



**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**PLU**

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

## Pièce n°1 : **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**PROCÉDURES :**

P.L.U

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°2

Modification n°1

Modification n°2

Modification n°3

Modification n°4

Modification simplifiée n°3

approuvée le 03 juillet 2017

approuvée le 18 octobre 2018

approuvée le 27 juin 2019

approuvée le 19 novembre 2020

approuvée le 01 juillet 2021

approuvée le 31 mars 2022

approuvée le 02 mars 2023

en cours

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 .....	2
2.	Objet et justification du choix de la procédure .....	3
1.	L'objet .....	3
2.	Procédure de modification Simplifiée .....	4
3.	Modifications Graphiques .....	5
1.	Modification des zones .....	5
2.	Modification des emplacements réservés .....	6
4.	Modification réglementaires.....	8
5.	Modifications réglementaires de la zone UZ2.....	10
1.	Modifications du règlement graphique de la zone UZ2.....	10
2.	Modifications du règlement écrit de la zone UZ2.....	11
6.	Mise à jour du tableau des surfaces.....	15
7.	Mise à jour du dossier annexe.....	16

# 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 37 485 habitants au 1er janvier 2020.

## 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 quatre 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 quatre 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, le 31 mars 2022 et le 2 mars 2023.

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 simplifiée.

Cette modification simplifiée a pour objectifs de faire évoluer le règlement graphique du PLU pour correspondre aux grands projets structurants, aux évolutions du territoire et pour modifier les dispositions réglementaires de la zone UZ2 afin de tenir compte de l'évolution de la ZAC EcoQuartier Château Rouge qui a fait l'objet d'un contrat de concession d'aménagement conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2023.

## 2. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

*La procédure de modification simplifiée est définie aux articles L153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme.*

Selon l'article L.153-46 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

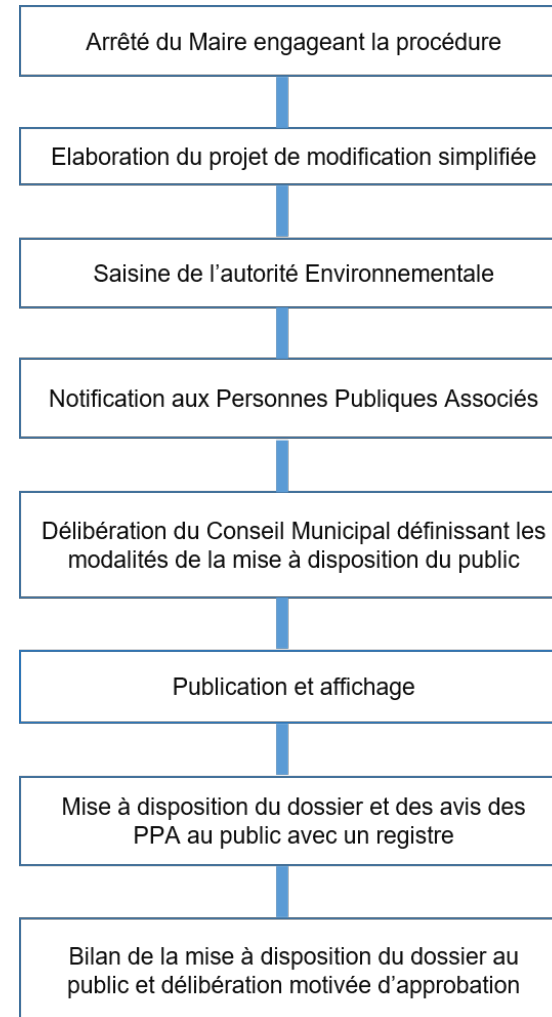
*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*

*4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. » Article L.153-45 du CU*

La procédure de modification simplifiée, plus simple que la procédure classique de modification du PLU, consiste à mettre à disposition du public, pendant un mois, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées pour permettre au public de formuler ses observations sur un registre.

### La procédure de modification simplifiée



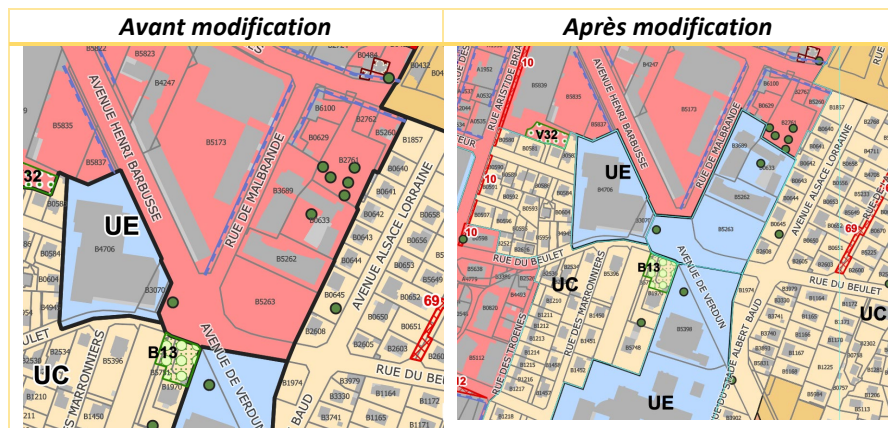
### 3. MODIFICATIONS GRAPHIQUES

#### 1. MODIFICATION DES ZONES

##### Rue de Malbrande / Rue du Beulet

Il est proposé d'étendre la zone UE existante à l'emprise de l'école privée Saint François. Ce classement permettra de régulariser une situation existante étant donné qu'une école relève d'un classement en équipement public (les autres établissements scolaires du territoire sont déjà classés en zone UE) et d'avoir ainsi une meilleure cohérence du zonage du PLU.

