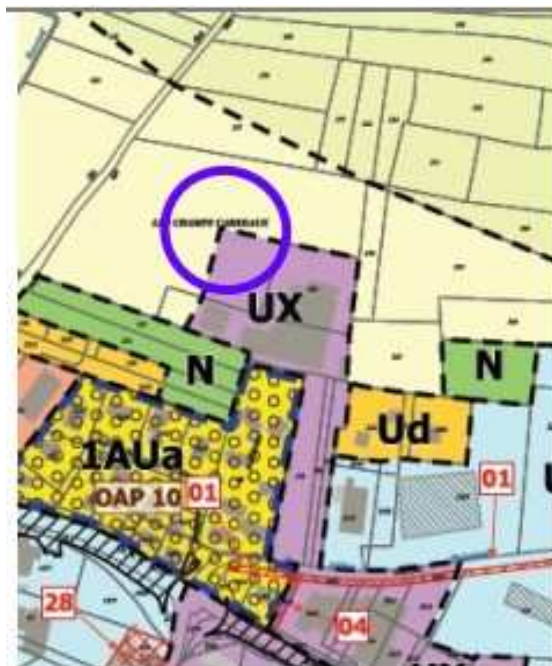


Figure 2: Situation de l'extension de la zone Ux

Ainsi, le projet de PLU arrêté n'engendre pas de consommation à destination des activités économiques en sus de celles du PLU en vigueur.

Le travail de différenciation des zones économiques au sein du règlement est d'une qualité notable.

1.3 Le volet habitat

La commune de Vétraz-Monthoux fait partie de la Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons-Agglomération. Son PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT approuvé le 15 septembre 2021 ainsi qu'avec le programme local d'habitat (PLH) approuvé le 28 juin 2023 pour la période 2023-2029.

Les enjeux en matière d'habitat

- **Les objectifs du SCoT**

Les principaux objectifs du SCoT en matière d'habitat sont rappelés ci-dessous :

- Taux de croissance démographique annuelle moyenne retenu sur la période 2021-2032 : 1 %.
- Plafond de logements à produire à Vétraz-Monthoux sur la période 2021-2032 : + / - 1 500.
- Traduire au sein des documents d'urbanisme les objectifs de diversification de l'offre de logements suivants, dans la logique de la politique des « trois tiers » : logements locatifs aidés (33 %), logements abordables (33 %) et logements libres (33 %).
- Améliorer durablement les conditions de mixité sociale en répondant aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement 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 et orienter la production de logement social prioritairement dans les centralités de la ville agglomérée, en cœurs de bourgs et de villages et dans les secteurs situés 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, en s'appuyant notamment sur les expériences de démembrement de propriété tels que le bail réel solidaire.

- Généraliser les outils réglementaires en faveur de la mobilisation du foncier public et de la maîtrise des coûts de sortie des opérations afin d'optimiser la charge foncière dans les projets : emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, DPU renforcé, etc.
- Généraliser les actions et procédures de maîtrise foncière publique, en anticipant les opportunités d'aménagement sur les gisements stratégiques en matière de densification et de renouvellement urbain à moyen / long terme, à travers la mobilisation de l'EPF 74 en matière de portage et d'ingénierie foncière si nécessaire.
- Remobiliser le territoire sur l'action foncière par la définition d'une stratégie commune, en identifiant les secteurs à maîtriser, en s'appuyant prioritairement sur les secteurs de développement préférentiels identifiés au SCoT et notamment traduits dans le plan foncier.

- **Les objectifs du PLH**

Un programme local de l'habitat (PLH) a été approuvé le 28 juin 2023 pour la période 2023-2029. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat, conformément à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

Le PLH prévoit la mise en œuvre de la politique des « trois tiers » : 1/3 de logement social, 1/3 de logement abordable, 1/3 de logements libres.. Toutefois, pour les communes notamment carencées dont Vétraz-Monthoux fait partie, le PLH fixe des objectifs renforcés.

Ainsi, le PLH fixe pour la commune de Vétraz-Monthoux un objectif de production de 125 logements par an dont 42 logements locatifs sociaux (LLS), 42 logements abordables dont 6 BRS/PSLA (15%) et 41 logements libres.

La production de logements et en particulier de logements sociaux au sein du PLU

- **Les OAP sectorielles :**

Le PLU a fléché 16 OAP sectorielles (en zones U indicées et AU indicées), permettant d'encadrer l'aménagement d'environ 13 hectares d'espaces intersititiels et de secteurs en renouvellement urbains soit la production d'un potentiel d'environ 720 logements. Il est à relever qu'à l'exception de l'OAP n°7, toutes ces OAP n'étaient pas inscrites dans le PLU opposable.

Remarques liminaires sur les OAP sectorielles

- Des incohérences dans l'identification et la numérotation des OAP sectorielles ont été relevées au sein du document 3 ainsi que dans le rapport de présentation. A titre d'exemple, l'OAP n°1 intitulée « Les Tilleuls » à la page 7 des OAP est désignée sous le nom d'« OAP Centre Bourg » sur la carte de la page 6 ainsi que dans le rapport de présentation.
- OAP n°1 : Sur la place aux Tilleuls, l'OAP omet de préciser les arbres existants à conserver. Par ailleurs, le périmètre de cette OAP apparaît limitant en n'intégrant pas les délaissés et le parking situés au nord, qui mériteraient d'être inclus dans une emprise élargie. Dans

cette même perspective, l'affirmation de la liaison piétonne nord-sud mériterait d'être explicitement formalisée. Enfin, il conviendrait d'examiner la possibilité d'autoriser une élévation en R+3 pour l'îlot Est, afin d'assurer une transition cohérente avec les immeubles situés de l'autre côté de la rue.

Sur les 717 logements prévus au sein des OAP, 427 sont fléchés en logements sociaux. Un échancier d'ouverture à l'urbanisation classe les OAP en trois niveaux de priorité.

OAP n°	Phasage *	Zonage	Surface (ha)	Nombre logts	Densité logts/ha	Mixité sociale	
						AS **	LLS ***
1	0	Ua	0,91	+/- 33	De 25 à 30	Min 33 %	
2	1	1AUc	0,48	± 25	+/- 50	Min 33 %	
3	1	1AUc	0,21	+/- 8	+/- 40		100,00 %
4	3	1AUd	0,61	+/- 14	+/- 20 30		
5	0	Udm	0,87	+/- 12	10 à 15		
6	0	Uc	1,47	+/- 75	+/- 50	Min 33 %	Min 35 %
7	3	1AUd	0,75	25	+/- 30-35	Min 33 %	
8	2	1AUc	1,69	+/-77	+/- 45	Min 33 %	Min 35 %
9	3	1AUd	0,42	12	+/- 30	Min 50 %	
10	3	1AUa	1,93	+/- 230	+/- 120	Min 33 %	Min 35 %
11	2	1AUb2	0,71	+/- 65	+/- 90	Min 33 %	Min 35 %
12	1	1AUb2	0,27	+/- 20	+/-75	Min 33 %	Min 35 %
13	2	1AUc	0,44	+/- 14	30 à 50	Min 50 %	
14	3	1AUb2	0,95	+/- 90	+/-90	Min 33 %	Min 35 %
15	3	1AUDm	0,7	+/- 10	10 à 15		
16	3	1AUDm	0,51	+/-7	10 à 15		
TOTAL			12,92	717	55,5	226 (32%)	203 (28%)

*** Phasage :**

0 : non soumis à échancier

1 : court terme

2 : moyen terme

3 : long terme

**** AS :** Accession sociale pérenne

***** LLS :** Logement locatif social pérenne

Tableau de synthèse (source : DDT)

Les OAP sectorielles permettent la production de 717 logements sur les 1000 logements prévus entre 2026 et 2032. Sur ces 717 logements, on compte 28 % de LLS et 32 % d'accèsion sociale. 42 % des potentiels en logements sont donc encadrés par des OAP sectorielles.

