



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la mise en compatibilité du schéma de cohérence
territoriale (SCoT) de la communauté de communes du
Genevois (74) et la mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Neydens (74) dans
le cadre de la déclaration de projet concernant le projet
« *Vitam 2* »**

Avis n° 2026-ARA-AUPP-1888-N19699

Avis du 9 octobre 2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale et les projets soumis à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable du plan ou programme ou du maître d'ouvrage du projet, de l'autorité décisionnaire et du public.

Pour la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Genevois et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neydens dans le cadre de la déclaration de projet concernant le projet « Vitam 2 », l'autorité environnementale désignée est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Auvergne-Rhône-Alpes.

En application de la [décision du 25 août 2026](#) portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, cet avis a été délégué à Madame Florence Castel, inspectrice générale, présidente de la MRAe d'Auvergne-Rhône-Alpes, qui atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

L'autorité environnementale a été saisie le 9 juillet 2026, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale. Conformément aux dispositions combinées de l'article [R. 104-38](#) du code de l'urbanisme et l'article [R. 122-26-1](#) du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article [R. 104-24](#) du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé a été consultée le 15 juillet 2026 et a produit une contribution le 27 août 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, le présent avis est rendu, les recommandations sont portées en caractères italiques gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que cet avis n'est ni favorable, ni défavorable, il ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de ce document et sur la prise en compte de l'environnement. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Le présent avis est publié sur le [site](#) internet des MRAe et sur le [portail](#) de l'évaluation environnementale. Conformément à l'article [R. 104-25](#) du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du plan ou programme soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Aux termes de l'article [R.104-39](#) du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

Synthèse de l'Avis

La communauté de communes du Genevois (Haute-Savoie) regroupe 17 communes, dont Neydens, et compte près de 50 000 habitants, elle est couverte par le schéma de cohérente territoriale (SCoT) du même nom et fait partie de l'agglomération transfrontalière franco-suisse dénommée « *Grand Genève* ». Le centre commercial et de loisir « *Vitam* » est situé dans le secteur des En vignes à l'entrée nord de Neydens. Il est bordé, à l'ouest, par la route départementale (RD) 1209 et, au nord, par la friche urbaine de l'ancienne discothèque Macumba et l'autoroute A41 et dispose d'une aire de stationnement en surface de 1 000 places.

Le projet Vitam 2 prévoit l'extension du centre commercial et de loisirs de Neydens sur la friche de l'ancienne discothèque Macumba et les parkings existants. Les objectifs des mises en compatibilité du SCoT du Genevois et du PLU de Neydens sont de permettre cette opération et de diversifier les usages du secteur, notamment par l'accueil de logements, de bureaux et d'un pôle de santé.

L'opération privilégie le renouvellement d'espaces déjà urbanisés et la requalification d'une friche urbaine. Le PLU prévoit plusieurs dispositions pour préserver le paysage et les espaces écologiques, maintenir des espaces végétalisés et réduire l'exposition aux nuisances routières.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du projet, dans son contexte territorial, sont : la mobilité ; la ressource en eau, en particulier le traitement des eaux usées et l'eau potable ; la santé humaine, en particulier les nuisances sonores, la pollution de l'air et les fortes chaleurs ; la biodiversité et la consommation foncière. Ces éléments sont d'autant plus importants dans le contexte du changement climatique.

Dans son avis du [10 septembre 2024](#) sur le projet de mise en compatibilité du SCoT, l'Autorité environnementale a invité le porteur de projet à réaliser une procédure commune des évaluations environnementales des mise en compatibilité des SCoT et PLU et des projets Vitam 2 et boulevard urbain. Le dossier présente une évaluation environnementale commune aux deux mises en compatibilité, sans toutefois inclure les études d'impact de Vitam 2 et du boulevard urbain. Certaines démonstrations essentielles sont renvoyées aux procédures ultérieures. L'évaluation doit préciser comment elle couvre l'ensemble des possibilités ouvertes par le PLU, qui excèdent sur certains points le programme actuellement présenté.

Le dossier est insuffisant sur plusieurs points.

L'Autorité environnementale recommande principalement de garantir une desserte multimodale et des capacités d'assainissement suffisantes à la mise en service de l'extension, de justifier l'adéquation des besoins avec la ressource en eau potable en tenant compte du changement climatique, et de démontrer l'efficacité des mesures de protection des nouveaux logements et du pôle de santé contre le bruit, la pollution de l'air et les fortes chaleurs.

Elle recommande également de préciser les atteintes résiduelles possibles aux espèces protégées, de compléter la justification des choix par une analyse proportionnée des variantes d'aménagement et de dimensionnement, et de rendre opérationnel le dispositif de suivi. Le devenir de l'activité de concassage et de stockage présente sur la friche doit être clarifié pour apprécier d'éventuelles incidences indirectes.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé qui suit.

