

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT
DE LA
HAUTE-SAVOIE

Arrondissement
de Saint-Julien-
en-Genevois

DEL2022_043
Urbanisme et Foncier

L'an deux mille vingt deux, le trente et un mars,

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil communautaire de l'Hôtel d'Agglomération 11 avenue Emile Zola 74100 Annemasse, en séance publique, sous la présidence de M. Christian DUPESSEY, Maire.

Présent-e-s : MM. les membres du conseil en exercice

Absent-e-s représenté-e-s :

Mme Inès AYEB donne pouvoir à Mme Maryline BOUCHÉ
Mme Sylvie MELINE donne pouvoir à M. Yves FOURNIER
Mme Sophie FRADET donne pouvoir à Mme Sophie VILLARI
Mme Géraldine VALETTE-GURRIERI donne pouvoir à Mme Pascale MAYCA
M. Cüneyt YESILYURT donne pouvoir à M. Matthieu LOISEAU
M. Djamel DJADEL donne pouvoir à Mme Aïcha MAATOUGUI

Absent-e-s :

M. Amine MEHDI, M. Robert BURGNIARD, M. Christophe BORREL, M. Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Mme Ramona DESSEMOND, Mme Leïla YESIL, M. Kévin CHALEIL- -DOS RAMOS

Secrétaire de séance : M. Yves FOURNIER

Objet : Plan Local d'Urbanisme - Approbation de la modification n°3

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Annemasse a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2017. Depuis cette date, il a fait l'objet de deux modifications simplifiées, approuvées par délibérations du conseil municipal du 18 octobre 2018 et du 27 juin 2019, et des modifications n°1 et n°2, approuvées respectivement par délibérations du 19 novembre 2020 et du 01 juillet 2021.

Par arrêté municipal en date du 06 septembre 2021, la procédure de modification n°3 du PLU a été engagée. Cette modification a pour principaux objectifs de renforcer les mesures de protection des éléments remarquables (arbres et bâtiments remarquables, espaces verts), de supprimer le bonus écologique suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020, d'intégrer un « plan d'épannelage » au dossier du PLU pour limiter les hauteurs des constructions dans des secteurs précis, d'intégrer une OAP sur l'îlot Deffaugt, de créer des zones naturelles et d'étendre des zones UC pour mieux préserver les secteurs pavillonnaires.

Plus précisément, ces évolutions consistent à :

Modifier la pièce n°3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) par :

- l'ajout d'une OAP sur le secteur stratégique de l'îlot Deffaugt situé entre l'avenue de la Gare et la place Jean Deffaugt,
- la modification de l'OAP dite la « Chamarette » pour répondre aux évolutions du secteur (création d'un square et d'un équipement d'intérêt collectif) ;

Intégrer une nouvelle pièce réglementaire n°4.3 avec quatre plans d'épannelage qui fixent des hauteurs maximales à respecter dans trois secteurs de la ville, à savoir : la rue de la Paix, la rue des Platanes et la rue du Faucigny. Les règlements graphiques et écrits ont été modifiés en conséquence pour intégrer ces nouvelles dispositions ;

Intégrer un plan masse aux règlements écrits et graphiques en vue de fixer la volumétrie d'un projet de construction pour qu'il s'intègre au mieux dans le bâti avoisinant au niveau de l'avenue Jules Ferry ;

Faire évoluer le règlement écrit avec :

- la modification de l'article UA 7, afin d'interdire les infrastructures dans les marges de recul de 6 m pour qu'elles soit essentiellement constituées en pleine terre,
- la modification de l'article UA 10, pour préciser la règle en intégrant notamment un renvoi vers l'article 10.2.1 qui limite la hauteur des bâtiments en fonction de la largeur des voies,
- la suppression du bonus de constructibilité et toutes les dispositions y afférentes en zones UA et UB,
- la modification de l'article UB 9 qui diminue le coefficient d'emprise du sous-sol en le passant de 40 % à 30 %,
- la modification de l'article UB 13 qui augmente la surface minimum d'espaces verts obligatoires en la passant de 40 % à 60 %,
- l'ajout d'une épaisseur de 20 cm de terre végétale et/ou substrat obligatoire lorsque les toitures sont végétalisées en zone UC (zone pavillonnaire),
- l'intégration d'un secteur Ng dans la zone N (naturelle) pour permettre une extension de la zone destinée à l'accueil des gens du voyage,
- la modification du lexique avec la suppression de la définition du bonus écologique,
- la suppression des éléments réglementaires liés au PAPAG de l'îlot Deffaugt, situé en zone UA, suite à la création d'une OAP.

