



PLAN LOCAL  
D'URBANISME

PLU

# MODIFICATION

## N°4

PIECE n°1.1

## RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION 4

### PROCÉDURES :

P.L.U.

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°2

Modification n°1

Modification n°2

Modification n°3

Modification n°4

approuvé le 03 juillet 2017

approuvée le 18 octobre 2018

approuvée le 27 juin 2019

approuvée le 19 novembre 2020

approuvée le 1 juillet 2021

approuvée le 31 mars 2022

approuvée le 02 mars 2023

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
COMMUNE D'ANNEMASSE

 **ANNEMASSE**  
à vivre ensemble

## TABLE DES MATIERES

1.	Présentation du territoire .....	2
1.	Situation géographique.....	2
2.	Evolution de la population.....	2
3.	Le PLU de la commune d'Annemasse .....	3
2.	Objet et justification du choix de la procédure .....	4
1.	L'objet .....	4
2.	La procédure de modification .....	4
3.	Les Modifications graphiques.....	6
1.	Les emplacements réservés au titre du L.151-41 .....	6
2.	Modification des zones .....	7
3.	Suppression d'une partie du PAPAG de la zone d'activité .....	10
4.	Rectifications graphiques.....	11
5.	Mise à jour du tableau des surfaces .....	12
4.	Modification du règlement.....	13

# 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

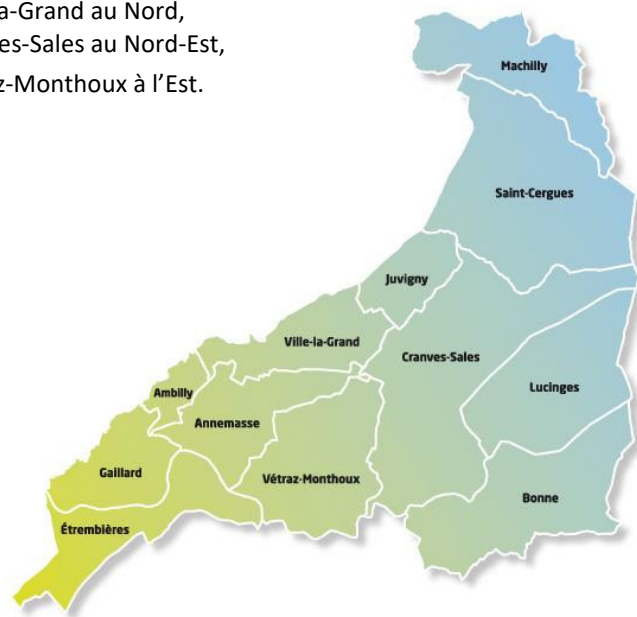
## 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Annemasse est une commune du nord du département de la Haute-Savoie, située à proximité immédiate de la frontière Franco-Suisse.

La ville d'une superficie de 498 hectares s'étend dans la plaine, entre la montagne du Salève au Sud et la montagne des Voirons à l'Est. Très présents dans le paysage, ces reliefs le sont aussi dans le vécu de la ville : ils représentent les limites visuelles et ressenties de la ville, bien plus que les limites administratives.

Le territoire communal s'étend depuis les rives de l'Arve au Sud-Ouest, jusqu'aux Bois de Rosses au Nord-Est, et se trouve délimité par 6 communes :

- Etrembières au Sud,
- Gaillard au Sud-Ouest,
- Ambilly à l'Ouest,
- Ville-la-Grand au Nord,
- Cranves-Sales au Nord-Est,
- Vétraz-Monthoux à l'Est.



## 2. EVOLUTION DE LA POPULATION

L'évolution positive de la population sur la commune est un indicateur déterminant de son attractivité. Ainsi, entre 1968 et 1990 la commune a connu une croissance exceptionnelle avec près de 455 nouveaux habitants par an. Dans la période de 1990 à 2000, la population de la commune s'est stabilisée. Depuis les années 2000, la commune connaît à nouveau une croissance de sa population pour arriver à une population totale de 36 978 habitants au 1er janvier 2019.

