



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

PLU

PIECE N°1.1

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 3 JUILLET 2017
RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 24 NOVEMBRE 2016
RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 21 FÉVRIER 2013

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 3 juillet 2017

Le Maire

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ANNEMASSE

 **ANNEMASSE**
à vivre ensemble



QuelleVille?
le développement durable

Partie 3

Choix retenu pour établir le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1	Prospectives : maintenir les équilibres et maîtriser la croissance	405
2	Choix retenus pour établir le PADD	419
3	Justification des Orientations d'Aménagement	428

1 Perspectives : maintenir les équilibres et maîtriser la croissance

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps et contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ou défis ont été dégagés en conclusion de chaque grande thématique.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus, d'une part, d'un diagnostic territorial et, d'autre part, de l'état initial de l'environnement.

La réalisation de perspectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. La définition d'un scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permet à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Tout l'enjeu de cette phase prospective consiste à répondre aux questions suivantes :

Comment s'inscrire dans la dynamique du Grand Genève tant économique qu'en matière de construction de logements et maîtriser les évolutions du marché immobilier en inadéquation croissante avec les revenus des Annemassiens ? Comment répondre aux besoins d'une population croissante (emplois, équipements, logements abordables...) dans un contexte général de diminution des moyens financiers des communes ?

Le scénario proposé ci-après entend concilier la volonté politique de la commune, les prescriptions du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 d'Annemasse Agglo et une demande croissante en logements sur le territoire communal. Il envisage, à l'horizon 2030 les évolutions en termes :

- De croissance démographique.
- De construction de logements.
- De création d'emplois.
- Ainsi que les impacts sur les équipements scolaires et petite enfance.

1.1 Le scénario retenu : une croissance dynamique, mais maîtrisée

Avec une variation annuelle moyenne de la population de 2,4% entre 2008 et 2013, Annemasse fait preuve d'un **fort dynamisme démographique**. La commune se démarque très nettement des tendances départementale (+1,4% par an), régionale (+0,8%) et nationale (+0,5). Si cette tendance se poursuit au même rythme que précédemment, la Ville dépassera très largement les 50 000 habitants à l'horizon 2030.

Ce scénario tendanciel pose de nombreuses questions et remet en cause les équilibres existants. La Ville ne souhaite pas voir se poursuivre la construction de logements à un rythme effréné au détriment de la qualité de vie et des Annemassiens eux-mêmes. En effet, les prix immobiliers se sont envolés au cours des dernières années, rendant le marché du logement accessible uniquement aux travailleurs frontaliers. Les Annemassiens, travaillant en France, aux revenus plus modestes, se trouvent bloqués dans leur parcours résidentiel, les prix fonciers et immobiliers n'étant plus compatibles avec leurs revenus.

De plus, la poursuite de la croissance démographique au même rythme que précédemment pose la question des équipements. Avec l'augmentation de la population, les besoins en équipements scolaires notamment, mais également liés à la petite enfance, aux sports, à la culture, etc. vont aller croissants, sans que la Ville n'ait les moyens de les financer. Afin de garantir la qualité de vie des habitants actuels et futurs, **la Ville d'Annemasse souhaite donc que la croissance démographique soit maîtrisée et adaptée à la capacité de financement des équipements de la collectivité.**

La maîtrise de la croissance démographique répond aussi à une volonté de la collectivité d'aller vers **un urbanisme plus qualitatif** (et non plus au coup par coup), s'appuyant sur une réflexion d'ensemble, une préservation des paysages et des espaces naturels et un travail sur les espaces publics, afin de rendre la densification plus acceptable.

Dans ce contexte très spécifique et très dynamique du Grand Genève, la Ville présente un scénario tenant compte, à la fois :

- Du potentiel de densification de son territoire.
- De la capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population.
- De la volonté de la Ville de créer des espaces de respiration et d'organiser le développement urbain de manière plus cohérente.

1.1.1 Présentation synthétique du scénario retenu

Le scénario retenu par la commune se caractérise ainsi par :

- Un **ralentissement de la croissance démographique** par rapport à la période intercensitaire précédente : avec 42 425 habitants en 2030, le taux de croissance annuel atteint 1,27% par an, contre 2,4% entre 2008 et 2013.
- Une **maîtrise du rythme annuel de construction** : 5 100 logements à réaliser à l'horizon 2030, soit 300 par an.
- Une **légère reprise du nombre d'emplois par actif** : 0,80 en 2030, contre 0,75 en 2013 (mais 0,85 en 2008). Ce scénario s'appuie essentiellement sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle liée à la croissance démographique.

Ce scénario vise à maîtriser la construction neuve en se rapprochant de l'objectif du PLH, soit 257 logements par an, tout en ancrant le territoire annemassien dans la dynamique du Grand Genève.

Ce scénario se veut également un **scénario réaliste**, dans la mesure où de nombreux permis de construire ont d'ores et déjà été déposés depuis 2011 et ne permettent pas d'envisager une trop forte baisse de la croissance démographique.

Synthèse du scénario retenu		
	2030	Variation 2013-2030
Population municipale	42 425 habitants	+ 8 164 habitants +1,27% par an
Parc total de logements	22 707 logements	+ 5 100 logements +300 par an
Nombre total d'emplois	18 667 emplois	+4 983 emplois +293 par an

Source : estimations eresa-conseil

1.1.2 Un scénario élaboré en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population résidant à Annemasse.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet, dans un premier temps, le maintien de la population sur place.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- Le renouvellement du parc de logements.
- Le desserrement des ménages.
- La variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse	
Renouvellement du parc de logements	361
Desserrement des ménages	584
Variation de la vacance et des résidences secondaires	257
Seuil d'équilibre	1 202
Seuil d'équilibre annuel	71

Source : estimations erea-conseil

Pour parvenir aux résultats exposés dans le tableau ci-dessus, les hypothèses suivantes ont été faites :

- Un taux de renouvellement de 0,15% par an qui permet de poursuivre la densification d'un tissu déjà fortement urbanisé.
- Une diminution de la taille des ménages qui passerait de 2,12 personnes par ménage en 2013 à 2,05 en 2030. La commune d'Annemasse, comme la majorité des communes de France métropolitaine, est touchée par le phénomène de desserrement des ménages (augmentation du nombre de divorces, de la part des célibataires, des familles monoparentales, vieillissement de la population).
- Un maintien du taux de vacance et des résidences secondaires autour de 8%. En 2013, le taux constaté est un peu élevé, 8,4%, mais sûrement gonflé artificiellement par des logements neufs, venant tout juste d'être livrés et encore non habités.

Le « seuil d'équilibre » ou « point mort » atteint donc 1 202 logements entre 2013 et 2030. Sur les 5 100 logements à réaliser au cours de la période, **seuls 3 898 permettront donc une augmentation de la population.**

1.2 Quelles conséquences sur les équipements Petite enfance et scolaires ?

Si le diagnostic territorial n'a pas mis en évidence de besoins spécifiques en termes d'équipements administratifs, sportifs ou culturels, il a été identifié des besoins en équipements scolaires et petite enfance. Ceux-ci ont été quantifiés en tenant compte du scénario retenu par la commune.

Besoins en équipements Petite enfance à l'horizon 2030	
Nombre de berceaux en 2030	268
Nombre de berceaux à créer entre 2013 et 2030	+ 72 berceaux

Source : estimations erea-conseil

Concernant les équipements Petite enfance, les hypothèses suivantes ont été faites :

- Une stabilisation de la part des moins de 3 ans au sein de la population autour de 5,40% (4,50% en 2006 et 5,40% en 2013).
- Un maintien de la qualité de l'offre avec un taux d'accueil identique à celui constaté en 2013, soit 11,7%.

Besoins en équipements scolaires (maternelles) à l'horizon 2030	
Nombre d'inscrits en maternelle	1 773
Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2013 et 2030	+402
Nombre de classes à créer en maternelle entre 2013 et 2030	+ 14 classes (hypothèse : 28 enfants par classe)

Source : estimations erea-conseil

Besoins en équipements scolaires (primaires) à l'horizon 2030	
Nombre d'inscrits en primaire	2 486
Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2013 et 2030	+564
Nombre de classes à créer en primaire entre 2013 et 2030	+ 20 classes (hypothèse : 28 enfants par classe)

Source : estimations erea-conseil

Concernant les équipements scolaires, les hypothèses suivantes ont été faites :

- Un nombre d'enfants scolarisés en maternelle de 0,08 par ménage (identique à celui constaté en 2013).
- Un nombre d'enfants scolarisés en primaire de 0,12 par ménage (identique à celui constaté en 2013).

1.3 Quelles conséquences sur les réseaux d'eau et d'assainissement ?

1.3.1 L'assainissement

Les prospectives réalisées par Annemasse Agglo concernant le traitement des eaux usées s'appuient sur l'hypothèse de croissance définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), à savoir une croissance démographique de 1,7% par an. Selon cette hypothèse, Annemasse atteindrait 38 007 habitants en 202 et 44 985 habitants en 2030.

Les projets en matière d'extension de la station d'épuration intercommunale « Ocybèle » (rajout d'un étage notamment) ont donc été calibrés pour répondre à ce rythme de croissance et permettent de répondre à l'augmentation de population envisagée jusqu'en 2040.

Le rythme de croissance envisagé dans ces prospectives est supérieur à celui défini dans le cadre de la révision du PLU d'Annemasse (+1,7%/an contre +1,27%/an). Selon le scénario retenu par les élus, Annemasse atteindrait 42 425 habitants en 2030. Le PLU révisé s'inscrit donc pleinement dans la démarche initiée par Annemasse Agglo en matière de gestion des eaux usées et ne nécessite donc pas un renforcement des réseaux et de la capacité de la STEP plus important que celui doré et déjà envisagé par l'agglomération.

1.3.2 L'eau potable

De la même manière, pour les prospectives concernant l'évolution du nombre d'abonnés au réseau d'eau potable, Annemasse Agglo a repris l'hypothèse du SCoT d'une croissance annuelle de 1,7%.

Les prospectives réalisées dans le cadre de la révision du PLU ne remettent donc pas en cause le scénario retenu par l'agglomération dans son Schéma Directeur d'Eau Potable en cours d'élaboration.

Néanmoins, les services concernés à Annemasse Agglo soulignent les difficultés rencontrées ne serait-ce que pour répondre au scénario de croissance envisagé dans le Schéma Directeur d'Eau Potable. La ressource va arriver rapidement à épuisement et il semble désormais nécessaire de trouver une ressource externe.

Le SAGE de l'Arve a mis en avant la problématique du partage de la ressource en eau. Un Schéma Directeur Départemental de la Ressource en Eau est également en cours d'élaboration pour apporter des réponses à cette problématique déterminante pour évaluer les réelles capacités de développement du territoire.

1.4 Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ?

1.4.1 1^{er} défi : réaliser 5 100 logements à l'horizon 2030 dans un tissu urbain contraint

1.3.1.1. Les permis déjà délivrés

La base de données SITADEL¹ recense les opérations de logements autorisées en 2012, 2013, 2014 et 2015 qui sont donc livrées après 2013 et participeront à la réalisation du scénario retenu par la commune.

Logements autorisés par nature de projet entre 2012 et 2015					
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectif	Résidence	Total
2012	4	4	209	0	217
2013	1	6	342	0	349
2014	7	0	420	0	427
2015	3	3	486	31	523
Total	15	13	1 457	31	1 516

Source : <http://developpement-durable.bsocom.fr/>

1 516 logements ont donc été autorisés entre 2012 et 2015 et ont donc été livrés ou vont être livrés dans les prochaines années. Cela représente près de 30% des besoins en logements du scénario retenu par la Ville.

¹ <http://developpement-durable.bsocom.fr/>

1.3.1.2. Les projets en cours et à l'étude

La carte ci-après vient actualiser celle figurant dans la partie diagnostic en localisant les secteurs de projets à court, moyen et long terme et ceux qui sont à l'étude et dont l'échéance et la programmation n'ont pas encore été définies.

Les projets identifiés	
A court terme (1 à 2 ans)	731
A moyen terme (2 à 5 ans)	671
A long terme (plus de 5 ans)	800
TOTAL	2 202 logements

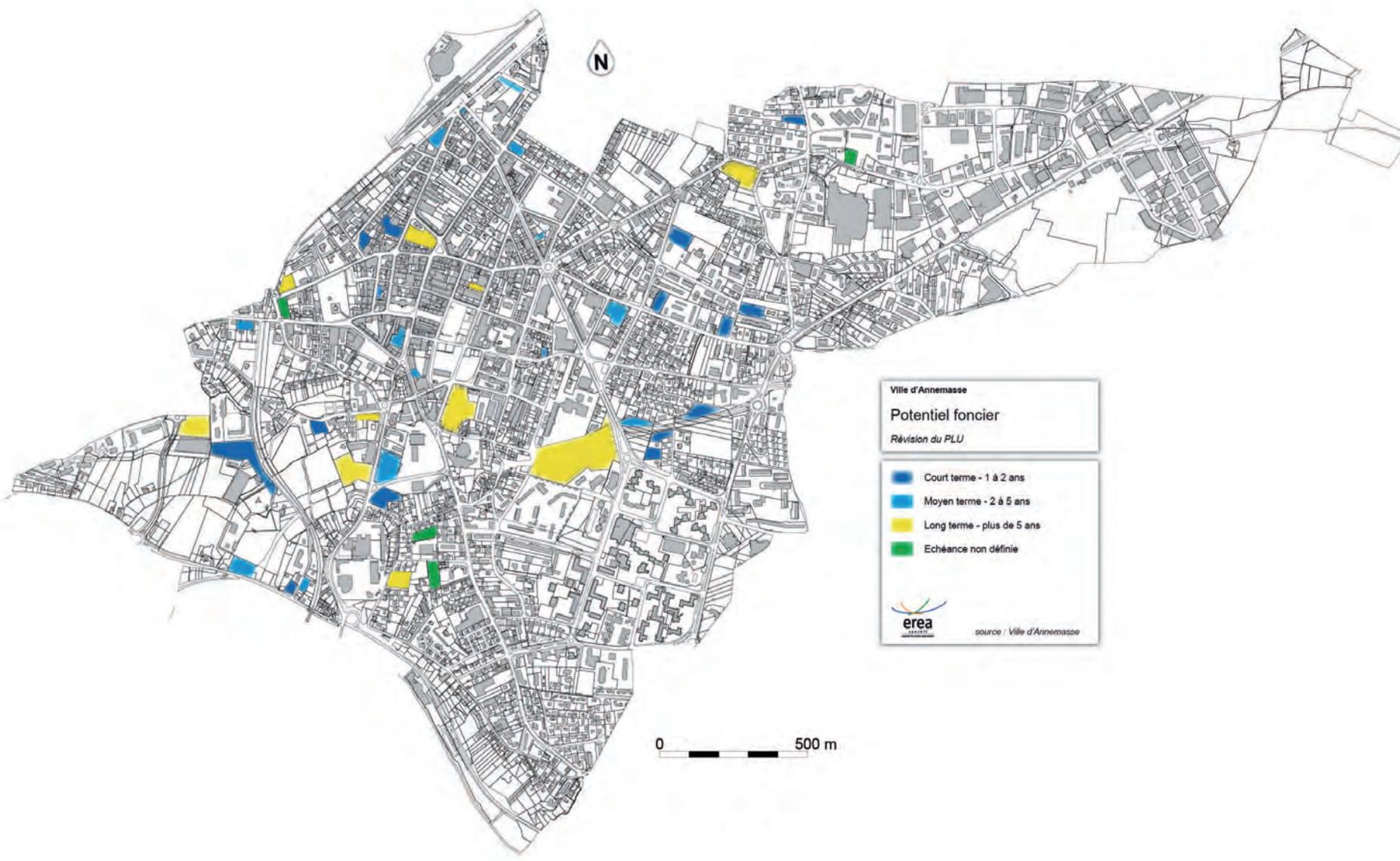
Ces projets représentent 2 202 logements. Il s'agit là d'un minimum dans la mesure où certains projets répartis sur une quinzaine de site n'ont pas encore fait l'objet d'une faisabilité.

Parmi ces projets, certains font l'objet d'une prise en compte spécifique dans le cadre de la révision du PLU, notamment :

- L'écoquartier Château Rouge.
- La ZAC « Etoile-Annemasse-Genève ».
- Les secteurs de plan masse « rue du Parc » et « Clinique ».
- Le périmètre d'attente de projet d'aménagement de l'îlot Deffaugt.
- Le secteur de projet « rue Baron de Loë ».

3

CHOIX RETENU POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



1.3.1.3. Le potentiel de densification et de mutation des tissus pavillonnaires

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Cette étude, exposée dans le diagnostic territorial, sert à préciser le potentiel de construction nouvelle sans étalement urbain, et donc à définir les zones à ouvrir à l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement de la ville.

853 unités foncières sont concernées par le zonage en maison individuelle. 600 unités foncières peuvent potentiellement accueillir de nouveaux logements sous la forme de logements individuels.

Les entretiens BIMBY et l'analyse des divisions passées ont permis de définir un nombre moyen de logement par projet unité foncière (1,45 logements, sans les projets de construction d'immeubles). Le potentiel brut absolu total sur ces unités foncières est donc de 870 logements.

Toutefois, la Ville n'a pas la maîtrise foncière de ces opérations qui sont à l'initiative des propriétaires. Le rythme de projet attendu est de l'ordre de 2 à 2,5 % par an, ce qui représente une cadence assez élevée, mais réaliste, compte tenu de la tension particulière du marché foncier et immobilier. Cela fait entre 17 et 21 logements par an, **soit de 289 à 357 logements à l'horizon 2030.**

A côté de cela, le potentiel estimé des secteurs actuellement pavillonnaires, mais non préservés par le zonage du PLU (147 unités foncières, recouvrant une surface de 15ha) est calculé sur la base d'une densité cible de 60 logements par hectare (densification sous forme d'immeuble d'une hauteur de R+5 maximum ou de logements intermédiaires), soit $15 \times 60 = 900$ **logements potentiels.**

Cette étude a permis d'estimer le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis à 1 257 logements à l'horizon 2030. Bien entendu, il s'agit d'une estimation. La Ville n'a en effet pas la maîtrise foncière de ces opérations. Celles-ci dépendent entièrement du bon vouloir de leurs propriétaires.

1.3.1.4. Synthèse

Les logements déjà autorisés, les secteurs de projet et le potentiel de densification dans le diffus présentés précédemment permettent **la création de 4 975 logements**, répartis comme suit :

Synthèse du potentiel de construction de logements déjà identifiés entre 2013 et 2030	
Logements autorisés	1 516
Projets identifiés	2 202
Potentiel de densification dans le diffus	1 257
TOTAL	4 975 logements

A ce total vient s'ajouter :

- Le potentiel des secteurs de projet à l'étude non quantifié à l'heure actuelle.
- L'existence d'une zone à urbaniser à long terme, nécessitant une modification du PLU, d'une superficie de 2,2 ha. Cette zone à vocation mixte pourra accueillir des logements, dans une proportion qu'il n'est pas possible d'évaluer aujourd'hui en l'absence de programme arrêté.

1.4.2 2^{ème} défi : créer de nouveaux emplois

L'INSEE distingue deux sphères, « présentielle » et « productive » :

- Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

A Annemasse, les emplois de la sphère présentielle représentent 10 513 emplois en 2013, soit un ratio par habitant de 0,31.

La croissance démographique attendue entre 2013 et 2030 (+8 164 habitants) devrait ainsi **favoriser la création de 2 531 emplois**.

Si le tissu urbain contraint d'Annemasse ne permet pas la création de nouvelles zones d'activités, plusieurs outils règlementaires ont été mobilisés dans le nouveau PLU pour favoriser le maintien et la création d'emplois et la diversité des fonctions urbaines au sein du tissu annemassien :

- La création d'emplois dans le cadre de la ZAC « Etoile-Annemasse-Genève » qui va permettre la structuration d'un important pôle tertiaire autour de la nouvelle gare, accueillant des bureaux, un hôtel, un centre de convention, des services aux entreprises, des équipements et des commerces. Ce projet devrait renforcer fortement l'attractivité et le rayonnement du cœur d'agglomération.
- La création d'un nouveau pôle mixte accueillant des logements, des bureaux, des commerces, place Deffaugt.
- La délimitation d'un linéaire commercial place Deffaugt, rues du Commerce, du Chablais entre la place Deffaugt et la rue Adolph Magnin, la rue du Faucigny entre la place Deffaugt et l'avenue Jules Ferry, rues des Voirons et René Blanc entre la rue du Faucigny et l'avenue Pasteur, matérialisé sur le plan de zonage, et qui interdit la transformation des surfaces de commerces en une autre destination et favorise l'implantation de nouveaux commerces. Il s'agit de maintenir la dynamique commerciale du centre-ville en évitant l'éparpillement des commerces.
- Des droits à construire augmentés dans la zone UX (zones d'activités) avec des règles d'implantation plus souple, une emprise au sol augmentée et une hauteur maximale à 20 m, afin de permettre une optimisation du foncier des zones d'activités existantes.