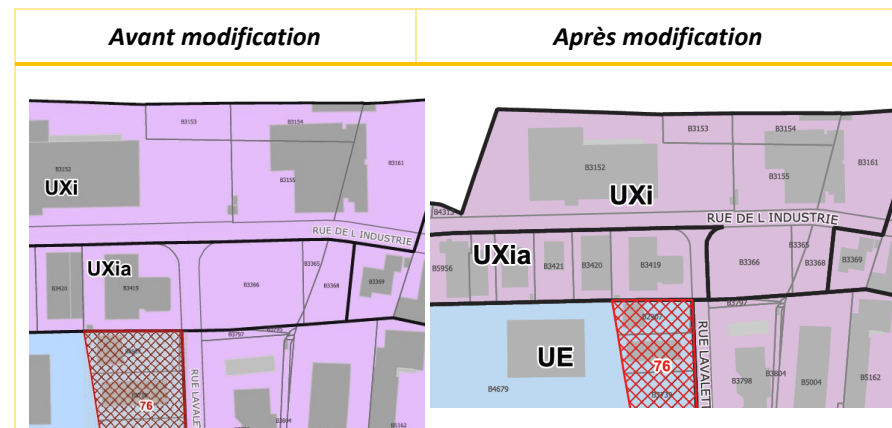
La zone UE s'appliquera aux parcelles B5263, B5262, B633, B3689 pour une superficie de 9 288 m<sup>2</sup>.



##### Rue de l'industrie

Pour faire suite à la levée du PAPAG dans la modification n°4 du PLU et afin d'être en cohérence avec le travail mené par Annemasse Agglo pour permettre de lever le PAPAG, la destination du tènement est modifiée pour être affectée à celle des bâtiments industriels ou artisanaux sur les parcelles n° B 3368, n° B 3365, n° B 3367 et n° B 3366 : il est donc proposé de les classer en zone UXi.

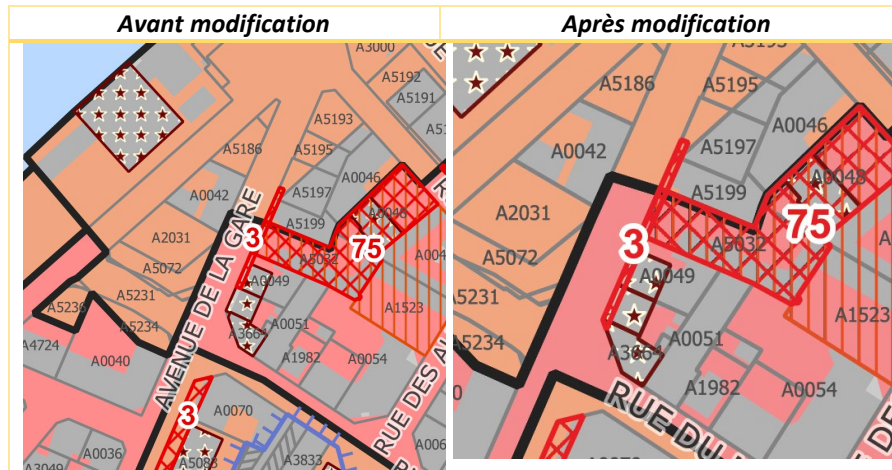
L'extension du zonage correspond à une superficie de 4986 m<sup>2</sup> et viendra s'ajouter à la zone UXi existante qui est située au nord du tènement concerné.



## 2. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Il s'agit d'ajuster les emplacements réservés en lien avec l'avancement des projets structurants sur l'espace public.

### Emplacement réservé n° 3 | avenue de la Gare

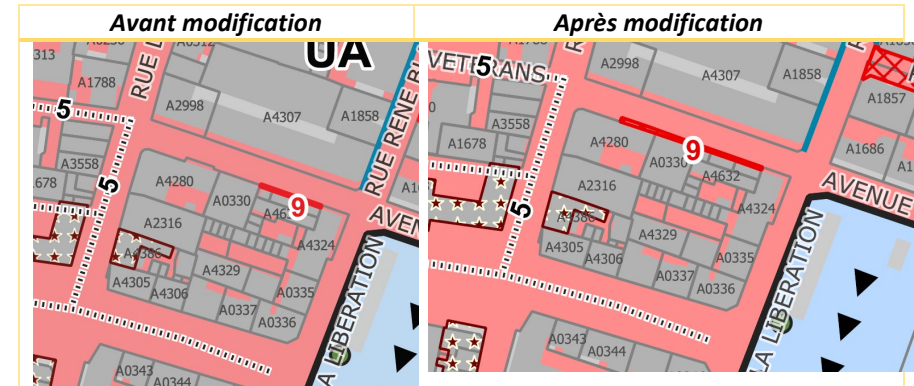


Il est proposé de prolonger l'emplacement réservé n°3 le long de l'avenue de la Gare sur les parcelles n°A3663 et n°A3664 afin de régulariser l'intégration dans le domaine public communal des trottoirs se situant sous les marquises. Cela permettra de réaliser les aménagements nécessaires à la bonne circulation des usagers sur cet axe d'entrée de ville, depuis le pôle gare requalifié.