Pour plus de clarté, il conviendrait de rappeler les prescriptions relatives à la mixité sociale au sein du document des OAP sectorielles.

Enfin, les OAP s'inscrivent au sein du tissu urbanisé et respectent ainsi les prescriptions du SCoT quant à la restriction de l'extension des centralités majeures de la ville agglomérée.

- **Les servitudes de mixité sociale (SMS)**

Le document arrêté s'engage pour la production de logements sociaux, permettant de soutenir une dynamique de production de logements variés, à la faveur de l'accueil de populations diversifiée, en mobilisant plusieurs outils complémentaires :

- des secteurs de mixité généraux dans les zones UA, UB2, UB3, et UC au sein desquelles « tout programme de logement comportant de plus de six logements ou de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher de logement devra comporter au minimum :
 - 35% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.

Lorsque le programme de logement comporte de plus de 26 logements, il devra comporter au minimum :

- 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.
 - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne. »
- des secteurs de mixité sociale spécifiques correspondant au périmètre de onze OAP sectorielles dans lesquelles un minimum de production de logements sociaux est défini dans le règlement (p.60)
 - Quatre emplacements réservés.

La rédaction des servitudes, les termes employés et leur définition permettent de garantir la pérennité de la vocation sociale des logements imposée dans le cadre des SMS et des emplacements réservés.

Il convient cependant de rappeler que le PLU de Vétraz-Monthoux doit répondre à un double objectif de mixité sociale :

- Soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis 2001, la commune est tenue d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux parmi ses résidences principales ; afin de tendre vers cet objectif, un volume de production de 73 logements sociaux a été fixé pour la période triennale 2026-2028.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 28 juin 2023, fixe pour la période 2023-2029 un objectif de 125 logements par an, répartis selon la politique des « trois tiers » : 42 logements locatifs sociaux (LLS), 42 logements abordables (dont 6 en BRS/PSLA, soit 15 %) et 41 logements libres.

Dans ce cadre, le projet de PLU prévoit actuellement la production de 25 % de logements en accession sociale pérenne et de 28 % de LLS⁸, ce qui ne permet pas de satisfaire l'intégralité des objectifs du PLH. Ces écarts se retrouvent au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui affichent 28 % de LLS et 32 % de logements en accession sociale pérenne.

Afin de se conformer aux orientations du PLH, les exigences de mixité sociale doivent être rehaussées, ce qui implique :

- **Un réajustement des parts de logements sociaux au sein des OAP ;**
- **Une révision à la hausse de ces mêmes objectifs dans les secteurs de mixité sociale généraux (SMS) au sein des zones urbaines ;**
- **Une réflexion sur les objectifs de logements sociaux au sein des emplacements réservés.**

Un seuil minimal de le LLS pourrait être fixé.

À ce titre, l'emplacement réservé R2 soulève des interrogations : ne prévoyant que 33 % de logements sociaux, il devrait intégrer une proportion plus ambitieuse au regard de sa nature. Ce point nécessite d'être clarifié, d'autant que le rapport de présentation (Tome 2, p. 97) signale de fortes contraintes locales (pente et proximité de la Géline) et l'existence d'un projet de 13

logements 100 % sociaux par permis de construire délivré sur le tènement immédiatement à l'est.

Par ailleurs, plusieurs OAP prévoient 68 % de logements sociaux via des SMS spécifiques. Pour ces secteurs, la création d'emplacement réservé en substitution de la SMS serait plus appropriée.

Concernant les obligations SRU, l'échéancier prévisionnel des OAP permet d'atteindre la cible quantitative de 73 logements sociaux fixée pour la période triennale 2026-2028. Néanmoins, une vigilance particulière s'impose quant au respect des critères qualitatifs SRU : la part de logements financés en PLS, ainsi qu'en accession sociale pérenne (BRS) et non pérenne (PSLA), ne devra pas excéder 30 % de la production triennale (soit 22 logements) pour satisfaire aux exigences du bilan qualitatif.

- **Gens du voyage**

La commune de Vétraz-Monthoux fait partie de la communauté d'agglomération Annemasse-les-Voirons Agglomération pour laquelle le schéma départemental prévoit la création de 50 places en terrains familiaux locatifs (TFL). Toutefois la commune ne fait pas partie des communes d'implantation identifiées dans le schéma.

L'aire permanente d'accueil existante sur le territoire d'Annemasse Agglo est à conserver ou à défaut à remplacer. Les douze places supplémentaires prescrites par le schéma ont été réalisées. Une aire de grand passage doit de plus être réalisée sur le secteur du SIGETA. Un terrain a été identifié sur la commune d'Etrembières.

Le rapport de présentation ne développe pas cette thématique et le règlement écrit ne prévoit de dispositions nouvelles spécifiques. Aussi, il conviendrait de compléter le dossier afin de préciser l'articulation du PLU avec les obligations portées à l'échelle de l'agglomération.

2. Impacts sur l'agriculture

Le territoire communal s'étend sur 711 hectares. L'OCS 2024 indique que la forêt occupe 121 ha, soit 47 % de la surface communale. Les surfaces agricoles (136 ha), les alpages (1,44 ha) et les autres espaces naturels (34 ha) occupent 170 ha soit 24 % de la surface communale

La commune de Vétraz-Monthoux appartient aux aires de production AOP du Reblochon et aux aires des Indications Géographiques Protégées (IGP) "*Emmental de Savoie*", "*Pommes et Poires de Savoie*", "*Tomme de Savoie*", "*Raclette de Savoie*", "*Gruyère*".

Selon le dossier transmis par la commune au titre de la CDPENAF, 137,6 hectares sont classés en zone Agricole (A) dans la version arrêtée du PLU, contre 83,2 hectares dans le précédent PLU ⁹.

D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2025, **80,27** hectares sont déclarés comme surface agricole, représentant **11,3** % du territoire communal. Parmi ces surfaces :

- 40,13 hectares sont déclarés en prairies permanentes ;

9 Page 216 du rapport de présentation.

- 32,61 hectares sont déclarés en autres cultures dont céréales ;
- 7,53 hectares en arboriculture ;

1 ha environ est déclaré en céréales par un exploitant suisse. IL n'y a pas de surface déclarée en agriculture biologique sur la commune.

Huit exploitations déclarent des surfaces sur la commune au RGP 2025 : des exploitations ayant leur siège dans les communes limitrophes de Vétraz-Monthoux et un exploitant suisse déclare également des surfaces. Il est à noter qu'il existe un siège d'exploitation au sein de la commune. La commune ne se situe pas en zone franche.

