

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

VETRAZ-MONTHOUX

MODIFICATION N°2 DU PLU



NOTICE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le maire, et vu pour être annexé à la délibération du 15 juillet 2024 approuvant la modification n°2

Le Maire, Patrick ANTOINE

Prescription de l'élaboration le 16 mars 2010

Approbation du PLU le 07 décembre 2015

Modification simplifiée n°1 approuvé le 14 mai 2019

Modification n°1 approuvée le 29 novembre 2021

Mise en compatibilité approuvée le 04 août 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE..... 2

PREAMBULE 3

1. L’objet de la modification n°2 du PLU de Vétraz-Monthoux3

2. La procédure4

3. Pièces composant le dossier de modification n°24

MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU 5

1. Créer, au chef-lieu, au sein de la zone U (UHc et UE), un sous-secteur UHc2 ayant vocation à dynamiser le centre-bourg5

2. Au sein du sous-secteur UHc2, développer l’offre de logements abordables (en bail réel solidaire).....11

3. Adapter la longueur des façades des bâtiments, au sein du secteur UHc2.....14

4. Au sein du sous-secteur UHc2, permettre l’implantation en limite des emprises publiques et des voies, des constructions comportant des rez-de-chaussée commerciaux.....17

5. Au sein du secteur UH4, adapter la règle d’implantation sur une même propriété19

6. Corrections d’erreurs matérielles21

CONCLUSION 28

1. Un projet n’impactant pas les surfaces agricoles, naturelles ou forestières28

2. Une mise en œuvre des objectifs du PADD du PLU de 2015, dans la continuité du SCoT d’Annemasse Agglomération28

3. Incidences du projet de modification sur l’environnement.....29

PREAMBULE

1. L'objet de la modification n°2 du PLU de Vétraz-Monthoux

La commune de Vétraz-Monthoux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 07 décembre 2015. Depuis, ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée (2019), d'une modification (2021) et d'une mise en compatibilité (2022).

En 2022, le centre-bourg a fait l'objet d'une étude dont l'objectif était de déterminer les leviers permettant de le dynamiser. Trois enjeux principaux ont été identifiés :

- Encadrer la densification de la commune ;
- Miser sur le développement de commerces et de services, puis de l'habitat afin de générer une véritable centralité ;
- Apporter dans le temps une réponse concertée aux demandes des administrés.

La mise à jour du règlement du PLU s'inscrit dans cette démarche. Elle favorise la réalisation d'une opération d'ensemble permettant de développer le commerce de proximité et l'habitat au centre-bourg. Elle s'inscrit également dans les dispositions du SCoT, prescrivant la diversification de l'offre de logements au sein des PLU.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU a introduit une distance d'implantation des constructions sur une même propriété (article 8.). Un retrait de 8 m a été fixé dans l'ensemble des zones, à l'exception du secteur UH4. Au sein de ce dernier, une distance de retrait de 20 m a été définie. Cette distance plus élevée était justifiée par la morphologie urbaine du secteur UH4, moins

dense. L'application de cette règle a conduit à une importante consommation d'espace, limitant le nombre de logements sur un même tènement, sans pour autant agir sur la densité des opérations. Il convient, de prendre en compte l'expérience acquise, en abaissant la distance de retrait entre constructions, au sein du secteur UH4, de 20 à 14 m.

En application des dispositions des articles L.153-36, L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

La modification selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme est utilisée pour augmenter de plus de 20 % la densité des zones urbaines ou à urbaniser (hors cas prévus expressément par le code de l'urbanisme), diminuer ces possibilités de construire, ou encore réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Tel est le cas de la présente modification du PLU qui vise à :

- Créer, au chef-lieu, dans l'emprise de la zone U (UHc et UE), un sous-secteur UHc2, dépendant du secteur UHc, ayant vocation à dynamiser le centre-bourg ;
- Au sein du sous-secteur UHc2, intégrer le logement abordable dans la politique de mixité sociale (toute opération d'habitat devant comporter un minimum de 30 % de logements en bail réel solidaire) ;
- Au sein du sous-secteur UHc2, adapter la longueur des façades des bâtiments afin de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ;

- Au sein du secteur UHc2, permettre l'implantation en limite des emprises publiques et des voies, des constructions comportant des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Au sein du secteur UH4, réduire la distance d'implantation des constructions sur une même propriété, limitant la consommation d'espaces ;
- Corriger des erreurs matérielles identifiées dans le règlement graphique et le document graphique annexe.

2. La procédure

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. *L'autorité environnementale disposera d'un délai de 2 mois pour se prononcer sur le projet.*
- 2- Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA), et consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de l'enquête publique pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose à son tour d'un mois pour rendre son rapport.
- 4- Délibération du Conseil Municipal en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.
- 5- Réalisation des mesures de publicité.

Par ailleurs, il est précisé que la procédure comporte une concertation préalable (une rubrique sur le site internet de la commune, une réunion publique, un registre de recueil des avis et observations du public mis à disposition en Mairie). De plus, dans le cadre de l'étude portant sur la dynamisation du centre-bourg, il est rappelé qu'une réunion publique s'est tenue le 27 octobre 2022 à 19h00 à la maison communale Albert ROGUET.

3. Pièces composant le dossier de modification n°2

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- le règlement écrit modifié ;
- le règlement graphique modifié ;
- le document graphique annexe modifié.

MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1. Créer, au chef-lieu, au sein de la zone U (UHc et UE), un sous-secteur UHc2 ayant vocation à dynamiser le centre-bourg

a. Exposé des motifs

Au titre du confortement du rôle de « pôle de vie » au sein de l'Agglomération Annemassienne, le PADD du PLU prescrit les objectifs suivants :

- Favoriser la mixité urbaine au sein des différents centres de vie de la commune, au profit d'une vie de proximité renforcée, notamment dans les secteurs de centralité du bourg de Vétraz et de Bas-Monthoux, par la mise en place d'un secteur urbain spécifique dans ces centres de vie ;
- Favoriser l'installation du commerce de proximité au centre-bourg dans le respect du SCoT approuvé ;
- Pour les activités économiques « de proximité », il s'agit de :
 - o Favoriser prioritairement leur maintien et leur développement au centre-bourg et à Bas-Monthoux, en mixité avec l'habitat, pour répondre aux besoins de la population, limiter les déplacements automobiles et renforcer l'animation et la vie locale ;
 - o Mettre en place des dispositions réglementaires de nature à favoriser le maintien et la création de commerces et de services au centre-bourg ainsi qu'à Bas-Monthoux (dans le respect du SCoT approuvé), afin de répondre aux besoins d'une vie de proximité.

La modification n°2 s'inscrit dans cette dynamique, en favorisant le développement d'une vie de proximité au centre-bourg.

Elle vise à étendre le secteur UHc situé au chef-lieu, sur l'emprise de la zone UE, en créant un sous-secteur UHc2, ayant vocation à dynamiser le centre-bourg.

En l'état actuel, le secteur UHc longeant la route des Hutins ne permet pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente. En effet, positionné entre la route des Hutins et la zone UE, ce secteur présente une forme longitudinale, d'une profondeur moyenne d'environ 25 m. Cette géométrie contraint fortement les projets d'urbanisations.

En portant sa profondeur moyenne à environ 45 m, la modification simplifiée favorisera la réalisation d'une opération adaptée à la vie de proximité (équipements publics, commerces, logements).

Sur cette emprise communale, il est projeté la réalisation d'une opération d'environ 40 logements, dotée de 1 000 m² de surface commerciale, en rez-de-chaussée. Cette dernière renforcera l'offre commerciale actuelle et apportera un nouveau dynamisme au centre-bourg.

L'accès aux commerces et aux logements sera sécurisé par la création d'une contre-allée, parallèle à la route des Hutins, desservant environ 45 places de stationnement extérieures.

Cette évolution du PLU s'inscrit bien dans une procédure de modification, car elle ne modifie pas la densité des zones urbaines de plus de 20 %. En effet, la

quarantaine de logements projetés représente un accroissement de 5,33 % des capacités d'accueil estimées à échéance du PLU (750 logements maximum).