-> Modification du rapport de présentation annexe

Numéro de référence	Destination de l'emplacement réservé	Superficie / longueur moyenne
3	Elargissement à 20 m de l'avenue de la Gare	140 m

### Emplacement réservé n° 9 | avenue Pasteur



Il est proposé de prolonger l'emplacement n°9 aux parcelles n°A0330 et n°A4280 afin de poursuivre l'alignement de l'avenue Pasteur sur une longueur supplémentaire de 33m. Cela permettra de régulariser l'intégration dans le domaine public communal des trottoirs existants dans le cadre de la piétonisation du centre-ville.

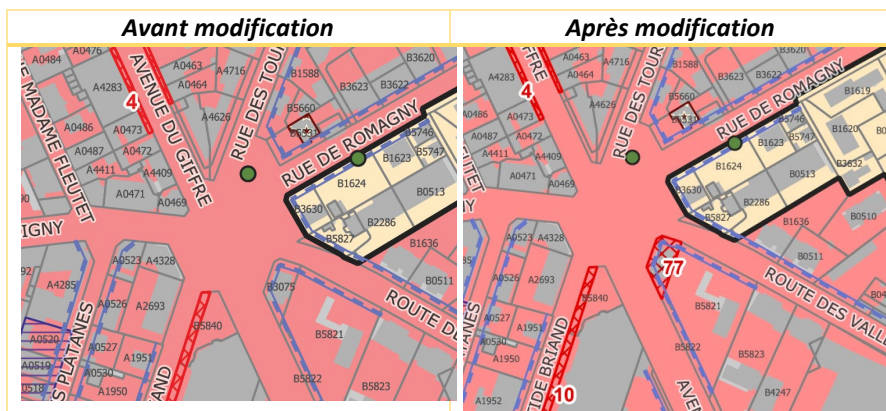
-> Modification du rapport de présentation annexe

Numéro de référence	Destination de l'emplacement réservé	Superficie / longueur moyenne
9	Alignement de l'avenue Pasteur	60 m



### Ajout d'un emplacement réservé n°77 | rond-point de l'étoile

Il est proposé d'ajouter un emplacement réservé n°77 sur la parcelle n°B3075 d'une superficie de 381 m<sup>2</sup>. Cet emplacement réservé intervient dans le cadre des acquisitions d'Annemasse-Agglomération nécessaires pour les aménagements du tramway et de la piste cyclable du rond-point de l'étoile et de l'avenue Henri Barbusse.

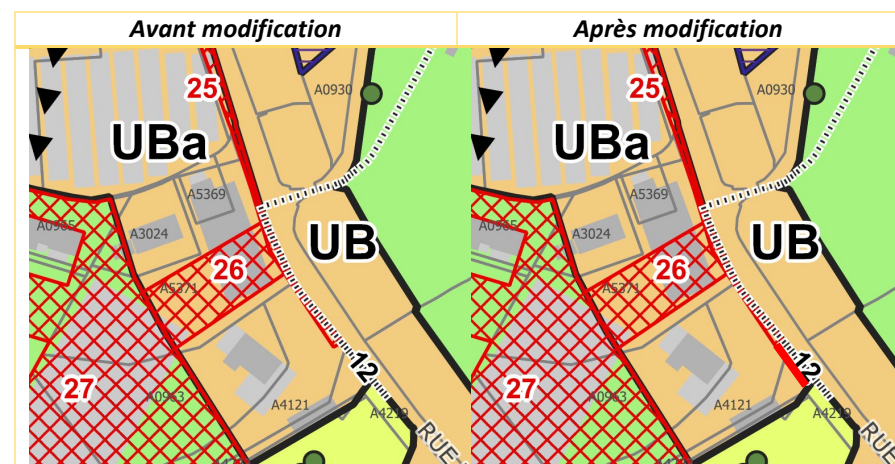


-> Modification du rapport annexe

Numéro de référence	Destination de l'emplacement réservé	Superficie / longueur moyenne
77	Création d'une piste cyclable et aménagements connexes liés au TRAM au profit d'Annemasse-Agglomération	381m <sup>2</sup>

### Emplacement réservé n° 25 | Rue du Brouaz

Suite à la procédure de modification n°4 qui a modifié l'emplacement de l'ER n°26 pour la création d'un accès à l'espace nature depuis la rue du Brouaz, l'emplacement réservé n°25 n'a pas été prolongé sur les parcelles n° A4131 et n°A4223 de la zone UBa. Il s'agit donc de rectifier le zonage afin d'avoir la possibilité d'élargir la rue du Brouaz à 12 m sur la totalité de ce tronçon.