1.4.3 3^{ème} défi : répondre aux besoins en équipements petite enfance et scolaires

La réalisation de l'Ecoquartier « Château Rouge » devrait s'accompagner de la restructuration du groupe scolaire des Hutins.

Un nouveau projet de groupe scolaire est également à l'étude.



2 Choix retenus pour établir le PADD

Les constats énoncés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont conduit les élus à formuler **trois défis** pour leur document d'urbanisme, qui ont servi de ligne directrice à la rédaction du projet de territoire de la Ville :

- **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.**

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de trois axes, visant à renforcer l'identité et la qualité du cadre de vie à Annemasse :

- **Axe 1 : Annemasse, la qualité du cadre de vie au cœur du projet de territoire.**
- **Axe 2 : Annemasse, un pôle urbain majeur, au cœur de la dynamique du Grand Genève.**
- **Axe 3 : Annemasse, une ville durable et solidaire, respectueuse de l'environnement.**

2.1. Axe 1 : Annemasse, la qualité du cadre de vie au cœur du projet de territoire

Le projet de territoire d'Annemasse souhaite offrir à l'ensemble de sa population un environnement urbain de qualité.

Cela passe d'abord par la préservation et la mise en valeur des éléments existants qui participent à l'identité de la commune, qu'il s'agisse de constructions, d'espaces publics, de cours d'eau, de végétation... Il s'agit notamment de valoriser la nature en ville, nouveau support d'urbanité et de mobilité, créatrice de lien entre les différentes entités constitutives de la commune et avec les communes voisines.

La commune doit également créer les conditions d'accueil d'une population en augmentation. Cette dynamique de développement, qui doit prendre en compte le cadre naturel, doit être le support d'une valorisation de la qualité paysagère et bâtie de la ville et de la définition de formes urbaines innovantes, plus ou moins denses, adaptées en fonction des quartiers et de la desserte par les transports en commun.

2.1.1. Garantir un développement urbain maîtrisé

Depuis 2000, Annemasse a connu une forte croissance démographique (+7 000 habitants entre 1999 et 2013) qui s'est accompagnée d'une accélération du rythme de construction (+ 3 648 logements). Dans ce contexte de fort développement, la Ville a vu son paysage profondément modifié. Le précédent PLU autorisait la création d'immeubles collectifs dans le tissu pavillonnaire et a donc favorisé la densification et la disparition progressive de ce tissu. Aucune transition n'était prévue : les pavillons côtoient donc désormais des collectifs, créant des problèmes de voisinage.

Le PLU révisé a pour objectif d'encadrer la croissance démographique et la construction de logements. Cela ne signifie pas pour autant que la Ville ne souhaite pas s'inscrire dans la dynamique de développement du Grand Genève. Elle veut simplement maîtriser la construction neuve et la pression foncière en se rapprochant des objectifs de construction du Programme Local de l'Habitat (PLH), aujourd'hui largement dépassés, et en ayant une démarche plus qualitative. Le PADD s'appuie sur le scénario retenu par la Ville qui a été exposé précédemment.

Le zonage du PLU a été revu en conséquence afin d'échelonner le potentiel de densification du tissu urbain. Trois niveaux de densification ont ainsi été définis :

- Des secteurs où une densification assez forte est possible : abords de la gare, centre ville, secteurs bien desservis par les transports en commun. Le tracé du tramway et le Léman Express sont pris en compte pour accueillir de nouvelles constructions, près des transports en commun.
- Des secteurs de transition avec une densification plus douce.

- Des secteurs où l'évolution est limitée à la forme pavillonnaire.

L'objectif est de proposer, sur le territoire annemassien, toute la gamme des logements, du pavillon au collectif, en passant par l'habitat intermédiaire, aujourd'hui inexistant à Annemasse. Cela permettra d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire, à condition de maîtriser les prix de sortie des opérations.

2.1.2. Œuvrer pour une meilleure qualité de vie et de ville

Annemasse se caractérise par un tissu urbain très hétérogène. La ville s'est construite sous forme d'opérations réalisées au coup par coup, sans véritable plan d'ensemble. Forts de ce constat, les élus souhaitent mettre la qualité de vie au cœur du futur projet de territoire. La notion de « *Bien vivre en ville* » a guidé la révision du PLU. Non seulement les futures opérations doivent faire l'objet d'un traitement architectural et urbanistique de qualité, mais une attention particulière doit également être accordée au traitement des espaces publics et des espaces de respiration. Cela passe à la fois par :

- Une remise en perspective de la ville dans le grand paysage environnant, en préservant les vues remarquables sur le Salève, les Voirons, le Mont Blanc, le Jura et en favorisant les liaisons vers la vallée de l'Arve et les bois de Rosses.
- La préservation et la création de nouveaux espaces verts, à l'instar de la création récente du parc Olympe de Gouges en centre ville.
- La préservation du patrimoine arboré et des espaces verts privés.
- La création d'espaces publics de qualité.
- La requalification des espaces publics, déjà initiée dans le centre ville et dans le quartier Perrier-Livron.

La densification du tissu urbain qu'a connue la commune au cours des 15 dernières années s'est souvent faite au détriment d'éléments bâtis de qualité et du tissu pavillonnaire. La Ville souhaite renforcer une politique patrimoniale active dans son PLU révisé **en protégeant réglementairement plus d'éléments bâtis que dans le précédent document d'urbanisme et préservant les poches d'habitat pavillonnaire les plus qualitatives**. Ceci permettra de conserver la diversité du tissu bâti qui caractérise Annemasse et de préserver les derniers vestiges du patrimoine bâti annemassien participant à son identité.

Une **charte architecturale et paysagère** est également créée, parallèlement au dossier de PLU, pour faciliter les échanges et le dialogue entre la Ville et les constructeurs. Cette charte fournit un cadre qui définit les objectifs de la Ville pour améliorer le cadre de vie local. Elle est destinée aux

particuliers comme aux professionnels de la construction et de l'immobilier. 18 fiches détaillent conseils et prescriptions pour la sélection des matériaux, l'orientation d'un bâtiment, le traitement des façades, le choix des clôtures, l'adaptation de l'éclairage, etc. Le développement durable et la préservation de la biodiversité sont au cœur de la plupart des préconisations.

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

Les orientations du PADD s'appuient sur la dynamique de projets et le fort potentiel de développement de l'agglomération d'Annemasse et, à une échelle plus large, de l'espace métropolitain du Grand Genève. L'arrivée de nouvelles infrastructures de transport en commun donne l'opportunité de définir des objectifs en matière d'armature et de fonctionnement urbain du territoire annemassien mais aussi de requalification de l'espace public.

Tout en participant au renforcement du statut de pôle urbain d'Annemasse, notamment en matière de développement économique, le PADD veille à l'équilibre des fonctions entre centre-ville et périphérie et s'oriente vers un nouveau parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et qui s'inscrive dans une vision durable de l'avenir du territoire. L'objectif est de programmer, dans le cadre du PLU, des potentialités permettant de répondre aux besoins en logements, en activités économiques et en équipements, tout en protégeant les zones naturelles et agricoles.

2.2.1. S'inscrire dans la dynamique du Grand Genève tout en luttant contre l'étalement urbain que connaît la partie française de l'agglomération

Consciente des besoins croissants en logements et de son rôle essentiel de ville centre d'une agglomération dynamique, Annemasse concentre l'essentiel des objectifs de construction neuve de l'agglomération, conformément au Programme Local de l'Habitat. Il est en effet nécessaire de limiter le fort étalement urbain qu'a connu l'agglomération au cours des dernières décennies et privilégier le renouvellement urbain et la densification des secteurs bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être dans les années à venir.

La Ville portera son effort de construction uniquement sur les espaces déjà urbanisés, ce qui permettra d'augmenter la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.2.2. Affirmer la vocation de ville centre, cœur d'agglomération

Annemasse souffre aujourd'hui d'une image peu qualitative. C'est pourquoi la valorisation de cette image fait partie intégrante des objectifs de ce projet de territoire.

L'axe 1 a déjà mis en évidence la nécessité de mettre en avant la notion de « *Bien vivre en ville* » et de mener une politique patrimoniale (bâtie et paysagère) active. Le travail sur l'image de la ville passe avant tout par une affirmation du centre ville dont les limites sont aujourd'hui peu lisibles. L'arrivée d'infrastructures de transport en commun structurantes et la mise en œuvre de projets tels que la ZAC « Etoile-Annemasse-Genève » vont permettre de renforcer le rayonnement du centre ville d'Annemasse et de l'étendre jusqu'à la gare, comme tendait déjà à le faire l'opération « Chablais parc ».

La rénovation du quartier du Perrier-Livron-Château Rouge, en cours, contribue également à la requalification de l'image d'Annemasse.

En tant que ville centre, Annemasse constitue à la fois un pôle d'habitat et un pôle d'emplois majeurs à l'échelle de l'agglomération. Afin de limiter les déplacements domicile-travail, il convient d'affirmer cette vocation de pôle d'emplois attractif en renforçant la vocation commerciale et tertiaire du centre ville et en confortant la zone d'activités existante.

Annemasse se caractérise également par une activité industrielle, certes en déclin, mais toujours subsistante que les élus souhaitent maintenir.

Le développement du tourisme, de loisirs et d'affaires, constitue également un des leviers du développement économique annemassien qui va de pair avec la préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune.

2.2.3. Poursuivre la structuration de l'agglomération

L'arrivée d'infrastructures de transport en commun structurantes est une opportunité indéniable pour structurer l'agglomération en général et le territoire annemassien en particulier. En effet, l'urbanisme au coup par coup des cinquante dernières années a contribué à la création de quartiers sans lien les uns avec les autres et à une juxtaposition parfois brutale de différentes formes urbaines.

Le projet de territoire annemassien souhaite redonner de l'unité au tissu urbain en favorisant les transitions et les liens entre les quartiers, afin d'atténuer les effets de coupure.

2.2.4. Développer les communications numériques

Le développement des communications numériques participe pleinement de la qualité de vie et fait partie intégrante de toute politique de développement économique.

2.3. Axe 3 : Annemasse, une ville durable et solidaire, respectueuse de l'environnement

Le PADD d'Annemasse traduit l'ambition d'un territoire soucieux de mettre en œuvre les principes d'un urbanisme durable plus respectueux de l'environnement et de la préservation de la santé et offrant à ses habitants d'aujourd'hui et de demain les conditions du vivre ensemble et l'épanouissement de chacun. La création de nouveaux équipements (petite enfance et écoles notamment) est également prévue, afin d'accompagner la croissance démographique de la commune.

Facteur de cohésion sociale et de préservation environnementale et vectrice d'un meilleur fonctionnement urbain, la mobilité durable constitue l'un des objectifs majeurs du projet de territoire, en lien avec les nombreux projets de transports en commun et avec une place plus grande accordée aux modes actifs.

2.3.1. Inscrire la prise en compte des problématiques énergétiques, environnementales et sanitaires au cœur du projet de ville

Ville durable, Annemasse a souhaité inscrire les problématiques énergétiques au cœur de son projet de territoire en incitant notamment :

- À l'utilisation des énergies renouvelables, notamment dans les projets « Château Rouge » et « Etoile-Annemasse-Genève ».
- Au raccordement au réseau de chaleur existant.
- À l'amélioration énergétique des logements, majoritairement construits dans les années 1970-1980 et très énergivores.
- À une conception bioclimatique des nouvelles constructions.

Un certain nombre de dispositions du nouveau règlement d'urbanisme comporteront des incitations ou des obligations dans ce domaine. Ainsi, toutes les toitures terrasses de plus de 25 m² devront être obligatoirement végétalisées. Objectif : en cas de pluies violentes, il s'agit de réduire la

vitesse de saturation des réseaux d'eau en ralentissant les écoulements. Ces toitures constituent aussi des niches écologiques pour les insectes et les oiseaux.

Un coup de pouce sera aussi donné aux promoteurs dont les constructions offriront des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur. Ils auront droit à 15 % de constructions supplémentaires, avec par exemple un étage en plus pour un projet dans le centre-ville.

Le projet de territoire prend également en compte la gestion des risques naturels et technologiques, ainsi que des nuisances afin de limiter l'exposition des habitants. La protection de la vallée de l'Arve et de son champ d'inondation ainsi que de ses versants abrupts sera renforcée sur le plan de zonage.

La structuration de la trame verte et bleue communale constitue également un enjeu fort de la révision du PLU :

- En identifiant et préservant les différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale existants : espaces verts publics, espaces verts privés, boisements, alignements d'arbres, arbres remarquables, vallée de l'Arve, rus.
- En préservant la biodiversité et créant des continuités écologiques entre les espaces verts existants.

2.3.2. Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air

La part croissante de l'automobile dans les déplacements quotidiens contribue fortement aux émissions de gaz à effet de serre. La Ville doit veiller à ce que la croissance démographique ne se traduise pas par une dégradation de la qualité de l'air et des émissions croissantes de gaz à effet de serre.

Outre les projets de transport en commun structurants déjà initiés, la Ville souhaite promouvoir dans son PLU les alternatives à l'« autosolisme¹ » (autopartage, covoiturage...) et à l'automobile de manière générale en réduisant la place du stationnement automobile, développant la pratique du vélo, de la marche à pied, favorisant l'usage des véhicules électriques, etc.

¹ Fait de circuler seul dans une automobile.

2.3.3. Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire

Le diagnostic territorial a mis en évidence les difficultés rencontrées par les Annemassiens dans leur parcours résidentiel. Dans un contexte de forte pression foncière et immobilière, les prix sont de plus en plus en inadéquation avec les revenus des ménages annemassiens. Les logements neufs ne sont plus accessibles qu'aux Frontaliers dont les revenus sont plus élevés.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) comme le PLU se sont engagés pour pallier les difficultés rencontrées en imposant 25% de logements sociaux et 10% de logements abordables¹ dans toute opération de plus de 1 000 m² de surface de plancher de logements. L'acquisition des primo-accédants est encouragée et la mixité sociale doit être effective dans tous les quartiers de la ville.

Réorienter une part de la production de logements sur le segment « abordable » et encadrer les prix de sortie et financer ces logements afin de faciliter l'accession à la propriété des classes moyennes permet de rajouter le « maillon » manquant dans la « chaîne du logement ». Par conséquent, le dispositif œuvre dans le sens de l'intérêt général.

Les aides à l'accession sous toutes leurs formes n'ont pas vocation à favoriser des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé, mais bien de redonner (sous condition et avec contrepartie) à certaines catégories de ménages la possibilité de se loger sur le territoire de l'agglomération par la création d'un marché protégé de la spéculation.

Le diagnostic a également mis en évidence une offre croissante en petits logements et un prix trop élevé des quelques grands logements produits. Les ménages avec enfants sont donc contraints de quitter le territoire. Le PLU impose donc la création de grands logements (4 pièces et plus) dans toute opération de plus de 1 000 m².

2.3.4. Répondre aux besoins en commerces de proximité, équipements et services des Annemassiens actuels et futurs

La croissance démographique attendue doit être accompagnée par le développement de commerces, équipements et services afin de garantir aux habitants et usagers de la ville, actuels et futurs, la qualité de vie qui a été mise au cœur du PLU.

¹ La notion de « logement abordable » désigne un segment du marché du logement dont les prix de vente sont inférieurs au prix moyen de l'offre neuve librement proposée par le marché. Premier segment de la chaîne du logement à disparaître dans un contexte de marché immobilier tendu, il est du rôle de la collectivité de soutenir le marché de l'accession et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins pour se loger afin de permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire. Le prix de sortie des logements abordables doit être inférieur d'au moins 20% de ceux du marché local et doit suivre l'évolution des prix de ce marché dans le temps. Il doit avant tout être fixé en tenant compte des limites de solvabilité des ménages des classes moyennes mais aussi de la charge économique admissible pour les opérations envisagées.

3

CHOIX RETENU POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La justification du scénario retenu a mis en évidence les besoins en équipements scolaires et petite enfance induits par l'évolution de la population. La création de nouveaux commerces et de services de proximité doit également accompagner les futures opérations de logements et d'activités afin de limiter les déplacements automobiles.



3 Justification des Orientations d'Aménagement

3.1. Les principes

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent une dimension plus technique et plus prescriptive que le PADD et à une échelle beaucoup plus resserrée.

Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs dont la collectivité souhaite maîtriser le devenir en raison de leur sensibilité ou du caractère stratégique de leur traitement compte tenu des orientations du PADD.

Elles définissent les règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer à la qualité urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération. Ces schémas d'organisation générale sont opposables à toutes personnes publiques ou privées dans un rapport de compatibilité : ils devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs selon les indications proposées par les textes accompagnant les pièces graphiques et ne devront pas les remettre en cause et rendre leur réalisation impossible.

Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage, ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre réglementaire dans lequel doit s'inscrire son opération.

3.2. La mise en œuvre

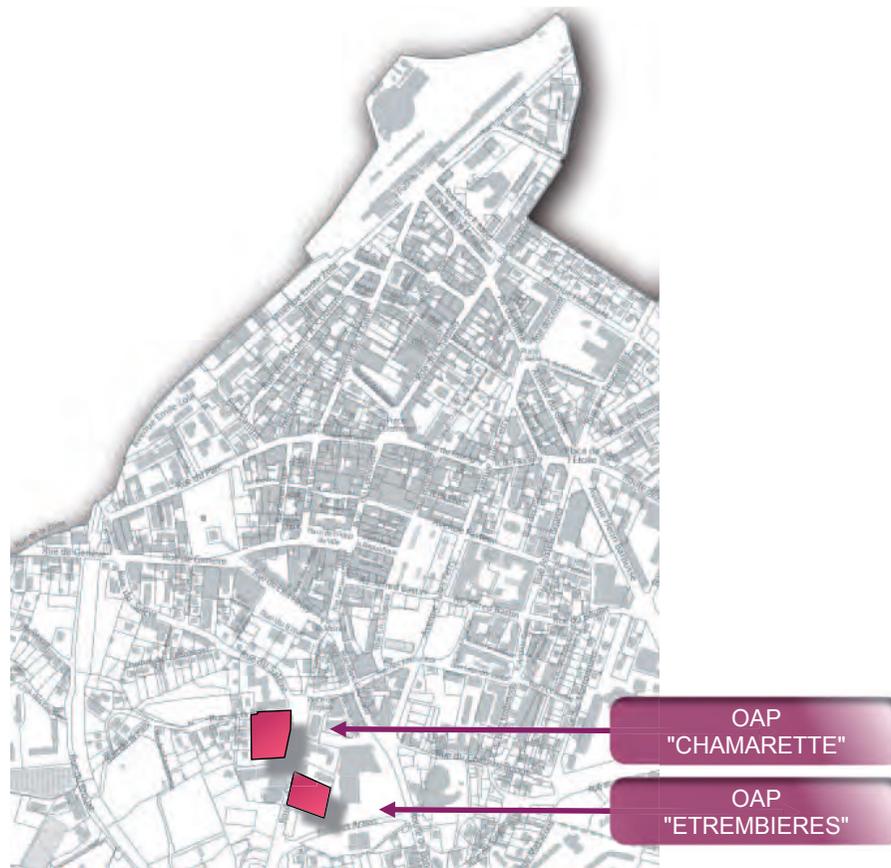
Le précédent PLU proposait 19 OAP. À la suite de la mise en œuvre d'un certain nombre d'entre-elles et la remise en cause d'autres qui n'apparaissaient plus utiles dans la gestion de l'aménagement urbain, **la Ville d'Annemasse n'a conservé dans le présent PLU que deux Orientations d'Aménagement et de Programmation¹.**

¹ Rappelons toutefois que pour deux autres sites où la réflexion est très avancées la Ville a opté pour des « plans masse » permettant de fixer très précisément le gabarit des constructions envisagées : sur îlots dits « Rue du Parc » et « Clinique ». À l'inverse, pour l'îlot « Deffaugt », délimité par la rue du Mont Blanc, l'avenue de la gare et la place Jean Deffaugt, pour lequel les principes de renouvellement n'ont pas encore été définis, c'est une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » qui a été adoptée.

L'une comme l'autre mettent en œuvre l'orientation du PADD « *garantir un développement urbain maîtrisé* », en veillant à la qualité du bâti et à sa diversité tissu urbain annemassien par un traitement qualitatif des entrées de ville en promouvant une architecture contemporaine qualitative et des formes urbaines innovantes.

Il s'agit de :

- L'OAP « Etrembières / Aravis ».
- L'OAP « impasse de la Chamarette ».



a) Le secteur « Etrembières / Aravis » en entrée de ville Sud d'Annemasse, à l'angle de rue des Aravis et de la route d'Etrembières

Le site du projet se positionne sur la route d'Etrembières, pénétrante Sud d'Annemasse depuis les échangeurs d'autoroute, et est exposé au panorama du Salève omniprésent dans un tissu hétérogène à la périphérie du centre-ville, à l'articulation de plusieurs groupements bâtis et d'une friche urbaine.