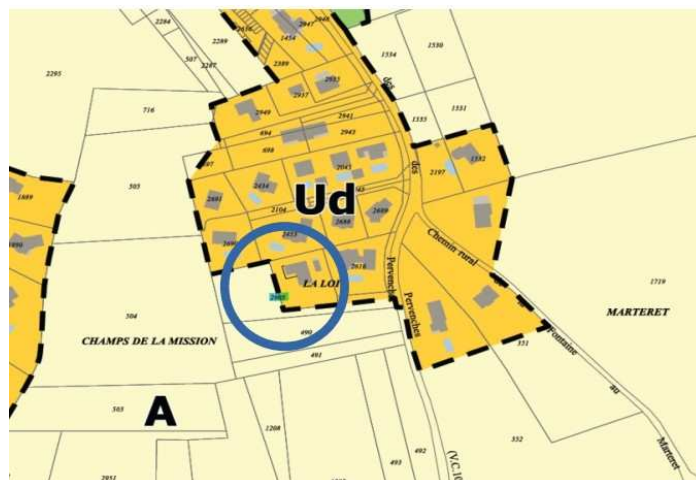
- **Exploitations impactées par le projet de révision**

Le projet de PLU de Vétraz-Monthoux impacterait environ 2,3 ha de surfaces agricoles déclarés au RGP 2023 et 4 exploitants. 2 sont particulièrement concernés, à hauteur de 1 hectare chacun sur les 85 et 100 hectares respectivement déclarés.

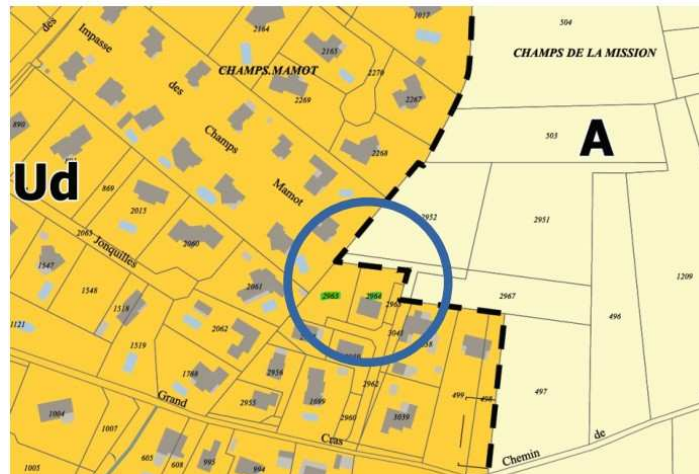
- **Prise en compte du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) d'Annemasse Agglo.**

Certains tènements classés en zone U sont inclus dans le PAEN d'Annemasse Agglo.

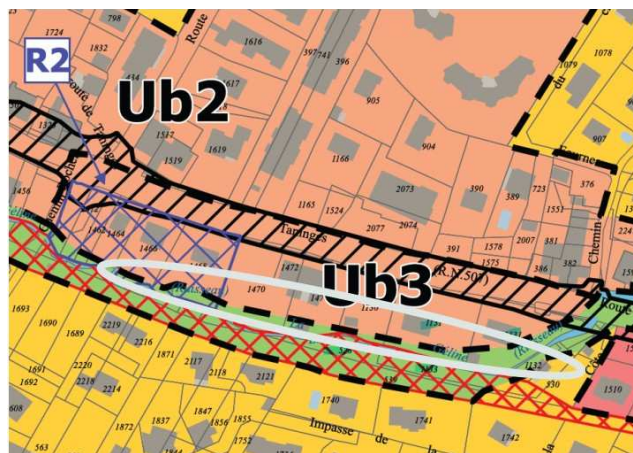
- la parcelle C n°2905 du secteur La Loi :



- Parcelles B n°2963 et 2964 du secteur « champs Mamot » :



- Bordures des parcelles dans les secteurs de la cote Nord et Haut-Fourneau :



Conformément aux dispositions de l'article L. 113-20 du code de l'urbanisme, le reclassement en zone A ou N de tout ou partie des tènements identifiés par le cerclage devra être étudié afin que le règlement graphique soit cohérent avec le PAEN.

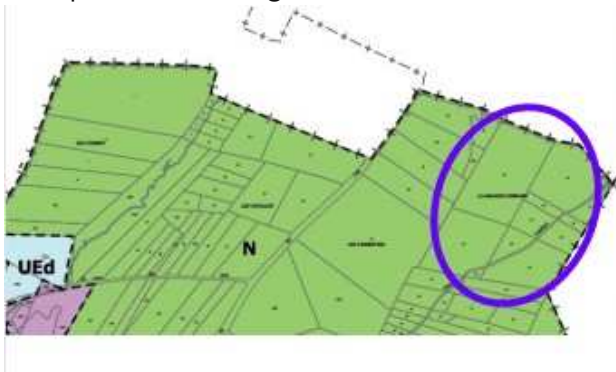
- Clarifications à apporter aux règlements graphique et écrit

- Le siège de l'exploitation agricole, classée en ICPE, n'est pas repérée sur le règlement graphique. Il conviendrait de corriger ce point.



Figure 3: Siège de l'exploitation agricole non repérée sur le règlement graphique

- La zone N comprend des parcelles déclarées au RPG 2025 et dans la continuité de terrains agricoles situés à Cranves Sales. Il conviendrait de reclasser les parcelles concernées en zone A, correspondant à l'usage réel du sol.



Des propositions d'ajustement des secteurs concernés seront reprises sous forme de réserves ou de remarques.

Par ailleurs, certains secteurs protégés par le PAEN d'Annemasse Agglo ont été classés en zone urbaine (cf. partie 1.) : le PLU devra s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec ce plan.

3. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le PLU arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire.

La commune n'est pas concernée par des espaces réglementaires de protection type Natura 2000 ou protection de biotope. En revanche, une zone d'inventaire de type ZNIEFF est présente sur son territoire.

Le document d'urbanisme arrêté identifie à travers son règlement graphique les enjeux environnementaux à travers différents secteurs dont les prescriptions réglementaires sont complétées par une OAP thématique « Continuité écologique et trame de la nature en ville »¹⁰.

Ainsi sont identifiés :

- **Au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme :**
 - Les Espaces Boisés Classés (EBC).
- **Au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**
 - Les plages agraires d'intérêt paysager ;
 - Les cônes de vue ;
 - Les linéaires arborés à préserver.

10OAP thématique n° 2 – p. 13-30 : cette OAP est organisée selon 3 axes / actions :

- Action 1 : Protéger et préserver les réserves de biodiversité
- Action 2 : Améliorer la dynamique écologiques
- Action 3 : Réduire les risques

- **Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**

- Les zones humides ;
- Les secteurs d'intérêt écologique ;
- Les secteurs de corridors écologiques ;
- Les pelouses sèches ;
- Les secteurs boisés à préserver ;
- Les espaces agricoles à pérenniser.

Plusieurs dispositifs de protection issus du PLU de 2015 ont été maintenus, tout en faisant l'objet d'ajustements afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT approuvé en 2021, et de tenir compte de l'évolution des connaissances du territoire.

Il convient de saluer la qualité du rapport de présentation qui présente sous forme cartographique l'ensemble de ces évolutions.

3.1 Les réservoirs de biodiversité

Le PLU identifie plusieurs réservoirs de biodiversité :

- le bois des Rosses : ce secteur a été classé en N, et est entouré de parcelles agricoles ;
- les pelouses sèches : il est à souligner que le PLU a pris en compte ces espaces sensibles ;
- les vallées Arve et Menoge : elles ont été classées en N et comportent des prescriptions complémentaires grâce à l'article L151-23 du code de l'urbanisme et le classement en EBC de certaines parcelles.

Le règlement écrit apporte des garanties suffisantes quant à la protection des réservoirs de biodiversité, et la protection des pelouses sèches est bien prise en compte.