### 3. LE PLU DE LA COMMUNE D'ANNEMASSE

Le cadre réglementaire applicable au droit des sols de la commune d'Annemasse est aujourd'hui régi par un Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal le 03 juillet 2017.

Pour la ville, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** retenues s'articulent autour de trois défis :

- la volonté d'une croissance urbaine maîtrisée et qualitative, contribuant à la valorisation de l'image de la ville et garante d'un développement durable et équilibré,
- l'amélioration de la qualité du cadre de vie - fil conducteur du futur PLU et clé de lecture du territoire pour les habitants actuels et futurs, dans les quartiers, ainsi que dans les espaces publics et de respiration,
- le renforcement de l'attractivité et du rayonnement d'Annemasse et son inscription au sein des dynamiques intercommunales, régionales et transfrontalières.
- Renforcer les dispositions déjà engagées pour lutter contre l'artificialisation des sols conformément aux dispositions de la loi climat.

Ces trois défis se traduisent à travers les axes énumérés ci-dessous :

#### **Axe 1 : Annemasse, la qualité du cadre de vie au cœur du projet de territoire**

Le projet vise à :

1. Garantir un développement urbain maîtrisé
2. Œuvrer pour une meilleure qualité de vie et de ville

#### **Axe 2 : Annemasse, un pôle urbain majeur, au cœur de la dynamique du Grand Genève**

Le projet vise à :

1. S'inscrire dans la dynamique du Grand Genève tout en luttant contre l'étalement urbain que connaît la partie française de l'agglomération
2. Affirmer la vocation de ville centre, cœur d'agglomération
3. Poursuivre la structuration de l'agglomération
4. Développer les communications numériques

#### **Axe 3 : Annemasse, une ville durable et solidaire, respectueuse de l'environnement**

Le projet vise à :

1. Inscrire la prise en compte des problématiques énergétiques, environnementales et sanitaires au cœur du projet de ville
2. Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air
3. Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire
4. Répondre aux besoins en commerces de proximité, équipements et services des Annemassiens actuels et futurs.

## 2. OBJET ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

### 1. L'OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Annemasse a été approuvé par délibération municipale le 3 juillet 2017, modifié par procédures simplifiées en date du 18 octobre 2018 et 27 juin 2019, puis modifié le 19 novembre 2020, le 1 juillet 2021 et le 31 mars 2022.

Afin de poursuivre les objectifs de développement de la commune, il s'avère nécessaire de procéder à des ajustements du PLU en passant par une procédure de modification.

Cette modification a pour objectifs de faire évoluer principalement le zonage du PLU pour correspondre aux évolutions du territoire en poursuivant les objectifs de protection patrimoniale, de renforcement de l'activité économique industrielle, de développement de ses équipements publics, de son inscription dans ses objectifs de lutte contre l'imperméabilisation des sols et de développement de la biodiversité en ville.

### 2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

La présente modification est conforme aux conditions prévues par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