-> Modification du rapport annexe

Numéro de référence	Destination de l'emplacement réservé	Superficie / longueur moyenne
25	Élargissement à 12 m de la rue du Brouaz	485 m

## 4. MODIFICATION REGLEMENTAIRES

### Modification de l'article 2 des zones UA et UB :

#### Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Le 4<sup>ème</sup> PLH d'Annemasse Agglo adopté le 28 juin 2023, affirme la politique dite des « trois tiers » (1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements abordables, 1/3 de logements libre). Afin de développer davantage le tiers abordable présentant le plus fort enjeu sur le territoire communal, ceci progressivement en attente d'un dispositif complet qui sera élaboré en révision générale, il est proposé de remanier la règle concernant l'application des programmes comportant 100% de BRS et PSLA en zone UA et UB du PLU.

Cette disposition a été intégrée au PLU en modification n°4. Cependant, la limitation de cette règle aux seuls bailleurs sociaux est trop restrictive et sa rédaction mérite d'être précisée pour les opérations mixtes social / abordable. Pour que cette mesure trouve toute son efficacité, à savoir, permettre à tous d'accéder à un logement, il est proposé d'ouvrir à tous les constructeurs de programme immobilier la possibilité de réaliser 75 % minimum d'une opération en BRS et / ou PSLA sans avoir l'obligation de réaliser les logements locatifs sociaux et pas uniquement destiné aux bailleurs sociaux tel qu'il est stipulé actuellement dans la règle.

#### Après modification

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

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 **comportant au moins 75% 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\* au moins 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\*.

## Modification de l'article 11 des zones UA, UB et UC :

### Article 11- Aspect extérieur - 11.4 Façades et saillies

Afin de limiter tous les dispositifs pouvant nuire à la qualité architecturale d'une façade, mais également réduire les nuisances liées aux systèmes de climatisation et d'extraction, il est proposé d'ajouter le terme « extraction » à la règle préexistante.

#### Après modification du règlement de la zone UA et UB

4. Tout système de climatisation **et d'extraction** de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

#### Après modification du règlement de la zone UC

3. Tout système de climatisation **et d'extraction** de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

## Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC et UD:

### Article 11- Aspect extérieur – 11.6. Clôtures

Il est proposé de compléter le règlement relatif aux clôtures des zones urbaines, UA, UB, UC et UD.

La réglementation actuelle est trop permissive quant aux clôtures sur limite séparatives. Elle doit être mieux encadrée afin de limiter les nuisances de voisinage et urbanistiques. Ainsi il est proposé de règlementer les clôtures sur limites séparatives par des grilles, des grillages ou des éléments ajourés à 50 % minimum et d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé ou non d'une haie.

#### Après modification du règlement de la zone UA, UB, UC et UD

##### 11.6. CLOTURES\* :

1. Les clôtures\* sur voies ou emprises publiques\* seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres maximum de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustras...) doublé ou non d'une haie. **Lorsque la longueur de la clôture est supérieure à 50 mètres linéaires sur rue(s), La réalisation d'un mur bahut devient facultative pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

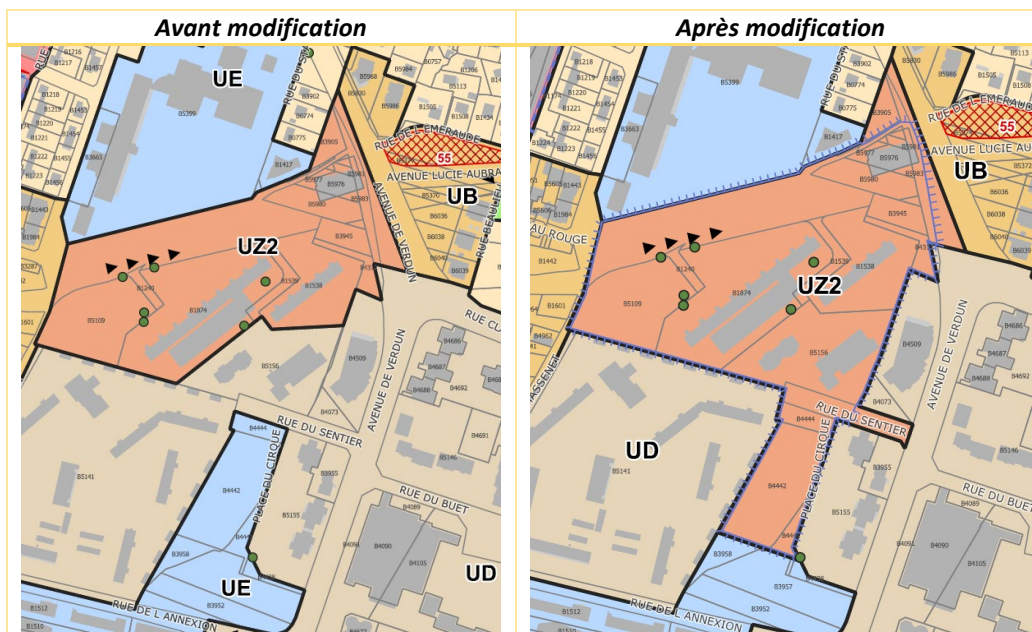
**Les clôtures sur limite (s) séparative (s) seront constituées de grilles, de grillage ou d'éléments ajourés à 50 % minimum, d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé ou non d'une haie.**