Sur ces emprises d'une superficie de l'ordre de **7 500 m²**, dont la partie Nord est occupée par une friche urbaine et un bâtiment à conserver et le Sud libre de bâtis, il s'agit de :

- Proposer une urbanisation prenant en compte la nécessité de marquer l'entrée de ville par une densité progressive.
- Organiser une « rotule » de circulation en traitant les voiries par un caractère plus urbain et donnant toute sa place à la cohabitation entre transport motorisé et modes doux.
- Maintenir et développer le végétal existant en bordure Nord-Ouest et sur la rue des Aravis créant ainsi masques et coupures végétales propres à identifier l'image de cette entrée de ville, en réduisant par la même les impacts sonores et visuels de la circulation.
- Proposer une densification tout en maintenant un cône de vision préférentiel sur le panorama Sud-Est du Salève (les épannelages varieront de R+2 à R+6).
- Développer une armature d'espaces collectifs de qualité au profit du cadre paysager et des déplacements « doux ».
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.

En termes de zonage et de règlement, la traduction du projet se décline dans la zone UA.

b) L'îlot « impasse de la Chamarette », porte Sud du centre-ville

Le site, quartier de la « Chamarette » est à la fois situé en entrée de ville et très proche du centre historique d'Annemasse. Il est constitué d'un ensemble de constructions peu fédérées entre elles et hétéroclites. L'espace public existant ne contribue pas forcément à structurer ce morceau de ville symbolique. Le front bâti est quelque peu disparate et l'architecture n'aide pas à apaiser le lien relativement dur entre bâti et espace public.

L'école de la Chamarette possède sur le site un terrain de sport qu'elle souhaite conserver. Sur ces emprises d'une superficie de l'ordre de **7 850 m²**, il s'agit de :

- Requalifier le site en square pour créer une respiration.
- Structurer la place par un bâti accueillant crèche et logements.
- Connecter l'école au square.
- Traiter de manière efficace, sécurisée et paysagère la dépose des enfants.
- Tisser des liens avec l'environnement du quartier, par des percées sur la Route d'Etrembières notamment.
- Offrir des perspectives sur la vue du Salève.

Ici aussi, la traduction du projet par le zonage et le règlement se décline dans la zone UA.



Partie 4

Justification du projet

1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés..... 433
2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés... 482

1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le règlement et le zonage. Pour chaque zone du PLU, on précisera ci-après les motivations principales de sa création, ses caractéristiques essentielles et ses éventuelles évolutions par rapport au PLU précédent.

Au total, **10 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :

- **Les zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UA, UB, UC, UD, UZ2 et UZ3).
- **Les zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
 - Accueil spécifique des équipements d'intérêt collectif et services publics (zone UE).
 - Espaces réservés aux activités économiques (zones UX et UZ1).
- **Les zones non bâties à urbaniser** : ici la zone AU qui n'est pas destinée à être aménagée dans le cadre du PLU, mais par le biais d'une modification de celui-ci.
- **La zone destinée uniquement aux activités agricoles** (zone A).
- **La zone « naturelle »** destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité dans l'espace urbain.

7 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- Zone UA + secteur UAc
- Zone UB + secteurs UBa UBc et UBs
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UE + secteurs UEa et UEg
- Zone UX + secteurs UXc, UXi, UXia et UXie
- Zone UZ : zone UZ1, zone UZ2 et zone UZ3

Une zone à urbaniser : zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation. Son ouverture est différée dans le temps.

- Zone AU

2 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser et à protéger

- Zone A
- Zone N + secteur Ne

1.1. Les zones urbaines « généralistes » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.1.1. La zone « UA » du centre-ville

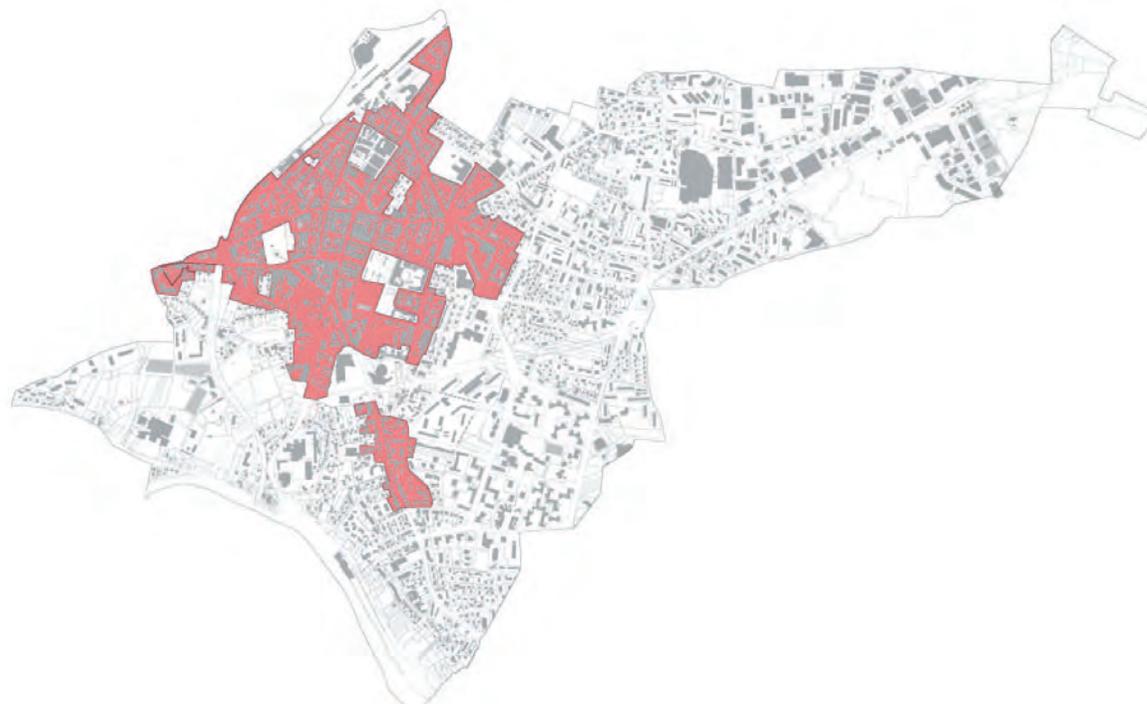
1.1.1.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UA correspond principalement au centre-ville d'Annemasse, caractérisé par une forte densité et une urbanisation continue le long de rues où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Il s'agit également d'y sauvegarder la forme urbaine caractéristique et la tradition architecturale tout en assurant son renouvellement et sa densification pour y valoriser le caractère de centre historique et économique de la ville.

Si la zone couvre tout le centre ancien développé au Nord-Ouest du territoire communal, elle englobe également une partie des abords de la Route de Bonneville.

En outre, un **secteur UAc**, d'une superficie de **0,9ha**, a été créé le long de la rue de Genève ayant pour objectif de renforcer le dynamisme commercial de cette rue notamment dans le cadre de l'arrivée du Tramway.

La zone UA proprement dite occupe **85,3 ha**. Au total, la zone UA dispose d'une **superficie totale de 86,2 ha**.



a) Le centre ville

Le quartier du centre ville est contenu entre les limites communales Ouest avec Ambilly, d'une part, et Nord avec Ville-la-Grand, d'autre part. Au Sud-Est, c'est la rue du Salève qui en marque la fin et, au Sud, les grands équipements de la rue des Aravis (piscine et salle de spectacle). À l'Est ce sont les rues du Petit Malbrande et de Malbrande qui en fixent les contours. Enfin, la zone englobe des îlots au Nord-Est de l'avenue Henri Barbusse.

La zone englobe le centre historique entre la place de l'Hôtel de Ville et la rue des Aravis, ainsi que toutes ses extensions développées à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème}, notamment entre la place de l'Hôtel de Ville et la gare. L'organisation du bâti est marquée par une densité élevée avec des immeubles pouvant atteindre jusqu'à 7 à 8 niveaux, accueillant parfois des commerces en rez-de-chaussée.

Outre les principaux services publics (Hôtel de Ville notamment) et privés, le centre ville abrite également les principaux axes commerçants du territoire communal (rue du Commerce, rue des Voirons et rue de Faucigny, rue René Blanc). Le PLU s'emploiera à aider à maintenir leur attractivité en prenant les dispositions réglementaires autorisées par le code de l'urbanisme pour **conserver et renforcer ces linéaires commerciaux** dont la municipalité entend préserver l'intégrité.

La zone recèle également de nombreuses constructions présentant une forte valeur architecturale et patrimoniale, pour lesquelles il est nécessaire de renouveler les mesures de protection. On les retrouve essentiellement rue de la Gare entre la place de l'Hôtel de Ville et la rue du Mont Blanc.

Le quartier devrait voir, au cours des prochaines années, se poursuivre un processus de renouvellement urbain sur un certain nombre de sites dont certains sont d'ores et déjà identifiés et encadrés par les dispositions du PLU, soit sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (sur les îlots « impasse de la Chamarette » et à l'angle de rue des Aravis et de la route d'Etrembières) ou de « plans masse » (îlots dits « Rue du Parc » et « Clinique »). L'îlot « Deffaugt », délimité par la rue du Mont Blanc, l'avenue de la gare et la place Jean Deffaugt, pour lequel les principes de renouvellement n'ont pas encore été définis, fait l'objet d'une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global ».

b) Les abords de la Route de Bonneville

La zone UA concerne également un ensemble urbain en partie détaché du centre ville par l'interruption que constituent les grands équipements de la rue des Aravis. Il peut, cependant, être considéré comme une des principales « entrées » du centre ville.

De constitution beaucoup plus récente et même s'il est plus composite, il n'en présente pas moins de grandes similitudes morphologiques avec le centre ville pour ce qui concerne plus particulièrement les immeubles bâtis au cours des 10 dernières années qui peuvent également atteindre

jusqu'à 7 niveaux. Cet ensemble présente encore des capacités de mutation et les dispositions de la zone UA devraient permettre la poursuite d'une certaine densification.

1.1.1.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

a) Le centre ville

Le périmètre de la zone UA couvrant le centre ville reprend de manière à peu près semblable celui de la zone UD du précédent PLU qui avait la même vocation.

Toutefois, un certain nombre d'évolutions significatives sont à relever en son sein :

- Les îlots aux abords de la gare, inclus dans la ZAC « Etoile Annemasse-Genève », ont été retirés pour être reclassés dans une nouvelle zone spécifiquement dédiée à la ZAC, la zone UZ3.
- Il en est de même pour le périmètre de la ZAC « Chablais Gare » qui faisait l'objet du secteur UDcg et qui est reclassé en zone UZ2.
- Un certain nombre d'« enclaves » ont également été délimitées pour être classées dans le zonage UE, spécifiquement dédié aux grands équipements, qui existait dans le précédent PLU, mais dont l'usage a été largement développé dans le présent PLU.
- Enfin, une dernière évolution concerne un quartier inclus dans la zone UD du précédent PLU, mais ne présentant pas du tout la même physionomie urbaine que le reste du centre ville. Il s'agit d'un quartier pavillonnaire, offrant un réel intérêt urbain, desservi par la rue des Marronniers et la rue Pasteur au Sud-Est de la zone UA. Il a été reclassé dans la nouvelle zone UC réservé à ce type d'ensembles urbains (voir plus loin).

b) Les abords de la Route de Bonneville

L'inclusion des abords de la Route de Bonneville dans la zone UA est, par contre, une nouveauté du présent PLU et provient du démantèlement de la zone UFa du précédent PLU et qui disparaît dans la nouvelle organisation du zonage.

Le choix de la disparition de la zone UFa provient, d'une part, du caractère très composite de l'urbanisation de part et d'autre de la Route de Bonneville depuis le Sud de la commune et, d'autre part, d'évolutions dissemblables de l'urbanisation entre le Nord et le Sud de la zone.

Le Nord ayant évolué vers une forme urbaine dense avec des gabarit de bâtiments importants (comme l'y autorisait le règlement de la zone UFa), il est apparu pertinent de le rattacher directement à la zone UA.

Pour la partie Sud, ayant peu évoluée, le choix de la Ville a été de revenir sur une densification qui ne s'imposait pas sur cette partie de la commune et de la reclasser dans les zones proches moins denses (zones UB et UC).

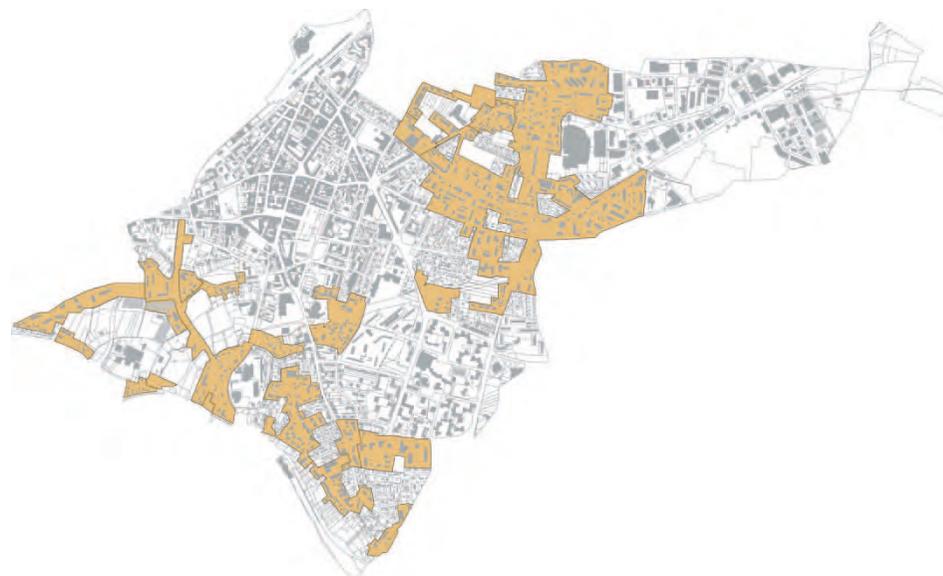
1.1.2. La zone « UB » couvrant des quartiers composites

1.1.2.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UB correspond à une grande partie de l'urbanisation de la ville réalisée largement au cours du dernier demi-siècle, sans organisation véritable. Elle constitue un tissu urbain composite et hétéroclite.

La zone UB comprend en outre les secteurs UBa UBc et UBs.

La superficie de la zone UB proprement dite est de 100,66 ha auxquels il faut ajouter 6,6 ha pour le secteur UBa, 8,1 ha pour le secteur UBc et 1 ha pour le secteur UBs, **soit une surface totale de 116,4ha**. Ce qui en fait la zone la plus vaste du plan de zonage.



a) La zone UB proprement dite

Il s'agit d'une zone de densité moyenne constituée en majorité de maisons individuelles, de petits collectifs, de constructions groupées, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle dont il convient de préserver le caractère. Elle est marquée par la coexistence de volumes de bâti relativement dissemblables, avec des immeubles d'une hauteur moyenne de 5 niveaux pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8 niveaux surplombant des habitations individuelles dépassant rarement les deux niveaux. Le réseau de voirie apparaît globalement peu organisé et délimitant des îlots de tailles très variables.

Elle correspond à deux ensembles géographiquement distincts, de part et d'autre du centre ville :

- Une bande Sud, assez discontinue englobant des quartiers au Sud du secteur « Le Perrier - Château Rouge – Livron » et implantés entre la route de Bonneville et l'Avre (« Le Vernand »), d'une part, et du bâti longeant la voie ferrée et la route d'Etrembières, d'autre part.
- Un ensemble plus vaste et plus compact à l'Est, entre le centre ville et les zones d'activités économiques (quartiers de « Malbrande », de « Romagny » et « Sous Cassan »)

La zone n'est pas appelée à évoluer profondément et son règlement, à la suite du précédent PLU entend ramener la hauteur maximale des constructions à 3 niveaux. Une densification maîtrisée doit permettre de conserver les grands traits de sa morphologie urbaine.

b) Les secteurs UBa UBc et UBs

Ces trois secteurs correspondent à des ensembles homogènes présentant des particularités morphologiques ou de fonction :

- Le **secteur UBa** est situé dans la pointe Ouest de la commune, formant un bande en limite d'Ambilly. Il s'agit d'un quartier présentant une réelle homogénéité, constitué essentiellement de petits immeubles collectifs récents d'une hauteur moyenne de 4 niveaux.
- Le **secteur UBc** pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage commercial et artisanal. Ce secteur correspond au cœur du quartier de Romagny à l'Est et au secteur commercial en bordure de l'avenue Florissant et de la rue de la Paix au Sud-Ouest du centre ville.
- Le **secteur UBs** implanté au « Brouaz », au Sud-Ouest de la commune est destiné spécifiquement à accueillir des logements adaptés dans le cadre d'une opération de sédentarisation des gens du voyage.

Ces trois secteurs possèdent des capacités d'évolution limitées.

1.1.2.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Si, dans son ensemble, le périmètre de la zone UB ne s'éloigne pas fondamentalement de celui de la zone UC du précédent PLU qui couvrait les mêmes quartiers, dans le détail des évolutions significatives sont à mentionner :

- Comme pour la zone UA, de nouvelles « enclaves » de zonage UE, spécifiquement dédiées aux grands équipements, ont été délimitées. La plus importante au Sud correspond aux emprises du lycée professionnel « Le Salève ».
- La principale évolution, et qui constitue l'une des avancées du PLU, est l'identification des quartiers pavillonnaires, offrant un réel intérêt urbain qui ont été reclassés dans la nouvelle zone UC réservé à ce type d'ensembles urbains (voir paragraphe suivant). C'est la zone UB qui est la plus largement concernée par ce redécoupage, plus particulièrement dans les quartiers de « Malbrande » et « Romagny », mais aussi au Sud de la commune sur le quartier du « Vernand ». **Avec la soustraction des ces ensembles bâtis homogènes, la zone UB voit son rôle de gestion du tissu urbain composite périphérique encore plus clairement affirmé.**
- En raison, à la fois, de la nature de l'occupation du sol et d'une vocation spécifique appelée à ne pas évoluer sur le moyen/long terme, les emprises du cimetière et de ses extensions ont été retirées de la zone UB pour être reclassé en zone naturelle N (secteur Ne).
- A l'Est, le long de la rue Jean Mermoz, la zone a été amputée de quelques parcelles au profit de l'agrandissement de la zone d'activités UX.

Les secteurs ont également connu de réelles évolutions :

- **Le secteur UBa est un nouveau secteur** qui n'avait pas d'équivalent dans le précédent PLU : il a été créé essentiellement à partir de la zone UC du précédent PLU, mais également à partir de la zone AU qui couvrait la plus grande partie des terrains non bâtis du Brouaz ainsi que des serres agricoles.
- **Le secteur UBs est également un nouveau secteur** créé sur une partie de la zone UX qui couvrait le Sud du Brouaz dans le précédent PLU.
- **Le secteur UBc de la rue de la Paix** (secteur UCc dans le précédent PLU) a été sensiblement agrandi au Sud Est de la rue pour prendre en charge des activités existantes, essentiellement liées à la proximité du cimetière. Le secteur UBc de Romagny n'a pas évolué.

1.1.3. La zone « UC » couvrant des ensembles pavillonnaires d'intérêt

1.1.3.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UC regroupe des ensembles d'habitats pavillonnaires présentant une homogénéité du type de bâti (typologie, qualité architecturale). Ces ensembles constituent, de par leurs qualités architecturales et paysagères, un tissu urbain représentatif de l'identité et de l'histoire du développement de la ville d'Annemasse. Ils contribuent, en même temps, à une offre de logements diversifiée, mais sont menacés par la forte pression foncière et immobilière que connaît la commune.

Ces ensembles, sont au nombre d'environ 25 et couvrent une superficie totale de **56,76 ha**.

De tailles diverses, ils sont répartis dans le tissu urbain périphérique au centre ville et apparaissent nettement plus nombreux au centre de la commune, plus particulièrement dans les quartiers de « Malbrande » et « Romagny », mais aussi au Sud de la commune sur le quartier du « Vernand ».

Quelques ensembles moins importants ont été également délimités à l'Ouest de la commune, au Sud de la rue de Genève.



Ils sont constitués d'un tissu pavillonnaire où la construction principale est implantée au cœur de la parcelle, en retrait des voies et limites séparatives. Ils concernent environ 700 pavillons. La taille des parcelles varie entre 100 m² et 3 700 m².

Il ne s'agit pas, pour autant, de figer ces ensembles, mais de répondre aux objectifs d'intensification urbaine fixés par la loi sans remettre en cause la qualité du cadre de vie que proposent ces ensembles.

L'objectif du règlement de la zone est donc de préserver le caractère du tissu bâti existant, tout en permettant une évolution du parcellaire autorisant de nouvelles constructions s'insérant harmonieusement dans leur environnement sans rupture de gabarits notamment.

1.1.3.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Ce nouveau zonage a été délimité au sein des zones UC et UD du précédent PLU.