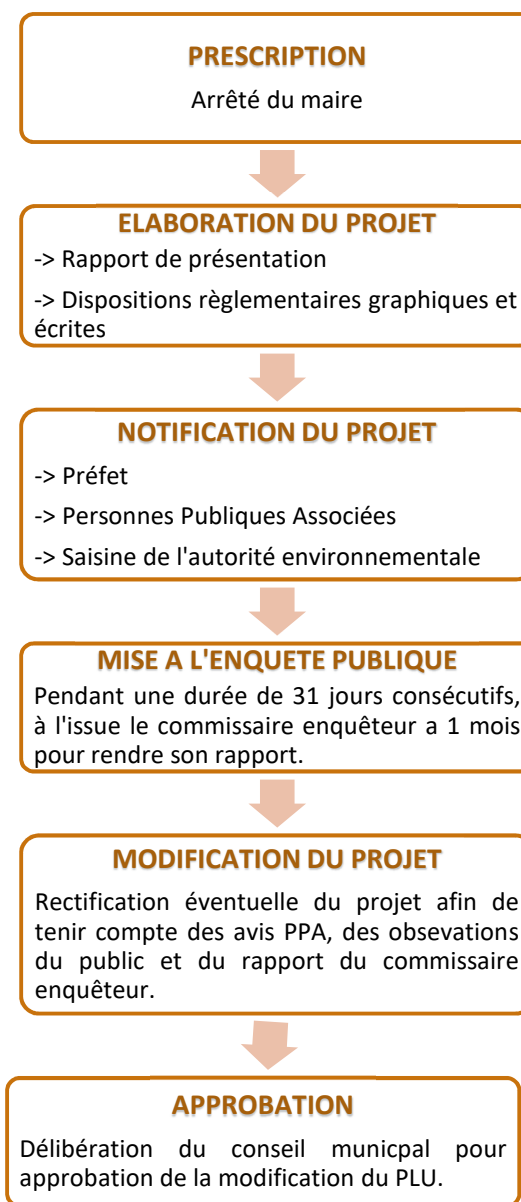
- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière;
- Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou à évoluer de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 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).

## La procédure de modification



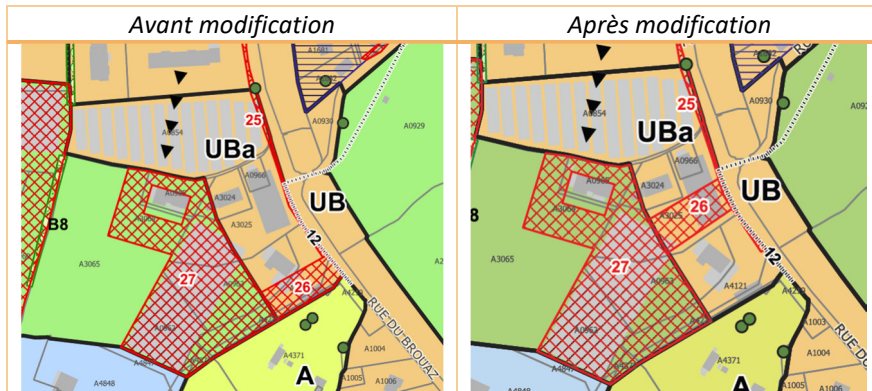
### 3. LES MODIFICATIONS GRAPHIQUES

#### 1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DU L.151-41

##### Déplacement de l'emplacement réservé n° 26 pour mieux valoriser l'entrée du Parc du Brouaz

Dans le cadre de la création de l'espace nature du Brouaz et de l'aménagement de son entrée donnant sur la rue du Brouaz, il est proposé de modifier l'emplacement réservé n°26 portant « Création d'un accès à l'espace nature depuis la rue du Brouaz » en procédant à son déplacement. Afin de conserver la linéarité du cheminement entre la rue de la Paix et le passage sous voie ferrée, à l'entrée de l'espace nature, l'emplacement réservé n°26 sera déplacé en face du débouché de la rue de la Paix, facilitant ainsi l'accessibilité depuis le centre-ville et les possibilités d'aménagements futurs.