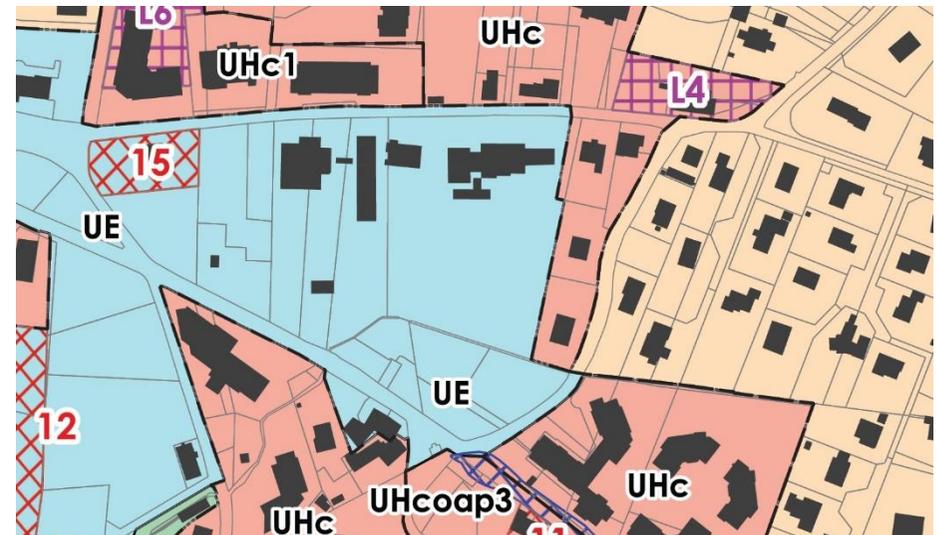
b. Les modifications apportées

La création d'un sous-secteur UHc2, se différenciant du secteur UHc par sa politique de mixité sociale (intégration d'une part de logements abordables en « BRS »), l'adaptation de la longueur des façades et de la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.

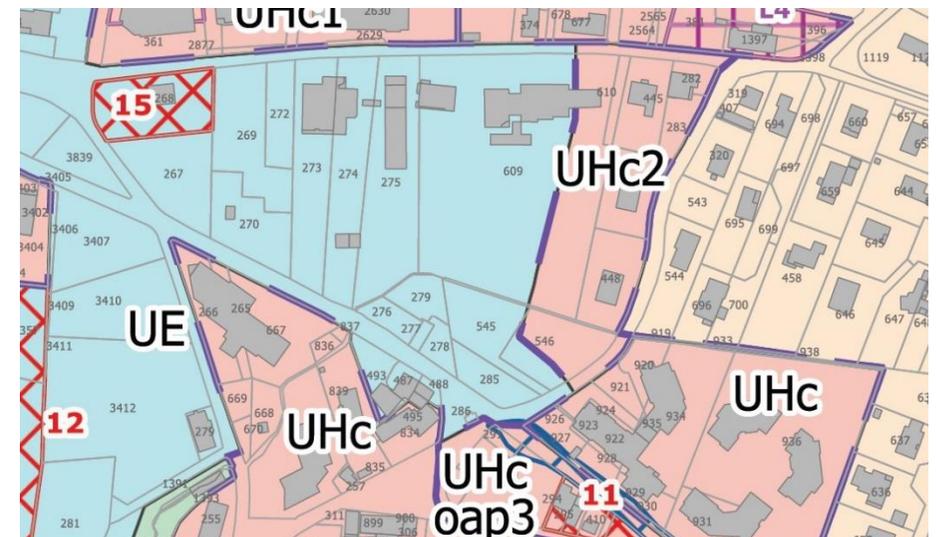
Ce nouveau secteur UHc2 d'une superficie de 7 200 m² (à prendre sur la zone UE pour 3 359 m² et sur la zone UHc pour 3 841 m²), représente un accroissement de la zone UH de 0,11 % (tous secteurs confondus). A l'échelle du secteur UHc (incluant les sous-secteurs UHc1 et UHcoop3), cela représente un accroissement de 1,8 %.

Une bande tampon permettant de maîtriser le risque inondation est créée au sud du sous-secteur UHc2. Dans l'emprise de cette bande les constructions seront interdites. Les aménagements légers pourront être admis sous réserve de ne pas aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.

- Classement en zones UHc2 et UE des parcelles concernées



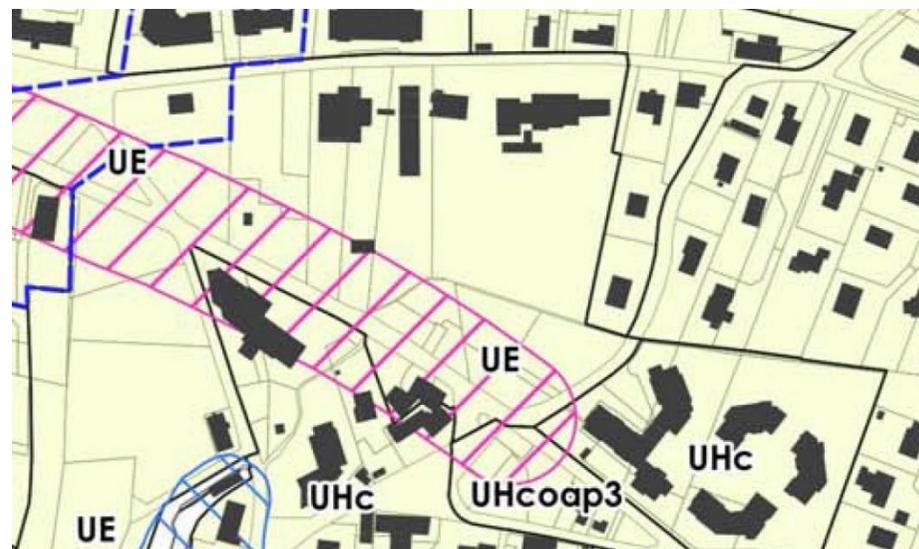
Extraits zonage PLU 2022



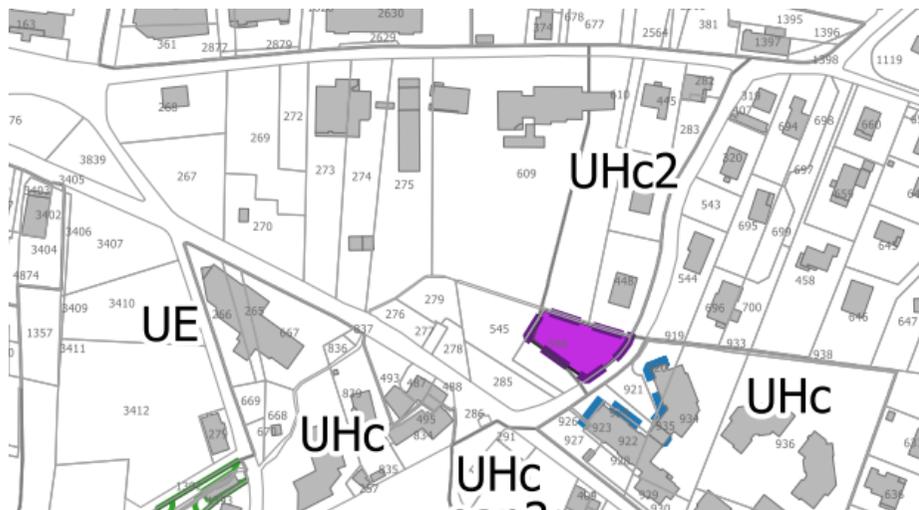
Extraits zonage PLU modifié



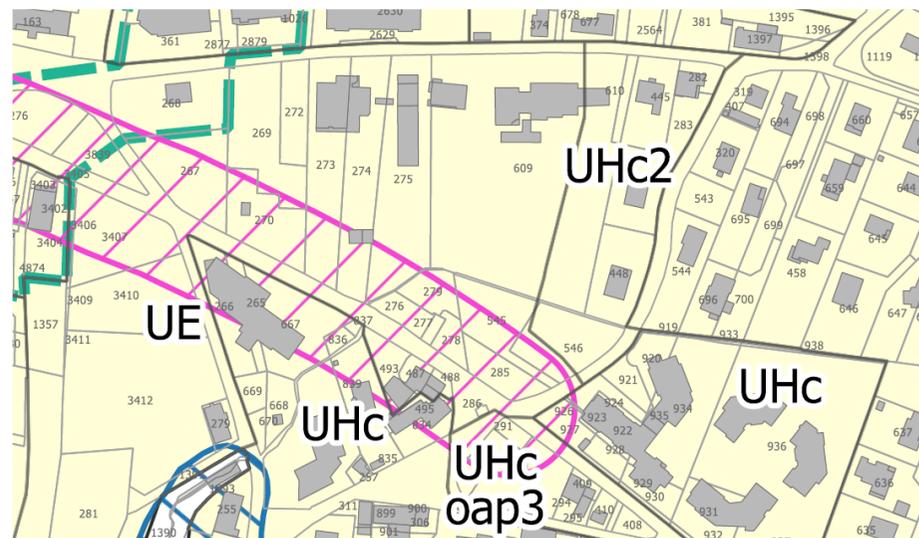
Extrats règlement graphique complémentaire PLU 2022