1.1.4. La zone « UD » des quartiers d'habitat collectif du Perrier, du Château Rouge et du Livron

1.1.4.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UD correspond essentiellement aux quartiers modernes bâtis au Sud-Est du centre ville à partir des années 1960 : les quartiers du « Perrier », du « Château Rouge » et du « Livron », composés d'immeubles collectifs, avant tout d'habitat social, ainsi que d'une offre commerciale de proximité et de services nécessaires au fonctionnement du quartier.

Issu de l'urbanisme des années 1960 – 1970, ce tissu est caractérisé par une forme dominante de construction : les tours (jusqu'à 10 niveaux) et les barres au sein d'espaces verts et de nombreux espaces de stationnement. Il définit une nouvelle forme urbaine, en rupture avec les quartiers traditionnels. L'organisation fonctionnaliste du bâti confère à ces quartiers une place particulière sur le territoire communal.

Aujourd'hui, avec les opérations de rénovation déjà réalisées, la morphologie du quartier a évolué vers une plus grande diversité architecturale et urbanistique et dans le sens d'une certaine densification.

La surface totale de la zone est de **35,5 ha**.

Dans le cadre des opérations déjà engagées au titre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et qui sont appelées à se poursuivre¹, il convient de poursuivre la reconstitution de cette zone, sans la densifier davantage, mais en introduisant une mixité de logements, tout en poursuivant l'amélioration des espaces publics.



¹ En décembre 2014, le quartier Perrier - Livron - Château Rouge a été retenu pour bénéficier d'un Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (PRU) qui permettra de poursuivre les transformations engagées depuis 2009. Les travaux devraient démarrer à partir de 2018. Voir la partie « diagnostic » du présent rapport de présentation pour le descriptif de ces opérations.

1.1.4.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Avec le nouveau PLU, l'enveloppe de la zone UD (UP dans le précédent PLU) a connu des évolutions non négligeables, pour mieux tenir compte de la morphologie du bâti en périphérie de ces quartiers, mais aussi pour mieux encadrer une partie de sa recomposition :

- Pour ce qui est de l'adaptation à la réalité du tissu urbain :
 - Au Nord-Ouest, un bâti composite autour d'un noyau agricole ancien, de part et d'autre de la rue du Saget est reclassé dans la zone UB.
 - Au Sud, de part et d'autre de l'avenue de Verdun, un ensemble pavillonnaire (au Nord) est reclassé en zone UC, tandis qu'au Sud un groupe d'immeubles récents est réaffecté en zone UB.
- Pour ce qui est de la recomposition, une partie du quartier du « Château Rouge » (au Sud de la rue du même nom) sur laquelle est programmée l'aménagement d'un écoquartier est reclassé en zone UZ2 en l'attente de la création d'une ZAC pour encadrer sa construction (voir ci-dessous).
- Ici aussi, les principaux équipements du quartier ont été exclus de la zone pour être reclassés en zone UE.

1.1.5. La zone « UZ2 » couvrant la ZAC « Chablais Gare » et le futur écoquartier du « Château Rouge »

1.1.5.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UZ2 est une zone urbaine correspondant (comme les zones UZ1 et UZ3) à des périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existants ou à créer en vue d'opérations essentiellement dédiées au logement.

Plus précisément, elle correspond à deux ensembles géographiquement très distincts :

- L'îlot « Chablais Gare », en centre ville, compris entre la rue de Chablais, l'avenue de la Gare, la rue du Mont blanc et la rue du Môle et correspondant à la ZAC du même nom créée en avril 2006.
- Le futur écoquartier du « Château Rouge » décrit au paragraphe précédent et pour lequel la création d'une ZAC est envisagée.

Au total, la superficie de la zone UZ2 est de **6,7 ha**.

a) La ZAC « Chablais Gare »

L'opération « Chablais-Gare » qui touchera à sa fin en 2020 est une opération d'envergure accueillant une nouvelle offre de commerces et de logements dans le centre-ville d'Annemasse. Véritable articulation entre la gare et le centre-ville, ce nouveau quartier bénéficie de la proximité, à terme, du projet multimodal Étoile Annemasse-Genève et du centre-ville piétonnisé. Il est implanté au sein d'un îlot précédemment constitué de vieux immeubles hétérogènes.

Le projet, constitué de cinq îlots, est connecté aux voiries alentours par un réseau de ruelles et de placettes. Les gabarits des bâtiments édifiés sont importants puisqu'en moyenne la hauteur y est de l'ordre de 35 mètres.

Près de 500 logements ont été créés dans le cadre de cette opération (un tiers de logements sociaux et deux tiers en accession à la propriété ou en locatif libre) et 14 000 m² de surface de vente (une trentaine de boutiques). Un parking souterrain de 322 places de stationnement public a également été réalisé dans ce cadre. Par ailleurs, un multiplex de 7 salles doit être construit.

Le règlement appliqué sur ce périmètre reprend celui de la ZAC dans les mêmes termes que dans le précédent PLU.

b) Le futur écoquartier du « Château Rouge »

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

C'est l'un des secteurs les plus anciens du quartier du Perrier qui, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, va en devenir une des opérations exemplaires. C'est aussi l'une des principales actions du programme Agenda 21 de la ville.

Au sein du périmètre défini, les barres restantes seront détruites pour permettre l'aménagement global d'un nouvel écoquartier, avec l'accent mis sur l'accession sociale, sur des logements peu énergivores, et sur des espaces verts et publics omniprésents ainsi que sur la rénovation de certains équipements (école maternelle et élémentaire). Un volet développement économique est aussi prévu. La Ville souhaite ainsi favoriser la création d'emplois dans le quartier avec l'installation de services, d'activités artisanales, de commerces.

1.1.5.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Le périmètre de la zone UZ2 en centre ville reprend rigoureusement celui du secteur UDcg du PLU précédent, lui-même claqué sur celui de la ZAC.

Pour ce qui est de l'écoquartier du « Château Rouge », rappelons que le périmètre classé en UZ2 a été retiré de la zone UP du précédent PLU.

1.1.6. La zone « UZ3 » couvrant la ZAC « Etoile Annemasse-Genève » sur le territoire communal

1.1.6.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UZ3 est une zone urbaine correspondant à la partie située sur le territoire de la commune de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève » créée le 12 novembre 2014. Sous maîtrise d'ouvrage d'Annemasse Agglo, elle s'établit sur le territoire de trois communes : Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand. Elle sera progressivement aménagée aux cours des prochaines années.

Elle se localise autour de la place de la gare, incluant un îlot entre les emprises ferroviaires et l'avenue de la gare, d'une part, et un îlot entre la rue du Docteur Favre et la rue des frères Tassile. Sa superficie est de **5,1 ha**.

L'objectif est de créer, autour d'une gare rénovée et favorisant les échanges entre modes de transport, un nouveau quartier urbain aux multiples vocations. Il devrait ainsi accueillir à terme un pôle d'affaires (bureaux, hôtel, centre de convention, services aux entreprises), des logements, des commerces et des équipements.

Les gabarits des bâtiments édifiés sont importants et similaires à ceux de la ZAC « Chablais Gare », puisqu'en moyenne la hauteur y est de l'ordre de 35 mètres.

En matière de logements, il s'agira d'accueillir une population variée, en :

- Proposant une diversité de types de logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, notamment avec des logements familiaux, des logements pour les jeunes...
- Développant une diversité de l'offre : social/privé, location/accession...

Le nouveau quartier profitera de l'important renforcement de offre de transports collectifs, la gare actuelle sera transformée en pôle d'échanges au sein duquel tous les modes de transport de l'agglomération seront connectés : TGV, TER, Léman Express (CEVA), tramway, BHNS Tango, bus, vélos...

Cet écoquartier sera exemplaire en proposant des réponses innovantes à la gestion des ressources aussi bien énergétiques (réduction des gaz à effets de serre) que foncières (densité). Il participera à l'amélioration de la perception du territoire en permettant la mise en œuvre d'une ambiance urbaine et paysagère de qualité. Il sera, pour cela, fortement végétalisé, grâce à une trame verte et des espaces publics empreints d'espaces verts.

Il inclut également dans son périmètre des éléments du patrimoine bâti communal qui seront protégés et réhabilités si nécessaire (Halle Taponnier, corps central du bâtiment gare).

1.1.6.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Cette nouvelle zone est créée à partir de la zone UD du précédent PLU au Sud-Est de la gare et de la zone UFe (dédiée aux activités ferroviaires) pour l'emprise en limite communale correspondant à la Rotonde (ancien site de réparation de locomotives désaffecté).

1.2. Les zones urbaines « spécialisées » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.2.1. La zone « UE » réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics

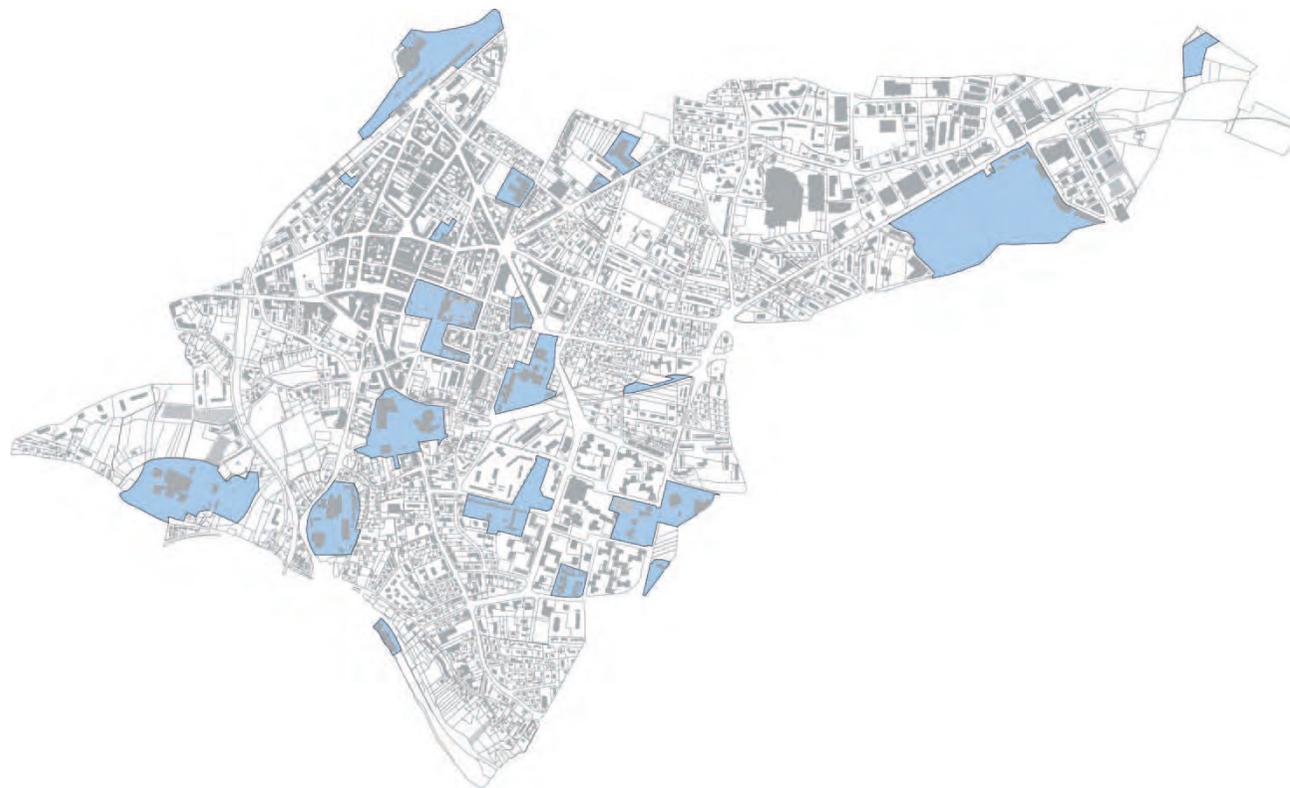
1.2.1.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UE est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines administratifs, de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc.

La zone UE comprend en outre les secteurs UEa et UEg.

La superficie de la zone UE proprement dite est de 46,4 ha auxquels il faut ajouter 17,7 ha pour le secteur UEa et 1,2 ha pour le secteur UEg, **soit une surface totale de 65,28 ha.**

La zone et ses secteurs couvrent une vingtaine d'ensembles distincts. De tailles diverses, ils sont répartis dans le tissu urbain pour prendre en charge les principales emprises couvertes par les équipements de toute nature insérés au sein du tissu urbain ou organisant celui-ci.



Parmi ces grandes emprises couvertes par la zone UE proprement dite, on retrouve notamment :

- Les établissements scolaires du secondaire : Lycée Les Glières, Lycée Jean Monnet (pour partie sur la commune), Lycée Professionnel Le Salève et le collège Michel SERVET.
- Les établissements scolaires primaires et maternelles.
- Le pôle hospitalier du Brouaz.
- Le pôle des équipements « Château Rouge » (salle de spectacles) / « Château Bleu » (complexe aquatique).
- Le centre technique municipal
- Les emprises ferroviaires (faisceau de voies) hors bâtiments de la gare.

Notamment en centre ville et dans les quartiers d'habitat collectif du Perrier, du Château Rouge et du Livron, ces zones recouvrent des ensembles composites regroupant divers équipements et espaces publics pour former des pôles d'équipements de quartier.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Les deux secteurs spécifiques ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers nécessitant des adaptations spécifiques du règlement de la zone :

- Le **secteur UEa** concernant les bâtiments et installations de la partie de la plate-forme aéroportuaire d'Annemasse se trouvant sur la commune. Il est destiné à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec les activités aéronautiques et aéroportuaires.
- Le **secteur UEg**, désignant le secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage à proximité de l'aérodrome à la pointe Est de la commune en bordure de la Route de Thonon (RD 1 206).

1.2.1.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Dans le précédent PLU, **la zone UE proprement dite** ne couvrait que les emprises du nouveau groupe scolaire « Camille Claudel » à Romagny, le centre de secours et un établissement ERDF au Perrier et la partie du lycée Jean Monnet implantée sur la commune, pour une superficie totale de 3,8 ha.

La généralisation de ce zonage à l'ensemble des grandes emprises d'équipements a donc plus que décuplé la surface initiale. Elle a été réalisée au détriment des zones UC, UD et UP du précédent PLU.

Pour les deux secteurs, le secteur UEg reste identique à ce qu'il était dans le précédent PLU. Le secteur UEa a, par contre, été agrandi de 2,1 ha pour englober toutes les activités directement liées à l'aéronautique et au fonctionnement de l'aérodrome implantées le long de la rue Germain Sommeiller et classées dans le précédent PLU en secteur UXif.

1.2.2. La zone « UX » destinée à l'accueil des activités économiques de toutes natures

1.2.2.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UX est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle occupe une part non négligeable de la partie Est du territoire communal, de part et d'autre de la Route de Thonon (RD 1 206) et ne constitue, avec une superficie totale (tous secteurs confondus) de 56,6 ha, qu'environ le tiers de la ZAE communautaire d'Annemasse-Ville-la-Grand couvrant une superficie totale de 160 hectares.

Cette zone développée progressivement à partir des années 1970 apparaît, sur la commune, très composite, ayant vu sa vocation se diversifier au gré de son développement et de la mutation de certaines entreprises. Tous les types d'activités y cohabitent donc, avec toutefois un renforcement progressif de l'activité commerciale, notamment autour du centre commercial Géant Casino.

Quelle que soit leur vocation, les bâtiments occupant la zone présentent de réelles similitudes, typiques des constructions réalisées durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle ou du début de ce siècle. Ils sont implantés en milieu de larges parcelles, en retrait de la voirie. Ils sont généralement constitués de volumes parallélépipédiques imposants, avec des toits plats.

Leur aspect extérieur privilégie le plus souvent le bardage métallique et préfabriqué, des couleurs parfois vives, des percements réguliers. La végétation d'accompagnement est disparate et peu valorisante. Les emprises imperméabilisées réservées au stationnement des véhicules ou au stockage présentent souvent des surfaces importantes. Le centre commercial se signale toutefois par un traitement architectural plus ambitieux et des espaces collectifs de meilleure qualité.

Les principaux enjeux sur ce secteur résident dans le traitement architectural des bâtiments, l'aménagement paysager des emprises et des abords des voies de circulation et une meilleure prise en compte de la biodiversité.

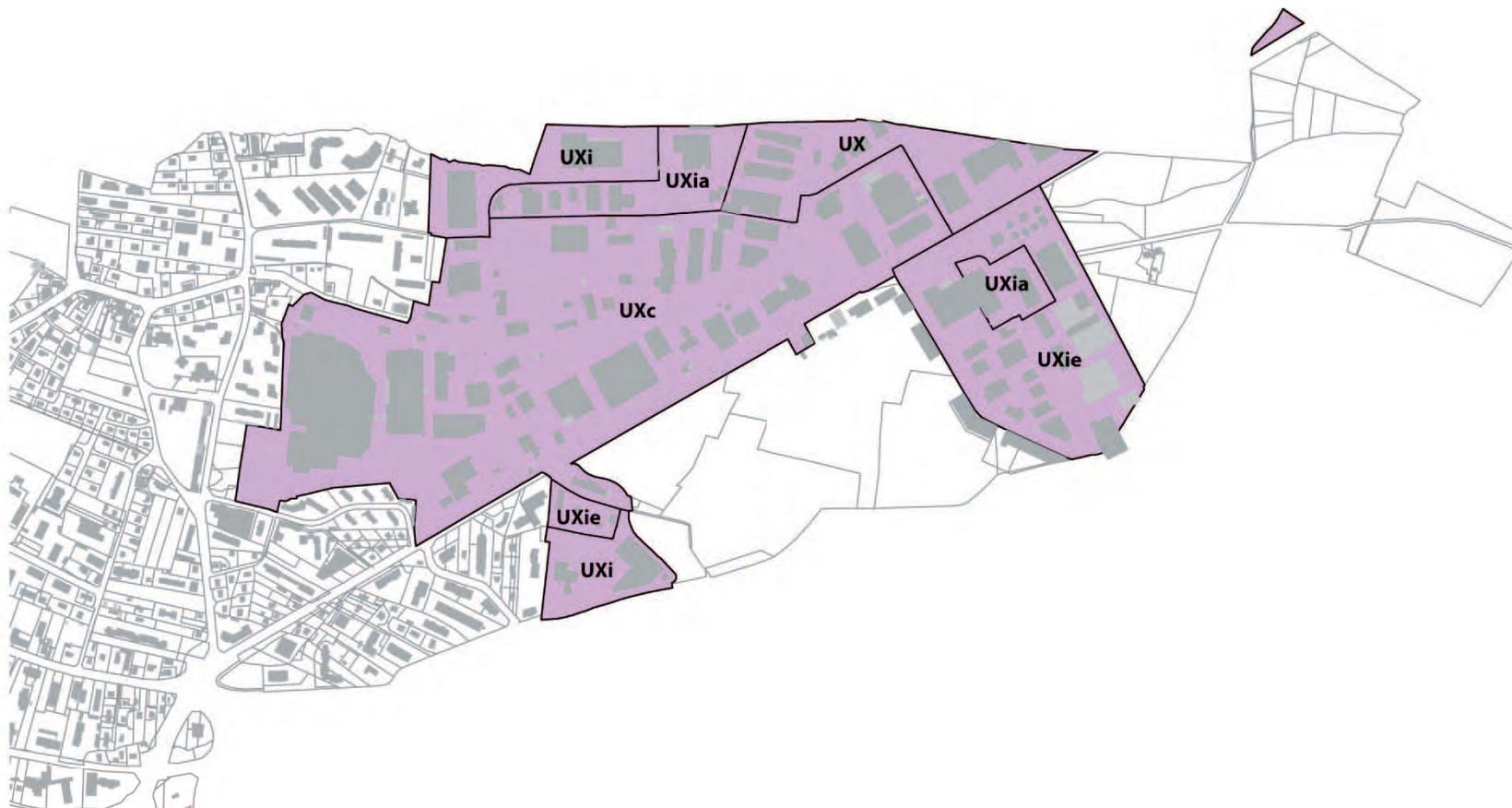
Pour tenir compte, à la fois, de la diversité des implantations tout en contrôlant l'évolution de la nature des activités dans le respect des orientations du SCoT de la Région d'Annemasse, outre la zone UX proprement dite, quatre secteurs spécifiques ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers :

- Le **secteur UXc** destiné à l'accueil et au développement des activités commerciales.
- Le **secteur UXi** destiné à l'accueil des activités industrielles et artisanales.
- Le **secteur UXia** destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales et des commerces
- Le **secteur UXie** destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, des commerces de gros et de l'hébergement hôtelier.

a) La zone UX proprement dite

La zone UX proprement dite apparaît relativement peu développée en terme de surfaces (5,7 ha) et est localisée en limite Nord-Est avec la commune de Ville-la-Grand.