Sommaire

1. Contexte, présentation de la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation de la mise en compatibilité du SCoT.....	8
1.3. Présentation de la mise en compatibilité du PLU.....	8
1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité du SCoT et du PLU dans son contexte territorial.....	9
2. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux retenus par l'Autorité environnementale.....	10
2.1. Observations générales.....	10
2.2. Articulation du projet de mise en compatibilité du SCoT et du PLU avec les documents supérieurs.....	10
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	10
2.4. État initial de l'environnement, incidences du SCoT et du PLU sur l'environnement, mesures ERC, prise en compte des enjeux environnementaux par le SCoT et le PLU.....	11
2.4.1. La mobilité.....	11
2.4.2. La ressource en eau.....	12
2.4.3. La santé humaine.....	13
2.4.4. La biodiversité.....	14
2.4.5. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....	14
2.5. Dispositif de suivi proposé.....	15
2.6. Résumé non technique.....	15

Avis détaillé

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes (CC) du Genevois (74) et de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neydens (74), dans le cadre de la déclaration de projet concernant le projet « Vitam 2 ». Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux par ces deux projets de mise en compatibilité.

L'Autorité environnementale estime utile, pour la bonne information du public et pour éclairer certaines de ses recommandations, de faire précéder ces deux analyses par une présentation du territoire et du contexte général d'élaboration de cette double mise en compatibilité : cette présentation est issue de l'ensemble des documents transmis à l'Autorité environnementale, qui seront soumis à l'enquête publique et des renseignements recueillis par la MRAe. Un rappel du cadre procédural dans lequel s'inscrit cette double mise en compatibilité est également fourni, toujours pour la complète information du public.

1. Contexte, présentation de la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes (CC) du Genevois (Haute-Savoie) regroupe 17 communes, dont Neydens et compte 49 893 habitants sur une superficie de 151,5 km² (données Insee [2023](#)). Elle est couverte par le SCoT du même nom et fait partie du pôle métropolitain du Genevois français¹ et de l'agglomération transfrontalière franco-suisse dénommée « *Grand Genève* ».

La commune de Neydens est concernée par la [directive](#) de protection et de mise en valeur des paysages du Mont Salève (74) approuvée par le décret n° 2008-189 du 27 février 2008 et qui s'impose aux documents d'urbanisme (SCoT et PLU). Le secteur des Envignes, situé au niveau de l'entrée nord de cette commune, comprend une friche urbaine liée à une discothèque fermée en 2015, dont le site est aujourd'hui en friche (« *Macumba* »), un centre commercial et de loisir qui a ouvert en 2009 (« *Vitam* »²), et une aire de stationnement en surface (environ 1 000 places pour le public et 134 places pour les salariés). Cet ensemble foncier est bordé au nord par l'autoroute A41 et à l'ouest par la RD1201.

Le gérant de Vitam (société Migros France) a sélectionné un opérateur (Frey) pour développer un projet « *Vitam 2* » de requalification de la friche de l'ex-Macumba et du parking existant. Le projet prévoit d'ajouter 82 % de surface de plancher supplémentaire (+ 46 000 m², passant de 25 000 à 71 000 m²) et 314 % de surface de vente supplémentaire (+ 25 000 m², passant de 6 000 à 31 000

-
- 1 Le [SCoT de la CC du Genevois](#) ("Porte Sud de Genève" 2014-2024) a été approuvé le 16 décembre 2013. Le projet de SCoT du Genevois français est en cours d'élaboration, son périmètre a été délimité par arrêté du [18 mars 2025](#), il concerne 68 communes comprises dans deux départements, deux communautés d'agglomération (Pays de Gex ; Annemasse - Les Voirons – Agglomération) et deux communautés de communes (du Genevois ; Terre Valserhône).
 - 2 Le site Vitam comprend actuellement 5 restaurants, 2 magasins de grande et moyenne surface spécialisée, un magasin alimentaire, 15 boutiques, un hôtel de 78 chambres (2 670 m² de surface de plancher), un pôle loisir de l'enseigne UCPA, vol.1 §2.3.2 p.6, figure 11 p.18.

m²), et de doubler la capacité de stationnement (de 1 134 à 2 300 places³. Il vise à doubler la fréquentation des commerces (de 1 à 2 millions de visiteurs par an), à augmenter de 50 % celle des activités de loisirs (de 700 000 à 1 050 000 visiteurs par an), et à doubler le nombre d'employés (de 400 à 800). Le programme propose le développement des commerces et services agrandissement du supermarché U, ajout d'un drive, création de commerces et services complémentaires, dont un pôle santé, des loisirs et restauration, des bureaux et la construction de 70 logements pour permettre aux actifs, dont les salariés, de se loger temporairement avant de trouver un logement pérenne (figure 1)⁴.



Figure 1: projet Vitam 2 (source : dossier, vol.1 figure 12 p.19)

La MRAe ARA a rendu un avis le [4 janvier 2019](#) sur le projet d'Écoparc du Genevois situé sur les communes de Neydens et Saint-Julien-en-Genevois⁵, présenté par la société Teractem. Elle a également rendu un avis le [10 septembre 2024](#) sur le projet de mise en compatibilité du SCoT de

3 Il est prévu de supprimer le parking existant de 1000 places et de conserver le parking de 134 places pour les employés. Le projet Vitam prévoit la création de deux parkings silos, l'un de 1 400 places sur la friche de l'ex Macumba et l'autre de 440 places sur le site du parking actuel, ainsi que la création d'un parking semi-enterré de 320 places sur le site du parking actuel, vol.1 §2.6.5 p.27.