Extrats document graphique annexe PLU 2022



Extrats règlement graphique complémentaire PLU modifié



Extrats document graphique annexe PLU modifié

PLU issu de la mise en compatibilité approuvée le 08/04/2022	PLU modifié (modification en vert)	Commentaires
<p>SOMMAIRE</p> <p>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</p> <p>...</p> <p>Zone UH, à dominante d'habitat, dont les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UHc : secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune, dont : <ul style="list-style-type: none"> - UHc-oap3 : soumis à OAP (lieudit « Les Poses ») - UHc1 : secteur de densité plus importante (au centre-bourg) 	<p>SOMMAIRE</p> <p>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</p> <p>...</p> <p>Zone UH, à dominante d'habitat, dont les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UHc : secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune, dont : <ul style="list-style-type: none"> - UHc-oap3 : soumis à OAP (lieudit « Les Poses ») - UHc1 : secteur de densité plus importante (au centre-bourg) - UHc2 : secteur de dynamisation du centre-bourg 	<p><i>Création d'un sous-secteur UHc2</i></p>
<p>PREAMBULE</p>	<p>PREAMBULE</p> <p>Au titre de l'article R.151.34 (1° du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols : BANDE TAMPON PERMETTANT DE MAITRISER LE RISQUE INONDATION. 	<p><i>Ajout d'une bande tampon permettant de maîtriser le risque d'inondation</i></p>

<p>CHAPITRE 1 : LA ZONE UH</p> <p>ARTICLE LIMINAIRE</p> <p>...</p> <p>A l'appui des orientations du PADD, la zone UH se compose de plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UHc, concernant les abords de la route de Taninges, ainsi que ceux de la route de Collonges et le Chef-Lieu, où sont introduites des dispositions réglementaires spécifiques aux vues de la mixité des fonctions et de la densité attendues. Ce secteur comprend notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ UHc-oap3 (pièce n°5-1 du PLU) est identifié au chef-lieu, au lieu-dit "Les Poses". ○ UHc1 est identifié au chef-lieu, en bordure de la route des Ecoles et de la route de la Fougonne. 	<p>CHAPITRE 1 : LA ZONE UH</p> <p>ARTICLE LIMINAIRE</p> <p>...</p> <p>A l'appui des orientations du PADD, la zone UH se compose de plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UHc, concernant les abords de la route de Taninges, ainsi que ceux de la route de Collonges et le Chef-Lieu, où sont introduites des dispositions réglementaires spécifiques aux vues de la mixité des fonctions et de la densité attendues. Ce secteur comprend notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ UHc-oap3 (pièce n°5-1 du PLU) est identifié au chef-lieu, au lieu-dit "Les Poses". ○ UHc1 est identifié au chef-lieu, en bordure de la route des Ecoles et de la route de la Fougonne. ○ UHc2 est identifié au chef-lieu, en bordure de la route des Hutins. 	<p><i>Création d'un sous-secteur UHc2</i></p>
<p>Article.1.UH</p>	<p>Article.1.UH</p> <p><i>Dans la bande tampon située dans le sous-secteur UHc2, aux abords du cours d'eau le Nantet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'ensemble des constructions, à l'exception des aménagements légers (murs de soutènements, terrasses, ...), sous réserve de ne pas aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.</i> 	<p><i>Ajout d'une bande tampon permettant de maîtriser le risque d'inondation</i></p>
<p>Article.2.UH</p> <p>...</p> <p>Dans le secteur UHc (dont UHc-oap3 et UHc1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à usage commercial et artisanal à condition que cet usage ait vocation de services de proximité. Dans ce cas, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la salubrité publique et la tranquillité publique. 	<p>Article.2.UH</p> <p>...</p> <p>Dans le secteur UHc (dont UHc-oap3, UHc1 et UHc2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à usage commercial et artisanal à condition que cet usage ait vocation de services de proximité. Dans ce cas, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la salubrité publique et la tranquillité publique. 	<p><i>Ajout du secteur UHc2 au sein de la zone UHc, pour l'application de l'article 2.</i></p>

<p>Article.7.UH</p> <p>...</p> <p>Dans le secteur UHc (dont UHc-oap3 et UHc1) et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :</p>	<p>Article.7.UH</p> <p>...</p> <p>Dans le secteur UHc (dont UHc-oap3, UHc1 et UHc2) et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :</p>	<p><i>Ajout du secteur UHc2 au sein de la zone UHc, pour l'application de l'article 7.</i></p>
<p>Article.10.UH</p> <p>...</p> <p>La hauteur des constructions et installations ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UHc (dont UHc-oap3) : RDC+2+C ou AT dans la limite de 12 m si toiture plate et 15 m si toiture à pans, 	<p>Article.10.UH</p> <p>...</p> <p>La hauteur des constructions et installations ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UHc (dont UHc-oap3 et UHc2) : RDC+2+C ou AT dans la limite de 12 m si toiture plate et 15 m si toiture à pans, 	<p><i>Ajout du secteur UHc2 au sein de la zone UHc, pour l'application de l'article 10.</i></p>
<p>Article.12.UH</p> <p>...</p> <p>Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de : <ul style="list-style-type: none"> o deux logements et moins : 2 places par logement, o plus de 2 logements, 2 places de stationnement par logement, dont, pour les constructions neuves : <ul style="list-style-type: none"> - dans les secteurs UHc (dont UHc-oap3 et UHc1), UH1, UH2 (dont UH2-oap1) et UH3-oap2 : 1,5 places intégrées dans le volume de la construction, - dans le secteur UH3 : 1 place intégrée dans le volume de la construction, - dans le secteur UH4 : 1 place couverte. 	<p>Article.12.UH</p> <p>...</p> <p>Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de : <ul style="list-style-type: none"> o deux logements et moins : 2 places par logement, o plus de 2 logements, 2 places de stationnement par logement, dont, pour les constructions neuves : <ul style="list-style-type: none"> - dans les secteurs UHc (dont UHc-oap3, UHc1 et UHc2), UH1, UH2 (dont UH2-oap1) et UH3-oap2 : 1,5 places intégrées dans le volume de la construction, - dans le secteur UH3 : 1 place intégrée dans le volume de la construction, - dans le secteur UH4 : 1 place couverte. 	<p><i>Ajout du secteur UHc2 au sein de la zone UHc, pour l'application de l'article 12.</i></p>

2. Au sein du sous-secteur UHc2, développer l'offre de logements abordables (en bail réel solidaire).

a. Exposé des motifs

Afin d'œuvrer pour le maintien de l'équilibre social et générationnel de la population, le PADD du PLU prescrit l'objectif suivant :

- Poursuivre l'effort de production de logements aidés sur la commune afin de réduire le déficit constaté, en prévoyant d'intégrer une part adaptée de mixité sociale au sein des opérations les plus significatives à vocation d'habitat, y compris et surtout au sein des opérations sur des terrains maîtrisés par la collectivité, en cohérence avec les objectifs du PLH, notamment celles étant situées à proximité des lignes de transports en commun.

Les prescriptions du SCoT imposent aux PLU de traduire les objectifs de diversification de l'offre de logements, dans la logique de la politique des « trois tiers »*, conformément aux objectifs de croissance et de développement durable qu'il définit.

*** La politique des « trois tiers » correspond aux typologies de logements à développer au prorata des objectifs de production de logements définis par le SCoT à l'horizon 2032 à l'échelle de l'Agglomération.**

Logements locatifs aidés	33%*
Logements abordables (cf définition)	33%
Logements libres	33%

Définition : Le SCoT définit le logement abordable comme un segment de marché situé entre le logement locatif social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources.

Le logement abordable sera défini dans sa gamme de produits de logements dans le PLH.