La raison d'être de cette zone est de prendre en compte la très grande hétérogénéité des activités existantes, avec un règlement autorisant tous les types d'activités.



b) Les secteurs

- Le **secteur UXc** (32,3 ha) est destiné à l'accueil et au développement des activités commerciales. Il se développe au Nord de la Route de Thonon dont il exploite l'« effet de vitrine ».
- Le **secteur UXi** (5,2 ha) est destiné à conserver leur place aux activités industrielles et artisanales. Il se développe essentiellement au Nord de part et d'autre de la rue de l'Industrie. Mais on le retrouve également pour gérer des bâtiments industriels au Sud-Ouest de l'aérodrome et en limite communale avec Cranves-Sales.
- Le **secteur UXie** (9,2 ha) autorise une plus grande diversité de destinations que le secteur UXi : les activités industrielles, artisanales, les commerces de gros et de l'hébergement hôtelier. On le retrouve au Sud de la Route de Thonon, presque entièrement à l'Est de l'aérodrome.
- Le **secteur UXia** (4,2 ha) est destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales et des commerces selon des dispositions particulières : les commerces n'y sont autorisés qu'à la condition que leur surface de vente représente au maximum 50 % de la surface de plancher totale du bâtiment qu'ils occupent. Le reste devant être consacré à de l'activité artisanale ou industrielle ou à du stockage. Il s'applique à un ensemble de bâtiments situés au Sud de la Route de Thonon et l'Est de l'aérodrome.

1.2.2.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

L'évolution la plus importante par rapport au précédent PLU est la **suppression de la zone UX du Brouaz** qui a éclaté en plusieurs zones :

- La partie la plus importante, autour du pôle hospitalier a été reconvertie en zone UE réservée aux équipements.
- Au Nord-Est, la pisciculture a été reclassée dans la nouvelle zone agricole A et quelques bâtiments sont englobés dans la zone UB.
- Enfin, une large bande Est, correspondant aux emprises de l'infrastructure routière destinée à faciliter l'accès automobile au centre ville depuis l'autoroute A 40 et aujourd'hui abandonnée, est reclassée en zone naturelle N.

Pour ce qui est de **la zone UX à l'Est de la commune**, à part une simplification de la nomenclature des secteurs (suppression des secteurs UXid et UXig au Sud de la Route de Thonon, reconvertis en secteurs UXi et UXie), la seule évolution notable est la disparition du secteur UXif, englobant toutes les activités directement liées à l'aéronautique et au fonctionnement de l'aérodrome implantées le long de la rue Germain Sommeiller, qui ont été reclassées dans le secteur UEa spécifique à l'aérodrome (2,1 ha).

1. 2.3. La zone « UZ1 » couvrant la ZAC « Étoile Sud-Ouest » destinée à l'accueil d'activités tertiaires et commerciales

1.2.3.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UZ1 est une zone urbaine correspondant à la ZAC « Étoile Sud-Ouest » créée le 28 juin 2007 et établie le long de la voie ferrée, entre celle-ci et l'avenue Emile Zola, de la gare au carrefour du Baron de Loë.

L'objectif de cette ZAC qui s'achève était de structurer un quartier tertiaire de taille critique suffisante à proximité du pôle d'échanges de la gare. En terme de composition urbaine, ce secteur est marqué par la présence de bâtiments « hauts » (R+5+attique) et de bâtiments « bas » (R+1 maximum).

Cette zone, d'une superficie de **1,4 ha**, comprend :

- Près de 24 000 m² de bureaux, dont le siège d'Annemasse Agglo, l'espace de la Région Rhône-Alpes, la Cité de la Solidarité Internationale.
- 120 logements.
- Un parking enterré sur 2 niveaux de 370 places.

Même si elle est aujourd'hui pratiquement achevée, sa vocation et ses caractéristiques morphologiques doivent être pérennisées.

1.2.3.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

La zone UZ1 est **identique** à zone UT du précédent PLU, tant par son périmètre que par sa vocation.

1.3. La zone à urbaniser « AU » : délimitation, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.3.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

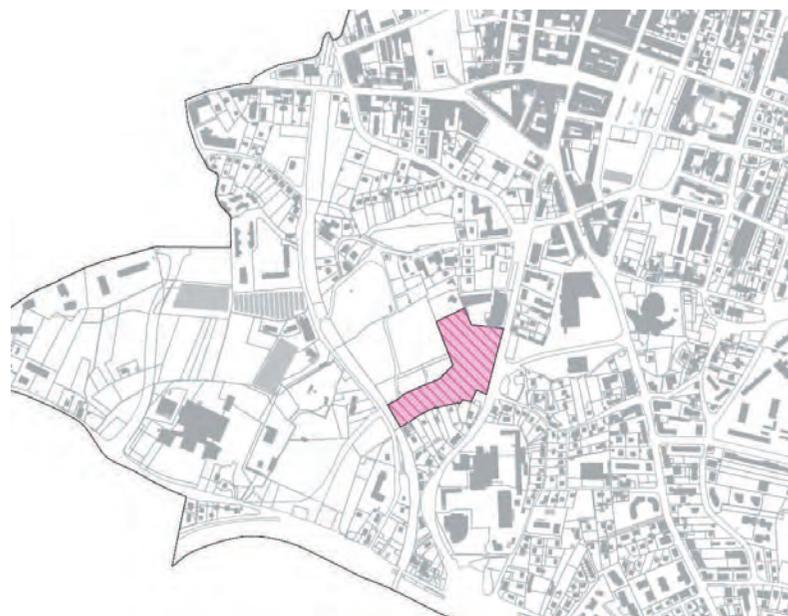
Une seule emprise est concernée, d'une superficie de **2,2 ha**.

Elle couvre une partie du secteur du Brouaz, au Sud-Est du cimetière, actuellement composée de terrains à caractère naturel retournant progressivement à la friche et d'une aire de stationnement provisoire sommairement aménagée, correspondant à des emprises originellement destinées à la création d'une infrastructure routière destinée à faciliter l'accès automobile au centre ville depuis l'autoroute A 40. Ce projet est aujourd'hui abandonné, mais ces terrains sont toujours la propriété de la société ATMB « Autoroutes et Tunnel du Mont Blanc ».

La ville envisage sur ces terrains un développement urbain à moyen terme dont la consistance n'est pas, à ce jour, arrêtée.

De plus, conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour une urbanisation immédiate, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Son aménagement sera défini précisément à cette occasion et un règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation développeront alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.



Soulignons, en outre, que la ville entend totalement maîtriser le devenir de ce site puisqu'elle veut s'en porter acquéreur par le biais d'emplacements réservés.

1.3.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

La zone AU existait dans le précédent PLU, mais ne concernait pas ces emprises.

La présente zone AU était précédemment classée en zone UC, *a priori* immédiatement constructible, ce qui n'était pas le cas. De plus, outre le caractère non bâti des emprises qui correspond mieux à la définition d'une zone à urbaniser, celle-ci est également plus adaptée à une opération d'aménagement global telle qu'envisagée par la ville.

Une seule zone AU, également, apparaissait sur le zonage du PLU précédent. D'une superficie de 6,5 ha, elle couvrait une autre partie non bâtie du Brouaz encore partiellement occupée par l'agriculture. Ce zonage a été abandonné dans le nouveau PLU au profit, essentiellement de la zone N (dans la perspective d'y créer un parc), mais aussi, pour une partie des terrains au Nord immédiatement desservis par les réseaux, au bénéfice de la zone UB, autorisant une urbanisation immédiate.

1.4. La zone agricole « A » : délimitation, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.4.1. Description et enjeux d'aménagements

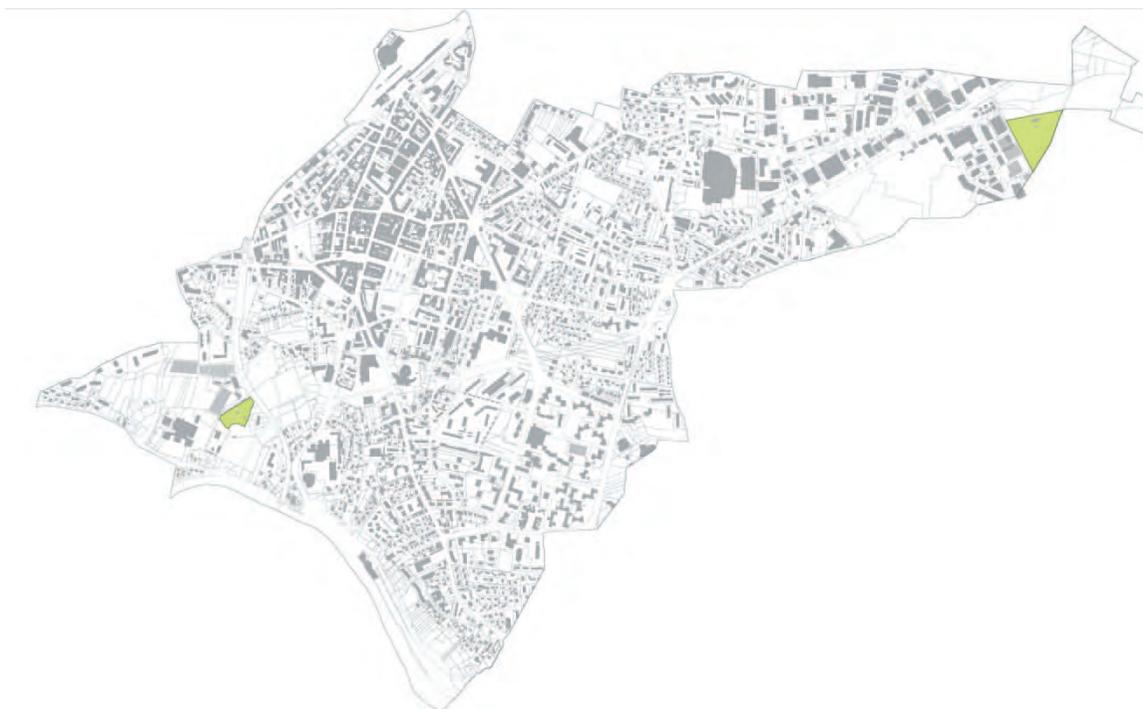
La zone A s'applique aux espaces agricoles existant sur le territoire communal, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La vocation de la zone agricole A est ainsi de protéger en particulier les terres cultivables de bonne qualité agronomique, des exploitations ou activités agricoles, qui méritent de ne pas être gaspillées par des constructions et autres occupations et utilisations du sol.

La zone A n'existait pas dans le précédent PLU et, par le biais de cette création, la Ville entend mieux marquer son intérêt pour l'activité agricole sur son territoire.

Deux zones ont ainsi été identifiées à l'Est et à l'Ouest de la commune pour une superficie totale de **3,8 ha** :

- À l'Ouest, dans le **secteur du Brouaz**, pour protéger les emprises de la pisciculture.
- À la pointe Est, à **proximité des Bois de Rosses** pour prendre en compte les terres agricoles exploitées en dehors du périmètre d'aménagement des Bois de Rosses qui reste classé en zone naturelle N.



La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et l'extension bâtiments d'habitation existants.

1.4.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Cette zone, qui n'existait pas dans le précédent PLU, a été conquise sur la zone UX (destinée à l'accueil des activités) au Brouaz, et sur la zone N (secteur Nat1)¹.

1.5. La zone naturelle « N » : délimitation, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

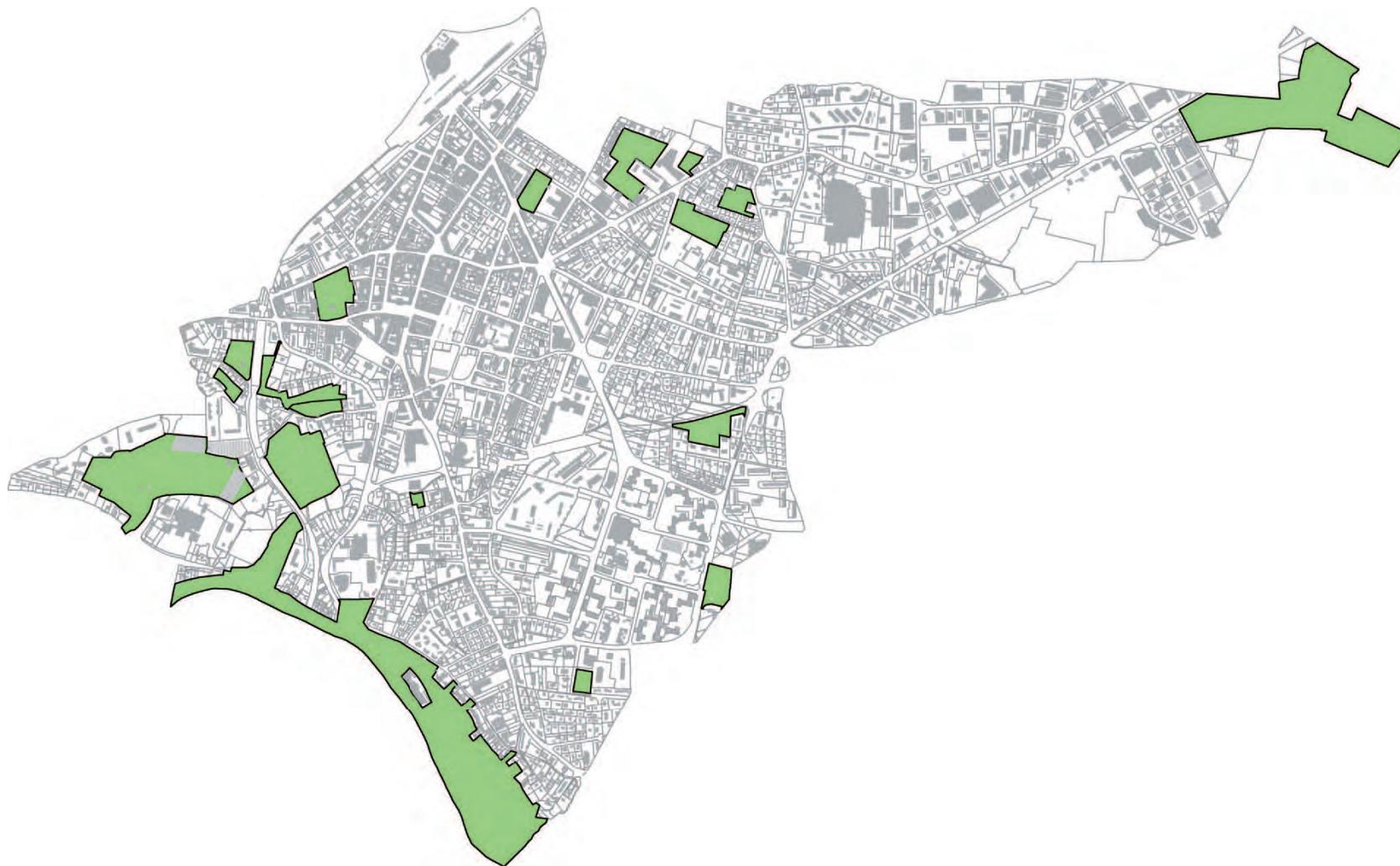
1.5.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone naturelle N s'applique aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un **secteur Ne** a été également créé.

La superficie de la zone N proprement dite est de 57 ha et celle du secteur Ne de 5,2 ha, soit une superficie totale de **62,2 ha**.

¹ Secteur destiné aux activités de plein air et occupations et aux utilisations du sol compatibles avec l'objectif de préservation.



a) La zone N proprement dite

La zone N proprement dite couvre différentes emprises qui constituent **les éléments d'une trame écologique au sein de la ville**, appelée à se développer :

- Il s'agit, d'une part, les « espaces de nature » préservés au sein du tissu urbain : essentiellement des parcs publics ou privés à protéger et à mettre en valeur et des sites d'activités de plein air compatibles avec l'objectif de préservation. On peut ainsi relever, d'Ouest en Est :
 - Le parc « La Fantasia » ;
 - Le parc de « Montessuit » ;
 - Le square « Eugène Maître » ;
 - Les jardins familiaux et le stade de Romagny ;
 - Les espaces verts de la MJC de Romagny ;
 - Le stade du Perrier ;
 - Ainsi que quelques fonds de jardin et d'un certain nombre d'espaces actuellement non bâtis et non aménagés, dont la ville a souhaité maintenir le statut actuel en vue d'éventuels aménagements futurs pour certains.
- Il s'agit aussi de l'ensemble des terrains non bâtis au Brouaz, représentant une superficie importante : 2,1 ha couvrant une partie des emprises de l'infrastructure routière destinée à faciliter l'accès automobile au centre ville depuis l'autoroute A 40 et aujourd'hui abandonnée, et 9,5 ha pour les emprises destinées à accueillir un parc et d'autres activités liées à la nature.
- En limite de la ville à l'Est, la plus grande partie des Bois de Rosses présent sur la commune est protégée par la zone naturelle.
- Enfin, les abords de l'Arve sont entièrement protégés (en dehors du casino) pour leur intérêt naturel et paysager, mais aussi pour tenir compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Annemasse, aux lieux-dits « Vernand-dessous » et « Les îles », qui détermine les mesures de prévention particulières à mettre en œuvre contre les risques naturels prévisibles : mouvements de terrain et débordements torrentiels.

b) Le secteur Ne

Le **secteur Ne** a été créé pour gérer spécifiquement les emprises du cimetière municipal et de ses extensions au Brouaz.

1.5.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Si la quasi totalité des parcs et squares protégés en secteur Nat2 dans le précédent PLU sont conservés dans le présent document (à l'exception d'un square du quartier du « Château Rouge » reclassé dans un ensemble UE), les évolutions apparaissent relativement nombreuses ailleurs :

- Au Brouaz, la zone N est agrandie, d'une part, de 4,8 ha au détriment de la zone AU qui disparaît (Cf. plus haut) et de 2,1 ha sur les emprises de voirie au détriment de la zone UX.
- Rue de Bellevue, à l'Ouest de la commune, des fonds de jardins, classés antérieurement en UC, sont reclassés en N pour 0,38 ha.
- Au Sud du Lycée professionnel « Le Salève », une partie de l'échangeur et un espace vert, précédemment en UC passent en zone N (0,9 ha).
- Au Vernand, la zone UCa de l'ancien PLU est très sensiblement diminuée au profit de la zone N sur le versant surplombant l'Arve, une partie étant réaménagée en parc (1,5 ha).
- Enfin, rappelons que le secteur Ne est créé sur les emprises du cimetière et de ses extensions par reconversion d'une partie de la zone UC.

Au total, grâce à ces différentes évolutions, la zone N voit sa superficie augmenter nettement par rapport au précédent PLU, passant de 41 ha à 62,2 ha.

1.6. Les inscriptions graphiques prescriptives figurant sur document graphique du règlement (plan de zonage)

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques :

- Les **dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine naturel et bâti** :
 - Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les **quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
 - Les **cônes de vue**, également définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Des **alignements commerciaux**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Des **secteurs à plan de masse** côté en trois dimensions qui définissent des règles spéciales d'implantation, conformément aux dispositions de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme. Pour une meilleure lisibilité, ces secteurs de plan masse sont également portés en annexe du règlement de la zone UA.
- Les **polygones d'implantation** définis au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
- Des **Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global** (P.A.P.A.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, qui visant à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Des **marges de recul graphiques** en application de l'article R. 123-9 tel qu'écrit dans le Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 et qui continue à s'appliquer dans le cas présent (repris par le nouveau Code par les articles L.151-17 et L.151-18).
- Les **chemins piétonniers**, existants ou à créer, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

- Les **secteurs de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.
- Les périmètres des secteurs soumis à **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles doivent être conformes aux dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles s'implantent et être compatibles avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui les concernent.

1.6.1. Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine naturel et bâti

La mise en œuvre des **Espaces Boisés Classés (EBC)** et des **Espaces Verts à Protéger (EVP)** a été conçue de manière coordonnée en **modulant le niveau de protection** : les EBC ont été utilisés afin d'empêcher toute évolution négative d'éléments boisés au cœur du tissu urbain, considérés comme sensibles ; les EVP, tout en visant la conservation des espaces verts concernés (boisés ou non), admettent des possibilités d'aménagement sous réserve qu'il ne remettent pas en cause le caractère « vert » de l'emprise.

Pour le **patrimoine bâti à protéger**, les contraintes sont similaires à celles imposées aux EVP : des aménagements sont possibles à condition de respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments.

1.6.1.1. Les Espaces Boisés Classés

a) Les principes

D'une manière générale, un PLU peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. **Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.** Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois (abattage sous réserve de replantation, après **autorisation**).

Le choix et l'organisation des espaces boisés à conserver ou à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement à la volonté de **rendre intangibles un certain nombre d'éléments boisés contribuant à l'image de la ville ou formant des « respirations vertes » à protéger impérativement dans certains quartiers.**

Bien que relevant des mêmes dispositions du Code de l'urbanisme, cette protection apparaît sous deux formes distinctes sur le plan de zonage :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) eux-mêmes qui couvrent des surfaces boisées.
- Les Arbres Remarquables qui identifient et localisent précisément chaque sujet faisant l'objet de la protection.

b) Description

Les Espaces Boisés Classés

Sur la base des principes décrits ci-dessus, la Ville a donc opté pour une **protection ciblée des espaces boisés de son territoire**. A cette occasion, elle a revu en partie les dispositions du précédent PLU.