La superficie de l'emplacement réservé sera de 1330 m<sup>2</sup>

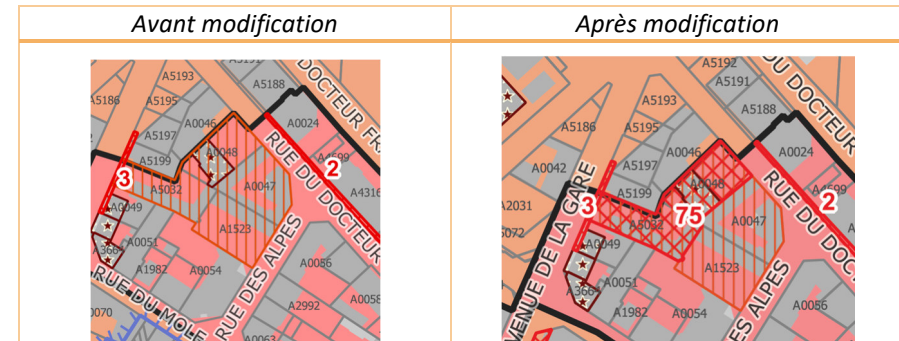


##### Modification du rapport de présentation annexe

Numéro de référence	Destination de l'emplacement réservé	Superficie / longueur moyenne
26	Création d'un accès à l'espace nature depuis la rue du Brouaz	1 330 m <sup>2</sup>

##### Ajout d'un emplacement réservé sur la maison rue du Docteur Favre et ses ateliers

Il est proposé de mettre un emplacement réservé n°75 sur les parcelles A048 et A5032, pour une superficie de 1562 m<sup>2</sup>, ayant pour objet la conservation des bâtiments existants pour pouvoir développer à terme des activités d'artisanat et d'art sur le site. La maison principale située au 9 rue du Docteur Favre est déjà un bâtiment protégé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement réservé permettra de développer un projet public d'ensemble, qui permettra de protéger et conserver les ateliers attenants.



##### Modification du rapport de présentation annexe

Numéro de référence	Destination de l'emplacement réservé	Superficie / longueur moyenne
75	Conservation des bâtiments à destination d'activités, d'artisanat et d'art	1562m <sup>2</sup>

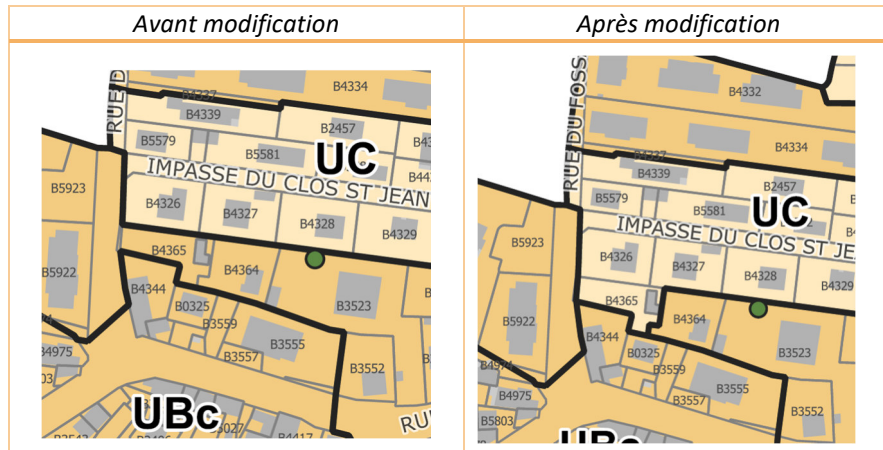




## 2. MODIFICATION DES ZONES

### Classement en zone UC de deux parcelles

Pour des raisons de cohérence d'ensemble, il est proposé d'étendre le classement de la zone UC aux parcelles B4365 et B1151 pour une superficie de 684 m<sup>2</sup>. Ce tènement rattaché à la propriété du 2 impasse Clos Saint Jean (qui se situe déjà en zone UC) se compose d'un jardin, d'un cabanon et d'un abri. Ce classement en zone UC participe au développement de la zone pavillonnaire instauré au PLU depuis 2017 et à la protection des secteurs pavillonnaires.