## 5. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UZ2

Par délibération en date du 9 septembre 2021, la ZAC de l'écoquartier château rouge a été créée. Suite à l'avancement du projet, il convient de modifier le zonage ainsi que le règlement de la zone UZ2 afin de faire correspondre le PLU au dossier de ZAC et aux engagements contractualisés dans le cadre du NPNRU. Opération phare du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) d'Annemasse-Les Voirons Agglomération, l'Ecoquartier de Château Rouge vise à renforcer la continuité urbaine entre le quartier du Perrier-Livron et le coeur d'agglomération et à participer au positionnement du quartier Politique de la Ville du Perrier-Livron-Château Rouge en tant que nouvelle polarité attractive du territoire. L'Ecoquartier de Château Rouge répondra également aux enjeux de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. Afin de produire une opération urbaine durable et vertueuse, qui s'inscrit dans la démarche de labellisation nationale « EcoQuartier », le programme d'aménagement visera les enjeux de préservation et de développement des trames vertes et bleues, de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et des îlots de chaleur urbains et d'approvisionnement en énergies renouvelables.

### 1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA ZONE UZ2

Il est proposé d'agrandir le périmètre de la zone UZ2 pour le faire correspondre au périmètre du dossier de création de la ZAC de l'écoquartier château rouge. Afin de permettre une implantation optimale de futures constructions, un polygone d'implantation sera ajouté dans cette zone UZ2.



## 2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UZ2

### Caractère de la zone :

Il convient de compléter le caractère de la zone en y intégrant le descriptif de la ZAC écoquartier Château rouge.

La zone UZ2 est une zone urbaine correspondant à l'îlot\* « Chablais Gare » compris entre la rue du Chablais, l'avenue de la Gare, la rue du Mont blanc et la rue du Môle.

Une ZAC\* a été créée sur ces emprises afin d'assurer leur aménagement pour accueillir une nouvelle offre de commerces et de logements dans le centre-ville d'Annemasse.

Le présent règlement reprend donc les dispositions du dossier de ZAC\*.

~~Ce règlement s'applique également au futur écoquartier du « Château Rouge » dont les études sont en cours et fera l'objet d'un traitement similaire.~~

~~La zone UZ2 correspond également à la ZAC de l'Ecoquartier de Château Rouge, un ilot compris entre la rue Massenet et l'avenue de Verdun. Cette ZAC porte sur une démarche de renouvellement urbain, de restructuration du secteur et d'offre en logements vertueux pour l'environnement.~~

### Article UZ2 1 – Occupations et utilisations du sol interdites / Article UZ2 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions./ Article UZ26 10 – Hauteur des constructions -10.3 Dispositions particulières

Il est proposé de supprimer la disposition concernant l'interdiction de réaliser des exhaussements et affouillements de sol de hauteur supérieure à 0.80m par rapport au terrain naturel afin de permettre les aménagements et constructions prévues dans le cadre de l'écoquartier de façon à prendre en compte le dénivelé très important au niveau de l'avenue de Verdun notamment.

#### UZ2 \_ 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

~~10. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.~~

#### UZ2 \_ 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

~~4. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.~~

#### UZ2 \_ 10.6 Hauteur des constructions

~~5. Pour les murs de soutènement, en cas d'exhaussement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau fini de remblais. En cas d'affouillement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.~~

## Article UZ2 \_ 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.

Dans la continuité de la modification n°3 du PLU d'Annemasse, qui avait pour objet de supprimer les dispositions relatives au bonus écologique suite à l'entrée en vigueur de la RT 2020, il convient de supprimer totalement le dispositif. En effet, la zone UZ2 comporte encore des références à ce bonus écologique qui n'a plus de fondement. Par ailleurs, les prescriptions environnementales sont traitées dans le cadre de la concession d'aménagement et seront retranscrites dans le dossier de réalisation de la ZAC.

~~6. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>, un dépassement des règles relatives au gabarit de 25 % est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive<sup>2</sup>.~~

L'écoquartier de Château rouge a pour objectif d'augmenter la part de logements en accession de la zone du Perrier tout en diminuant le nombre de logements sociaux du secteur pour favoriser les objectifs de mixité sociale et répondre au programme de logements du dossier de création de la ZAC. La part de logements sociaux du secteur NPNRU est déjà très importante (69% des logements du périmètre en 2017), il convient donc de supprimer du règlement de la zone les dispositions relatives à l'obligation de réalisation des logements sociaux.

~~8. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux : Dans l'ensemble de la zone tout projet soumis à permis ou à déclaration préalable comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter aux logements locatifs sociaux au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation pour toutes les constructions dont la surface de plancher d'habitation est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.~~

~~Cette proportion ne pourra être modulée à la baisse que si la construction ou l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure à 30 %. Dans ce cas, un équilibre entre habitat social et habitat non social devra être recherché et adapté au contexte de l'opération ou de la construction.~~

~~Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, à l'exception des projets bénéficiant d'un financement de l'ANRU.~~

## Article UZ2 \_ 3 – Accès et voirie

### 3.1 Accès et voies d'Accès

Dans le cadre de l'Ecoquartier, il est prévu une opération d'ensemble organisée avec des circulations essentiellement dédiées aux modes doux et reportant les accès en périphérie. Afin de faciliter l'adaptation des accès à ce principe d'aménagement, il y a lieu d'assouplir les conditions d'accès.