4 Le montant du projet est évalué à 150 millions d'euros, vol.1 §2.5 p.11, §2.6.3 et 2.6.4 p.16, figures 12 et 13.

5 Il est situé au nord du centre Vitam, de l'autre côté de l'A41, il prévoit la création 127 000 m² de surface artisanale et industrielle et est également riverain du futur boulevard urbain (vol.1 §5.1p.3).

- réaliser une évaluation environnementale commune pour le rapport environnemental de la mise en compatibilité du SCoT, le rapport environnemental de la mise en compatibilité du PLU de Neydens, l'étude d'impact du projet de développement du Vitam et l'étude d'impact du projet de boulevard urbain ;
- prendre en compte les projets d'Écoparc du Genevois et du boulevard urbain dans l'analyse des incidences cumulées de l'évolution du SCoT et du PLU sur chacun des enjeux environnementaux considérés (figure 2).



La Communauté de Communes du Genevois a adressé le 9 juillet 2026 une demande d'avis dans le cadre d'une procédure commune d'évaluation environnementale concernant la double mise en compatibilité du SCoT et du PLU liée au projet « Vitam 2 »⁶. Le projet Vitam 2 nécessite un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PC-AEC), lequel est conditionné par le renforcement de l'accessibilité routière du site Vitam prévu dans le cadre du projet de transformation de la RD1201 en « *boulevard urbain* », projet porté par la CC du Genevois, ainsi que par le

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neydens et du SCoT de la CC du Genevois
Avis du 9 octobre 2026 page 7 sur 15

renforcement de la capacité du système d'assainissement collectif dans le secteur de Neydens, projet porté par la CC du Genevois (vol.0 §1.8 p.16).

1.2. Présentation de la mise en compatibilité du SCoT

La mise en compatibilité du SCoT de la CC du Genevois, engagée en 2023, a pour objet de :

- modifier le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour énoncer que, sur la commune de Neydens (secteur des Envignes), le secteur de la friche de l'ex-Macumba et du Vitam sont dédiés, de préférence, à une offre commerciale dite occasionnelle et, en complément de l'offre proposée par la ville centre de Saint-Julien-en-Genevois et les bourgs, à une offre quotidienne ou hebdomadaire de proximité⁷ ;
- modifier le document d'orientation et d'objectifs (DOO) pour énoncer que, en complément de l'affectation du secteur des Envignes aux commerces de types achats occasionnels légers et occasionnels lourds, le secteur de la friche de l'ex-Macumba et du Vitam a vocation à accueillir une mixité fonctionnelle (bureaux, logements etc.) ainsi que des commerces de types achats quotidiens et hebdomadaires de proximité. Le développement commercial doit répondre aux besoins du territoire par une densité commerciale (m²/habitants) en adéquation avec les moyennes nationales (à titre illustratif cela représente 25 000 m² de surface de vente supplémentaire maximum en 2023).

1.3. Présentation de la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU de Neydens, engagée en 2025, a pour objet de :

- modifier le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour :
 - modifier l'objectif « *Diversifier l'offre de logement pour permettre à toutes les générations et toutes les catégories sociales de pouvoir habiter le village* » : actualiser le nombre de logements sociaux (62 au lieu de 20), supprimer la référence au programme local de l'habitat (PLH) 2013-2019 et fixer le plafond de logement dans le secteur des Envignes (100 logements, vol.3 §2.4.1 p.13) ;
 - modifier l'objectif « *Favoriser l'implantation d'activités économiques et commerciales compatibles avec le caractère du village* » : préciser que l'entrée de ville au niveau du secteur des Envignes n'est pas qualitative, que la ZAC des Envignes créée en 1997 a été supprimée en 2016, ajouter un objectif de renouvellement urbain⁸, supprimer la mention relative à l'« *amendement Dupont* »⁹ ;
 - modifier l'objectif « *Lutter contre les changements climatiques en favorisant la transition énergétique* » : ajouter que tout programme de construction compris dans l'OAP du secteur des Envignes cherchera à optimiser son bilan carbone au-delà de la

7 Le dossier précise que le Scot prévoit une spécialisation fonctionnelle de trois zones d'activités économiques (ZAE) : la ZAE Cervonnex occupe le créneau cleantech, services, loisirs économiques ; la ZAE de la Technopôle d'Ar-champs occupe le créneau recherche et développement, bilocalisation, sciences de la vie ; la ZAC des Envignes (Neydens) occupe le créneau loisirs et tourisme d'affaires, vol.2 §5.1.3 p.8.

8 « *Engager une opération de renouvellement urbain et d'extension de la zone de commerces et de loisirs VITAM. / Le projet de renouvellement urbain et d'extension du centre de commerces et de loisirs Vitam sur la friche Macumba et les parkings du Vitam ne se limite pas à un programme de commerces. Le projet aura également une mixité d'usages et pourra comporter des bureaux, des restaurants, des parkings, des espaces de loisirs, un espace santé, des logements, des hébergements, des services à la population et éventuellement des espaces culturels. L'objectif est de créer un véritable quartier de ville proposant toutes les composantes d'une mixité fonctionnelle. / Ce projet est défini et encadré par l'OAP de secteur « Les Envignes » Ce projet s'inscrit dans une démarche globale et cohérente de requalification d'entrée de commune de Neydens et de transformation de la RD 1021 en boulevard urbain multi-modal.* », vol.3 §2.4.1 p.15.