### Modification du zonage de l'îlot entre la route d'Etrembières et la rue du Brouaz

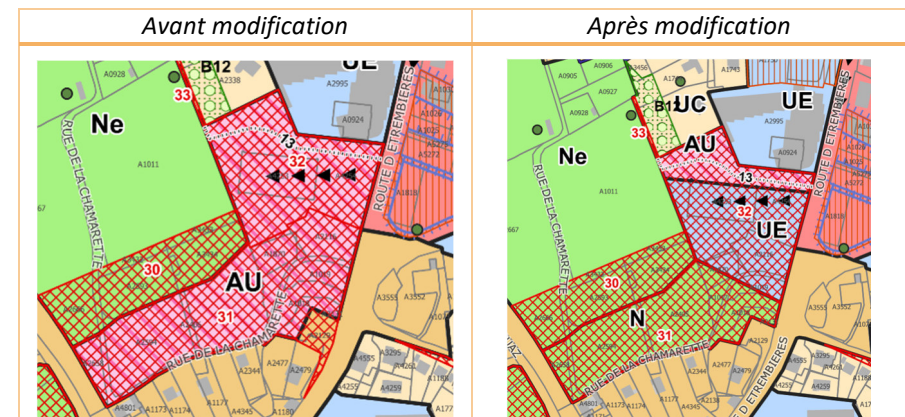
Il est proposé de procéder à une évolution du zonage du PLU sur les tènements situés entre la route d'Etrembières et la rue du Brouaz, en transformant une partie de la zone AU en zones N et UE.

Dans la continuité des objectifs de protection des espaces verts et de la biodiversité, il est proposé de classer en zone N la coulée verte se situant le long de la rue de la Chamarette afin de garantir une protection de cet espace, constitué principalement par des arbres, arbustes et pelouse riche en écosystème. Cette zone N représente une superficie totale d'environ 10510 m<sup>2</sup>

De plus, il est proposé de classer le tènement correspondant à l'emprise du parking de surface dit parking de la Chamarette en zone UE. Ce classement permettra de régulariser une situation existante et de réaliser des aménagements en cohérence avec son usage.

Cette zone UE représente une superficie d'environ 8170 m<sup>2</sup>

En conséquence, la zone AU sera réduite à une superficie d'environ 3390m<sup>2</sup>.





### Modification des emplacements réservés n°31 et 32

En lien avec les modifications de zonage de l'îlot situé entre la route d'Etrembières et la rue du Brouaz, il est proposé de faire évoluer les périmètres et les destinations des emplacements réservés n°31 et n°32 se situant sur ces mêmes tènements.

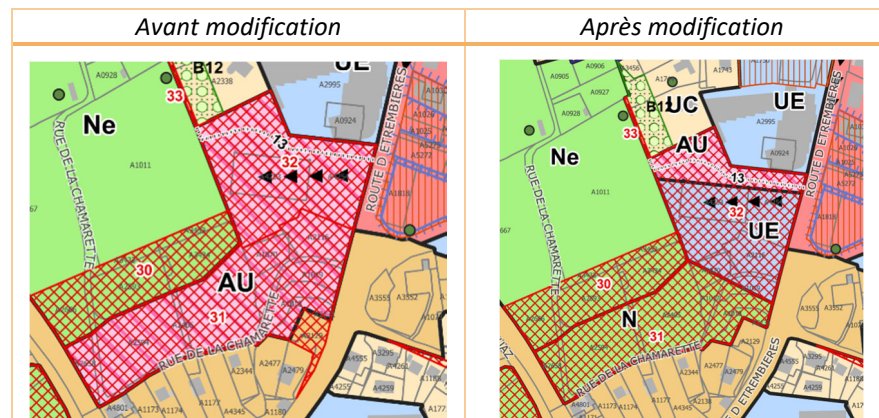
En accord avec ce nouveau zonage, l'objet des emplacements réservés doit reprendre l'identité du secteur sur lesquels ils se trouvent. C'est pourquoi il est proposé de faire concorder les périmètres des emplacements réservés n°31 et n°32 avec les destinations de ces nouvelles zones.

Ainsi pour davantage de cohérence, l'emplacement réservé n°31 reprendra le périmètre de la zone N avec pour destination : la création d'un espace nature avec des liaisons douces.