3.2 Les corridors écologiques

La trame « Secteur d'intérêt écologique » issue du PLU de 2015 a fait l'objet d'une restructuration visant à différencier nettement les corridors fonctionnels des secteurs à enjeux de renforcement ou de restauration des continuités écologiques. Leur identification repose sur :

- les cartographies de la Trame Verte et Bleue arrêtées à l'échelle supra-communale (SRADDET et SCoT de 2021) ;
- L'étude de la Fédération des chasseurs de la Haute-Savoie, menée dans le cadre du Contrat de Territoire Espaces Naturels Sensibles (CTENS) d'Annemasse Agglomération ;

- Les données hydrauliques et écologiques du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents (SM3A), relatives à la trame turquoise et à l'espace minimum de bon fonctionnement (EMBF) des cours d'eau ;
- Les relevés de terrain (haies, linéaires végétaux, zones humides, boisements et prairies permanentes) réalisés lors de l'État Initial de l'Environnement (EIE) et de l'évaluation environnementale du PLU.

Ainsi sont distingués :

- *Les secteurs d'intérêt écologique* : ils regroupent les Espaces Naturels Sensibles (ENS), la trame turquoise et les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau du SM3A.
- *Les secteurs de corridors écologiques* : la trame est construite à partir des corridors écologiques identifiés au SCoT et au SRADDET.

Le règlement écrit apporte des garanties suffisantes quant à la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

3.3 Trame bocagère – réseau de haies

Les haies existantes, en particulier dans l'espace agricole, sont identifiées et repérées comme linéaires arborés à préserver au titre de l'article L151-19 du CU.

Par ailleurs, les alignements d'arbres le long des voies de circulation sont protégés par l'article L-350-3 du Code de l'environnement. En effet, ces arbres participent au maintien de la nature en ville, permettent de lutter contre les îlots de chaleur et font partie du patrimoine paysager de la commune.

Cette protection pourrait être retranscrite plus clairement dans le PLU, via un repérage dédié sur le règlement graphique.

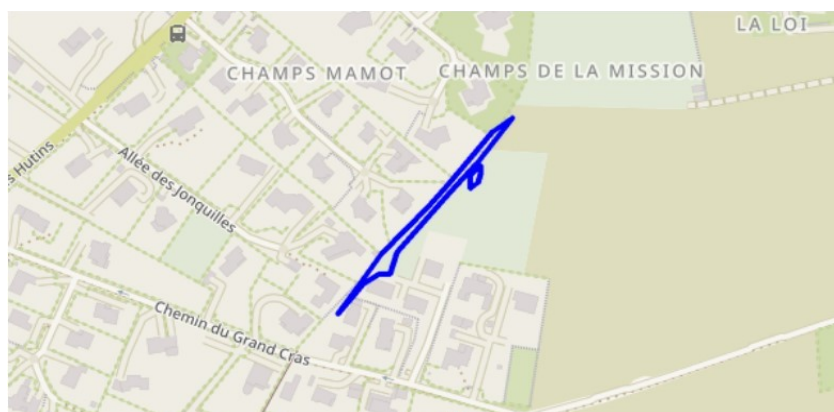
A titre d'exemple, ces haies en partie est de la commune pourraient être prolongées selon les traits jaunes :



3.4 Les zones humides (ZH)

Les évolutions du repérage vis-à-vis du PLU de 2015 résultent de mises à jour de l'inventaire (DDT, Agence de l'Eau et SCoT).

La zone humide 74ASTERS4757 n'est pas identifiée sur le règlement graphique et n'est pas protégée par un zonage N.



Le règlement écrit instaure une bande tampon de 15 mètres autour des zones humides, destinée à préserver leurs conditions de fonctionnement hydrologique, à limiter les effets de bordure et à maintenir leur capacité d'accueil pour la biodiversité.

Il conviendra d'intégrer la zone humide manquante au règlement graphique.

Le restant des zones humides n'appelle pas de remarque, et l'on peut noter leur bonne prise en compte au sein du document.

3.5 Les pelouses sèches

Le règlement instaure que tout nouvel aménagement situé dans une bande de 15 mètres au-delà des limites des pelouses sèches doit être conçu de manière à ne pas générer de dysfonctionnement

écologique, notamment en termes de fragmentation, de modification des sols ou d'apports extérieurs.

Le règlement écrit apporte des garanties suffisantes quant à la protection des pelouses sèches.

3.6 Les espaces boisés

- Espaces boisés classés (EBC)

Les périmètres des EBC ont été réexaminés au regard de l'importance des effets de ce classement, lequel peut constituer un frein aux travaux de renaturation ou de gestion des risques. Ainsi, le classement EBC (L. 113-1) a été recentré sur les boisements en tissu urbain, le parc, les arbres et alignements remarquables et la colline de Monthoux. En complément, les vastes massifs, ripisylves et forêts d'accompagnement de l'Arve et de la Menoge ont été identifiés comme secteurs boisés à préserver au titre de l'article L. 151-23, afin de permettre une gestion plus adaptée aux enjeux écologiques.

- Espaces boisés

Plusieurs outils de préservation des boisements coexistent au sein du PLU : les secteurs forestiers, les secteurs boisés classés au titre du L.151-23, les haies existantes au titre du L.151-19 ainsi que les Espaces Boisés Classés au titre du L.153-1.

Le PLU pourrait développer les décisions qui ont mené à classer certains boisements au titre de l'article L.151-23, tandis que d'autres sont classés en EBC.

Par ailleurs, certains secteurs auraient pu être intégrés dans les zones boisées à préserver, en lien avec l'OAP thématique n°2 :

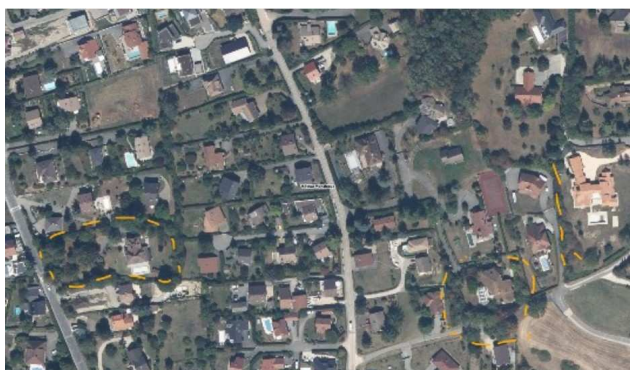


Figure 4: Espaces boisés pouvant être intégrés aux zones boisées à protéger - secteur entre les Places et La Ruaz



Figure 5: Espaces boisés pouvant être intégrés aux zones boisées à protéger - secteur La Ruaz

Le travail de classement d'espaces boisés au sein de l'enveloppe urbaine est à souligner ; ce dernier pourrait être parfait en intégrant les espaces repérés.

Les espaces boisés classés ont été définis au regard des enjeux de protection et d'évolution de ces zones, et ce classement est satisfaisant.

3.7. Les protections paysagères

- *Les plages agraires* : cette trame a été reconduite et étendue en direction de Haut-Monthoux, en raison d'une évolution de la zone N vers la zone A sur le secteur concerné, et de l'identification d'enjeux paysagers (ambiance, identité culturelle).
- *Les cônes de vue* : ils ont été maintenus, tels qu'identifiés dans le règlement graphique du PLU de 2015.
- *Les linéaires arborés* : ils ont été recalibrés pour conforter la trame verte intra-urbaine. Les évolutions résultent d'une actualisation de terrain et de la suppression des doublons réglementaires lorsqu'ils se superposaient à des Espaces Boisés Classés (EBC) ou à des secteurs boisés L. 151-23.