9 Le dossier indique que la zone du projet Vitam 2 est classée en zone U dans le règlement graphique du PLU, excepté la bande verte qui traverse le secteur qui est classé en zone N. Dans la mesure où il s'agit d'un espace urbanisé, les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme relatives à l'interdiction de la constructibilité le long des grands axes routiers ne s'appliquent pas, vol.3 §2.4.1 p.15.

réglementation en vigueur et supprimer la prescription de mettre en œuvre sur ce secteur des opérations dites « *zéro émission de carbone* » et à « *énergie positive* » ;

- remplacer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n° 10 secteur « *les Envignes Nord* » actuellement en vigueur (3,3 ha, 0 logement) par une OAP n° 10 « *les Envignes* » (14,59 ha ; 55 000 m² de surface de plancher dont 100 logements et 25 000 m² de création de surface de vente nouvelle ; aire de stationnement de 2 600 places ; création d'une station-service dans la zone Uv1) ; les possibilités ouvertes par l'OAP sont plus importantes que le programme de Vitam 2 présenté dans le dossier : jusqu'à 55 000 m² de surface nouvelle de plancher, 100 logements ou hébergements et 2 600 places de stationnement (OAP, vol.3 §2.4.2 p.18), contre environ 46 200 m² de surface nouvelle de plancher, 70 logements ou hébergements et 2 300 places dans le projet Vitam 2 présenté (vol.1 §2.6.4 p.18, 27). L'évaluation doit préciser dans quelle mesure les hypothèses du projet Vitam 2 couvriraient ces possibilités supplémentaires
- modifier le règlement graphique pour délimiter la nouvelle OAP ; reclasser des zones¹⁰ ; représenter les espaces écologiques à protéger en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (couvrant près de 1 ha¹¹) ; ajuster le tracé et l'emprise de l'emplacement réservé n°2 (création de voies réservées aux bus et modes doux) ; ajouter des documents cartographiques relatifs notamment à la directive paysagère et au boulevard urbain¹² ;
- modifier le règlement écrit pour définir les règles applicables dans les zones Uv1, Uv2, Uv3 et Nv correspondant à l'OAP n°10 ; préciser le coefficient de biotope dans l'OAP n°10 et ajouter un nuancier de couleur pour cette OAP ;
- modifier le rapport de présentation.

1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité du SCoT et du PLU dans son contexte territorial

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du projet, dans son contexte territorial, sont la mobilité ; la ressource en eau, en particulier le traitement des eaux usées et l'alimentation en eau potable ; la santé humaine, en particulier les nuisances sonores, la pollution de l'air et les fortes chaleurs ; la biodiversité et la consommation foncière. Ces éléments sont essentiels pour apprécier la soutenabilité des projets de développement et d'aménagement dans le contexte du changement climatique.

En outre, les enjeux paysager et risque naturel d'inondation sont globalement pris en compte¹³ de manière appropriée.

10 Reclasser la zone Ux1 de l'OAP n°10 en vigueur en sous-secteur « *Friche Macumba* » (indiqué Uv1) ; reclasser la zone N en zone Nv ; reclasser la zone Ux en sous-secteur « *Vitam 1* » (Uv2) ; reclasser la zone Uep en sous-secteur « *Parking* » (Uv3) ; reclasser les zones Ux, Ux1 et UeP3 comprises dans le périmètre de la nouvelle OAP en zone Uv décomposée en trois sous-secteurs Uv1, Uv2 et Uv3 pour réglementer notamment la destination et la hauteur maximale des constructions.

11 Ces espaces écologiques à protéger concernent deux bassins en eau au sein de la zone centrale et la végétation associée (notamment une haie et boisement en rive Sud de la friche Macumba) ; un bassin présentant une phragmitaie développée au sein de la zone centrale ; une haie située en rive Sud de la friche Macumba et une haie située en rive du centre Vitam actuel, le long du chemin de chez Leclerc.

12 Ces documents cartographiques concernent les prescriptions relatives à la protection des cônes de vue en application de la directive paysagère du Salève ; un plan des retraits des constructions par rapport aux limites parcellaires ; un plan de repérage des différents types de façades et des enjeux liés ; des coupes relatives à l'articulation du front urbain avec la RD et le futur boulevard urbain, vol.3 p.53-56.

13 La directive Salève est clairement identifiée (vol.1 §2.6.4 p.21) et le projet d'évolution du SCoT et du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement qui comprend une entrée de ville plus qualitative au niveau de l'ex Macumba et supprime un « *effet miroir* » perceptible depuis le mont Salève lié à la réverbération solaire sur les pare-brises des véhicules motorisés situés sur le du parking en surface qui est remplacé par un parking silo. L'enjeu risque inondation est analysé dans le vol.4 §3.7 p.69-71.

2. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux retenus par l'Autorité environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier présente une évaluation environnementale commune aux mises en compatibilité du SCoT et du PLU. Il ne comprend toutefois pas les études d'impact de Vitam 2 et du boulevard urbain, dont l'évaluation coordonnée avait été recommandée dans l'avis du [10 septembre 2024](#). Leur élaboration conjointe faciliterait l'appréciation des incidences de ces opérations et de leurs interactions. Par ailleurs, l'Autorité environnementale n'a pas été saisie, à ce jour, de l'évaluation environnementale du zonage d'assainissement prescrite en 2024. Elle serait particulièrement utile pour évaluer l'enjeu environnemental relatif à la ressource en eau.