~~4. Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement\* immobilier ne doivent avoir qu'un seul accès\* sur la même voie publique. Cet accès\* doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement\* des voies d'un carrefour. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.~~

**Article UZ2\_6.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques**

Au vu de la complexité du site, de l'aménagement nouveau envisagé et de la taille du tènement, l'aménagement du site sera encadré par la mise en place d'un polygone d'implantation il conviendra donc de renvoyer les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées à ce dispositif.

2. Ces dispositions s'appliquent aux constructions réalisées en sous-sol et aux rampes d'accès aux garages souterrains. Elles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement. Cette disposition ne s'applique pas à la ZAC de l'écoquartier Château Rouge

**Article UZ2 \_ 11 – Aspect extérieur**

**11.1 Généralités**

Il y a lieu de préciser que les dispositions relatives aux aspects extérieurs des bâtiments avoisinant sont propres à l'îlot Chablais Gare car adaptées à des formes urbaines de centre-ville et non d'un EcoQuartier de première couronne. Par ailleurs, le dossier de réalisation comprendra un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères spécifiques à la ZAC. .

**Dispositions propres à l'îlot\* « Chablais Gare » :**

Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain. Elles marqueront l'identité et l'image du quartier « Chablais Gare ». A cet effet, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC\* « Chablais Gare ».

Par ailleurs, tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au présent règlement.

## 11.2 Matériaux et Couleurs

La ville ne disposant pas de palette de teinte de référence, il convient de supprimer cette disposition.

~~La couleur des façades fera référence à la palette de teintes adoptée par la Ville d'Annemasse.~~

## 11.5 Annexes :

Les ordures ménagères de la ZAC de l'Ecoquartier château rouge pourront être traitées et organisées de façon collective sur l'îlot, ainsi il est proposé de supprimer la disposition relative à l'obligation d'intégration de locaux des ordures ménagères dans les constructions.

~~2. Des locaux permettant d'entreposer le nombre de conteneurs nécessaires au stockage des ordures ménagères ainsi qu'au tri sélectif doivent être prévus dans la construction.~~

## 11.6 Clôtures

Les clôtures de la ZAC de l'Ecoquartier Château Rouge seront traitées au niveau du projet d'aménagement global de l'îlot en fonction des exigences architecturales et environnementales d'un Ecoquartier. Un traitement végétal sera privilégié par rapport à ce type de réalisations.

~~1. Les clôtures\* sur voies ou emprises publiques\* seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres maximum de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustras...) doublé ou non d'une haie.  
Lorsque la longueur de la clôture est supérieure à 50 mètres linéaires sur rue(s), la réalisation d'un mur bahut devient facultative.  
2. Sur les limites séparatives\* la réalisation d'un mur bahut est facultative.~~

## Article UZ2 \_ 12 – Stationnement des Véhicules

### 12.3. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'écoquartier château rouge:

Il est proposé d'adapter la règle de stationnement pour les constructions nouvelles d'habitations collectives et de bureaux dans l'écoquartier de château rouge par l'ajout d'un alinéa 4.

~~4. Uniquement pour l'écoquartier de Château Rouge: Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective et aux bureaux, au moins 95 % des places de stationnement devront être réalisées en ouvrage\*.~~

Cette adaptation pourrait permettre une meilleure intégration architecturale du stationnement dans les futurs bâtiments de l'écoquartier château rouge. La construction des stationnements en ouvrage permettra de réduire l'impact du projet sur la nappe phréatique.

Il est proposé de définir la notion d' « ouvrage » dans le lexique comme suit :

#### **OUVRAGE (PARKING) :**

~~Volume couvert, partiellement ou totalement clos, destiné à accueillir le stationnement des véhicules.~~

## Article UZ2 \_ 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les règles relatives aux espaces verts sont étendues dans son alinéa 7 à la ZAC de l'Ecoquartier Château Rouge.

~~7. complément des règles édictées aux alinéas ci-dessus, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC\* « Chablais Gare » et à la ZAC de l'Ecoquartier Château Rouge sur leurs périmètres respectifs.~~



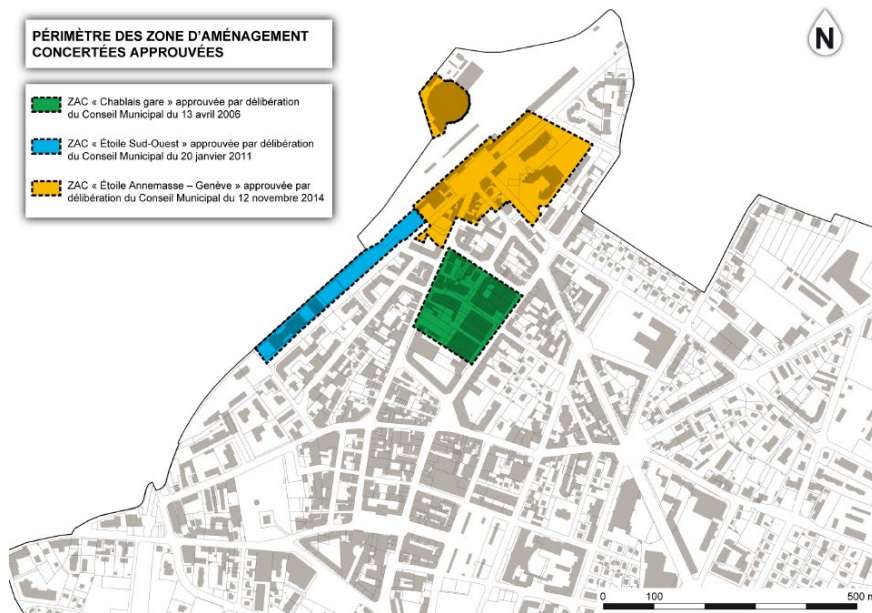
## 6. MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES

ZONE	Superficie (ha)	%
<b>Zones urbaines destinées principalement à l'habitat</b>		
<b>UA</b>	<b>80,5</b>	<b>16,2%</b>
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%
<b>UD</b>	<b>34,51</b>	<b>6,9%</b>
<b>UZ2</b>	<b>8,3</b>	<b>1,7%</b>
UZ3	5,1	1,0%
<b>Sous-total</b>	<b>302,9</b>	<b>60,9%</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>51,98</b>	<b>10,4%</b>
UEa	17,7	3,6%
UEg	1,2	0,2%
<b>Sous-total</b>	<b>70,88</b>	<b>14,2%</b>
<b>Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat</b>		
AU	0,53	0,1%
<b>Zones agricoles protégés</b>		
A	3,8	0,8%
<b>Zones naturelles protégées</b>		
N	58,4	11,7%
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>

## 7. MISE A JOUR DU DOSSIER ANNEXE

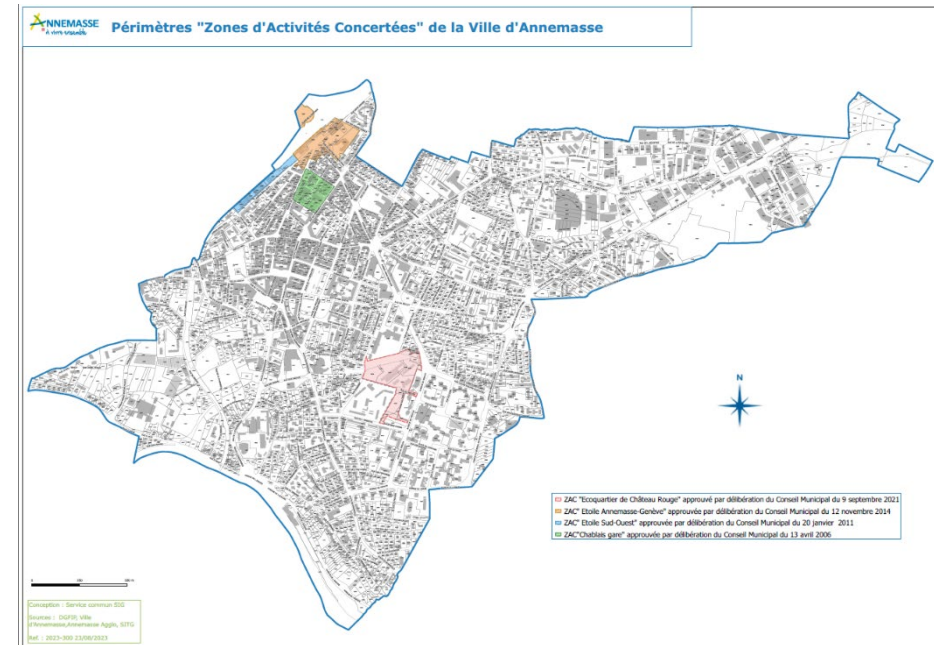
Le plan des ZAC en annexe du PLU sera actualisé en fonction du périmètre de ZAC de l'écoquartier de château rouge.