Les enjeux de qualité paysagère, soulignés dans le PADD, ont bien été retranscrits au sein du PLU et permettent la préservation des cônes de vue et du patrimoine paysager.

4. Le règlement des zones agricoles et naturelles

Le rapport de présentation indique que les zones agricoles représentent une superficie totale de 137,6 ha et les zones naturelles 180,9 ha :

- Les zones agricoles

A	Zone agricole	119,4 ha
Am	Secteur dédié à un projet de maraîchage	0,5 ha
Ax	Secteur dédié à la gestion des infrastructures aéroportuaires existantes de l'aéroport d'Annemasse	17,7 ha

- Les zones naturelles

N	Zone naturelle	167,6 ha
Ne	Secteur à vocation de sports et loisirs	9,5 ha
Npv	Secteur correspondant à un projet photovoltaïque	2,3 ha
Nu	Secteur en milieu urbain correspondant à des jardins, terrains d'agrément et parcs	1,5 ha

Les zones agricoles et naturelles couvrent environ 45 % du territoire communal.

4.1 Dispositions communes aux zones A et N

Aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination hors STECAL.

Les dispositions relatives à la gestion de l'habitat existant sont globalement conformes à la doctrine CDPENAF.

Toutefois, et conformément à la doctrine CDEPNAF, Il conviendra de compléter les dispositions réglementaires des zones A et N en :

- **conditionnant les extensions admises afin qu'elle ne conduisent pas à la création de logement supplémentaire ;**
- **définissant une surface initiale de référence pour les extensions (par exemple à la date d'arrêt de cette révision du PLU) afin de prévenir le risque de demandes successives ;**
- **n'autorisant les piscines que sous réserve de la disponibilité en eau sur le long terme.**

Concernant la gestion des ressources minérales et des déchets issus du secteur du BTP, aucun diagnostic n'a été réalisé dans le cadre du PLU pour justifier l'adéquation entre ressources et besoins du territoire. De plus, aucune étude n'a été menée afin d'identifier de potentiels secteurs d'extraction.

Par ailleurs le règlement ne prévoit aucune zone autorisant :

- les activités des installations de tri/ transit et traitement (2515 et 1517 de la nomenclature des installations classées).
- les installations de stockage de déchets inertes (terre de terrassement).

Il conviendrait de compléter le rapport de présentation et d'identifier, le cas échéant, des zones susceptibles d'accueillir des ISDI afin de répondre aux besoins du territoire, conformément à la doctrine CDPENAF et en concertation avec les représentants de la profession agricole.

Les exhaussements et affouillements sont interdits sur les tènements faisant l'objet d'un tramage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions ou aménagements autorisés sur le tènement. Les exhaussements et affouillements dont l'importance nécessite une autorisation sous autorisés en zone agricole à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone. **Il conviendrait de reporter cette disposition dans le règlement de la zone naturelle.**

Le règlement des zones agricoles et naturelles encadre les déblais et remblais de moins de 2 mètres conformément à la doctrine CDPENAF.

Il convient toutefois de noter que l'utilité de ces aménagements apparaît rarement démontrée, et qu'ils peuvent générer des coûts significatifs pour la collectivité ainsi que des impacts négatifs sur l'environnement, en dégradant les espaces naturels, la qualité de l'air et le potentiel agricole du territoire. **Dès lors, il conviendrait de prévoir également des dispositions permettant un suivi post-exhaussement.**

Le règlement des zones A et N pourra être complété en ajoutant, pour la zone N, le conditionnement de l'autorisation des exhaussements et affouillement à la compatibilité du

projet au regard du règlement de la zone. L'ajout de dispositions de suivi des exhaussements est recommandé afin d'assurer une évaluation des impacts de ces aménagements.

Enfin, le rapport de présentation pourra être étoffé d'une étude quant aux potentiels secteurs d'extraction.

4.2 Les zones agricoles

Le règlement applicable aux zones A, Am et Ax autorise :

- les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site ; ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés ;
- les affouillements et exhaussements, sous conditions conformes aux attendus de la CDPENAF ;
- les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu agricole et aux exploitations agricoles.

- La zone A

La zone agricole autorise, en sus de l'exploitation agricole, les destinations suivantes sous conditions :

- le logement ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les nouvelles constructions sont soumises à une étude hydro-pédo-géologique préalable.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention des risques sont autorisés.

Les bâtiments et installations agricoles (y compris serres et tunnels) ne sont autorisés qu'à conditions qu'il s'agisse de bâtiments à caractère fonctionnel, que leur implantation est indispensable à l'activité agricole et justifiée par les besoins de l'exploitation, et qu'il soit intégré dans le site.

Concernant l'implantation de constructions pour la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles, les conditions respectent la doctrine de la CDPENAF.

Concernant les dispositions relatives à la construction du logement d'un exploitant agricole, le règlement autorise sous conditions cumulatives les logements destinés aux chefs d'exploitations et notamment « la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation ».

Conformément aux préconisations de la CDPENAF, il conviendrait de limiter le logement de l'exploitant agricole aux exploitations d'élevage nécessitant une présence humaine permanente.

Enfin, le règlement permanent l'installation d'aires naturelles publiques de stationnement, mais de prévoit pas de surface maximale pour ces dernières. De plus, la terminologie « publique » s'avère trop vaste et pourrait permettre des projets portés par des tiers hors maîtrise d'ouvrage publique. **Il conviendrait de préciser ces dispositions afin de mieux encadrer leur dimensionnement et leur destination.**

Le règlement de la zone A est globalement conforme aux attentes de la CDPENAF. Toutefois, les points suivant devraient être ajustés :

- limiter la création d'un logement pour un exploitant agricole aux seules exploitations d'élevage nécessitant une présence humaine permanente.
- fixer une surface maximale pour les aires de stationnement et encadrer leur réalisation en les réservant strictement à une maîtrise d'ouvrage publique.

- Le secteur Am

Le secteur Am est dédié aux activités de maraîchage. Son règlement écrit est similaire à celui de la zone A mais contraint les nouvelles constructions, aménagements ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles à la démolition préalable du bâtiment repéré au titre de l'article L.151-10 du CU dans le secteur Am.

Le règlement de la zone Am est cohérent avec le projet d'implantation d'une exploitation de maraîchage sur ce secteur.

- Le secteur Ax

Le secteur Ax admet en sus des éléments communs de la zone A :

- les aires de stationnement ;
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ;
- les travaux, infrastructures et installations nécessaires liés à l'activité aéroportuaire de l'aérodrome d'Annemasse.

Les parcelles se situant autour de l'aérodrome sont déclarées au RPG 2025. Il est à noter que la piste de l'aérodrome ne figure pas sur le règlement graphique : ce point mériterait d'être corrigé afin d'apporter plus de lisibilité.

Il conviendrait de faire figurer le tracé des pistes de l'aérodrome au règlement graphique.

4.3 Les zones naturelles

Les zones N et N indicées correspondent aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles admettent, conformément à la doctrine de la CDPENAF :

- les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications des impératifs techniques ou d'incompatibilité avec les zones habitées. Ils doivent respecter des conditions d'intégration au milieu et de respect des réservoirs de biodiversité ;
- les aires naturelles publiques de stationnement pour la fréquentation des sites et espaces naturels, à condition d'être construites en matériaux perméables et doivent respecter l'intégration au site ;
- les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques naturels ;
- les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels.