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction sont intégrées à l'OAP et au règlement du PLU, notamment pour le paysage, les espaces végétalisés et l'exposition aux nuisances routières. En revanche, certaines conditions essentielles à la réalisation de l'opération, en particulier la desserte et l'assainissement, restent renvoyées aux procédures ultérieures sans que leurs modalités de mise en œuvre soient suffisamment établies (vol.4 §10 p.117).

L'évaluation doit distinguer les garanties apportées par les documents d'urbanisme et celles qui relèveront des autorisations des projets, et préciser les compléments nécessaires avant l'approbation des mises en compatibilité.

Sur la forme, la numération des paragraphes n'est pas continue, elle doit être vérifiée et ces erreurs matérielles rectifiées¹⁴.

2.2. Articulation du projet de mise en compatibilité du SCoT et du PLU avec les documents supérieurs

L'articulation des évolutions du SCoT et du PLU avec les documents supérieurs est exposée dans le vol.4 (§2 p.4-9), qui concerne notamment la directive paysagère du Salève. Le dossier analyse les incidences transfrontalières avec la Suisse et conclut que les projets d'évolution du SCoT et du PLU, ainsi que du projet Vitam 2 associé, n'ont pas d'incidences notables transfrontalières (vol.4 §7 p.106-107).

2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

L'analyse des sites potentiels étudiés est exposée dans le vol.4 §8 p.108-115. Il est précisé que l'absence de projet n'est pas envisageable, sauf à choisir de maintenir une évocation commerciale de 72 % hors du territoire de la communauté de communes. Dans la mesure où le projet consiste en une extension d'un centre commercial et de loisirs existant (Vitam), la recherche d'options en périphérie immédiate paraissait devoir être privilégiée. Une analyse comparative de sites potentiels situés aux franges des villages et bourgs de la CC du Genevois a été réalisée.

La grille d'analyse comparative présente toutefois un biais méthodologique, car elle considère seulement les sites d'inventaire et de protection de la biodiversité (Natura 2000, arrêté de protection de biotope, ZNIEFF de type I et II, zones humides, trame verte et bleue), la connectivité écolo-

¹⁴ Dans le vol.4 p.41-42, le §3.3.9 est suivi par le § 3.3.1, 3.3.2, etc.

gique, le risque naturel d'inondation, l'accessibilité et les transports. Ce faisant, elle n'analyse pas, par exemple, la capacité de traitement des eaux usées, la santé humaine, le paysage, etc., qui doivent être pris en considération au sens de l'approche intégrée visée par la réglementation relative à l'évaluation environnementale¹⁵.

Le dossier comprend un plan de repérage des sites étudiés (vol.4 figure 72 p.113) qui doit être complété par un renvoi à l'annexe 3 pour permettre au lecteur de consulter les documents cartographiques de chaque site et rechercher les « *parcelles identifiées* » mentionnées (vol.4 p.110-112). Il n'analyse pas le taux d'occupation dans les zones d'activités existantes au sein de la CC du Genevois, ni les disponibilités foncières éventuelles.

Par ailleurs, le dossier fournit une première estimation des émissions de gaz à effet de serre de l'opération et prévoit des performances renforcées pour les logements et bureaux. En revanche, le bénéfice attendu de la réduction des déplacements commerciaux hors du territoire n'est pas démontré par une comparaison avec la situation sans projet. Cette hypothèse doit être explicitée dans la justification des choix.

L'Autorité environnementale recommande de compléter la justification des choix par une comparaison proportionnée des variantes de dimensionnement et d'aménagement du site, au regard des principaux enjeux environnementaux, et de faciliter le repérage des autres sites étudiés par un renvoi aux cartes annexées.

2.4. État initial de l'environnement, incidences du SCoT et du PLU sur l'environnement, mesures ERC, prise en compte des enjeux environnementaux par le SCoT et le PLU

2.4.1. La mobilité

Le trafic moyen journalier annuel en 2025 sur le tronçon de la RD1201 qui traverse Neydens est d'environ 19 140 véhicules par jour, en progression de 2,4 % par rapport à 2024 et avec une pointe de 22 800¹⁶.

Le dossier estime l'augmentation du trafic lié à Vitam 2 à environ 1 400 véhicules à l'heure de pointe du vendredi soir, et à environ 8 000 véhicules par jour. Ces valeurs correspondent à des échelles temporelles différentes. Leur présentation doit être harmonisée pour distinguer les trafics actuels, les trafics futurs et les flux supplémentaires attribuables à l'opération

L'hypothèse de stabilisation du trafic de fond sur la RD1201 doit également être justifiée.

La RD1201 comprend trois lignes de transport en commun dans la zone du projet (vol.4 p.52). Le dossier retient un scénario de réduction de la part modale des véhicules qui devrait passer de 90 % à 85 % (vol.4 §3.5 p.51, 56 ; vol.1 §2.6.5 p.26) avec le projet de boulevard urbain multimodal dont la mise en service est prévue en deux temps en 2030 et 2033¹⁷. Alors que le dossier présente

15 « l'environnement (1 : Il faudrait inclure ici les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs), y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs », f) de l'annexe I de la directive [2001/42/CE](#) du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, transposé dans l'article R.122-20 5° du code de l'environnement et les articles R.151-3, R.104-18 3° du code de l'urbanisme.