Plan actuel p. 162 du dossier des annexes

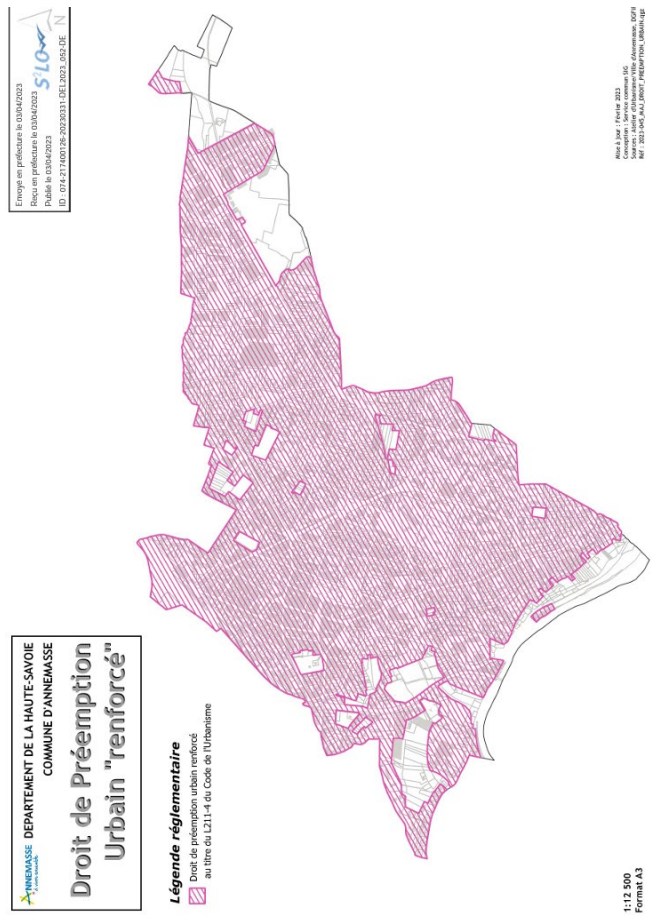
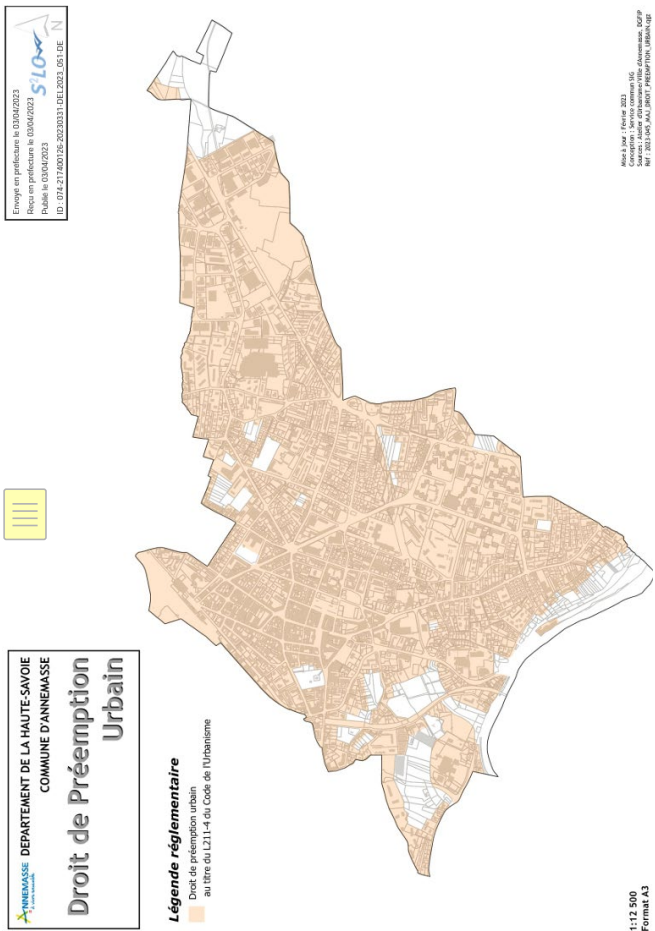


8.  
9.

Plan modifié p. 162 du dossier des annexes



Suite aux délibérations du 30 mars 2023 concernant les périmètres du droit de préemption simple et du droit de préemption renforcé, le dossier annexe du PLU est mis à jour.



Suite à l'arrêté ministériel en date du 18 juillet 2023, approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Annemasse, il est nécessaire de procéder à la mise à jour des servitudes d'utilité publique. Le dossier annexe du PLU est mis à jour.

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de la transition écologique et  
de la cohésion des territoires

**Arrêté du 18 juillet 2023**

**approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome  
d'Annemasse (Haute-Savoie)**

NOR : TREA2317441A

**Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,**

Vu le code des transports, notamment ses articles L. 6350-1 à L. 6351-5 ;

Vu le code de l'aviation civile, notamment ses articles R. 241-3 et R. 242-1 ;

Vu l'arrêté du 7 juin 2007 modifié fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques ;

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF-DCI-BCAR-2022-0489 du 30 août 2022 prescrivant une enquête publique sur le projet de révision du plan de servitudes aéronautiques (PSA) de l'aérodrome d'Annemasse ;

Vu le procès-verbal de clôture de la conférence entre services d'août 2021 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 16 novembre 2022 ;

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>**

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Annemasse (Haute-Savoie) annexé au présent arrêté est approuvé.

**Article 2**

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Annemasse concerne le territoire des communes suivantes.

Département de la Haute-Savoie :

Ambilly	Annemasse
Arthaz-Pont-Notre-Dame	Bonne
Cranves-Sales	Étrembières

Gaillard	Juvigny
Lucinges	Monnetier-Mornex
Vétraz-Monthoux	Ville-la-Grand

**Article 3**

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Annemasse comprend :

- le plan d'ensemble n° PPSA-A1\_SNIA-PEA\_LFLI\_2 à l'échelle 1/25 000 ;
- le plan de détails n° PPSA-A2\_SNIA-PEA\_LFLI\_2 à l'échelle 1/10 000 ;
- le plan des surfaces dégagées d'obstacles n° PPSA-A3\_SNIA-PEA\_LFLI\_2 à l'échelle 1/10 000 ;
- la note annexe, comprenant la notice explicative, la liste des obstacles donnée à titre indicatif, et l'état des bornes de repérage d'axe et de calage.

**Article 4**

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Annemasse est tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituels, dans la mairie de chacune des communes mentionnées à l'article 2.

**Article 5**

L'arrêté ministériel en date du 24 juillet 1975 instituant des servitudes aéronautiques pour la protection des dégagements de l'aérodrome d'Annemasse (Haute-Savoie) est abrogé.

**Article 6**

Le préfet de la Haute-Savoie est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 18 JUIL. 2023

Pour le ministre et par délégation :  
Le directeur du transport aérien,  
M. BOREL