- La zone N

Cette zone naturelle autorise :

- les réhabilitations, rénovations et créations de surface de plancher dans le volume existant des habitations existantes de plus de 50m², leurs extensions volumétriques sous réserves et les annexes.
- les affouillements et exhaussements sous conditions ;
- l'exploitation forestière.

- Le secteur Ne

Le secteur Ne autorise les mêmes destinations que la zone N, hormis l'exploitation forestière. De plus, il autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Il serait plus cohérent que le secteur Ne **n'autorise aucune modification des bâtiments existants ou création d'annexe, comme usuellement prévu dans les zones dédiées à l'équipement.**

Le règlement de la zone Ne devra être revu afin de permettre uniquement les équipements publics ou d'intérêt collectif en zone N et ne devra pas comprendre de potentiel logement.

- Le secteur Npv

Le secteur Npv admet les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol sous réserves :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la pérennité des exploitations agricoles existantes ;
- qu'elles garantissent le maintien des continuités écologiques ;
- qu'elles évitent toute atteinte significative aux paysages.
- qu'elles sont situées au sein d'un secteur identifié comme favorable par le document cadre départemental arrêté par le préfet en lien avec la chambre d'agriculture ;
- qu'elles sont inscrites dans une ZAENR.

Ce secteur fait partie des sites recensés dans le document-cadre prévu à l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme définissant les surfaces naturelles, agricoles et forestières ouvertes à un projet d'installation photovoltaïques au sol pour la Haute-Savoie, défini par l'arrêté préfectoral

n°DDT-2026-0018 en date du 22 janvier 2026.

Il est également inscrit au sein du PAEN. Dès lors, il conviendra de compléter le règlement de la zone Npv avec les dispositions prévues dans l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI000048736965>).

- Le secteur Nu

Le secteur Nu vise à classer les parcelles correspondant à des espaces verts, jardins ou parcs. Dans ce secteur, l'urbanisation et l'imperméabilisation sont interdits.

Seuls sont autorisés les aménagements piétons et cyclables, ainsi que les constructions ou installations de petite dimension (moins de 6m² d'emprise au sol et hauteur inférieure à 3,5m).

Le secteur Nu du projet de PLU n'appelle pas de remarque particulière.

4. 3 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le règlement graphique du PLU inscrit 2 STECAL en zone N correspondant à l'évolution des constructions du parc de Haut-Monthoux (STECAL 1) et à l'évolution du terrain de tir à l'arc existant (STECAL 2).

- STECAL n°1 :



Figure 6: Situation parcellaire du STECAL n°1

Le STECAL 1 couvre les bâtiments existants au sein du parc de Haut-Monthoux : ancienne chapelle et bâtiment de la cure. Le STECAL permet de développer une vocation touristique et/ou de loisirs, en permettant le développement d'une offre de restauration. Il admet une extension mesurée (à hauteur de 20% de l'emprise au sol existante), sous réserve de respecter la hauteur et de veiller à la bonne intégration architecturale de ces extensions.

Le STECAL s'étend sur 5666 m², et les bâtiments existants représentent une surface de 262 m².

Plusieurs sous-destinations sont autorisées au sein du STECAL :

- logements s'il s'agit de locaux de gardiennage, de surveillance ou de direction ; ou de logement pour les personnes assurant ces mêmes fonctions ; s'ils sont liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux activités de la zone ; s'ils sont intégrés à l'équipement ;

- restauration, sous réserve de desserte en eau potable, raccordement à l'assainissement, desserte par la voirie et stationnement correspondant aux besoins de l'opération ;
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour les activités en lien avec les loisirs du secteur Ne ;
- toutes les sous destinations du secteur Ne : aménagements et installations sportifs de loisirs légers, locaux techniques et industriels des administrations publiques, aires naturelles de stationnement.

Il est à noter que le **tableau récapitulatif des sous-destinations possibles dans le règlement écrit autorise la sous-destination « Hôtel », alors que celle-ci n'est pas indiquée dans le règlement du STECAL n°1¹¹.**

Le STECAL n°1 offre de nombreuses possibilités pour l'aménagement du parc du Haut-Monthoux. Il conviendra de supprimer la sous-destination « Hôtel » afin d'être cohérent avec le projet prévu sur ce secteur.

- STECAL n°2 :



Le STECAL n°2 vise à l'évolution du terrain de tir à l'arc de la commune, et s'étend sur 673 m². Le règlement du STECAL autorise en sus des éléments de la zone Ne : les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les équipements sportifs. L'emprise au sol des constructions devra être inférieure à 50 m². L'ouverture à la construction permettra la mise en place d'un bloc sanitaire et de vestiaires.

Le STECAL N°2 n'appelle pas de remarque particulière.

5. Préventions des risques sanitaires

Les dispositions du PLU en faveur d'un aménagement favorable à la santé sont saluées, en particulier la qualité de l'OAP n°2, qui intègre les enjeux relatifs à la lutte contre le moustique tigre et la propagation d'espèces exotiques envahissantes et allergènes. La mention de l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie, ainsi que des mesures de

¹¹ Règlement écrit – page 145

prévention associées, est également notée positivement¹². Par ailleurs, le document mobilise l'ensemble des outils à sa disposition pour assurer la prévention des nuisances et contribuer à une gestion durable des déchets. Les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable (puits de Creuse) bénéficient par ailleurs d'un classement adéquat en zone N.

Il conviendra de compléter le règlement écrit (chapitre 3 « Équipements et réseaux », page 49, ainsi que l'article 9 applicable aux zones A et N) par l'intégration des dispositions suivantes :

- Tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie
- L'utilisation d'une eau prélevée dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine à usage non-unifamilial doit être autorisée par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au Code de la Santé Publique (art L.1321-6)

Prise en compte des nuisances sonores

L'OAP n°10 porte sur un tènement de près de 2 hectares situé en zone de renouvellement urbain (échéance 3), identifié au SCoT comme secteur de développement préférentiel. Elle prévoit la création de 230 logements le long de la route de Taninges, desservie par un axe routier structurant et des transports collectifs, et intègre des objectifs de densification, de mixité fonctionnelle (commerces) et de développement des mobilités douces.

Toutefois, le projet ne prend pas en compte les nuisances sonores liées à la proximité de l'aérodrome d'Annemasse. Une partie du tènement se situe en zone restrictive (zone C) du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), dont la réglementation interdit l'exposition de nouvelles populations au bruit.

Par conséquent, il conviendra de réviser la programmation de cette OAP afin d'intégrer les contraintes liées aux nuisances sonores, ou de la supprimer le cas échéant.

À cet égard, des outils méthodologiques relatifs à l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et aux Études d'Impact sur la Santé (EIS) publiés par l'École des Hautes Études en Santé Publique (EHESP).

6. Prise en compte des enjeux de mobilité

Le plan de mobilité d'Annemasse Agglomération (PDM) a été approuvé le 5 mars 2026 par le Comité Syndical du Pôle Métropolitain, autorité organisatrice de la mobilité sur le périmètre de l'agglomération d'Annemasse depuis le 1er juillet 2025.

¹² Un guide de prévention sur les chantiers est joint en annexe du présent avis.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs et orientations définis dans le PDM.