Le centre-bourg de la commune comptabilise à ce jour 715 logements, dont environ 687 résidences principales. Au sein de cet espace, les logements locatifs sociaux représentent plus de 24 % du nombre de résidences principales (166 locatifs sociaux).

Le secteur UHc2 s'inscrit ainsi dans un tissu urbain, dans lequel le logement locatif social est correctement représenté. Par ailleurs, cette représentation sera confortée lors de la mise en œuvre d'une opération constituée de 100 % de logements socialement aidés, identifiée au titre de l'emplacement réservé n° L4. Cette réserve est située le long de la route des Hutins, à proximité immédiate du secteur UHc2. D'une emprise de 1 767 m², elle présente une capacité d'environ 15 logements locatifs sociaux supplémentaires.

A contrario, la part du logement abordable, au centre-bourg, est à ce jour inexistante. En développant ce type de logements, la collectivité s'engage à étoffer l'éventail de l'offre en logement au centre-bourg.

La modification n°2 intervient sur la politique de mixité sociale, au sein du sous-secteur UHc2. Dans l'emprise de ce dernier, la mixité sociale sera traitée en bail réel solidaire (à hauteur de 30 %). Ainsi, l'opération immobilière prenant place au sein du sous-secteur UHc2 comportera 12 logements traités en bail réel solidaire, sur la quarantaine de logements créés, soit 30 % de logements abordables.

A l'échelle du territoire communal, la part du logement social représente 19,78 % du nombre de résidences principales (chiffre calculé au 1^{er} janvier

2022). Ce taux, en constante augmentation depuis plus d'une décennie, devrait atteindre 25 % avant l'échéance du SCoT (2032).

Cette croissance est soutenue par la politique de maîtrise foncière communale, menée à l'échelle du territoire, et dont l'objectif porte sur la réalisation d'opérations composées de plus de 50 % de logements sociaux. A ce titre, deux nouveaux projets devraient être mis en chantier en 2024, représentant 54 logements locatifs sociaux. Cet effort se poursuivra dans les années à venir (des fonciers ayant été maîtrisés dans ce but).

En parallèle, d'autres logements locatifs sociaux seront également portés par des projets d'initiative privée (60 nouveaux logements locatifs sociaux en VEFA, ont déjà été autorisés en 2023).

En date du 14 novembre 2022, la commune a prescrit une révision n°1 de son PLU. Cette procédure vise notamment à mettre en compatibilité le document de planification urbaine communale avec le Schéma de Cohérence Territoriale. Ce travail permettra de décliner la politique de mixité sociale, dite des « trois tiers », à l'échelle du territoire communal.

b. Les modifications apportées

PLU issu de la mise en compatibilité approuvée le 08/04/2022	PLU modifié (modification en vert)	Commentaires
<p>Article.2.UH</p> <p>...</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH et de ses périmètres, en termes de politique de MIXITE SOCIALE, la ventilation doit être conforme à celle édictée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) (soit 30% de PLAI et 70% de PLUS) et répartie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute opération d'habitat de 10 à 19 logements doit comporter 25 % minimum de logements locatifs socialement aidés. - toute opération d'habitat de 20 à 49 logements doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs socialement aidés. - toute opération d'habitat de 50 logements et plus doit comporter au minimum 35 % de logements locatifs socialement aidés. 	<p>Article.2.UH</p> <p>...</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH et de ses périmètres, à l'exception du secteur UHc2, en termes de politique de MIXITE SOCIALE, la ventilation doit être conforme à celle édictée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) (soit 30% de PLAI et 70% de PLUS) et répartie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute opération d'habitat de 10 à 19 logements doit comporter 25 % minimum de logements locatifs socialement aidés. - toute opération d'habitat de 20 à 49 logements doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs socialement aidés. - toute opération d'habitat de 50 logements et plus doit comporter au minimum 35 % de logements locatifs socialement aidés. <p>Dans le secteur UHc2, en termes de politique de MIXITE SOCIALE, la ventilation doit être répartie comme suit : toute opération d'habitat doit comporter 30 % minimum de logements abordables, traités uniquement en « bail réel solidaire ».</p>	<p><i>Introduction d'une règle de mixité sociale spécifique au secteur UHc2</i></p>

3. Adapter la longueur des façades des bâtiments, au sein du secteur UHc2

a. Exposé des motifs

Au titre du développement de la vie de proximité le PADD du PLU favorise :

- La mixité urbaine au sein des différents centres de vie de la commune, au profit d'une vie de proximité renforcée, notamment dans les secteurs de centralité du bourg de Vétraz et de Bas-Monthoux, par la mise en place d'un secteur urbain spécifique dans ces centres de vie ;
- L'installation du commerce de proximité au centre-bourg dans le respect du SCoT approuvé.

Pour les activités économiques « de proximité », il s'agit de :

- Favoriser prioritairement leur maintien et leur développement au centre-bourg et à Bas-Monthoux, en mixité avec l'habitat, pour répondre aux besoins de la population, limiter les déplacements automobiles et renforcer l'animation et la vie locale ;
- Mettre en place des dispositions réglementaires de nature à favoriser le maintien et la création de commerces et de services au centre-bourg ainsi qu'à Bas-Monthoux (dans le respect du SCoT approuvé), afin de répondre aux besoins d'une vie de proximité.

En 2022, la commune a mandaté un bureau d'étude, afin de l'accompagner dans la définition des moyens permettant de dynamiser son centre-bourg. Il en ressort les préconisations suivantes :

- Développer et diversifier le tissu commercial pour traiter la problématique du faible taux de locaux commerciaux par rapport au poids démographique de la commune :

- Créer une polarité de centre-bourg avec un minimum de commerces de proximité : pharmacie (en projet), boulangerie ouverte quotidiennement, moyenne surface alimentaire à terme, ... ;
- Renforcer les commerces moteurs existants (comme le Bellino) en leur accordant une surface plus importante permettant de développer l'activité de petite restauration ;
- Implanter un commerce de type « culture-loisirs » (maison de la presse, petite librairie) qui serait adapté à la démographie de la ville et un plus pour l'attractivité du centre ;
- A court-terme, continuer de développer le marché, en intégrant des producteurs locaux, afin de renforcer l'attractivité et la destination centre-bourg de Vétraz-Monthoux.

Ces préconisations se traduisent par les actions et projets suivants :

- Favoriser l'implantation de certains commerces dont : pharmacie (100 m²), moyenne surface alimentaire (250 à 400 m²), café / salon de thé (60 à 120 m²), maison de la presse (150 m²), service type banque (superficie à définir selon les souhaits d'implantation), services de proximité – type cordonnerie, petite téléphonie (30 à 50 m²), etc.
- Au sein du projet se situant dans le secteur UHc2 :
 - Implanter un commerce de bouche (bar – restauration) marqueur du centre, « en excroissance » au Sud du bâtiment A (RDC uniquement) pour « répondre » aux commerces existants aux Aquarelles et affecter à ce seul commerce une surface de plancher de l'ordre de 150 à 200 m² ;
 - Implanter la pharmacie au RDC du bâtiment B (en R+1 et +/- 100 m² chacun).



Source : Citadia Conseil / Etude de dynamisation du Centre-Bourg

La modification n°2 s'inscrit dans le prolongement de cette étude, en créant un secteur de dynamisation au centre-bourg de la commune (Uhc2). Au sein de celui-ci, le développement du commerce de proximité sera privilégié. Ainsi, la règle précisant la longueur maximale des façades des constructions (article 11.1 UH), sera portée à 50 m, en présence de commerces de proximité au rez-de-chaussée des bâtiments.