Au total, **12 EBC figurent sur le plan de zonage**. Ils sont pour la quasi totalité de petite taille, le plus important dépassant à peine les 2 000 m² :

- Neuf d'entre eux s'appliquent à des **ensembles boisés ponctuels** sur des parcelles au sein d'ensembles d'immeubles collectifs (à Romagny, au Vernand ou au Brouaz) ou en périphérie du centre (rue du Parc, rue du Salève), ou, plus spécifiquement, pour conserver un espace tampon boisé à l'Est du cimetière.
- Trois d'entre eux s'appliquent à des **boisements linéaires** destinés soit à servir d'« écran végétal » (Clos des Gavilles en limite Ouest de la commune), pour protéger un boisement de rive du ruisseau des « Buchillons » (limite communale Nord à Romagny) ou conserver une haie (au sein de la zone N du Brouaz).

Au total, la superficie globale de ces EBC est de 1,28 ha. Ce représente une diminution de plus des deux tiers par rapport à la surface des EBC figurant dans le précédent PLU, dont la surface totale était de 4 ha.

Pour autant, cela ne signifie pas systématiquement une diminution de la protection, mais une meilleure prise en compte de la réalité du terrain quant à la qualité de certains boisements, ou une réorientation vers des dispositions plus adaptées (par le biais du zonage, par exemple au Sud de la rue de Bellevue où l'EBC couvrant les fonds de parcelles a été remplacé par une zone N ; par le biais de l'évolution des dispositions réglementaires des différentes zones).

La liste détaillée, localisant chaque EBC et donnant leur superficie, figure dans un document annexe du présent rapport de présentation.

Les Arbres Remarquables

Le précédent PLU avait déjà identifié des Arbres Remarquables à protéger, essentiellement en centre ville. Leur nombre était de l'ordre de 25.

Il est apparu, depuis, que la protection des sujets dispersés dans le tissu urbain était un enjeu plus important encore que de viser les ensembles boisés constitués, car ils étaient nettement plus nombreux et contribuaient plus fortement à l'image de la ville et à la biodiversité. Aussi, sur la base d'une étude spécifique, un recensement complet du patrimoine végétal a été entrepris, croisant un ensemble de critères (essence, âge du sujet, taille, caractère biologique, caractère esthétique...) permettant de qualifier chaque sujet et de justifier de sa protection.

Cette étude a ainsi permis de retenir **152 sujets qui méritaient d'être protégés**. Pour une bonne part d'entre eux, il s'agit de Cèdres de l'Atlas.

La liste détaillée, avec les critères de sélection et la localisation de chaque sujet figure dans un document annexe du présent rapport de présentation.

1.6.1.2. Les Espaces Verts à Protéger

Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme¹, assurent une protection des espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant leur réaménagement, leur mise en valeur et leur ouverture au public. Ils offrent donc une plus grande souplesse que les EBC.

Ces EVP s'appliquent essentiellement à un certain nombre d'espaces verts collectifs au sein de groupes d'immeubles (Château Rouge, Romagny), à des cœurs d'îlots du centre ville, à des squares publics, mais aussi à quelques terrains non bâtis ou parcs privés.

35 EVP ont été délimités pour une superficie totale de 4,62 ha.

Dans le précédent PLU, cette superficie était de 12 ha. Comme pour les EBC, un travail de rationalisation et de sélection des sites présentant les plus forts enjeux de protection explique cette évolution.

¹ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les conditions de protection des EVP s'exercent au travers des dispositions de l'article 13 des différentes zones concernées.

La liste détaillée, localisant chaque Espace Vert à Protéger et donnant leur superficie, figure dans un document annexe du présent rapport de présentation.

1.6.1.3. Le patrimoine bâti à protéger

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme¹ qui a fait l'objet d'un repérage exhaustif, a permis d'identifier un ensemble d'édifices ou de rues devant faire l'objet d'une telle protection, car représentatifs de la culture et de l'histoire de la ville d'Annemasse.

Ces constructions à forte valeur architecturale et patrimoniale se concentrent essentiellement dans le centre historique : rue de la Gare entre la place de l'Hôtel de Ville et la rue du Mont Blanc, autour de la place de l'Hôtel de Ville, rue des Voirons et rue de Faucigny ; **mais aussi plus au Nord, dans le quartier de la gare.**

La volonté de préservation s'est essentiellement portée sur les éléments ou ensembles bâtis dont la démolition progressive fait qu'il ne reste aujourd'hui que quelques traces de ce patrimoine, ou qui, compte tenu du développement urbain et de la mutation de certains territoires, risquaient de disparaître totalement.

Il s'agit d'affirmer une véritable politique de préservation de l'histoire de la ville à travers le patrimoine architectural, considéré comme vecteur identitaire. Ainsi, la liste de ces éléments bâtis identifiés, dont beaucoup étaient déjà protégés dans le précédent PLU, correspond à un état des lieux qui pourra toujours évoluer dans le temps.

La démolition des bâtiments protégés est interdite. Seuls les travaux et les extensions sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains.

Ces bâtis sont identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'article 11 « aspect extérieur » définit les conditions générales d'application de leur protection qui sont précisées, conformément au Code de l'urbanisme, dans des fiches descriptives constituant la pièce 5.4 du présent Plan Local d'Urbanisme.

¹ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

72 bâtiments ont ainsi été repérés (le précédent PLU n'en comptait que 36).

La liste détaillée, localisant chaque bâtiment remarquable et donnant leur description, figure dans un document annexe du présent rapport de présentation.

1.6.1.4. Les cônes de vue

Sur la base du même article L.151-19 du Code de l'urbanisme, **le plan de zonage a inscrit des cônes de vue à respecter.**

L'analyse paysagère développée dans l'état initial de l'environnement a identifié sur le territoire communal, les points et les axes de vue ou les itinéraires à enjeu qui offrent au regard du plus grand nombre, des portions de territoires qui en deviennent de ce fait particulièrement sensibles.

Ces points et axes de vue depuis lesquels les paysages du territoire sont perçus peuvent être, suivant les lieux, les voies principales, les grands espaces ouverts, au cœur de la ville (les trois places, le cimetière...), les points hauts, etc.

Leur localisation a permis d'établir la **carte des cônes de vue**, les points focaux du grand paysage. Cette approche, comme le regard, ne se limite pas, en effet, aux limites administratives de la commune : les perspectives ouvrent toutes sur l'horizon montagnard, selon les directions vers le Salève, les Alpes, Les Voirons, le Haut-Jura...

À partir de cette analyse, le plan de zonage a repris l'ensemble des points, axes et cônes de vue à enjeux afin de maintenir ce dialogue entre la ville et son environnement montagnard. **Ainsi, les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à préserver au maximum les perspectives inscrites dans ces cônes de vue.**

Au total, ce sont 31 cônes de vues qui figurent sur le plan de zonage.

1.6.2. Les emplacements réservés

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Au total, on relève **64 emplacements réservés** se répartissant comme suit, **au bénéfice de la seule commune d'Annemasse** :

- Élargissements et aménagements de voies qui ont pour objectif d'améliorer la circulation et la sécurité des voiries parfois trop étroites. Ces élargissements contribueront également à la mise en sécurité des déplacements des piétons et des cycles (aménagement de trottoirs ou de bandes cyclables) : 39 emplacements réservés.
- Création de voies nouvelles : 10 emplacement réservé (dont 3 voies cyclables).
- Projets d'équipements publics (parc public de stationnement rue Lucie Aubrac, opérations dans le cadre de l'éco-quartier château rouge, extension du cimetière...) : 5 emplacement réservé.
- Aménagements paysagers et espaces publics (parc public sur les coteaux du Vernand, espace nature au Brouaz, parc public à l'angle de la rue des Echelles et de la rue du 18 août 1945...) : 10 emplacements réservés.

La liste détaillée, localisant chaque emplacement réservé et donnant leur vocation et leur superficie, figure dans un document annexe du présent rapport de présentation.

1.6.3. Les alignements commerciaux à protéger

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Afin d'assurer la pérennité de la trame commerciale, le dispositif réglementaire mis en place interdit :

- d'une part, le changement de destination des locaux commerciaux identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux ;
- d'autre part, toutes les destinations autres que le commerce en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage.

Sont concernés par les linéaires commerciaux à protéger :

- La place Deffaugt.
- La rue du Commerce.
- La rue du Chablais entre la place Deffaugt et la rue Adolph Magnin
- La rue du Faucigny entre la place Deffaugt et l'avenue Jules Ferry.
- La rue des Voirons.
- La rue René Blanc entre la rue du Faucigny et l'avenue Pasteur.

1.6.4. Les secteurs à plan de masse

Afin de permettre une insertion plus fine des projets dans un contexte urbain de qualité, le « **plan masse** » vient préciser de manière spécifique les règles d'implantation et de volumétrie des différents bâtiments susceptibles d'être



construits sur le site, conformément aux dispositions de l'article R. 151-40 du Code de l'Urbanisme¹.

Le plan masse a pour objet de fixer, pour un périmètre donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. Elles devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis par ce dernier et en respectant les cotes indiquées. **Le plan masse se substitue ainsi aux règles écrites des articles 6, 7, 8, 9 et 10 de la zone dans laquelle il s'insère.**

Le plan masse donne donc à la collectivité le moyen de définir très précisément le gabarit des bâtiments à réaliser sur des emprises complexes ou présentant des enjeux d'aménagement particuliers.

Compte tenu des enjeux spécifiques s'attachant à ces deux îlots, **les îlots dits « Rue du Parc » et « Clinique », en périphérie du centre ville, font l'objet d'un plan masse annexé au règlement de la zone UA.**

1.6.6. Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.)

La servitude de « **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** » (P.A.P.A.) a pour objet, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme², de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur un périmètre donné dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global visant à valoriser celui-ci.

Cette servitude concerne l'îlot « Deffaugt » délimité par la rue du Mont Blanc, l'avenue de la gare et la place Jean Deffaugt, site stratégique en centre-ville, pour lequel les principes de renouvellement urbain n'ont pas encore été arrêtés.

L'objectif est de créer un nouvel îlot urbain mixte accueillant logements, bureaux et activités tertiaires et commerces, qui profitera de l'arrivée prochaine du tramway. Ce nouvel aménagement pourrait être mis en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à instituer.

¹ « Dans les zones U, AU, [...], le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions. »

² « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination*, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

[...] »

En l'attente, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 30 m² de surface de plancher, et ce pour une durée maximum de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement précis.

1.6.7. Les marges de recul graphiques le long des voies

En application de l'article R. 123-9 tel qu'écrit dans le Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 et qui continue à s'appliquer dans le cas présent¹ :

« Les règles [...] relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

C'est à ce titre que le plan de zonage fait figurer des marges de recul graphique par rapport à un certain nombre de voies.

Ces marges de recul constituent une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée et se substituent, là où elle sont dessinées, aux dispositions écrites dudit article.

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures.

Elles ont été instituées le long des voies suivantes, sur toute la longueur de la voie, sur ou des sections de ladite voie, sur les deux côtés ou sur un seul selon la nature de l'environnement bâti :

¹ Repris par le nouveau Code dans les articles L.151-17 et L.151-18 :

Article L.151-17 :

« Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Article L.151-18 :

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

- Rue du Chablais.
- Avenue Florissant.
- Rue de Romagny.
- Route des Vallées.
- Rue de Malbrande.
- Rue des Platanes.
- Avenue Pasteur.
- Rue Aristide Briand.
- Avenue Henri Barbusse.
- Rue Jean Claude Périllat.
- Chemin des Troènes.
- Rue du Château Rouge.
- Rue Louis Mégevand.
- Rue du Petit Malbrande.
- Rue des Tournelles.
- Chemin des Cottages.
- Rue du Salève.
- Rue Ampère.
- Impasse des Rocailles.
- Rue Joseph Cursat.
- Rue de Genève.
- Rue des Fontaines.
- Route de Bonneville.
- Rue du Plantet.
- Rue du Saget.
- Rue de l'Annexion.
- Impasse Saint-André.
- Rue du Joroux.
- Rue de Valeury.
- Rue des Roses.

1.6.5. Les polygones d'implantation

Les polygones d'implantation sont une autre forme de mise en œuvre graphique de l'article R. 123-9 tel qu'écrit dans le Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016¹.

Alors que les marges de recul graphiques ne sont que la seule application de l'article 6, le polygone d'implantation est la traduction graphique des articles 6 et 7, imposant également des reculs spécifiques par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond).

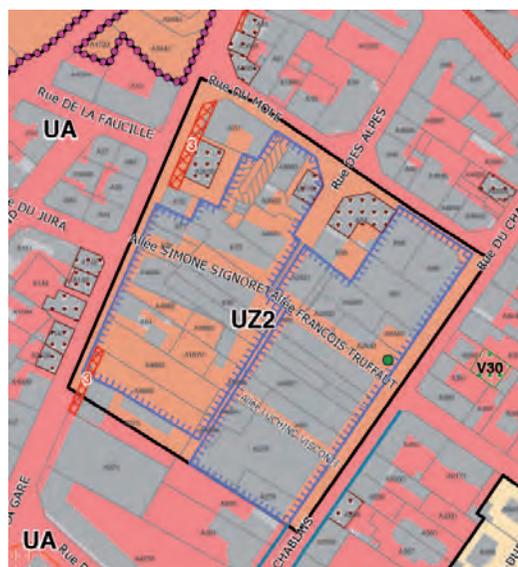
Ils prennent ainsi la forme d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle toutes les constructions doivent être obligatoirement implantées.

¹ Et de son actualisation dans le nouveau Code par l'article L.151-18.

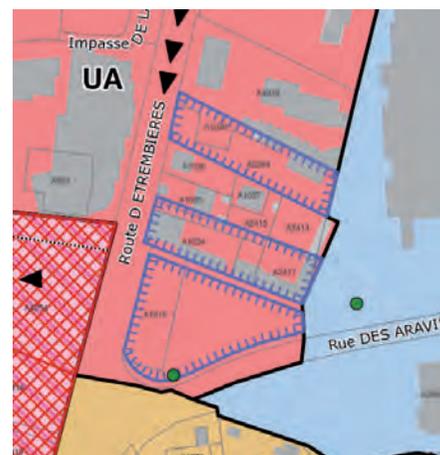
Même s'ils supposent un état d'avancement des projets moins abouti que pour les plans-masse, ces polygones ne peuvent s'appliquer que sur des secteurs où les contraintes d'implantation imposées résultent d'un niveau suffisamment élaboré de réflexion pour être assuré de ne pas les remettre en cause lors de l'approfondissement des études.

C'est pour cette raison que le plan de zonage n'en impose que deux :

- Le premier reprend celui qui existait déjà dans le PLU précédent dans périmètre de la ZAC « Chablais-gare » (zone UZ2) et qui résulte des études de la ZAC. Il a pour objet d'encadrer la fin de l'aménagement de cette dernière.
- Le second s'applique au périmètre de l'OAP « Etrembières / Aravis » et traduit réglementairement ses orientations en matière d'implantation des constructions.



Polygone « Chablais-gare »



Polygone « Etrembières / Aravis »

1.6.8. Les cheminements piétonniers, existants ou à créer

L'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

A ce titre, le plan de zonage fait figurer le maillage des cheminements piétonniers à conserver ou à créer qui s'impose à tout autre aménagement sur les parcelles concernées.

La liste détaillée, décrivant chaque chemin, figure dans un document annexe du présent rapport de présentation.

1.6.9. Les secteurs de mixité sociale

Les **secteurs de mixité sociale définis en application des articles L.151-15 et R. 151-38, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme**¹ permettent au règlement de définir la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements qui pourront y être réalisés.

Ces dispositions visent à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés.

¹ Article L. 151-15 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article R. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

[...]

^{3°} *Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

Elles sont applicables en zone urbaine et en zone à urbaniser. Dans le PLU d'Annemasse, elles concernent **les zones UA, UB (hormis les parties situées au Sud-Ouest de la voie ferrée et les secteur UBa et UBs), UC et UZ2**. Elles sont prises en applications des orientations du Programme Local de l'Habitat et de celle du PADD « *Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire* ».

Elles sont mises en œuvre dans le règlement à l'article 2 des zones concernées à l'alinéa « *Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale et abordable* ».

1.7. Synthèse : surface des zones et évolutions par rapport au précédent PLU

1.7.1. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif page ci-après, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le PLU arrêté, par rapport à la superficie communale.

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- Les **zones urbanisées** (habitat et spécialisées) couvrent **429,8 ha** et représentent **86,3 %** du territoire communal, attestant bien **le caractère urbain dominant de la ville**, mais ayant tout de même su conserver jusqu'à aujourd'hui des espaces naturels et agricoles dans la cité. En leur sein, les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent 305,6 ha et représentent **61,4 %** du territoire communal. Les zones urbaines spécialisées occupent, quant à elles, des superficies moins importantes et qui font la part belle aux emprises des zones d'activités existantes (58 ha) tandis que les espaces réservés aux équipements collectifs existants n'occupent que 66,2ha.
- **Les zones d'urbanisation future ont une superficie très limitée de 2,2 ha**, soit 0,4 % du territoire communal. Rappelons qu'il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme à vocation mixte, imposant une modification ou une révision du document d'urbanisme pour son ouverture. La faible superficie de cette future extension urbaine (ne permettant, à terme, qu'un accroissement de l'ordre de 0,5 % des surfaces bâties sur la commune), témoigne clairement la volonté municipale de poursuivre le développement de la cité en « reconstruisant la ville sur la ville » sans affecter les espaces agricoles et naturels restant sur son territoire.
- **Bien que l'espace urbain soit très nettement dominant à Annemasse, on a vu que cette prépondérance n'excluait pas la valorisation et la protection des espaces « protégés » agricoles et naturels (A + N)** : leur superficie (66 ha) représente au total **13,3%**

de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, au-delà de la prise en compte des risques et des protections réglementaires des zones naturelles, le zonage entérine le maintien d'un territoire naturel et agricole encore présent dans la ville.

ZONE	Superficie zonage futur PLU (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	85,3	17,1%
UAc	0,9	0,2%
UB	100,7	20,2%
UBa	6,6	1,3%
UBc	8,1	1,6%
UBs	1	0,2%
UC	56,8	11,4%
UD	35,5	7,1%
UZ2	6,7	1,3%
UZ3	5,1	1,0%
Sous-total	306,62	61,6%
Zones urbaines destinées à l'activité économique		
UX	56,6	11,4%
UZ1	1,4	0,3%
Sous-total	58	11,6%

Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements		
UE	46,4	9,3%
UEa	17,7	3,6%
UEg	1,2	0,2%
Sous-total	65,28	13,1%
Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat		
AU	2,21	0,4%
Zones agricoles protégés		
A	3,83	0,8%
Zones naturelles protégées		
N	57	11,4%
Ne	5,2	1,0%
Sous-total	62,2	12,5%
TOTAL	498,1	100%

1.7.1. Les évolutions par rapport au précédent PLU

Même s'il n'est pas possible de comparer zone à zone l'évolution des superficies entre le PLU antérieur et le nouveau PLU, en raison des changements de vocations de certaines d'entre elles, il est toutefois possible de le faire pour les grands types de zones.

Le tableau page ci-après fait apparaître le détail de ces évolutions. Les principaux enseignements sont les suivants :

- **Les zones urbaines, toutes vocations confondues, passent de 443 ha à 429,6 ha soit une diminution nette de 3,3%.** L'enveloppe urbaine est donc réduite par rapport au précédent PLU, ce qui traduit très précisément la volonté de la municipalité de mieux préserver la trame naturelle et la biodiversité sur son territoire.
- Plus précisément, **les zones urbaines à vocation principale d'habitat connaissent une diminution significative (-11,6%)** : même si une part de cette évolution est à mettre au bénéfice des espaces naturels (sur les bords de l'Arve), la raison essentielle est le reclassement d'une partie de leur emprise en zone spécialisée UE réservée aux équipements.
- Les **zones urbaines à vocation d'activité sont celle qui régressent le plus fortement (-27%)** : c'est la disparition de la zone UX du Brouaz qui explique largement cet état de fait.
- En contrepartie, comme on l'a vu, **la superficie de la zone spécialisée UE réservée aux équipements a plus que décuplé.**
- Pour ce qui est des **zones à urbaniser**, la diminution de leur superficie est également spectaculaire (-81,7%). Cependant, elle ne résulte pas de leur urbanisation et de leur reclassement en zone urbaine, mais bien d'un abandon pur et simple essentiellement au profit de la zone naturelle (au Brouaz).
- **La création de la zone agricole A et l'extension de la zone naturelle N constituent donc l'un des traits saillants de la philosophie du nouveau PLU telle qu'elle a été exprimée dans le PADD.** Cette augmentation des superficies protégées (de 41 ha à 62,4 ha) est de 21,4 ha soit + 52%.