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

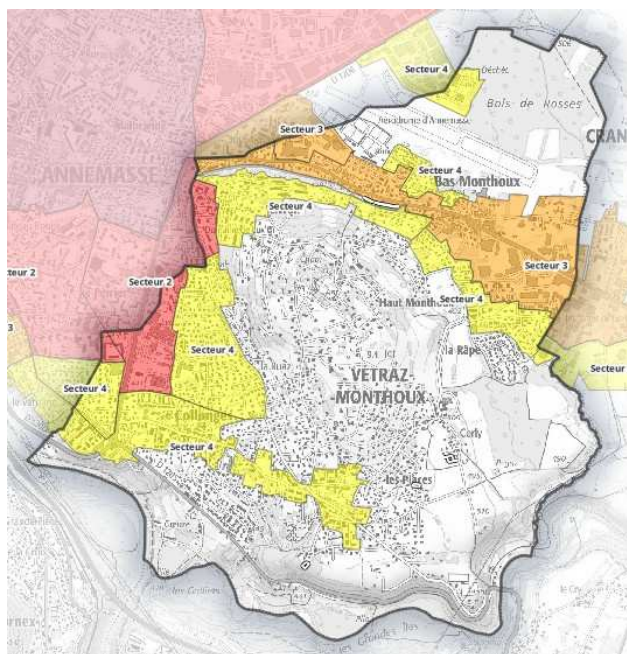
De plus, les principaux projets de mobilité sur le territoire de la commune de Vétraz-Monthoux, que sont la Voie Verte du grand Genève et le projet de bus à haut niveau de service (BHNS) en cours de réalisation entre la gare d'Annemasse et Bonne, sont bien intégrés dans le PLU.

Le PDM définit des normes-plafonds pour le stationnement des véhicules motorisés reposant sur un zonage à la parcelle décliné en 5 secteurs.

Ce zonage a été établi en fonction de la qualité de la desserte en transports en commun, du potentiel de déplacements en modes actifs, ainsi que du type de véhicule motorisé (automobile et deux-roues) et de la destination des constructions, là où les leviers en matière de report modal sont les plus importants.

Ainsi, les secteurs 2,3 et 4 font l'objet d'obligations restrictives tandis que le secteur 5 relève de préconisations. Les sous-destinations suivantes sont concernée :

- logement
- artisanat et commerce de détail
- activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- bureaux



Zonage défini par le PDM

Il apparaît que certaines dispositions du règlement écrit relatives au stationnement ne soient pas compatibles avec les prescriptions du PDM :

- 2 places par logement dans le PLU, contre une obligation de 0,8 à 1,4 place par logement pour les secteurs 2 à 4 (dérogation possible pour les T4) ;
- 0,6 à 0,75 place visiteur par logement dans le PLU, contre 1 place visiteur pour 6 à 10 logements dans le PDM (soit 0,1 à 0,16 places visiteur par logement) ;
- absence de règles pour les autres sous-destinations, « le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération » selon le règlement écrit.

Afin le PLU soit pleinement compatible avec le PDM, il conviendra de reporter le zonage défini par le PDM dans le document graphique « Informations et prescriptions ». Les dispositions du règlement écrit relatives aux règles de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés devront être reprises et complétées, le rapport de présentation devant par ailleurs être corrigé en ce sens¹³.

Par ailleurs, les dispositions prévues par le règlement relatives au stationnement appellent les observations suivantes.

- **Stationnement des véhicules automobiles**

Le règlement du PLU doit intégrer l'ensemble des plafonds de stationnement imposés par le code de l'urbanisme pour les constructions à usage d'habitation. Actuellement, seules les dispositions relatives aux logements locatifs aidés par l'État sont mentionnées, ce qui nécessite de compléter le document pour couvrir l'ensemble des catégories concernées.

Conformément aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du code de l'urbanisme, les exigences maximales en matière d'aires de stationnement se déclinent ainsi :

- Plafond général d'une place par logement : Pour les logements sociaux financés par l'État, les logements locatifs intermédiaires, les résidences pour personnes âgées et les résidences universitaires, le règlement ne peut exiger plus d'une aire de stationnement par logement.

- Secteurs bien desservis par les transports en commun (moins de 800 mètres d'une gare ou d'un transport en site propre) : Le plafond est abaissé à un maximum de 0,5 place par logement pour les catégories mentionnées ci-dessus, et à 1 place par logement au maximum pour les autres types de constructions destinées à l'habitation.

- **Stationnement des véhicules électriques**

Le règlement ne prévoit pas de dispositions relatives aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Or, à partir de 2025, les parkings des bâtiments non résidentiels disposant de plus de 20 places devront avoir au moins un point de recharge par tranche de 20 places.

Il conviendrait de le compléter en intégrant les obligations en matière d'équipement ou de prééquipement de dispositifs de recharge des véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation (CCH)¹⁴.

- **Stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives au stationnement des vélos doivent être, a minima, conformes à celles mentionnées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Aussi, tant pour le stationnement des véhicules motorisés que pour les vélos, il conviendra de

¹³ Tome 2 – p.80

¹⁴ Article L.113-2 du CCH pour les constructions d'habitation, articles L111-5-2 et R111-14-3-1 du CCH pour les autres destinations (hors exploitation agricole et forestière).

s'assurer le règlement du PLU ne soit pas moins restrictif que les dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, et d'en reprendre l'écriture. Il convient de noter que le PDM d'Annemasse Agglo s'appuie également sur les recommandations et prescriptions du guide ministériel, qui sert de guide d'application de l'arrêté du 30 juin 2022.

Bruit des infrastructures de transports terrestres :

Il conviendra de compléter le tableau 15 répertoriant les routes concernées figurant dans le rapport de présentation (tome 3 – page 168). En effet, sont manquantes les voies communales listées ci-dessous :

Communes traversées ou impactées	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Classement 2019	Largeur des secteurs affectés par le Bruit
Vétraz-Monthoux	Route de Bonneville	avenue de Verdun	Chemin des Azalées	Tissu ouvert	4	30
Vétraz-Monthoux	Route de Collonges	Avenue de l'Europe	Rue des Hutins	Tissu ouvert	4	30

Annexes :

L'arrêté préfectoral est bien intégré en annexe mais conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme, il convient également de faire figurer en annexe « le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de [l'article L. 571-10 du Code de l'environnement](#), les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ». En pratique, l'annexe devrait prendre la forme d'une fiche de synthèse textuelle accompagnée d'une carte reportant les périmètres et non pas se limiter à reprendre l'arrêté préfectoral.

7. Enjeux climat air energie

Il convient de saluer la prise en compte des enjeux climat air energie du projet de PLU arrêté, qui s'avère particulièrement approfondie et dépasse les standards habituels des documents communaux récents. Le document ne se limite pas à des intentions programmatiques dispersées mais affiche des objectifs clairs et structurants dans son PADD¹⁵ traduits de manière opérationnelle par une OAP thématique Climat / Energie.

Afin de parfaire le document, il conviendrait d'intégrer les dispositions introduites par la loi APER¹⁶ et le PNACC¹⁷. Ainsi, la loi APER a introduit de nouvelles obligations afin de renforcer les actions dans le solaire photovoltaïque :

- Sur les parkings extérieurs existants de plus de 1 500 m² obligation d'installer des panneaux solaires sur au moins la moitié de leur surface : à compter de 2026 si plus de 10 000 m² ; à

15 Prise en compte du PCAET d'Annemasse Agglo, sobriété foncière, préservation des ressources naturelles, développement des énergies, réduction des nuisances et pollutions, adaptation au changement climatique, développement des mobilités alternatives.