La modification de cet article, permettra la réalisation, au rez-de-chaussée du bâtiment A, d'une excroissance à vocation commerciale. Cette dernière,

située au Sud du bâtiment A, s'implantera en face des commerces existants, positionnés au Sud-Est de la route des Hutins. Ce positionnement favorisera la cohérence de l'extension de la polarité existante et créera du dynamisme autour des espaces publics.

b. Les modifications apportées

PLU issu de la mise en compatibilité approuvée le 08/04/2022	PLU modifié (modification en vert)	Commentaires
<p>Article 11.1UH</p> <p>...</p> <p>Dans les zones UHc, UH1 et UH2 :</p> <p>La longueur des façades ne peut excéder 40 mètres.</p>	<p>Article 11.1UH</p> <p>...</p> <p>Dans les zones UHc, UH1 et UH2 :</p> <p>La longueur des façades ne peut excéder 40 mètres.</p> <p>Toutefois, dans le sous-secteur UHc2, la longueur des façades pourra être portée à 50 m, en présence de commerces de proximité au rez-de-chaussée des bâtiments.</p>	<p><i>Ajout d'une disposition permettant de porter la longueur des façades à 50 m, en secteur UHc2, en présence de commerce de proximité en rez-de-chaussée.</i></p>

4. Au sein du sous-secteur UHc2, permettre l'implantation en limite des emprises publiques et des voies, des constructions comportant des rez-de-chaussée commerciaux

a. Exposé des motifs

L'étude portant sur la définition des moyens permettant de dynamiser son centre-bourg définit des moyens permettant de dynamiser son centre-bourg préconise de :

- Créer une polarité de centre bourg avec un minimum de commerces de proximité pharmacie (en projet), boulangerie ouverte quotidiennement, moyenne surface alimentaire à terme,
- Conserver une cohérence en matière d'implantation selon le tissu existant dans lequel s'inscrivent les constructions nouvelles, notamment en préservant les alignements de voiries du centre bourg,
- Marquer par des aménagements spécifiques sur des secteurs stratégiques identifiés (plateau traversant sur la polarité commerciale, espaces publics devant la mairie, ...) la place du piéton,

L'opération projetée au sein du secteur UHc2, comportera la création d'environ 1 000 m² de rez-de-chaussée commerciaux. Afin d'assurer leur accessibilité, ces derniers seront desservis par un confortable cheminement piéton, positionné au droit de leurs vitrines. Cet aménagement s'inscrit dans la continuité de la placette se situant à l'Est de la route des Hutins.

Toutefois, la réalisation de cet équipement nécessite de prévoir une évolution de l'article 6.UH, afin d'autoriser l'implantation de constructions en limite des emprises publiques et des voies, en présence de rez-de-chaussée commerciaux.

b. Les modifications apportées

PLU issu de la mise en compatibilité approuvée le 08/04/2022	PLU modifié (modification en vert)	Commentaires
<p>Article.6.UH</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone UH : 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur (éléments de débords inclus). La surface des reculs doit être végétalisée et plantée à hauteur de 50% minimum de leur superficie. <p>L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite, - les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, 	<p>Article.6.UH</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone UH : 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur (éléments de débords inclus). La surface des reculs doit être végétalisée et plantée à hauteur de 50% minimum de leur superficie. <p>L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite, - les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, - dans le sous-secteur UHc2, les constructions comportant au moins un commerce de proximité en rez-de-chaussée, 	<p><i>Adaptation de la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies dans le secteur UHc2.</i></p>

5. Au sein du secteur UH4, adapter la règle d'implantation sur une même propriété

La modification n°1 du PLU, approuvée le 29 novembre 2021, introduit une notion de distance minimale d'implantation des constructions sur une même propriété (article 8.). Un retrait de 8 m a été fixé dans l'ensemble des zones, à l'exception du secteur UH4. Au sein de ce dernier, une distance de retrait de 20 m a été définie. Cette distance plus élevée était justifiée par la morphologie urbaine du secteur UH4, moins dense.

a. Exposé des motifs

Au sein du secteur UH4, les effets de la mise en œuvre de cette règle ont principalement impacté l'habitat individuel. En effet, une baisse significative de la densité de cette forme d'habitat, a été constatée sur les projets réalisés postérieurement à la modification n°1. Par ailleurs, les porteurs de projets se sont orientés vers un habitat plus compact (de type intermédiaire), permettant de développer une densité équivalente à celle pouvant être mise en œuvre avant l'approbation de la modification n°1.

La modification n°2 intervient sur cette règle, réduisant la distance de retrait au sein du secteur UH4, de 20 à 14 m. Cet ajustement, favorisera une moindre consommation de l'espace des opérations d'habitat individuel, en maintenant toutefois une densité comparable au bâti existant.

Dans ce secteur, la densité étant principalement déterminée par l'application du coefficient d'emprise au sol (0,20), du coefficient d'espaces perméables (40 %) et du coefficient de biotope (70 %), l'évolution de l'article 8.UH impactera faiblement la densité des opérations (de moins de 20 %).

b. Les modifications apportées

PLU issu de la mise en compatibilité approuvée le 08/04/2022	PLU modifié (modification en vert)	Commentaires
<p>Article 8.UH</p> <p>...</p> <p>Dans le secteur UH4 :</p> <p>Deux bâtiments non contigus doivent respecter une distance minimale de 20 mètres, éléments de débord inclus.</p>	<p>Article 8.UH</p> <p>...</p> <p>Dans le secteur UH4 :</p> <p>Deux bâtiments non contigus doivent respecter une distance minimale de 14 mètres, éléments de débord inclus.</p>	<p><i>Adaptation de la règle d'implantation sur une même propriété dans le secteur UH4.</i></p>

6. Corrections d'erreurs matérielles

a. Exposé des motifs

Suite à la modification n°1, approuvée le 29 novembre 2021 et à la mise en compatibilité, approuvée le 04 août 2022, il convient de corriger les quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement graphique.

- Correction de l'erreur matérielle au lieudit « Livron »

Une erreur matérielle s'est glissée dans la représentation graphique de la zone UH1, au lieudit « Livron ». En effet, celle-ci a été remplacée par une zone UHc lors de l'approbation de la modification n°1. Il convient de rétablir le zonage UH1 sur les parcelles cadastrées section D n° 1887, 1888, 1890 et 3588.

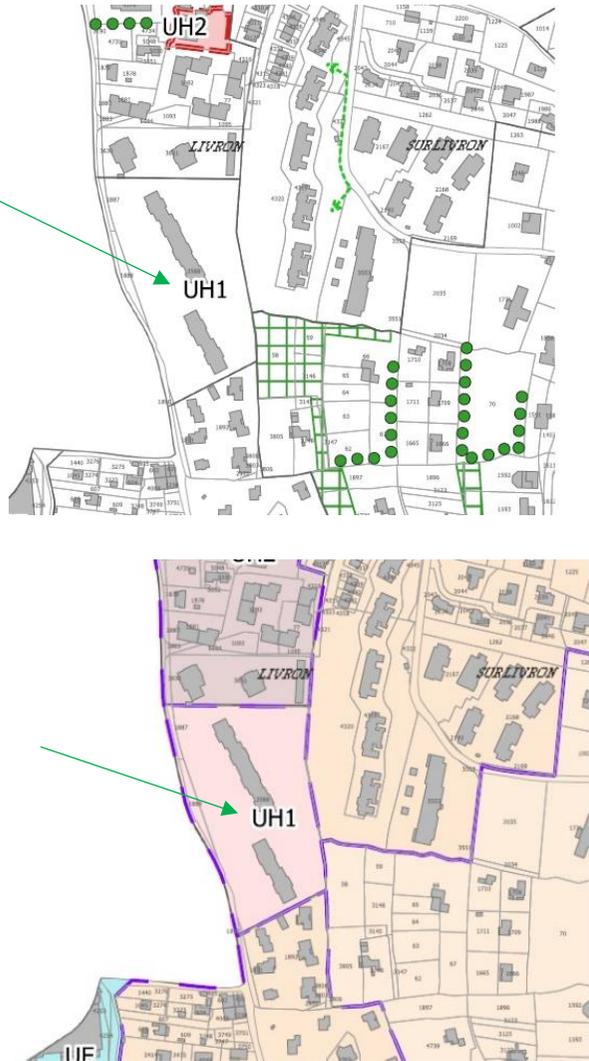
- Correction de l'erreur matérielle figurant dans les légendes du règlement graphique et du document graphique annexe informatif