ZONE	Superficie zonage précédent PLU (ha)	Superficie zonage futur PLU (ha)	Evolution
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat (UA, UB, UC, UD, UZ2, UZ3)	346,5	306,6	-11,5%
Zones urbaines destinées à l'activité économique (UX, UZ1)	79,5	58,0	-27,0%
Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements (UE)	19,0	65,3	243,6%
Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat (AU)	12,0	2,2	-81,6%
Zones agricoles protégées	0,0	3,8	/
Zones naturelles protégées	41,0	62,2	51,7%

Tableau de correspondance des zones entre le nouveau et l'ancien PLU

NOUVEAU ZONAGE		CORRESPONDANCE ANCIEN ZONAGE	
Zone ou secteur	Vocation principale	Zone ou secteur	Vocation principale
UA	Zone de centre-ville	UD	Zone de centre-ville
		UFa	(pour partie) Zone de faubourg
UB	Zone d'habitat composite	UC	(pour partie) Zone d'habitat composite
UBa	Secteur d'habitat composite (hauteur + élevée qu'en UB)	UCa	Secteur d'habitat composite (hauteur + élevée qu'en UC)
UBc	Secteur pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage commercial et artisanal (Romagny et secteur commercial en bordure de l'avenue Florissant)	UCc	Secteur pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage commercial et artisanal (Romagny et secteur commercial en bordure de l'avenue Florissant)
UBs	Secteur d'accueil de logements adaptés dans le cadre d'une opération de sédentarisation des gens du voyage	/	Faisait partie de la zone UX au Sud-Ouest de la commune sans identification particulière
UC	Zone couvrant les ensembles d'habitat pavillonnaire, présentant une bonne homogénéité bâtie et une réelle qualité architecturale, constituant un des aspects identitaires de la Ville d'Annemasse	/	Faisait partie de la zone UC sans identification particulière
UD	Quartiers modernes bâtis au Sud-Est du centre ville du Perrier et du Château Rouge), composés d'habitat collectif	UP	Quartiers modernes bâtis au Sud-Est du centre ville du Perrier et du Château Rouge), composés d'habitat collectif
UE	Zone réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics	UE	Zone d'équipements publics
		UXs	Secteur destiné à l'implantation d'activités relatives à la santé humaine
UEgv	Secteur d'accueil des aires de stationnement des caravanes	UEg	Secteur d'accueil des aires de stationnement des caravanes
UEa	Secteur réservé aux activités de l'aérodrome	UEa	Secteur réservé aux activités de l'aérodrome + secteur UXif destiné à l'installation ou l'extension de bâtiments liés aux activités aéronautiques

NOUVEAU ZONAGE		CORRESPONDANCE ANCIEN ZONAGE	
Zone ou secteur	Vocation principale	Zone ou secteur	Vocation principale
UZ1	ZAC « Étoile Sud-Ouest »	UT	Zone couvrant la ZAC « Étoile Sud-Ouest »
UZ2	ZAC de l'îlot « Chablais Gare »	UDcg	Secteur couvrant la ZAC de l'îlot « Chablais Gare »
UZ3	Partie de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève » située sur la commune	/	Faisait partie de la zone UD sans identification particulière
UX	Zone d'implantation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales ou de service	UX	Zone d'implantation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales ou de service
UXc	Secteur destiné à l'accueil et au développement des activités commerciales	UXc	Secteur destiné à l'accueil et au développement des activités commerciales
		UXch	Secteur destiné à l'accueil et au développement des activités commerciales
UXi	Zone destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales	UXi	Zone destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales
UXid	Secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales	UXid	Secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales
UXie	Secteur destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerces de gros et hôtelières	UXie	Secteur destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerces de gros et hôtelières
UEa	<i>Le secteur UXif est inclus dans le secteur UEa réservé aux activités de l'aérodrome</i>	UXif	Secteur destiné à l'installation ou l'extension de bâtiments liés aux activités aéronautiques
UXig	Secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales	UXig	Secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales

NOUVEAU ZONAGE		CORRESPONDANCE ANCIEN ZONAGE	
Zone ou secteur	Vocation principale	Zone ou secteur	Vocation principale
AU	Zone à urbaniser à long terme (modification du PLU)	AU	Zone à urbaniser à long terme (modification du PLU)
N	Zone naturelle protégeant les parcs publics ou privés à protéger et à mettre en valeur	Nat1	Zone de parcs publics ou privés à protéger et à mettre en valeur
		Nat2	Zone à vocation d'activités de plein air et occupations et utilisations du sol compatibles avec l'objectif de préservation
Ne	Secteur naturel réservé aux équipements (cimetière)	/	
A	Zone agricole	/	

1.8. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

Les choix de « *modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (en application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme¹) résultant principalement des objectifs de la politique de l'habitat et accueil résidentiel portée par le PADD apparaissent clairement à la lecture des chiffres ci-dessus.

Rappelons que sur la décennie 2004-2012, le développement urbain a entraîné la consommation de 12,1 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers, toutes destinations confondues, soit un ratio de 1,3 ha consommés par an².

Dans le nouveau PLU, en raison de l'organisation de l'espace communal, **seule la zone AU du Brouaz doit être considérée un site à dominante naturelle appelé à être urbanisé à terme. Sa superficie n'est que de 2,2 ha.**

Ce chiffre témoigne donc d'un effort conséquent de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (diminution de 82% par rapport à la décennie écoulée) auquel il faut ajouter les 21,4 ha restitués à ces mêmes espaces naturels.

Par ailleurs, les EBC et les espaces verts protégés occupent une superficie de l'ordre de 5,9 ha, soit 1,2% du territoire communal.



¹ « Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

² Voir chapitre 4.2 « La consommation d'espace naturel, forestier et agricole sur 10 ans » dans la partie 2 « Diagnostic communal » du présent rapport de présentation.

2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés

Nota : On rappellera que malgré l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme, le 1^{er} janvier 2016, en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 « *relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme* », les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

Aussi, la structure du règlement d'urbanisme respecte toujours les dispositions des articles L. 123-1-5 et R. 123-9 du code antérieur au 1^{er} janvier 2016.

Ce règlement tient compte en particulier des lois SRU, UH, « Grenelle » et ALUR.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD, tout en maintenant une souplesse réglementaire. En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones, modulées toutefois selon leur vocation propre.

On notera, en outre, que la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » a modifié l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme antérieur au 1^{er} janvier 2016 régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « *fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » ;
- permettant de « *fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise* ».

A ce titre, les dispositions de **l'article 5**, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives à **l'article 14**, portant sur le coefficient d'occupation des sols (COS) deviennent **sans objet**.

Dans ce contexte, l'un des enjeux de la révision du PLU d'Annemasse a été de repenser la maîtrise de la vitesse de densification et de la taille des opérations.

La nature des opérations possibles sur une parcelle donnée (densification par la maison individuelle, maisons groupées ou opérations d'immeubles collectifs) est liée à la quantité de droits à bâtir que lui octroie le règlement. En l'absence du COS et du minimum parcellaire, supprimés par la loi ALUR et pris en compte par la modification simplifiée n°3 du PLU d'Annemasse (juin 2016), ce sont les règles de hauteur, d'emprise au sol et de pleine terre qui dimensionneront, pour l'essentiel, les surfaces de plancher admissibles sur chaque terrain et ceci dans chaque zone. Les autres articles du règlement (notamment les retraits par rapport aux voies, aux limites de voisinage, les normes de stationnement, etc.) auront un impact réel mais secondaire sur la constructibilité des terrains.

À chaque zone du PLU correspond un scénario d'évolution défini dans le PADD et mis en œuvre à travers le zonage et le règlement.

2.1 Les dispositions communes aux différentes zones

2.1.1 Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Le principe d'écriture de ces deux articles est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones : toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sont listées à l'article 1, tandis qu'à l'article 2 sont mentionnées toutes les occupations et utilisations du sol soumises à conditions. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont mentionnées ni à l'article 1 ni à l'article 2 sont par conséquent autorisées sans conditions.

Le contenu de ces deux articles est, bien sûr, directement dépendant de la vocation propre à chaque zone. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

2.1.2 Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière presque semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic, avec une largeur minimale presque systématiquement imposée (hormis en zones UA, UZ2 et AU).

2.1.3 Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Son principe d'écriture est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones (à l'exception de la zone AU qui n'est pas règlementée).

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable :

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- De même, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées.
- Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.
- Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée de solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

2.1.4 Articles 6 et 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Il s'agit des seuls articles que le Code de l'Urbanisme antérieur au 1^{er} janvier 2016 impose de réglementer.

Une des orientations d'aménagement du PADD vise à conserver la diversité des formes urbaines et à veiller à la qualité du paysage urbain. En conséquence, les règles d'urbanisme des articles 6 et 7 tiennent compte de la diversité des tissus urbains, tout en intégrant des possibilités d'évolution. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones ; elles ont pour objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant compte du caractère particulier de la construction existante. D'autres dispositions particulières plus souples concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont introduites dans les différentes zones afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques.

2.1.5 Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Les dispositions réglementaires visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairage pour les bâtiments, tout en étant plus souple dans certains cas (dans la plupart des cas, il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Par ailleurs, les règles d'urbanisme de l'article 8 tiennent compte de la diversité des tissus urbains ; les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

2.1.6 Article 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientations la

conservation de la diversité des formes urbaines et la qualité du paysage urbain. Il s'avère donc nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones ; elles ont pour objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant compte du caractère particulier de la construction existante. De plus, le règlement ne fixe pas de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques.

2.1.7 Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientations la conservation de la diversité des formes urbaines et la qualité du paysage urbain. Ces objectifs se traduisent par l'établissement de règles en cohérence avec la réalité du tissu existant dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones. De plus, le règlement prend en compte les particularités de certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en n'imposant pas de règle de hauteur lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2.1.8 Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Veiller à la qualité du paysage urbain et à la qualité architecturale des réhabilitations et des nouveaux projets constitue une orientation du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues en ce sens, tout en tenant compte de la spécificité de chaque zone, notamment des zones d'activité (UX) et celles accueillant les équipements d'intérêt collectif et services publics (UE).

En ce sens, une attention particulière est accordée aux « ensembles bâtis ou paysagers » ou aux « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à

l'identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l'ensemble urbain considéré.

Pour l'ensemble des constructions, il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, la composition générale et la volumétrie des constructions.

Ainsi, un soin particulier doit être apporté au traitement des façades, les prescriptions et recommandations visent là aussi un objectif de qualité générale des constructions et de développement durable : traitement avec le même soin des façades latérales et postérieures, utilisation de matériaux durables recommandée, matériaux d'imitation interdits, pérennité des dispositifs assurant la végétalisation des façades, etc. La couleur de ces façades est encadrée par la palette de teintes adoptée par la Ville.

Pour les façades commerciales en centre ville des prescriptions encadrant les créations de marquises en surplomb du domaine public visent à assurer une harmonie avec la construction dans son ensemble et une qualité esthétique.

Concernant les toitures, y compris des toitures-terrasses, les principes du développement durable sont mise en œuvre en imposant la végétalisation des toitures-terrasses non accessibles de plus de 25 m². De même, le règlement veille à l'intégration des ouvrages techniques et des dispositifs de production d'énergie solaire.

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures concernant leur composition et leur traitement (hauteur, proportion des murets et des grilles, occultation partielle, etc.). Des adaptations peuvent être admises pour tenir compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

2.1.9 Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions dans le respect des prescriptions du PDU de l'Agglomération. Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont guidées par les prescriptions et préconisations du PDU et plus particulièrement pour celles couvertes par les zones définies par le PDU de la gare, des arrêts du tramway et du BHNS. Des normes plafonds pour les places de stationnement des véhicules motorisés dans les habitations collectives, les commerces et les bureaux ont ainsi été mises en place dans les secteurs A et B du PDU, cartographiés dans le règlement.

Dans une démarche de développement durable, les normes, fixées par catégorie de constructions, sont revues à la baisse pour les voitures et développées pour les vélos. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour le vélo afin de favoriser son usage aussi bien pour tous les types de déplacements (loisirs, au quotidien, etc.).

Les obligations fixées aux articles 12 des différentes zones participent d'une manière générale à la mise en œuvre des objectifs du PADD visant à favoriser les circulations douces et à améliorer la qualité de l'air.

Pour les zones urbaines centrales et périurbaines, il est exigé pour les immeubles collectifs que les places de stationnement des véhicules motorisés soient réalisées soit en totalité (zones UA, UZ1, UZ2, UZ3) ou partiellement (UB, UC, UD : 75%) en sous-sol des propriétés, afin de réserver les espaces libres de construction à d'autres usages.

Enfin, des dispositions ont été arrêtées pour les deux-roues non motorisés, conformément au PDU, et l'installation de **bornes électriques** dans les parkings fermés des immeubles à construire pour permettre à leurs occupants de recharger des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Compte tenu du caractère industriel, commercial et artisanal de la zone, des aires de livraison sont également imposées en zone UX.

2.1.10 Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Les zones urbaines font ainsi l'objet de prescriptions expriment une certaine exigence dans ce domaine.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette est exigé pour certaines zones avec des pourcentages qui varient selon les cas.

Pour tenir compte des spécificités de la ville et de son caractère dense, il peut être réalisé, plus particulièrement en UA, des espaces végétalisés sur

dalle (avec une épaisseur de terre végétale rapportée sur dalle de 50 cm minimum, pouvant être portée à 80 cm en zone UA), en toiture terrasse (épaisseur minimum de 20 cm) et des murs végétalisés.

Enfin, des prescriptions concernant les « arbres remarquables » et les « espaces verts protégés » (E.V.P.) protégés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, imposent des règles strictes en vue de leur conservation.

2.1.11 Articles 15 et 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le principe d'écriture de ces deux articles est commun pour toutes les **zones urbaines**.

Pour l'article 15, à l'exception de la zone UX où les prescriptions ne concernent que les besoins de froid, il s'agit, dans une optique de développement durable, d'encourager toutes les opérations ou constructions neuves, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 5 000 m², à utiliser des sources d'énergies renouvelables ou à se raccorder au réseau de chaleur là où il existe (quelle que soit leur destination), à les inciter à renforcer de 20% les normes de performance énergétique de la RT2012 (pour les logements) et à mettre en place un système de rafraîchissement passif (pour les bureaux).

Les dispositions de l'article 16 visent à développer la fibre et les communications numériques (qui est une orientation du PADD), à travers l'obligation de prévoir les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

2.2 Les dispositions propres à chaque zone

Ce chapitre détaille les dispositions réglementaires spécifiques à chaque zone au niveau des articles 1 et 2, 6, 7, 8, 9 et 10. En effet, c'est principalement au travers de ces articles que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues leurs principales caractéristiques.

2.2.1. La zone UA

2.2.1.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions », comme pour les zones UB, UC, UD, UZ2 et UZ3, entérine **la vocation principale d'accueil de l'habitat** de la zone UA. Son règlement est donc organisé en conséquence :

- Ainsi **sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat** et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, les carrières, dépôt de véhicules).
- Sont également autorisées sous conditions un certain nombre d'installations avec le même souci qu'elles soient nécessaires aux habitants ou aux constructions et ne génèrent pas de nuisances : les ICPE ou les affouillements.
- Les règles sont aussi revues pour la hauteur des **rez-de-chaussée commerciaux** qui sera de 3,50 m minimum dans les nouveaux immeubles. Le but est de faciliter l'installation de commerces soumis à de nombreuses contraintes techniques nécessitant de la place (VMC, climatisation, etc.) et d'offrir, depuis la rue une vitrine plus vaste et attrayante.
- Les caves ou celliers (4 m²) seront obligatoires pour les nouveaux programmes immobiliers.

- **Dans le cadre de l'application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et en application du Programme Local de l'Habitat, des dispositions précises sont également arrêtées en matière de destinations et de formes de logements** dans le cadre des opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher d'habitation afin de conserver une mixité sociale équilibrée sur le territoire communal :
 - Au moins 25 % de la surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux.
 - Au moins 10 % de la surface de plancher affectée aux logements en accession sociale et abordable.
 - Dans le périmètre de la **zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit** 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.
 - Des pourcentages de tailles de logement T3, T4, T5 ou plus sont également à respecter.

De telles dispositions existaient déjà dans le précédent PLU, mais elles ont été renforcées pour les logements sociaux afin de respecter les nouvelles obligations réglementaires et complétées avec l'apparition de la catégorie des « logements en accession sociale et abordable » dans le but d'une plus grande diversité de l'offre et de soutenir le marché de l'accession et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins pour se loger afin de permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire communal.

2.2.1.2. Les autres articles

Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
UA 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	Alignement obligatoire, possibilités de décrochage dans la limite de 30% du linéaire total de la façade de la construction. Recul de 4 mètres planté peut être exigé lorsque le rez-de-chaussée n'est pas commercial	Conforter le front urbain bâti à l'alignement. Améliorer la qualité des logements en centre ville	Dispositions inchangées.

Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
<p>UA 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i></p>	<p><u>Bande de 16 mètres à partir des voies et emprise publiques.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ordre continu d'une limite latérale à l'autre. ▪ Lorsque la façade sur rue(s) est supérieure à 60 mètres, une rupture de 8 mètres de large est imposée sur la totalité de la profondeur du bâtiment. ▪ Des exceptions autorisant un recul de 6 mètres minimum. ▪ En limites de fond : retrait de H/2 avec un minimum de 6 m. <p><u>Bande comprise entre 16 et 24 mètres.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En limite latérale : retrait de H-5 avec un minimum de 6 m. ▪ En limites de fond : retrait de H avec un minimum de 6 m. ▪ Les rez-de-chaussée commerciaux et de bureaux autorisés en limites séparatives si prolongation au-delà de la bande des 16 m. <p><u>Bande au-delà des 24 mètres.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 2m minimum uniquement pour les rez-de-chaussée commerciaux et de 	<p>Si la bande de 16 mètres permet d'assurer la continuité bâtie de la façade sur rue, en profondeur, la règle permet, dans la bande comprise entre 16 et 24 mètres, une constructibilité encadrée pour permettre une certaine densification afin de libérer les cœur d'îlots verts au-delà de la bande des 24 mètres où aucune construction de plus d'un niveau n'est autorisée.</p>	<p>Dispositions adaptées à la marge en vue de simplification.</p>

Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
	<p>bureaux autorisés en limite si prolongation au-delà de la bande des 16-24 m, les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les annexes ou des locaux à vélos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur UAc uniquement, les rez-de-chaussée à usage de commerce et/ou bureau, y compris en l'absence d'activités identiques dans les deux bandes de terrain précédentes. 		
<p>UA 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recul de H/2 avec un minimum de 8 m pour les façades comportant des baies ▪ Recul de H/2 avec un minimum de 4 m pour les façades ne comportant pas de baies 	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Les dispositions ont été rajoutées pour les façades ne comportant pas de baies
<p>UA 9 <i>Emprise au sol</i></p>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité dans les différentes bandes.	Dispositions inchangées.
<p>UA 10 <i>Hauteur maximale</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau. ▪ Règle de hauteur spécifique pour les rez-de-chaussée destinés à 	Les règles de hauteur maximale visent à renforcer la densité en centre ville.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une augmentation de la hauteur maximale, de 20 à 22 m. ▪ Ajout des règles sur les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau et le bonus environnemental.

Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
	une activité de commerce et/ou de bureau (H = 3,50 m) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauteur relative par apport à la limite opposée des voies : $H \leq L+3$ m. ▪ Un dépassement des règles de hauteur de 20 % pour les constructions exemplaires en énergie ou environnement 		

2.2.2. La zone UB

2.2.2.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Les règles développées dans ces deux articles sont quasi identiques à celles décrites pour la zone UA, à la seule différence notable que les nouvelles constructions à usage commercial et artisanal y sont interdites afin de ne pas concurrencer le pôle commercial du centre ville.

Toutefois, le **secteur UBc**, concernant des pôles commerciaux de quartier existant, peut accueillir de nouvelles constructions à usage commercial et artisanal.

Par ailleurs, le **secteur UBs**, concernant une opération de sédentarisation des gens du voyage, bénéficie d'adaptations concernant le caravanage et les constructions légères.

2.2.2.2. Les autres articles

Zone UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
UB 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	<u>Zone UB proprement dite et secteurs UBa et UBc</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations : retrait de 4 m minimum. ▪ Autres constructions : retrait de 5 m minimum. 	Préserver les caractéristiques d'implantation traditionnelles des constructions propres à ces quartiers d'habitat mixte.	Dispositions inchangées.
	<u>Secteurs UBs</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrait de 1 m minimum. 	Tenir compte de l'exiguïté du site.	Nouvelles dispositions.
UB 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<u>Zone UB proprement dite et secteurs UBa et UBc</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrait obligatoire par rapport aux limites latérales et de fond de H/2 avec un minimum de 6 m. 	Préserver les caractéristiques d'implantation traditionnelles des constructions propres à ces quartiers d'habitat mixte.	Dispositions adaptées à la marge en vue de simplification (secteur UBa).
	<u>Secteurs UBs</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrait obligatoire par rapport aux limites latérales et de fond de H/2 avec un minimum de 1 m. 	Tenir compte de l'exiguïté du site.	Nouvelles dispositions.