16 Cf. [trafic routier 2025](#), le dossier mentionne les données de 2024 : 18 688 véhicules par jour, vol.4 §3.5 p.51.

17 « La réalisation du projet de la RD1201 est prévue en deux phases :

- Avec un démarrage des travaux à partir de 2028 et une mise en service prévue en 2030 - Réaménagement du profil routier (24,1 MCHF) : / o Création d'un site propre continu pour les transports publics dans le sens Sud – Nord, inter-

la mise en service effective de celui-ci comme un préalable à l'autorisation du projet Vitam 2 (« **L'autorisation du projet est conditionnée à la réalisation et la mise en service de la première tranche du projet de bd urbain** »¹⁸), l'évolution projetée de l'OAP et du règlement écrit du PLU mentionne simplement le « futur » boulevard urbain sans affirmer qu'il doit précéder le projet Vitam 2 (vol.3 §2.4.2 p.19, 21, 24, §2.4.5 p.33, 36, 41, 47).

Le dossier indique que les études d'impact du projet Vitam 2 et du boulevard urbain devront être conjointes et prévoir des mesures de réduction des incidences négatives potentielles, notamment lors d'événements commerciaux ou de loisir d'ampleur sur le centre Vitam (vol.4 §3.5.1 p.59). Le rapport prévoit notamment environ 5 800 véhicules/jour supplémentaires sur la section comprise entre l'A41 et le giratoire d'accès au Vitam, ainsi que des reports possibles de 1 000 à 2 000 véhicules/jour sur le réseau local de Neydens. Les mesures destinées à maîtriser ces reports sont à préciser.

L'Autorité environnementale recommande de préciser le calendrier de réalisation du projet Vitam 2 et les aménagements de desserte nécessaires à son fonctionnement, de justifier les hypothèses de trafic et de traduire dans le PLU un phasage garantissant une desserte multimodale opérationnelle à la mise en service de l'extension.

2.4.2. La ressource en eau

Eaux usées

Le site Vitam existant est en service depuis 17 ans et comprend notamment des activités de restauration, d'hôtellerie et de loisirs. Le projet Vitam 2 vise à augmenter ces activités (avec l'ajout notamment de logements) pour porter la fréquentation de 1,7 à 3,05 millions de visiteurs par an avec 800 employés. Ces activités actuelles et futures induisent un besoin de traitement des eaux usées qui est estimé en volume, mais insuffisamment caractérisé en charge polluante et au regard des capacités effectivement disponibles (vol.1 §2.6.8 p.31).

La station de traitement des eaux usées (STEU) de Neydens est en état de saturation et non conforme (vol.1 §2.7.3 p.32). La charge maximale en entrée (14 882 équivalents habitants EH) représente plus du double de la capacité nominale (7 500 EH, données 2024). Depuis 2024 le projet de ZAEU a été soumis à évaluation environnementale, sans suites. Le dossier indique que la CC du Genevois projette d'augmenter la capacité de la STEU à 23 500 EH et qu'« à l'issue des travaux liés à l'assainissement, la capacité de l'installation sera suffisante » (vol.4 §3.3.2 et 3.3.3 p.42). Le dossier ne précise pas la date prévisionnelle de mise en service de cette STEU modifiée et ne démontre pas l'adéquation entre, d'une part, la capacité d'épuration opérationnelle des eaux usées et la date de mise en service et, d'autre part, les besoins induits par le projet Vitam 2 à sa

rompu seulement pour le passage du giratoire du Vitam / o Création de sites propres à l'approche du carrefour RD 1201 / A40, entre les franchissements autoroutiers et entre les carrefours d'accès au Vitam, dans le sens Nord – Sud. / o Intégration d'une voie cyclable le long de l'axe, sur les ¾ de l'itinéraire concerné. / o Passage à 50 km/h pour apaiser la circulation

- Avec un démarrage des travaux en 2032 et une mise en service en 2033 (12,8 MCHF) / o Sécurisation du trafic par une voie verte continue / o Franchissement du réseau autoroutier par des passerelles dédiées », vol.4 §3.5 p.55.

18 « projet de transformation de la RD 1021 en boulevard urbain multimodale, nécessaire à l'autorisation du projet », vol.3 §2.4.1 p.15, §2.5.1 p.70. L'évolution projetée du PADD du PLU énonce que le projet Vitam 2 « s'inscrit » dans une démarche de requalification de l'entrée de ville et de transformation de la RD1021 en boulevard urbain multimodal (vol.3 p.15). Le dossier ajoute que « le projet Vitam 2 a besoin de ce projet de boulevard urbain pour être autorisé. Le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale ne pourra être accordé qu'après avis favorable de la CDAC, voire de la CNAC, qui aura examiné le caractère certain du projet de boulevard urbain, ainsi que de la desserte par les transports collectifs, dans le cadre de l'instruction au regard des critères de l'article L. 752-6 du code de commerce (...) **L'autorisation du projet est conditionnée à la réalisation et la mise en service de la première tranche du projet de bd urbain** », vol.4 §3.5 p.55, §4 p.96.

date d'ouverture. En outre, le dossier n'indique pas si le PLU subordonne la délivrance des autorisations d'urbanisme à une capacité d'épuration opérationnelle suffisante¹⁹.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'estimation des effluents par leur charge polluante, de démontrer l'adéquation du système d'assainissement avec les besoins cumulés des développements prévus et de traduire dans le PLU un phasage garantissant une capacité de collecte et de traitement suffisante à la mise en service de l'extension.