16 LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

17 Plan National d'Adaptation au Changement Climatique.

compter de 2028 si entre 1 500 et 10 000 m² ; application aux nouveaux parkings à compter du 1er juillet 2023 (dérogations pour les parkings déjà végétalisés)

- Pour les immeubles non résidentiels neufs ou rénovés lourdement (hangars commerciaux, entrepôts, bureaux, administrations, hôpitaux, établissements scolaires et universitaires, équipements sportifs et de loisirs...), la couverture minimum des toitures solaires devra augmenter progressivement : 30% en 2023 ; 40 % en 2026 ; 50% en 2027. Cette obligation sera étendue en 2028 aux bâtiments non résidentiels existant

Ces mesures pourront se retrouver dans le règlement du PLU. Voir Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation

8. Gestion et prévention des risques naturels

L'analyse du dossier de PLU au regard de la connaissance des risques naturels appelle les observations suivantes.

- **Rapport de présentation**

Une imprécision calendaire est à corriger¹⁸ concernant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (CATNAT). Le document mentionne la date du 20 octobre 2016, qui correspond en réalité à sa publication au Journal Officiel, alors que l'arrêté a été pris le 16 septembre 2016.

De plus, il conviendrait de corriger la mention générique de « PPRN » par « PPRi », la commune étant concernée par le PPRi de l'Arve.

Par ailleurs, le document indique à plusieurs reprises que le territoire communal est « globalement faiblement exposé aux risques naturels ». Cette appréciation doit être nuancée. Bien que le périmètre du PPRi soit principalement concentré au sud du territoire communal, la majeure partie des zones concernées est classée en aléa fort (zonage rouge). De plus, hors périmètre du PPRi, la carte des aléas de la commune met en évidence plusieurs secteurs soumis à des risques forts de glissements de terrain, de phénomènes torrentiels et de terrains hydromorphes.

- **Règlement écrit**

En ce qui concerne la prise en compte des risques naturels, le règlement écrit mentionne le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) approuvé en 2001 et annexé au PLU. Toutefois, il ne fait pas état de la carte des aléas naturels de 2011 qui apporte un niveau de connaissance des risques naturels supplémentaire par rapport au PPRi. Celle-ci couvre l'ensemble du territoire communal et permet de fonder les décisions relatives aux autorisations d'urbanisme en dehors du périmètre du PPRi, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme. Sur le périmètre couvert par le PPRi, la prescription la plus contraignante entre les dispositions du PPRi et celles de la carte des aléas est appliquée.

Il conviendra de compléter le règlement sur ce point.

¹⁸ p. 188 du tome 3.

- **Règlement graphique**

L'analyse du règlement graphique met en évidence deux zones urbaines (U) impactées par une zone d'aléa fort (T3). Toutefois, ces situations ne soulèvent pas de difficulté majeure dès lors que les tènements concernés, confrontés à des aléas liés à des cours d'eau ou torrents, sont d'ores et déjà urbanisés et présentent des caractéristiques compatibles avec cet état de fait.

	Secteur proche de l'OAP 1, sur « Les Places », « Le Grand Cras ».
	Secteur nord-est de la commune, « Au Chenet ».

Par ailleurs, deux emplacements réservés (ER) sont identifiés en zone d'aléa fort :

Emplacement réservé n°17 : Son inscription en zone d'aléa fort ne présente pas de contradiction réglementaire, dans la mesure où il est affecté à la création d'équipements d'intérêt général ou de services publics. Ces constructions sont généralement admises en zone d'aléa sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, de ne pas en provoquer de nouveaux et de présenter une vulnérabilité restreinte.



Secteur nord-est de la commune, « Au Chenet », « Les Nants », « Bas-Monthoux ».

Emplacement réservé n°7 : Cet emplacement, s'il correspond à l'extension d'un équipement sportif existant, appelle en revanche une vigilance particulière. En effet, sa partie sud-ouest se situe en zone d'aléa fort de glissement de terrain, ce qui nécessitera de subordonner tout projet futur à des études de sols et de stabilité approfondies.



Secteur sud de la commune, « Sur le Bry ».

9. Servitudes d'utilité publique et Annexes du PLU

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

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

La liste des servitudes apparaît complète toutefois les servitudes EL3 et T5 ne figurent sur le plan.

Protection de la ressource en eau et préservation de la qualité de l'eau (potable)

En application de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captages doivent être tramés dans le règlement graphique avec rappel des prescriptions de l'arrêté de DUP relative à l'urbanisme dans le règlement du PLUi.

Afin de protéger la ressource en eau potable, les prescriptions des déclarations d'utilité publique en vigueur doivent être scrupuleusement respectées dans les périmètres de protection.

Gestionnaires des réseaux

Les gestionnaires de réseaux, sollicités dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ont transmis des contributions complètes et circonstanciées, annexées au présent avis.

Sans en reprendre ici le détail afin de ne pas alourdir le présent avis, il est toutefois vivement recommandé que la collectivité prenne pleinement connaissance de ces avis respectifs, en assure une prise en compte attentive, **et procède, le cas échéant, aux ajustements nécessaires dans les documents du PLU, notamment au sein des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.**

➔ Cf. en annexe Avis RTE

10. Droit de préemption urbain

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

11. Version dématérialisée

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

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

12. Conclusion

Le projet de PLU de Vétraz-Monthoux porte des **ambitions fortes** afin de dynamiser et pérenniser le rôle structurant de la commune sur le territoire intercommunal et plus largement à l'échelle du ScoT. Il s'inscrit sur une trajectoire vers le zéro artificialisation nette en fixant notamment un gisement d'ENAF consommable sur la période 2021-2031 correspondant à une division par deux de la consommation 2011-2021. Il développe de nouveaux habitats **en cohérence avec les besoins identifiés** et pose un cadre solide de **préservation du cadre de vie et de l'environnement**. Quelques ajustements sont nécessaires pour parfaire ce document et seront détaillés ci-dessous.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU de Vétraz-Monthoux assorti des réserves suivantes :

- Rehausser les servitudes de mixité sociale afin de se conformer aux objectifs du PLH et de la loi SRU ;
- Revoir les principes d'aménagement et de programmation de l'OAP n°10 afin d'être conformes aux dispositions du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Annemasse ;
- Reprendre les dispositions réglementaires des zones A et N, conformément à la doctrine de la CDPENAF ;
- Interdire la sous-destination « Logement » au sein du secteur Ne.

Des observations et des recommandations complémentaires sont également mentionnées tout au long du présent avis. Celles-ci pourront utilement être intégrées au PLU, en particulier s'agissant du volet Mobilité, afin d'en améliorer la qualité. Il est notamment suggéré de :

- Préciser que les 2 OAP sectorielles consommant des ENAF de priorité 3 seront ouvertes à l'urbanisation en 2032 ;
- Repérer sur le règlement graphique le siège des exploitations agricoles ;
- Renforcer la cohérence avec le PAEN d'Annemasse Agglo ;
- Etudier un reclassement de la zone N vers la zone A des parcelles à usage agricole ;
- Etudier les possibilités d'accueil de nouvelles ISDI sur le territoire ;
- Compléter le règlement des zones A et N en ajoutant des dispositions de suivi des exhaussements ;
- Prévoir une surface de référence pour les extensions des constructions en zones A et N ;
- Encadrer les aires de stationnement publiques en zone A en fixant une surface maximale et en les réservant strictement à une maîtrise d'ouvrage publique ;
- Retirer la sous-destination « Hôtel » au sein du STECAL n°1.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires

Signé par Jean-François HOU



Signature numérique

Annexes

- Avis RTE
- Guide « L'ambrosie sur mon chantier de travaux : comment prévenir et lutter contre sa présence »