L'emplacement réservé n°32 reprendra quant à lui le périmètre des zones UE et AU avec pour destination : la création d'un aménagement d'ensemble combinant espaces verts, équipements publics et constructions ;

L'emplacement réservé n° 31 aura une superficie de 10 510 m<sup>2</sup>

L'emplacement réservé n°32 aura une superficie de 11 560 m<sup>2</sup>



### Modification du rapport de présentation annexe

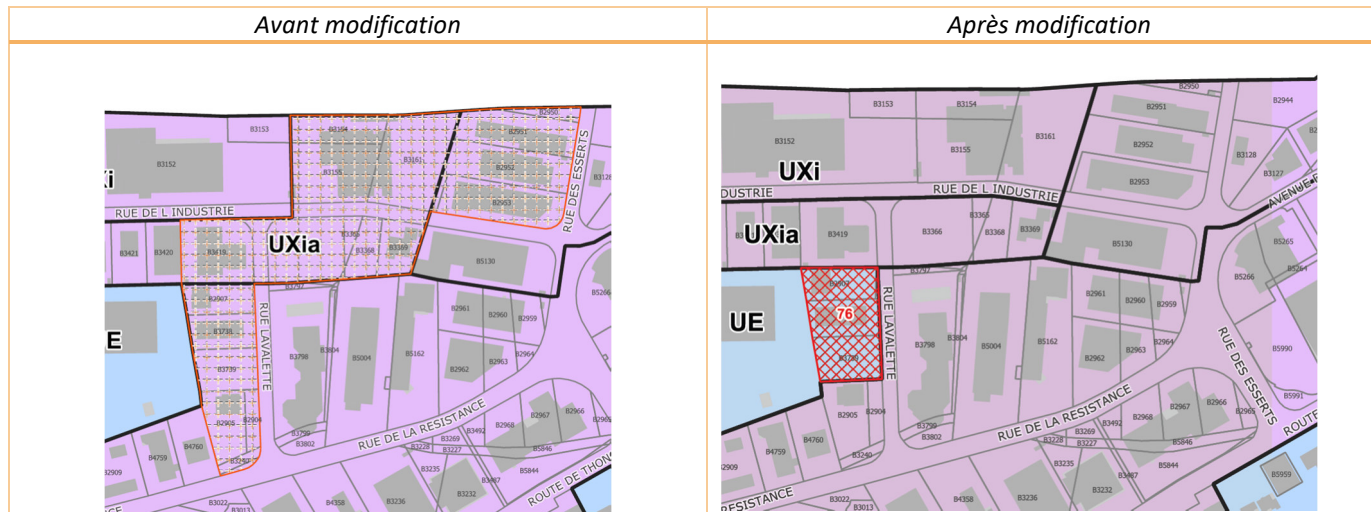
Numéro de référence	Destination de l'emplacement réservé	Superficie / longueur moyenne
31	<b>Création d'un espace nature avec des liaisons douces.</b>	<b>10 510 m<sup>2</sup></b>
32	<b>Création d'un aménagement d'ensemble combinant espaces verts, équipements publics et constructions.</b>	<b>11 560 m<sup>2</sup></b>



### 3. SUPPRESSION D'UNE PARTIE DU PAPAG DE LA ZONE D'ACTIVITE

Suite à l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU qui a instauré un PAPAG sur une partie de la zone d'activité économique et compte tenu de la définition des orientations politiques et de la concertation avec les acteurs économique qui s'est déroulée en 2021 et 2022 sous l'égide d'Annemasse Agglomération, il est proposé de supprimer une partie du PAPAG. Ce dernier sera supprimé sur les tènements concernés par la rue des Esserts, la rue de l'Industrie et la rue de Lavalette. Les parties du PAPAG situées sur la route de Thonon, en limite avec la commune de Ville-la-Grand sont conservées.

Il est donc proposé de modifier le zonage et le règlement en conséquence.