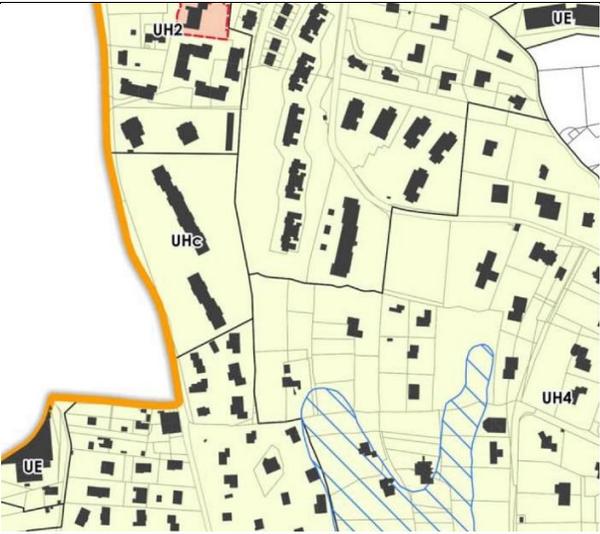
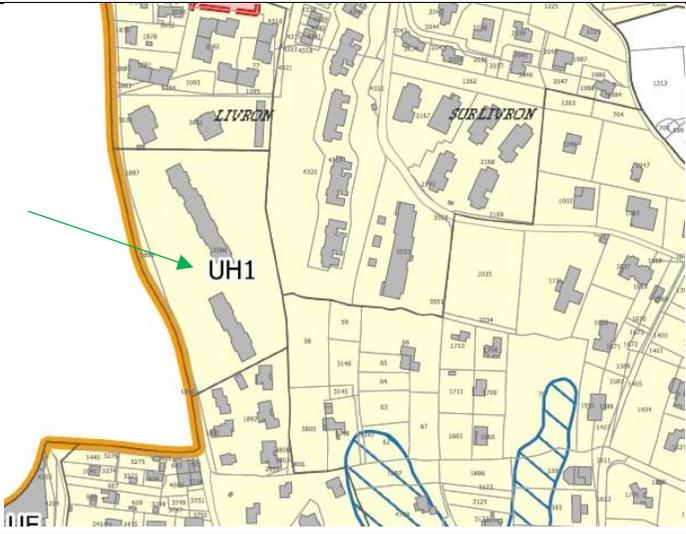
Une erreur matérielle s'est glissée dans les légendes du règlement graphique (y compris complémentaire) et du document graphique annexe. En effet, lors de l'approbation de la mise en compatibilité, les zones 1AUx et 2AUx ont été remplacées par la zone UEoap7. Ainsi, il convient de supprimer les zones 1AUx et 2AUx figurant dans les légendes des documents graphiques.

- Correction des erreurs matérielles figurant dans les tableaux des emplacements réservés, afin de faire correspondre la superficie indiquée avec la surface réelle

Des erreurs matérielles ont été identifiées dans les tableaux des emplacements réservés du règlement graphique. En effet, les surfaces graphiques des emplacements réservés ne correspondent pas aux superficies, figurant dans les tableaux des emplacements réservés. Ainsi, il convient de mettre en cohérence les superficies avec les surfaces graphiques (les surfaces graphiques des emplacements réservés ne sont pas modifiées).

b. Les modifications apportées

<p>PLU issu de la mise en compatibilité approuvée le 08/04/2022</p>	<p>PLU modifié (modification en vert)</p>	<p>Commentaires</p>
<p>Zonage PLU 2022</p> 	<p>Zonage modifié</p> 	<p>Rétablissement du zonage UH1</p>

 <p>This map fragment shows a portion of a planning document. It features several urban planning zones: UH2 (top left), UHe (center left), and UH4 (bottom right). A yellow boundary line follows the left and bottom edges of the UHe zone. A blue hatched area is visible in the bottom right corner. The background is light yellow with black outlines for buildings and roads.</p>	 <p>This map fragment shows a larger area with urban planning zones LIVERON and SUBLIVRON. A yellow boundary line follows the left and bottom edges. A green arrow points to a specific area labeled UH1. A blue hatched area is visible in the bottom right corner. The background is light yellow with black outlines for buildings and roads.</p>	

Légende PLU 2022

Zones urbaines

- UH : Zone urbanisée à dominante d'habitat
- Uhc : Secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune (dont UHcoop3 à "Les Poses", soumis à OAP et Uhc ainsi que Uhc1 au centre bourg au sein duquel un dispositif plus dense à été mise en place)
- UH1 : Secteur à dominante d'habitat de forte densité
- UH2 : Secteur à dominante d'habitat dense (dont soumis à OAP UH2oap1 à "Bas-Monthoux")
- UH3 : Secteur à dominante d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP, UH3oap2 à "La Bonnaz")
- UH4 : Secteur à dominante d'habitat de faible densité
- UE : Zone urbanisée à vocation d'équipements publics et collectifs
- UEd : Secteur de gestion de la déchetterie
- UX : Zone urbanisée à vocation d'activités économiques
- UXc : Secteur de gestion et confortement des activités économiques y compris commerciales

Zones à urbaniser

- 1AUH : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 1AUH2 : Secteur à vocation d'habitat dense
- 1AUH3 : Secteur à vocation d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP 1AUH3oap3 au lieu-dit "Les Poses", 1AUH3oap4 au lieu-dit "Les Chiens", 1AUH3oap5 au lieu-dit "Les Bouchets Est", 1AUH3oap6 à "Corbaix")
- 1AUX : Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques ("Les Petits Prés", soumis à OAP)
- 2AU : Zone d'urbanisation future
- 2AUH : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat ("La Motte-Sud")
- 2AUX : Secteur à vocation d'activités économiques ("Les Prés de Nant")

Zones agricoles

- A : Zone agricole
- Ar : Secteur d'apport de matériaux inertes
- N : Zone naturelle
- Nax : Secteur de gestion des infrastructures
- Ne : Secteur de gestion et de développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- Nes : Secteur de gestion et de développement des équipements publics sportifs et de plein air intercommunaux
- Nj : Secteur de gestion des jardins familiaux

Légende PLU modifié

Zones urbaines

- Zones urbanisées à dominante d'habitat
- Uhc : Secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune (dont UHcoop3 "Les Poses", soumis à OAP, ainsi que Uhc1 au centre-bourg au sein duquel un dispositif plus dense à été mis en place et Uhc2 ayant vocation à dynamiser le centre-bourg)
 - Uhc1 : Secteur de densité plus importante (au centre-bourg)
 - Uhc2 : Secteur de dynamisation du centre-bourg, ayant vocation à développer le commerce de proximité et intégrant une part de logements abordables
 - UH1 : Secteur à dominante d'habitat de forte densité
 - UH2 : Secteur à dominante d'habitat dense (dont soumis à OAP UH2oap1 à "Bas-Monthoux")
 - UH3 : Secteur à dominante d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP UH3oap2 à "la Bonnaz")
 - UH4 : Secteur à dominante d'habitat de faible densité
- Zones urbanisées à vocation d'équipements publics et collectifs
- UE : Zone urbanisée à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif (dont soumis à OAP UEoap6 à "Corbaix" et UEoap7 "Les Petits-Prés")
 - UEd : Secteur de gestion de la déchetterie
- Zones urbanisées à vocation d'activités économiques
- UX : Zone urbanisée à vocation d'activités économiques
 - UXc : Secteur de gestion et confortement des activités économiques y compris commerciales

Zones à urbaniser

- Zones à urbaniser à vocation d'habitat
- 1AUH2 : Secteur à vocation d'habitat dense
 - 1AUH3 : Secteur à vocation d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP 1AUH3oap3 au lieu-dit "Les Poses", 1AUH3oap4 au lieu-dit "Les Chiens", 1AUH3oap5 au lieu-dit "Les Bouchets Est", 1AUH3oap6 à "Corbaix")
- Zone d'urbanisation future
- 2AUH : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat de moyenne densité ("La Motte-Sud")

Zones agricoles

- A : Zone agricole
- Ar : Secteur d'apport de matériaux inertes

Zones naturelles

- N : Zone naturelle
- Nax : Secteur de gestion des infrastructures aéroportuaires
- Ne : Secteur de gestion et de développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- Nes : Secteur de gestion et de développement des équipements publics sportifs et de plein air
- Nj : Secteur de gestion des jardins familiaux

Suppression des mentions 1AUx et 2AUx et ajout du libellé UE oap7 « Les Petits-Prés »