Eau potable

Le dossier précise que le site Vitam existant consomme 75 000 m³ dont environ 40 000 m³ pour les loisirs (bassins aquatiques, vol.1 §2.6.7 p.31, vol.4 §3.3.6 p.40) et que le projet Vitam 2 induit un besoin supplémentaire 28 000 m³/an (vol.4 §3.3.7 p.41). Le dossier conclut à une ressource suffisante sur la base d'une étude de 2022 prévoyant une augmentation des capacités de production (p.40). Il ne précise toutefois pas suffisamment les conditions de réalisation de ces capacités ni la prise en compte du changement climatique et des périodes de forte tension sur la ressource.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les hypothèses du bilan besoins-ressources, notamment en période de pointe et de sécheresse, et de démontrer que l'alimentation de l'opération peut être assurée avec les capacités disponibles à sa mise en service et pendant toute la durée d'exploitation, en tenant compte du changement climatique.

2.4.3. La santé humaine

Le site de projet est localisé en bordure de la RD1201 et à proximité de l'A41 dans une zone dégradée concernant les nuisances sonores et la qualité de l'air, avec un dépassement des recommandations de l'organisation mondiale de la santé (vol.1 §2.8.5 p.38, vol.4 §3.6.1).

Le PLU prévoit de créer, en bordure de la RD1201, 100 logements ainsi qu'un pôle de santé qui est susceptible d'accueillir des personnes vulnérables²⁰. Le dossier ne précise pas comment sera gérée l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur pour les nouveaux habitants et usagers du pôle de santé²¹.

Le PLU prévoit plusieurs dispositions pour réduire l'exposition des futurs usagers : interdiction des logements et locaux de santé dans le secteur Macumba, recul des constructions par rapport à la RD1201, préservation d'espaces végétalisés et conception bioclimatique. Ces mesures constituent des avancées.

Leur efficacité reste néanmoins à démontrer pour les implantations autorisées, au regard du bruit, de la pollution atmosphérique et des fortes chaleurs. L'analyse doit notamment apprécier conjointement les possibilités de ventilation naturelle et la protection contre les nuisances routières.

19 Le dossier énonce que l'autorisation d'urbanisme du projet Vitam 2 sera conditionnée au bon fonctionnement de la station de traitement des eaux usées et à une analyse justificative de la compatibilité avec la ressource disponible en eau potable, sans préciser les articles de référence du règlement écrit du PLU, vol.4 §3.3.9 p.41, §3.3.6 p.42, §4 p.95.

20 Vol.1 §2.5.2 p.12, §2.6.1 p.14, §2.6.4 p.18, §2.8.3 p.35.

21 Sur la commune des Neydens il est prévu que le nombre annuel de jours très chauds ($\geq 35^{\circ}\text{C}$) évoluera de 0 jour (en valeur de référence) à 0 à 5 jours en 2030 (valeur médiane 2 jours) et 2 à 7 jours en 2050 (valeur médiane 4 jours) ; le nombre annuel de nuits chaudes (températures supérieures à 20°C) évoluera de 4 jour (en valeur de référence) à 9 à 20 jours en 2030 (valeur médiane 16 jours) et 16 à 29 jours en 2050 (valeur médiane 23 jours) ; celui de jours en vague de chaleur passera de 2 jours (en valeur de référence) à 5 à 15 jours en 2030 (valeur médiane 8 jours) et 10 à 20 jours en 2050 (valeur médiane 14 jours), cf. <https://meteofrance.com/climadiag-commune>.

L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des dispositions prévues pour protéger les occupants des logements et les usagers du pôle de santé contre le bruit, la pollution de l'air et les fortes chaleurs, et de renforcer, si nécessaire, les prescriptions d'implantation et d'aménagement du PLU.

2.4.4. La biodiversité

La protection d'espaces écologiques et les dispositions relatives aux espèces protégées constituent des mesures utiles. Le dossier renvoie toutefois à l'étude d'impact future la démonstration de l'absence d'atteintes résiduelles nécessitant une dérogation. Cette conclusion doit être suffisamment étayée dès ce stade pour vérifier que les aménagements permis par le PLU, notamment le franchissement de la zone Nv et la démolition des bâtiments, sont compatibles avec les enjeux identifiés.

Le dossier indique en effet que plusieurs espèces protégées faunistiques sont présentes sur le site du projet Vitam 2, dans la future zone Nv du PLU mais aussi dans les zones Uv1 et Uv3²². L'évaluation environnementale du PLU doit être complétée pour déterminer si une autorisation dérogatoire de destruction d'individu d'espèce protégée doit être obtenue²³ et, dans l'affirmative, elle doit préciser si les conditions cumulatives requises sont réunies, notamment une « *raison impérieuse d'intérêt public majeur* »²⁴. Si la réponse est négative, l'aménagement du site considéré doit être évité²⁵.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les risques d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats après application des mesures d'évitement et de réduction, de justifier la nécessité ou non d'une dérogation et d'adapter, si nécessaire, les dispositions du PLU. Si une dérogation apparaît nécessaire, le dossier devra apporter les éléments permettant d'apprécier la possibilité d'en satisfaire les conditions.