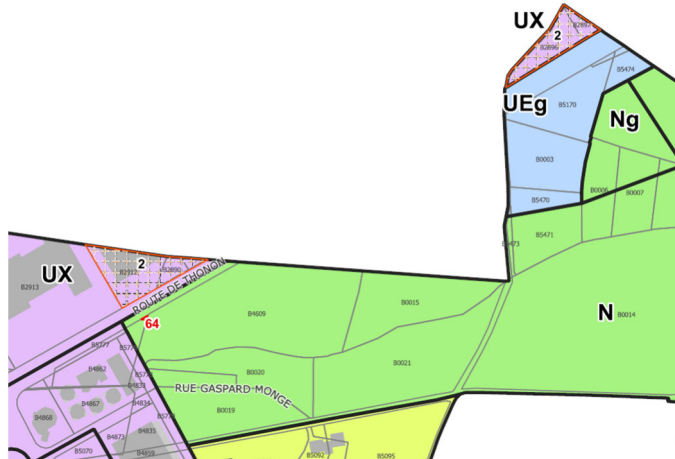
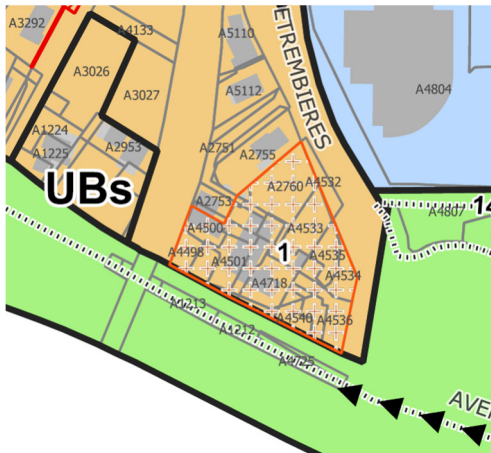
**Modification du règlement de la zone UX p.134 sur le descriptif de la Servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur la Z.A.E. »**

#### **Présentation du secteur concerné :**

Les secteurs pris pour instauration d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global correspondent à la Z.A.E donnant sur ~~la rue Lavalette, rue de l'industrie et rue des Esserts~~ ; puis deux zones distinctes sur la route de Thonon.

#### 4. RECTIFICATIONS GRAPHIQUES

Pour plus de lisibilité et de compréhension, il est proposé de compléter le zonage du PLU et sa légende en ajoutant des numéros (1 et 2) sur les périmètres de PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) et de compléter la légende par les caractéristiques principales des PAPAG.



Modification de la légende :

	Bâtiment protégé au titre du L 151-19
	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global au titre du L 151-41 5e
①	PAPAG instauré pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
②	PAPAG instauré pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Polygone d'implantation au titre du L 151-17

## 5. MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES

ZONE	Superficie (ha)	%
<b>Zones urbaines destinées principalement à l'habitat</b>		
UA	82,1	16,5%
UAc	0,9	0,2%
UB	96	19,3%
UBa	6,6	1,3%
UBc	10,3	2,1%
UBs	1	0,2%
UC	59,8	12,0%
UD	35,5	7,1%
UZ2	6,7	1,3%
UZ3	5,1	1,0%
<b>Sous-total</b>	<b>303,9</b>	<b>61,1%</b>
<b>Zones urbaines destinées à l'activité économique</b>		
UX	53,8	10,8%
UZ1	1,4	0,3%
<b>Sous-total</b>	<b>55,2</b>	<b>11,1%</b>
<b>Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements</b>		
<b>UE</b>	<b>51,4</b>	<b>10,3%</b>
UEa	17,7	3,6%
UEg	1,2	0,2%
<b>Sous-total</b>	<b>70,3</b>	<b>14,1%</b>
<b>Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat</b>		
<b>AU</b>	<b>0,53</b>	<b>0,1%</b>
<b>Zones agricoles protégés</b>		
A	3,8	0,8%
<b>Zones naturelles protégées</b>		
<b>N</b>	<b>58,4</b>	<b>11,7%</b>
Ne	5,2	1,0%
Ng	0,5	0,1%
<b>Sous-total</b>	<b>64,1</b>	<b>12,9%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>497,76</b>	<b>100,0%</b>

Pour indication, le changement de zones des parcelles B4365 et B1151 situées au niveau de l'impasse du Clos Saint Jean de UB en UC n'impacte pas le tableau des surfaces, la modification de surface (684m<sup>2</sup>) étant minime.