Faire évoluer le règlement graphique, ainsi que le rapport de présentation annexe et le tableau des surfaces correspondant aux changements suivants :

- classement de deux bâtiments remarquables situés sur l'avenue Jules Ferry,
- ajout de six arbres classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme,
- création d'un espace boisé classé rue du Beulet,
- ajout de deux espaces verts protégés rue de Romagny et rue Massenet,
- extension d'un espace vert protégé rue de la Résistance,
- ajout d'une marge de recul de 4 m sur l'avenue Jules Ferry,
- création d'un chemin piétonnier au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme entre la rue des Tournelles et la rue de Romagny,
- ajout de quatre emplacements réservés n°71 à 74 sur la rue Lavalette, le chemin Cottet, la rue de la Paix et l'îlot Deffaugt,
- suppression des emplacements réservés n° 53, 54 et 65 se situant sur la rue du Château Rouge et le parc Mila Racine,
- création de deux polygones d'implantation au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme au niveau de l'îlot Deffaugt,
- agrandissement de zones pavillonnaires pour des raisons de cohérence urbaine sur la rue Beaulieu, la rue de Romagny, la rue des Eaux-Belles, la rue des Combes, la rue du Planet et la rue des Glières,
- ajout de quatre zones UE (zone d'équipement public) au niveau de la rue du Mont-Rond, de l'impasse de la Chamarette et de l'îlot Deffaugt,
- ajout de deux zones N (Naturelle) au niveau de la rue Beaulieu et du chemin Cottet (avec suppression d'un EVP (espace vert protégé) sur ce même tènement),
- intégration d'un sous-secteur Ng en zone N pour permettre une extension de la zone destinée à l'accueil des gens du voyage.

Ces évolutions n'ont pas pour effet de modifier les orientations du PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance (...), d'ouvrir à l'urbanisation (...) ou de créer une OAP valant ZAC. En conséquence, la procédure de modification a été mise en œuvre puisque les modifications apportées n'entrent pas dans le champs d'application de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision du PLU.

Conformément à la réglementation, le dossier a été soumis à enquête publique du lundi 13 décembre 2021 au mercredi 19 janvier 2022 inclus, soit pendant une durée totale de 38 jours.

Le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'Annemasse. Un dossier dématérialisé de la modification a été rendu accessible, pour consultation et téléchargement, sur le site internet de la Ville d'Annemasse ainsi que sur le site internet « registre-dematerialise.fr ». Une adresse de messagerie électronique a été ouverte pour recueillir les observations et propositions du public : « enquete-publique-2784@registre-dematerialise.fr ». Ces dernières pouvaient également être adressées par courrier postal.

Monsieur Bernard LEMAIRE a été désigné commissaire-enquêteur par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal administratif de Grenoble en date du 27 octobre 2021. Il s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qui ont été programmées en mairie d'Annemasse le mercredi 15 décembre 2021, le mercredi 5 janvier 2022 et le mercredi 19 janvier 2022.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de plusieurs publications dans la presse, à la rubrique annonces légales, pour porter à la connaissance du public la date d'ouverture de l'enquête et ses modalités :

- publication dans le journal « le Dauphiné libéré » le 25 novembre 2021 ;
- publication dans le journal « le Messenger » le 25 novembre 2021 ;
- publication dans le journal « le Dauphiné libéré » le 16 décembre 2021 ;
- publication dans le journal « le Messenger » le 16 décembre 2021 ;

Par décision du 8 novembre 2021, après examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes a déclaré que ce projet de modification du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Sept avis des Personnes Publiques Associées sont parvenus en mairie dans le cadre du projet de modification du PLU :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis, par courrier en date du 27 septembre 2021, un avis favorable sur cette modification, assorti d'une observation concernant la création de l'emplacement réservé n°71. Ainsi, la CCI regrette la mise en place de cette servitude sur ces parcelles car elle va se traduire, à terme, par le « prélèvement » de plus de 4800 m² de foncier économique sur un secteur où les activités de production sont confrontées à une pénurie de surfaces disponibles – ce qui a d'ailleurs amené la Commune d'Annemasse à instaurer un « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » couvrant la totalité du tènement concerné.
- Le SDIS rappelle, par courrier du 4 octobre 2021, les mises en conformité des dispositifs et des ressources nécessaires pour assurer la défense incendie.
- GRT GAZ mentionne, par courrier du 6 octobre 2021, que la création du secteur Ng dans la zone N est impactée par les servitudes associées à la canalisation de transport de gaz naturel.
- La Direction Départementale des Territoires émet par courrier du 7 octobre 2021, un avis favorable sur cette modification, assorti des observations suivantes :
 - dans la pièce 4.3 plan d'épannelage, le critère d'épannelage pour les 4 secteurs comporte une coquille, il est fixé une hauteur maximum « à partir de l'égout du toit ou à la du dernier niveau en cas de toiture terrasse ». A priori, il convient d'ajouter le mot « dalle » dans la phrase : « à partir de l'égout du toit ou **la dalle** du dernier niveau en cas de toiture terrasse » ;
 - pour étendre l'aire d'accueil des gens du voyage, une zone Ng de 5300 m² a été créée. Sauf à ce que les aménagements réalisés dans le cadre de cette extension diffèrent de ceux réalisés sur l'aire existante, il pourrait être envisagé pour l'ensemble du secteur (aire actuelle et extension) un seul et même zonage Ng. Si cette différence de zonage est liée au fait que le projet d'extension prévoit une imperméabilisation du sol moindre que l'aire existante, cette information méritera d'être ajoutée dans la notice de présentation ;
 - au sein du document des OAP, la délimitation du périmètre de l'OAP Jean Deffaugt sur la vue aérienne (page17) ne correspond pas au périmètre d'application de l'OAP tel que représenté sur le plan descriptif de la page suivante.
- La commune de Vétraz-Monthoux émet, par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2021, un avis favorable à cette modification.
- La chambre de Métiers et de l'Artisanat donne, par courrier du 9 décembre 2021, un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'observation suivante : « Nous regrettons