2.4.5. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

L'évolution des SCoT et PLU a notamment pour objet de requalifier la friche urbaine de l'ex Macumba, laquelle est actuellement utilisée pour une activité de concassage et de stockage de matériaux de déconstruction issus de la filière bâtiment et travaux publics locale (vol.1 § 2.3.4 p.9). Lorsqu'un projet sur un site considéré induit la délocalisation d'une activité sur un autre site, cette délocalisation est regardée comme faisant partie du périmètre du projet. En l'espèce, le dossier ne précise pas le site d'accueil de la délocalisation, ni ses incidences environnementales. Par conséquent, il n'est pas établi que le projet d'évolution des SCoT et PLU, et le projet Vitam 2 qui leur est associé, n'a « *aucun impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers* » (vol.4 §8.1 p.108).

²² Vol.4 annexe 2, études écologiques de 2019 et 2025, respectivement §3.4.2.7 p.63-66 (dont figure 49) et §4 et 5.

²³ Ce qui est le cas lorsque le risque que le projet comporte pour les espèces protégées est suffisamment caractérisé, cf. CE, Avis contentieux, 9 décembre 2022, n° [463563](#), A.

²⁴ Pour obtenir une autorisation dérogatoire il faut démontrer cumulativement (3 tests) une raison impérieuse d'intérêt public majeur, une absence de solutions de substitution satisfaisantes et l'assurance que la dérogation ne nuit pas au maintien des populations dans un état de conservation favorable (article 16 de la directive 92/43/CE). Un PLU ne peut pas indiquer qu'un secteur d'aménagement présente des espèces protégées et renvoyer à des études écologiques ultérieures au stade de la réalisation du projet (MRAe ARA, [rapport d'activité 2023](#) p.44 ; CAA Marseille, 23 juin 2022, n° 20MA00470, points 26, 27, 31 (PLU, Var), CAA Toulouse, 25 avril 2024, n° 22TL00636, points 46 et 48 (PLUi, Pyrénées-Orientales), CAA Douai, 9 juillet 2026, n° 24DA01476, points 14 à 18 (PLU, Aisne). La circonstance que le code de l'environnement (article R.122-5) prescrit également, au stade aval, la séquence ERC dans l'étude d'impact est sans incidences, car elle n'a pas pour objet, ni pour effet, de dispenser la mise en œuvre, au stade amont, de la séquence ERC pour le PLU et à l'échelle du PLU.

²⁵ Le dossier indique que l'étude d'impact à venir sur le projet Vitam 2 devra démontrer qu'une autorisation dérogatoire n'est pas nécessaire (vol.4 §4 p.93), ceci devrait être démontré dès l'évaluation environnementale du PLU.

L'Autorité environnementale recommande de préciser le devenir de l'activité de concassage et de stockage de matériaux et, si l'opération entraîne son transfert, d'en apprécier les incidences foncières et environnementales ainsi que les mesures nécessaires.

2.5. Dispositif de suivi proposé

Le dossier reprend les indicateurs généraux du PLU et mentionne un suivi du trafic, de l'eau potable et des eaux usées propre à Vitam 2. Il ne précise toutefois pas suffisamment les valeurs de référence, les responsabilités, les échéances et les suites à donner aux résultats.

Le rapport de présentation du PLU et le rapport environnemental du SCoT doivent donc définir des « *critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus* » pour que les effets du document d'urbanisme puissent être suivis, le dispositif proposé devant permettre d'identifier « *à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées* »²⁶.

Par ailleurs, le dossier ne prévoit pas de suivi spécifique de l'exposition au bruit et à la pollution atmosphérique des nouveaux usages sensibles (vol.4 §10 p.117), ce qui ne permet pas de rectifier le SCoT et le PLU « *à un stade précoce* ».

L'Autorité environnementale recommande de rendre opérationnel le dispositif de suivi, en précisant pour un nombre d'indicateurs pertinents les valeurs de référence, les responsables, les échéances et les mesures correctives envisageables, et de le compléter sur l'exposition des nouveaux logements et du pôle de santé au bruit et à la pollution de l'air.

2.6. Résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un fascicule distinct, ce qui facilite l'accès par le public. Il reprend les mêmes lacunes que celles relevées dans le présent avis.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.

Pour la MRAe d'Auvergne-Rhône-Alpes,

c=FR, o=Secteur public
Développement durable Logement
et Transports, ou=0002 130019540,
cn=Florence CASTEL florence.castel,
givenName=Florence, sn=CASTEL
'00'02+ 09:52:43 2026.10.09



Florence Castel

Inspectrice générale, présidente de la MRAe

²⁶ 7° de l'[Article R122-20](#) du code de l'environnement. Normalement le contenu de l'évaluation environnementale d'une évolution d'un PLU et du SCoT est défini par le code de l'urbanisme (VI de l'[Article L122-4](#) et VII de l'[Article R122-17](#) du code de l'environnement, [Article R141-9](#) et [Article R151-3](#) du code de l'urbanisme). Lorsqu'une procédure commune aux deux documents d'urbanisme est mise en œuvre, c'est exceptionnellement le code de l'environnement qui s'applique en application des dispositions combinées de l'[Article R104-38](#) et de l'[Article R122-26-1](#).