## 4. MODIFICATION DU REGLEMENT

### Modification de l'article 2, occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UA et UB.

Il est proposé de supprimer la notion de logements « abordables » dans le règlement des zones UA et UB car cette notion n'est pas assez précise et rencontre des difficultés dans son application et son contrôle. Ainsi il est proposé de mieux cadrer juridiquement la notion d'accession sociale en se concentrant uniquement sur les logements de types Accession Sociale, BRS (Bail Réel et Solidaire), PSLA (Prêt Sociale Location Accession) qui disposent d'une définition juridique et d'un conventionnement reconnu.

Toujours dans l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des habitants sur la commune, il est proposé d'augmenter le pourcentage affecté aux logements en accession sociale, BRS, PSLA en passant de 10% à 20 % de la surface de plancher dans les programmes d'habitation de plus de 1000 m<sup>2</sup> du surface de plancher.

Par ailleurs, afin de répondre à la très forte demande de logements à prix maîtrisé, dans un contexte de marché immobilier très tendu et dont les prix moyens ont augmenté considérablement ces dernières années, il est proposé de permettre aux bailleurs sociaux de réaliser des opérations complètes en BRS et / ou PSLA en les exonérant de l'obligation du pourcentage des logements sociaux.

Ces modifications viennent compléter un ensemble de mesures visant à améliorer le parcours résidentiel et de répondre aux besoins des habitants dans un contexte d'explosion des prix du marché immobilier permettant ainsi aux ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires à coût maîtrisé.

### Modification de l'article 2 dans la zone UA et la zone UB

#### 10. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale et abordable\* :

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone tout programme de logements collectifs, dont la surface de plancher\* d'habitation est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25 % de la surface de plancher\* destinée à l'habitation. **Cette disposition ne s'applique pas aux opérations réalisées par des bailleurs sociaux comportant 100% de logements en Bail Réel et Solidaire et / ou PSLA.**  
Lorsque l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot\* comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 35 %, celle-ci pourra être exemptée de ces obligations.
- Affecter aux logements en accession sociale et/ou **BRS et/ou PSLA abordable\*** au moins ~~10%~~ **20 %** de la surface de plancher\* destinée à l'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, aux résidences étudiantes et dans le périmètre de la zone éligible à la TVA à taux réduit.
- Dans le périmètre de la **zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit** pour les opérations d'accession autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU, au moins 33% des logements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété à TVA à taux réduit.

Ces obligations concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination\*.

Suite aux modifications apportées à l'article 2 des zone UA et UB du règlement, il est proposé de modifier le lexique en conséquence en précisant les notions d'accession sociale, BRS et PSLA et en supprimant la définition du dispositif du logement abordable.

## Modification du lexique

### **LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE, BRS, PSLA ~~ET ABORDABLE~~**

~~Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.~~

~~L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.~~

~~Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.~~

#### Accession sociale :

Logements dont le prix est plafonné par la loi et s'adresse à des ménages dont le niveau de ressources est plafonné. Règlementée par l'État\*, l'accession sociale à la propriété est une production spécifique des organismes HLM. Les logements neufs sont destinés à être vendus sous la forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Proposés à des prix inférieurs au marché, ils permettent aux candidats éligibles de réaliser un premier achat immobilier dans de bonnes conditions.

#### BRS :

Le bail réel solidaire (BRS) repose sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes

#### PSLA :

Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'État et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.