<p>Zones urbaines</p> <p>Uhc : Secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune (dont UHcoop3 à "Les Poses", soumis à OAP et Uhc ainsi que Uhc1 au centre bourg au sein duquel un dispositif plus dense à été mise en place)</p> <p>UH1 : Secteur à dominante d'habitat de forte densité</p> <p>UH2 : Secteur à dominante d'habitat dense (dont soumis à OAP UH2oap1 à "Bas-Monthoux")</p> <p>UH3 : Secteur à dominante d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP, UH3oap2 à "La Bonnaz")</p> <p>UH4 : Secteur à dominante d'habitat de faible densité</p> <p>UE : Zone urbanisée à vocation d'équipements publics et collectifs</p> <p>UEd : Secteur de gestion de la déchetterie</p> <p>UX : Zone urbanisée à vocation d'activités économiques</p> <p>UXc : Secteur de gestion et confortement des activités économiques y compris commerciales</p> <p>Zones à urbaniser</p> <p>1AUH : Zone à urbaniser à vocation d'habitat</p> <p>1AUH2 : Secteur à vocation d'habitat dense</p> <p>1AUH3 : Secteur à vocation d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP 1AUH3oap3 au lieu-dit "Les Poses", 1AUH3oap4 au lieu-dit "Les Chiens", 1AUH3oap5 au lieu-dit "Les Bouchets Est", 1AUH3oap6 à "Corbaix")</p> <p>1AUX : Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques ("Les Petits Prés", soumis à OAP)</p> <p>2AU : Zone d'urbanisation future</p> <p>2AUh : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat ("La Motte-Sud")</p> <p>2AUX : Secteur à vocation d'activités économiques ("Les Prés de Nant")</p> <p>Zones agricoles</p> <p>A : Zone agricole</p> <p>Ar : Secteur d'apport de matériaux inertes</p> <p>N : Zone naturelle</p> <p>Nax : Secteur de gestion des infrastructures</p> <p>Ne : Secteur de gestion et de développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif</p> <p>Nes : Secteur de gestion et de développement des équipements publics sportifs et de plein air intercommunaux</p> <p>Nj : Secteur de gestion des jardins familiaux</p>	<p>Zones urbaines</p> <p>Zones urbanisées à dominante d'habitat</p> <p>Uhc</p> <p>Secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune (dont UHcoop3 "Les Poses", soumis à OAP, ainsi que Uhc1 au centre-bourg au sein duquel un dispositif plus dense à été mis en place et Uhc2 ayant vocation à dynamiser le centre-bourg)</p> <p>Uhc1</p> <p>Secteur de densité plus importante (au centre-bourg)</p> <p>Uhc2</p> <p>Secteur de dynamisation du centre-bourg, ayant vocation à développer le commerce de proximité et intégrant une part de logements abordables</p> <p>UH1</p> <p>Secteur à dominante d'habitat de forte densité</p> <p>UH2</p> <p>Secteur à dominante d'habitat dense (dont soumis à OAP UH2oap1 à "Bas-Monthoux")</p> <p>UH3</p> <p>Secteur à dominante d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP UH3oap2 à "la Bonnaz")</p> <p>UH4</p> <p>Secteur à dominante d'habitat de faible densité</p> <p>Zones urbanisées à vocation d'équipements publics et collectifs</p> <p>UE</p> <p>Zone urbanisée à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif (dont soumis à OAP UEoap6 à "Corbaix" et UEoap7 "Les Petits-Prés")</p> <p>UEd</p> <p>Secteur de gestion de la déchetterie</p> <p>Zones urbanisées à vocation d'activités économiques</p> <p>UX</p> <p>Zone urbanisée à vocation d'activités économiques</p> <p>UXc</p> <p>Secteur de gestion et confortement des activités économiques y compris commerciales</p> <p>Zones à urbaniser</p> <p>Zones à urbaniser à vocation d'habitat</p> <p>1AUH2</p> <p>Secteur à vocation d'habitat dense</p> <p>1AUH3</p> <p>Secteur à vocation d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP 1AUH3oap3 au lieu-dit "Les Poses", 1AUH3oap4 au lieu-dit "Les Chiens", 1AUH3oap5 au lieu-dit "Les Bouchets Est", 1AUH3oap6 à "Corbaix")</p> <p>Zone d'urbanisation future</p> <p>2AUH</p> <p>Secteur à urbaniser à vocation d'habitat de moyenne densité ("La Motte-Sud")</p> <p>Zones agricoles</p> <p>A</p> <p>Zone agricole</p> <p>Ar</p> <p>Secteur d'apport de matériaux inertes</p> <p>Zones naturelles</p> <p>N</p> <p>Zone naturelle</p> <p>Nax</p> <p>Secteur de gestion des infrastructures aéroporitaires</p> <p>Ne</p> <p>Secteur de gestion et de développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif</p> <p>Nes</p> <p>Secteur de gestion et de développement des équipements publics sportifs et de plein air</p> <p>Nj</p> <p>Secteur de gestion des jardins familiaux</p>	
---	--	--

MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 du PLU

<p>  Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)  Zones délimitées en application de l'article L.430.1 du CU à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir  Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer en application de l'article L.111.10 du CU  Zone soumise à un risque d'exposition au plomb  Périmètre de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres </p> <p>A titre d'information :</p> <p> Zone à risque géotechnique connu</p> <p>Zonage</p> <p>Zones urbaines</p> <p>Uhc : Secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune (dont UHcoop3 à "Les Poses", soumis à OAP et Uhc1 au centre bourg au sein duquel un dispositif plus dense a été mise en place) UH1 : Secteur à dominante d'habitat de forte densité UH2 : Secteur à dominante d'habitat dense (dont soumis à OAP UH2oap1 à "Bas-Monthoux") UH3 : Secteur à dominante d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP, UH3oap2 à "La Bonnaz") UH4 : Secteur à dominante d'habitat de faible densité</p> <p>UE : Zone urbanisée à vocation d'équipements publics et collectifs UEd : Secteur de gestion de la déchetterie</p> <p>UX : Zone urbanisée à vocation d'activités économiques UXc : Secteur de gestion et confortement des activités économiques y compris commerciales</p> <p>Zones à urbaniser</p> <p>1AUH : Zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUH2 : Secteur à vocation d'habitat dense 1AUH3 : Secteur à vocation d'habitat de moyenne densité (dont soumis à OAP 1AUH3oap3 au lieu-dit "Les Poses", 1AUH3oap4 au lieu-dit "Les Chiens", 1AUH3oap5 au lieu-dit "Les Bouchets Est", 1AUH3oap6 à "Corbais")</p> <p>1AUX : Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques ("Les Petits Prés", soumis à OAP)</p> <p>2AU : Zone d'urbanisation future 2AUh : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat ("La Motte-Sud")</p> <p>2AUX : Secteur à vocation d'activités économiques ("Les Prés de Nant")</p> <p>Zones agricoles</p> <p>A : Zone agricole Ar : Secteur d'apport de matériaux inertes N : Zone naturelle Nax : Secteur de gestion des infrastructures Ne : Secteur de gestion et de développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif Nes : Secteur de gestion et de développement des équipements publics sportifs et de plein air intercommunaux Nj : Secteur de gestion des jardins familiaux</p>	<p>Autres</p> <p>  Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)  Zones délimitées en application de l'article L.430.1 du CU à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir  Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer en application de l'article L.111.10 du CU  Zone soumise à un risque d'exposition au plomb  Périmètre de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres </p> <p>A titre d'information</p> <p> Zone à risque géotechnique connu</p>	
<p>Tableaux des emplacements réservés – PLU 2022</p>	<p>Tableaux des emplacements réservés modifié</p>	

MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 du PLU

ER	DESTINATION	OBSERVATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	Aménagement et sécurisation du chemin des Fontaines et réaménagement du lit de la Gélène	12 m de plateforme	3360 m²	Commune
2	Aménagement et sécurisation de l'entrée de ville aux abords du carrefour avenue de l'Europe/route de Bonneville		1452 m²	Commune
3	Aménagement d'un espace public et d'une voie desserte au lieu-dit "Les Chiens"	8 m de plateforme	1180 m²	Commune
4	Réalisation d'un cheminement mixte en bordure de la RN 205, entre l'avenue de l'Europe et le Chef-Lieu de Vétraz-Monthoux	3 m de largeur	2691 m²	Commune
5	Aménagement et sécurisation de la voie verte	4 m de plateforme	145 m²	Annemasse Agglo
6	Aménagement et sécurisation de l'accès aux équipements publics et extension des équipements publics		1118 m²	Commune
7	Aménagement et sécurisation du chemin de l'Eglise	5 m de plateforme	472 m²	Commune
8	Création d'un carrefour la route du Mont-Blanc, aménagement et sécurisation du chemin de la Pommerole	6,5 m de plateforme	745 m²	Commune
9	Aménagement sécurisation des accès aux équipements sportifs depuis la route du Mont-Blanc et extension des équipements sportifs existants	8 m de plateforme	2545 m²	Commune
10	Raccordement des deux portions du chemin rural des Bossules		180 m²	Commune
11	Extension des espaces publics du Centre-Bourg, aménagement et sécurisation de la desserte du lieu-dit "Les Poses"		710 m²	Commune
12	Projet d'équipement scolaire Hauteville et confortement de l'espace public avec des équipements publics et/ou d'intérêt générale, des aires de stationnement, ...		3006 m²	Commune
13	Aménagement et sécurisation sur la route du Mont Blanc d'une voie de desserte du secteur d'équipements publics en "entrée" et en "entrée-sortie" pour les riverains		1018 m²	Commune
14	Aménagement et sécurisation sur la route du Mont Blanc d'une voie de desserte du secteur d'équipements publics en "entrée-sortie"		795 m²	Commune
15	Extension de l'espace public existant		1432 m²	Commune
16	Aménagement et sécurisation d'un carrefour sur la Route du Mont-Blanc		121 m²	Commune
17	Aménagement et sécurisation de la route du Livron	12 m de plateforme	3081 m²	Commune
18	Aménagement et sécurisation du chemin du Belvédère	6,50/8 m de plateforme	4137 m²	Commune
19	Aménagement et sécurisation du chemin des Huches	8 m de plateforme	1092 m²	Commune
20	Réalisation de réseau d'assainissement et d'eaux pluviales	3 m de plateforme	565 m²	Annemasse Agglo
21	Aménagement et sécurisation d'un cheminement doux	5 m de plateforme	1245 m²	Commune
22	Aménagement et sécurisation d'un cheminement doux	5 m de plateforme	197 m²	Commune
23	Aménagement d'une voie mixte piéton/cycle et des abords de la Gélène entre le carrefour de Livron, au lieu-dit "Au Chêne", et le groupe scolaire Française Dallo, au lieu-dit "La Venne Ouest"		25045 m²	Commune
24	Projet d'équipements publics et d'extension du groupe scolaire à Collonges		1659 m²	Commune
25	Aménagement et sécurisation des routes de Collonges et Hauteville en lien avec la création d'une liaison douce		12347 m²	Commune

ER	DESTINATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
L1	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	2054 m²	Commune
L2	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	1424 m²	Commune
L3	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 70% de logements socialement aidés et 30% d'accession aidés	9591 m²	Commune
L4	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	1767 m²	Commune
L5	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	441 m²	Commune
L6	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 20% de logements socialement aidés	2871 m²	Commune
L7	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	2068 m²	Commune
L8	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	3420 m²	Commune

ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE EN M2
1	Aménagement et sécurisation du chemin des Fontaines et réaménagement du lit de la Gélène (12m de plateforme)	Commune	3363
2	Aménagement et sécurisation de l'entrée de ville aux abords du carrefour avenue de l'Europe/route de Bonneville	Commune	1357
3	Aménagement d'un espace public et d'une voie desserte au lieu-dit "Les Chiens" (8m de plateforme)	Commune	1178
4	Réalisation d'un cheminement mixte en bordure de la RN 205, entre l'avenue de l'Europe et le Chef-Lieu de Vétraz-Monthoux (3m de largeur)	Commune	1868
5	Aménagement et sécurisation de la voie verte (4m de plateforme)	Annemasse Agglo	145
6	Aménagement et sécurisation de l'accès aux équipements publics et extension des équipements publics	Commune	1106
7	Aménagement et sécurisation du chemin de l'Eglise (5m de plateforme)	Commune	471
8	Création d'un carrefour route du Mont-Blanc, aménagement et sécurisation du chemin de la Pommerole (6,5m de plateforme)	Commune	744
9	Aménagement et sécurisation des accès aux équipements sportifs depuis la route du Mont-Blanc et extension des équipements sportifs existants (8m de plateforme)	Commune	983
10	Raccordement des deux portions du chemin rural des Bossules	Commune	180
11	Extension des espaces publics du Centre-Bourg, aménagement et sécurisation de la desserte du lieu-dit "Les Poses"	Commune	704
12	Projet d'équipement scolaire Hauteville et confortement de l'espace public avec des équipements publics et/ou d'intérêt général, des aires de stationnement, ...	Commune	1986
13	Aménagement et sécurisation sur la route du Mont-Blanc d'une voie de desserte du secteur d'équipements publics en "entrée" et en "entrée-sortie" pour les riverains	Commune	1016
14	Aménagement et sécurisation sur la route du Mont-Blanc d'une voie de desserte du secteur d'équipements publics en "entrée-sortie"	Commune	794
15	Extension de l'espace public existant	Commune	1430
16	Aménagement et sécurisation sur la route du Mont-Blanc	Commune	122
17	Aménagement et sécurisation de la route du Livron (12m de plateforme)	Commune	3076
18	Aménagement et sécurisation du chemin du Belvédère (6,50/8m de plateforme)	Commune	4130
19	Aménagement et sécurisation du chemin des Huches (8m de plateforme)	Commune	1090
20	Réalisation de réseau d'assainissement et d'eaux pluviales (3m de plateforme)	Annemasse Agglo	618
21	Aménagement et sécurisation d'un cheminement doux (5m de plateforme)	Commune	1243
22	Aménagement et sécurisation d'un cheminement doux (5m de plateforme)	Commune	275
23	Aménagement d'une voie mixte piéton/cycle et des abords de la Gélène entre le carrefour du Livron au lieu-dit "Au Chêne", et le groupe scolaire Française Dallo, au lieu-dit "La Venne Ouest"	Commune	25003
24	Projet d'équipements publics et d'extension du groupe scolaire à Collonges	Commune	1654
25	Aménagement et sécurisation des routes de Collonges et Hauteville en lien avec la création d'une liaison douce	Commune	12169

ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE EN M2
L1	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	Commune	2050
L2	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	Commune	1421
L3	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 70% de logements socialement aidés et 30% d'accession aidés	Commune	9575
L4	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	Commune	1764
L5	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	Commune	440
L6	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 20% de logements socialement aidés	Commune	2866
L7	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	Commune	2065
L8	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.123.2.b du CU pour la réalisation de 100% de logements socialement aidés	Commune	3414

Mise en cohérence des surfaces renseignées dans les tableaux avec la superficie de la représentation graphique des emplacements réservés

CONCLUSION

1. Un projet n'impactant pas les surfaces agricoles, naturelles ou forestières

Le projet de modification ne concerne aucune zone agricole, naturelle ou forestière.

2. Une mise en œuvre des objectifs du PADD du PLU de 2015, dans la continuité du SCoT d'Annemasse Agglomération

La modification n°2 s'inscrit dans les orientations du PADD, en précisant leur traduction réglementaire.

Dans son axe 1 « conforter le rôle de « pôle de vie » au sein de l'Agglomération Annemassienne », le PADD affirme l'objectif « d'œuvrer pour le maintien de l'équilibre social et générationnel de la population ». Il encourage notamment :

- La mixité urbaine au sein des différents centres de vie de la commune, au profit d'une vie de proximité renforcée, notamment dans les secteurs de centralité du bourg de Vétraz et de Bas-Monthoux, par la mise en place d'un secteur urbain spécifique dans ces centres de vie ;
 - L'installation du commerce de proximité au centre-bourg dans le respect du SCoT approuvé.
- ⇒ La création d'un sous-secteur UHc2 dédié à la dynamisation du centre-bourg répond à cet objectif.

L'axe 1 du PADD vise également à :

- Permettre une croissance maîtrisée de la population, compatible avec les capacités d'accueil et les sensibilités de la commune, en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région d'Annemasse et du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé ;
 - Poursuivre la diversification amorcée du parc de logements en faveur d'un habitat collectif, semi collectif et individuel groupé, notamment pour une optimisation de l'usage de l'espace, garant d'une mixité générationnelle durable, dans le respect de ce qui est édicté dans le SCoT et le PLH, notamment dans les secteurs de projets.
- ⇒ Les dispositions contenues dans la modification simplifiée n°2 (adaptation de la longueur des façades des constructions et de l'implantation des constructions comportant des rez-de-chaussée commerciaux, au sein du sous-secteur UHc2 et adaptation de la règle d'implantation des constructions sur une même propriété, au sein de la zone UH4), précisent l'application réglementaire des objectifs du PADD.

3. Incidences du projet de modification sur l'environnement

La synthèse des incidences du projet de modification sur l'environnement a été traitée dans le dossier d'évaluation environnementale (en annexe).