l'instauration de l'emplacement réservé n°71 concernant l'extension du Parc des Services Techniques Municipaux vers la rue Lavalette. Nous rappelons que les activités productives ont des difficultés à s'implanter sur Annemasse faute de foncier disponible. Avec cet emplacement réservé, ce sont près de 5000 m² de foncier qui seront prélevés, accentuant les difficultés d'implantation ou de développement des activités productives ».

- Le Bureau communautaire d'Annemasse-Les-Voirons Agglomération émet, par délibération du 4 janvier 2022, un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU tout en invitant la Commune à prendre en considération les remarques et recommandations suivantes : restreindre les possibilités d'implantation de « services » sur le périmètre ou d'en préciser la définition dans le cadre de l'implantation commerciale intégrée à l'OAP de l'îlot Deffaugt ; Concernant l'emplacement n°71 et le classement en zone UE, pour l'extension du Parc des Services Techniques, Annemasse Agglomération regrette que cette évolution du zonage à destination d'équipements publics intervienne avant même le démarrage des discussions avec les acteurs économiques concernés de la zone.

Au cours de cette enquête publique, sept observations ont été déposées sur le registre papier et six sur le registre électronique. Il en ressort :

- quatre observations qui concernent l'OAP Jean Deffaugt,
- une observation qui concerne l'évolution de l'OAP la Chamarette,
- trois contributions qui concernent les arbres remarquables et les EVP créés.

Monsieur le commissaire-enquêteur a rendu son rapport, daté du 15 mars 2022, à la Ville d'Annemasse. Il a émis dans ses conclusions **un avis favorable** au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Ceci étant exposé,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36, L153-41, L153-43 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Annemasse approuvé par délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2017, modifié par procédures simplifiées et par modification de droit commun suite aux délibérations du conseil municipal en date du 18 octobre 2018, du 27 juin 2019, du 19 novembre 2020 et du 01 juillet 2021 ;

Vu l'arrêté municipal n°URB/EM/643598/15 en date du 6 septembre 2021 engageant la procédure de modification n°3 du PLU ;

Vu l'ordonnance en date du 27 octobre 2021 du Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Bernard LEMAIRE en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique, sous la référence E21000194/38 ;

Vu l'arrêté municipal n°URB/EM/648272/18 en date du 18 novembre 2021 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU, du lundi 13 décembre 2021 au mercredi 19 janvier 2022 ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 15 mars 2022 émettant un avis favorable au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que ce projet et les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet a été modifié pour tenir compte des observations formulées par le commissaire-enquêteur à savoir que :

- l'OAP Jean Deffaugt comporte les modifications suivantes :
 - le périmètre d'implantation du bâti a été agrandi et inclut les parcelles situées de l'autre côté de la voie privée,
 - l'identification de la construction d'intérêt patrimonial et architectural a été réduite à l'emprise du temple,
 - les polygones d'implantation dans le règlement graphique ont été supprimés,
 - l'emplacement réservé n°74 a été agrandi,
 - la photographie aérienne montrant l'emprise de l'OAP a été corrigée.
- l'OAP de la Chamarette a été modifiée afin de permettre l'inversion entre l'espace dédié à l'implantation d'un équipement collectif et celui relatif à l'équipement sportif,
- les parcelles se situant sur la rue Lavalette ne sont plus concernées par l'extension du parc des services techniques. Il est donc procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°71 et du classement en zone UE des parcelles concernées,
- les parcelles concernées par l'extension du parc Mila Racine sont classées en zone N (Naturelle),
- l'espace vert protégé n°2 est réduit pour permettre une évolution du bâti situé en fond de parcelle,
- le descriptif des fiches des plans d'épannelage a été rectifié pour tenir compte de l'omission du mot « dalle ».

L'ensemble des pièces du dossier du PLU a été modifié pour tenir compte de ces rectifications.

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être adopté, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme ;

Le conseil municipal,

- entendu l'exposé du Rapporteur,
- après en avoir délibéré, avec :

Pour : 25

Abstention(s) : 7

Mme Aïcha MAATOUGUI, Mme Pascale MAYCA, Mme Géraldine VALETTE-GURRIERI, M. Matthieu LOISEAU, M. Cüneyt YESILYURT, M. Djamel DJADEL, M. Maxime GACONNET

DECIDE :

- d'approuver la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle ressort du dossier annexé à la présente délibération ;
- de dire que, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie d'Annemasse durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une insertion au recueil des actes administratifs ;
- de dire que la présente délibération sera tenue à la disposition du public à la mairie (au service urbanisme) aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

Le Maire certifie le caractère exécutoire des présentes par l'accomplissement des formalités de contrôle de légalité.

Signé par : Christian DUPESSEY
Date : 04/04/2022
Qualité : Annemasse - Maire