Zone UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
UB 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	<u>Zone UB proprement dite et secteurs UBa et UBc</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recul de H/2 avec un minimum de 6 m pour les façades comportant des baies ▪ Recul de H/2 avec un minimum de 4 m pour les façades ne comportant pas de baies 	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Les dispositions ont été rajoutées pour les façades ne comportant pas de baies
	<u>Secteurs UBs</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recul minimum de 1 m. 	Tenir compte de l'exiguïté du site.	Nouvelles dispositions.
UB 9 <i>Emprise au sol</i>	<u>Zone UB proprement dite et secteurs UBa et UBc</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Emprise maximum de 30% pour les constructions principales et de 40% pour les annexes. ▪ Bonus écologique : 40% d'emprise au sol et 50% d'emprise au sol pour les sous-sols 	Limiter les parties constructibles pour conserver d'importants espaces libres.	Emprises légèrement augmentées par rapport au précédent PLU (de 25% à 30%).
	<u>Secteurs UBs</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Emprise maximum de 50%. 	Tenir compte de l'exiguïté du site.	Nouvelles dispositions.
UB 10 <i>Hauteur maximale</i>	<u>Zone UB proprement dite et secteur UBc</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à la 	La zone accueillant des petits collectifs, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres, évitant ainsi la construction de grandes structures urbaines.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauteur inchangée dans la zone UB proprement dite. ▪ Nouvelles dispositions spécifiques pour les secteur UBa et UBs.

Zone UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
	<p>dalle du dernier niveau.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres hors tout ▪ En secteur UBc : règle de hauteur spécifique pour les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau (H = 3,50 m) 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ajout des règles sur les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau et le bonus environnemental.
	<p><u>Secteurs UBa</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau. 	<p>Cette augmentation de la hauteur vis à permettre un peu plus de densité dans ce nouveau quartier.</p>	
	<p><u>Secteurs UBs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau 	<p>Compte tenu du site et de la nature du projet, les petits gabarits sont privilégiés</p>	
	<p><u>Dispositions communes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauteur relative par rapport à la limite opposée de la voie : $H \leq L$. ▪ Un dépassement des règles de hauteur de 20 % pour les constructions exemplaires en énergie ou environnement 	<p>Volonté de favoriser l'éco-construction.</p>	

2.2.3. La zone UC

Rappelons que la zone UC est une création nouvelle dans le PLU.

Compte tenu de ce caractère spécifique et de l'importance des études qui ont été conduites, tant pour leur délimitation précise, que pour la fixation des règles appelées à la gérer qui modifient sensiblement les règles qui s'appliquaient aux terrains concernés, la justification des principaux articles sera ici plus développée.

2.2.3.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Comme pour la zone UB, les règles développées dans ces deux articles visent à n'autoriser que ce qui est directement en relation avec l'habitation, aussi les nouvelles constructions à usage commercial et artisanal y sont interdites afin de respecter le caractère purement résidentiel de ces quartiers. Seuls y sont admis les bureaux.

Compte tenu de la nature des constructions existantes et de la forme urbaine qu'entend préserver cette zone, rendant impossible les opérations de logements importantes, toutes les dispositions en matière de destinations et de formes de logements ne sont pas reprises ici.

2.2.3.2. Article 6 « implantation par rapport aux voies »

Le PLU précédant (modification simplifiée juin 2016) définissait une règle d'implantation par rapport aux voies respectant un recul minimal de 4 mètres pour les habitations, porté à 5 mètres pour les autres constructions. Ces dispositions prenaient acte cette implantation généralisée dans tous les ensembles bâtis concernés. Elles ont donc été reconduites afin de ne pas altérer la forme urbaine, en la simplifiant toutefois pour ne conserver qu'un seul recul de 4 mètres quelle que soit la construction.

2.2.3.3. Article 7 « implantation vis-à-vis des limites séparatives »

Le PLU précédant (modification simplifiée juin 2016) définissait une règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives respectant un retrait minimal de 6 mètres, pouvant être ramenée à 4 mètres pour l'extension, la surélévation et l'aménagement des constructions existantes achevées à la date d'approbation du PLU du 24 janvier 2008. Cette règle de retrait, si elle était bien adaptée pour les processus de démolition / reconstruction

aboutissant à la construction de petits immeubles d'habitat collectif, est trop contraignante si l'on envisage des processus de densification douce avec de nouvelles constructions respectant le gabarit pavillonnaire (R+1+combles).

Afin de permettre une évolution douce des secteurs pavillonnaires les nouvelles dispositions de l'article 7 du PLU de la ville d'Annemasse visent tant à mieux maîtriser les processus de densification spontanées (en évitant toute sur-densification) qu'à ouvrir des possibilités pour une densification plus diffuse et aérée mais généralisée à l'ensemble de la zone UC, afin d'exploiter les possibilités de construire dans le respect de l'esprit pavillonnaire et résidentiel existant.

Le nouvel article 7 instaure donc la possibilité de **s'implanter sur une des limites séparatives latérales, sur une longueur maximale de 10 mètres en respectant une hauteur maximale de 450 mètres hors tout (rez-de-chaussée).**

En cas de retrait vis-à-vis des limites séparatives, la distance à respecter est modulée en fonction de la nature des façades :

- le retrait exigé sera de 4 mètres si la façade présente des ouvertures.
- réduite à 3 mètres en cas de façades aveugles.

L'implantation d'un bâtiment en retrait de la limite de fond de parcelle (séparant deux propriétés et ne donnant pas sur des voies ou emprises publique) respectera un retrait minimal de 4 mètres, sans distinction quant à la nature des façades.

2.2.3.4. Article 9 « emprise au sol »

L'emprise au sol a été augmentée afin de compenser l'impact de la réduction de la hauteur des constructions, garante principale de la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères des tissus pavillonnaires d'Annemasse. Le PLU précédant (modification simplifiée juin 2016) fixait ainsi une emprise au sol maximale de 25 %, portée jusqu'à 40 % pour les constructions annexes réalisées en sous-sol total ou semi-enterré avec une hauteur par rapport au sol naturel n'excédant pas 0.60 mètres.

Ces dispositions correspondaient bien à la nature de l'emprise au sol de petits immeubles de type « barres » ou « plots ». Afin de permettre une évolution des secteurs d'habitat individuel tout en respectant le gabarit des bâtiments existants et en permettant la création de logement de plain-pied, peu représenté dans les tissus existants, **l'article 9 du PLU prévoit une emprise au sol maximum de 40 %.**

2.2.3.5. Article 10 « hauteur maximale des constructions »

Les hauteurs maximales des constructions ont été harmonisées avec la volonté de conserver le caractère pavillonnaire de la zone UC.

Le PLU précédent (modification simplifiée juin 2016) permettait en effet de construire à une hauteur de 12 mètres à l'égout de toiture, sans fixer de hauteur maximale au point le plus haut de la construction. Cette formulation de la règle ne correspondait pas aux gabarits existant dans le tissu pavillonnaire et a abouti à la création de petits immeubles en R+3+combles qui remettaient en cause les caractéristiques architecturales et paysagères des secteurs d'habitat pavillonnaire.

La nouvelle formulation de la règle ramène la hauteur maximale à **7 mètres à l'égout de toiture ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture terrasse.**

Le maintien de ces gabarits de hauteurs est un garant essentiel de la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères des secteurs pavillonnaires de la ville d'Annemasse.

2.2.3.6. Article 13 « obligations en matière d'espaces libres et de plantations »

Le PLU précédant (modification simplifiée juin 2016) prévoyait que 40 % de la superficie totale des terrains soit traités en espace verts d'un seul tenant.

Comme pour les règles précédemment exposées, cette disposition était majoritairement prévue pour les processus de démolition / reconstruction de petits immeubles en secteur d'habitat individuel.

Le nouveau PLU prévoit, en cohérence avec les modifications des articles précédents, les dispositions suivantes : **le taux d'espace libre traité en espace verts est conservé à 40 %**, mais il n'y a plus d'obligation qu'ils soient réalisés d'un seul tenant.

2.2.4. La zone UD

2.2.4.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Ici aussi, les règles développées dans ces deux articles visent à n'autoriser que ce qui est directement en relation avec l'habitation, aussi les nouvelles constructions à usage commercial et artisanal y sont interdites afin de respecter le caractère purement résidentiel de ces quartiers. Seuls y sont admis les bureaux.

Par ailleurs, en raison de la nature du parc de logements existant dans ces quartiers et la recherche d'une mixité sociale à rebours des autres quartiers, toutes les dispositions en matière de destinations et de formes de logements ne sont pas reprises ici.

2.2.4.2. Les autres articles

Zone UD	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
UD 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	<ul style="list-style-type: none"> Retrait de 3 m minimum pour les habitations, les commerces et bureaux. Retrait de 5 m minimum pour l'artisanat et à l'industrie déjà présent dans la zone. 	Volonté de conserver un caractère aéré à ces ensembles constitués essentiellement de grands immeubles	Dispositions inchangées.
UD 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> Retrait obligatoire par rapport aux limites latérales et de fond de H/2 avec un minimum de 6 m. 	Volonté de conserver un caractère aéré à ces ensembles constitués essentiellement de grands immeubles	Importante simplification de la règle avec la suppression de la bande de 16 mètres imposant un retrait moindre et dont la mise en œuvre n'apparaissait pas pertinente pour ce type de tissu urbain.

Zone UD	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
UD 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	<ul style="list-style-type: none"> Recul de H/2 avec un minimum de 8 m pour les façades comportant des baies Recul de H/2 avec un minimum de 4 m pour les façades ne comportant pas de baies 	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Le recul a été augmenté de 6 à 8 m pour les façades avec vue et des dispositions ont été rajoutées pour les façades ne comportant pas de baies
UD 9 <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité.	Un CES de 30% était imposé : son maintien ne s'imposait pas au vu de la mise en œuvre des autres articles.
UD 10 <i>Hauteur maximale</i>	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau. Règle de hauteur spécifique pour les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau (H = 3,50 m) Hauteur relative par rapport à la limite opposée de la voie : $H \leq L$. 	Les règles de hauteur maximale visent à maintenir le gabarit urbain actuel.	<ul style="list-style-type: none"> Dispositions inchangées pour la hauteur maximale et la hauteur relative. Ajout des règles sur les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau et le bonus environnemental.

2.2.5. La zone UZ2

Rappelons que, comme la zones UZ1, cette zone reprend l'ensemble des éléments constitutifs d'une Zone d'Aménagement Concerté existant sur le territoire communal. Pour cette raison, tout comme le précédent PLU, le règlement reproduit fidèlement les règles écrites de la ZAC (dès lors qu'elles n'étaient pas incompatibles avec les évolutions du Code de l'urbanisme), aussi **ce règlement ne présente aucune évolution par rapport au précédent PLU.**

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.

2.2.5.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Ici aussi, les règles développées dans ces deux articles visent à favoriser une mixité urbaine propre au centre ville ou à un nouveau quartier, aussi les nouvelles constructions à usage commercial, de bureaux et artisanal y sont admises.

Le règlement définit également un objectif de mixité sociale pour la zone UZ2. 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 m².

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.

Une exception est néanmoins prévue pour les projets bénéficiant d'un financement de l'ANRU pour permettre la réalisation d'opérations privées dans un quartier où les logements locatifs sociaux sont déjà très présents.

2.2.5.2. Les autres articles

Zone UZ2	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UZ2 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	Alignement obligatoire, possibilités de décrochage dans la limite de 30% du linéaire total de la façade de la construction.	Conforter le front urbain bâti à l'alignement.
UZ2 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Retrait obligatoire par rapport aux limites latérales et de fond de 1,90 m.	Volonté de favoriser une certaine densité urbaine.
UZ2 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	Recul minimum de 4 m	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants, tout en assurant une certaine densité urbaine.
UZ2 9 <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité.
UZ2 10 <i>Hauteur maximale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions est limitée à 35 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau. ▪ Règle de hauteur spécifique pour les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau (H = 3,50 m). 	Les règles de hauteur maximale visent à maintenir le gabarit urbain actuel.

2.2.6. La zone UZ3

Cette zone correspond à la future Zone d'Aménagement Concertée « Etoile Annemasse-Genève » sur le territoire communal. À la différence de la précédente les pièces du dossier de ZAC sont toujours à l'étude.

Aussi, les dispositions du règlement sont-elles volontairement succinctes, ne portant que sur l'essentiel, et laissent le soin au cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC de préciser ultérieurement ces dispositions en détaillant les prescriptions adaptées à chaque situation particulière.

Ce nouveau règlement se substitue à celui de la zone UD du précédent PLU.

2.2.6.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Ici aussi, les règles développées dans ces deux articles visent à favoriser une mixité urbaine propre à ce nouveau quartier proche du centre ville, aussi les nouvelles constructions à usage commercial, de bureaux et artisanal y sont admises.

Par ailleurs, le règlement entend laisser la collectivité gérer directement avec les opérateurs les objectifs de mixité sociale, aussi aucune obligation n'est formulée ici en matière de destinations et de formes de logements.

2.2.6.2. Les autres articles

Zone UZ3	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions par rapport à la zone UD
UZ3 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	Alignement obligatoire, possibilités de décrochage de la façade et de saillies sur l'espace public jusqu'à 4 m.	Conforter le front urbain bâti à l'alignement.	Dispositions simplifiées et complétés (saillies).

Zone UZ3	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions par rapport à la zone UD
UZ3 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Idem pour limite de fond ▪ <u>Ou</u> retrait minimum par rapport aux limites latérales et de fond de 2 m. 	Volonté de favoriser une certaine densité urbaine.	Importante simplification de la règle avec la suppression des bandes de constructibilité différentes en laissant le soin au cahier des charges de gérer finement les implantations.
UZ3 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	Non réglementé	Volonté de laisser le soin au cahier des charges de gérer finement les implantations.	Suppression des règles imposant un retrait minimum de 8 m pour les façades comportant des baies et de 4 m pour les façades ne comportant pas de baies.
UZ3 9 <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité.	Dispositions inchangées.
UZ3 10 <i>Hauteur maximale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions est limitée à 35 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau. ▪ Règle de hauteur spécifique pour les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau (H = 3,50 m) 	Volonté de favoriser la densité urbaine en reprenant l'épannelage de la ZAC « Chablais gare » (zone UZ2)..	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une augmentation sensible de la hauteur maximale, de 20 à 35 m. ▪ Ajout des règles sur les rez-de-chaussée destinés à une activité de commerce et/ou de bureau et le bonus environnemental.

2.2.7. La zone UE

2.2.7.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Dans ces deux articles seuls sont autorisés **les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, qu'elles soient publiques ou privées, selon une nomenclature très large.

Les logements ne sont admis que s'ils sont nécessaires à ces équipements, dans la limite d'une surface de plancher maximum de 80 m².

Dans les secteurs UEa et UEg, les occupations autorisées sont plus strictement encadrées :

- **Dans le secteur UEa sont uniquement autorisés les constructions et installations affectées aux services aéronautiques**, les logements qui y sont liés, les services et commerces d'accueil liés à la fréquentation des aéroports et les activités complémentaires à l'activité aéroportuaire (hébergement hôtelier, restaurants, activités tertiaires...).
- **Dans le secteur UEg** sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements (sanitaires,...) nécessaires à **l'aire d'accueil des Gens du Voyage**.

Cette zone est également concernée par la présence de la canalisation GRTgaz. Pour plus d'informations sur les servitudes liées à cette canalisation, ainsi que sur les servitudes d'utilité publique susceptibles d'impacter un projet, se reporter à la pièce 5.2 « Autres annexes » du présent PLU.

Rappelons que si la zone UE existait dans le précédent PLU, son application a largement été étendue dans le nouveau PLU, venant se substituer sur les emprises concernées au règlement des zones UC et UD du précédent PLU.

2.2.7.2. Les autres articles

Zone UE	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions par rapport à la zone UD
UE 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	<u>Zone UE proprement dite</u> <ul style="list-style-type: none"> Recul minimum de 5 m. 	Disposition retenue pour prendre en compte l'implantation des bâtiments existants.	Nouvelles dispositions.
	<u>Secteur UEa</u> <ul style="list-style-type: none"> En retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206. À l'alignement le long de la rue Germain Sommeiller. 	Dispositions retenues pour prendre en compte l'implantation des bâtiments existants.	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelles dispositions par rapport à la RD 1206. Dispositions reprise de l'ancien secteur UXif long de la rue Germain Sommeille.
	<u>Secteur UEg</u> <ul style="list-style-type: none"> En retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206. 	Recul imposé pour des raisons de sécurité et de diminutions des nuisances sonores	Dispositions inchangées.
UE 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Retrait obligatoire par rapport aux limites latérales et de fond de H/2 avec un minimum de 4 m.	Volonté de conserver un caractère aéré à ces grands équipements.	Dispositions inchangées.
UE 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	Non réglementé	Volonté de laisser l'initiative à la collectivité en fonction de la nature du projet.	Dispositions inchangées.
UE 9 <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité.	Dispositions inchangées.

Zone UE	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions par rapport à la zone UD
UE 10 Hauteur maximale	<u>Zone UE proprement dite</u> <ul style="list-style-type: none"> Non réglementé. 	Volonté de laisser l'initiative à la collectivité en fonction de la nature du projet.	Dispositions inchangées.
	<u>Secteur UEa</u> <ul style="list-style-type: none"> 15 mètres au faîtage pour les constructions et installations affectées aux services aéronautiques. 	Prise en compte des contraintes de hauteur des constructions visées	La hauteur est portée de 10 m à 15 m.
	<u>Secteur UEg</u> <ul style="list-style-type: none"> 4 mètres au faîtage. 	Hauteur adaptée aux constructions légères autorisées dans la zone.	Nouvelles dispositions.

2.2.8. La zone UX

2.2.8.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Cette zone est destinée à accueillir les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et l'industrie.

Toutefois, compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les zones économiques, le règlement prévoit plusieurs secteurs:

- Le **secteur UXc**, destiné à l'accueil et au développement des commerces*.
- Le **secteur UXi** destiné à l'accueil des activités industrielles et artisanales.
- Le **secteur UXia** destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, des commerces de gros, des commerces de détail (sous conditions) et des services. Les commerces de détail sont autorisés à condition que la surface de vente commerciale représente **au maximum** 50 % de la surface de plancher totale du bâtiment, dans la limite de 1 000m² de surface de vente par bâtiment. L'objectif de ce secteur est de participer à l'objectif de pérennisation de l'activité industrielle et artisanale sur le territoire annemassien, tout en permettant une diversification de l'activité afin d'éviter la présence de friches.
- Le **secteur UXie** destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, des commerces de gros, de l'hébergement hôtelier et des services.

Cette zone est également concernée par la présence de la canalisation GRTgaz. Pour plus d'informations sur les servitudes liées à cette canalisation, ainsi que sur les servitudes d'utilité publique susceptibles d'impacter un projet, se reporter à la pièce 5.2 « Autres annexes » du présent PLU.

Le règlement de la zone UX vise également à réglementer très strictement la présence d'habitat qui n'est autorisé qu'à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées aux activités et à condition que leur surface de plancher* ne dépasse pas 25% de la surface de plancher* totale du bâtiment de l'activité, dans une limite maximum de 80 m² (extension comprise) et qu'ils soient intégrés dans le corps du ou des bâtiments principaux.

2.2.8.2. Les autres articles

Zone UX	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions par rapport à la zone UD
UX 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrait minimum de 4 m. ▪ En retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206. 	Disposition retenue pour prendre en compte l'implantation des bâtiments existants et pour des raisons paysagères et de sécurité le long de la RD 1206.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispositions inchangées par rapport à la RD 1206. ▪ Diminution du retrait de 5 à 4 m par rapport aux autres voies.
UX 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrait obligatoire par rapport aux limites latérales et de fond de H/2 avec un minimum de 4 m pour les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat. ▪ Retrait obligatoire par rapport aux limites latérales et de fond de H/2 avec un minimum de 5 m pour les autres constructions. ▪ Retrait obligatoire par rapport aux limites de 10 m minimum, lorsqu'elles sont au contact des zones UC, UE, A ou N. 	Volonté de conserver un caractère relativement aéré à cette zone composée de grands volumes.	Dispositions adaptées à la marge (distinction bâtiments industriels et artisanaux / autres constructions).
UX 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	Recul de H/2 avec un minimum de 6 m.	Volonté de conserver un caractère relativement aéré à cette zone composée de grands volumes.	Dispositions inchangées.

Zone UX	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions par rapport à la zone UD
UX 9 <i>Emprise au sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emprise maximum de 75% pour les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat. ▪ Emprise maximum de 65% pour les autres constructions. ▪ « Bonus écologique » pour les constructions autres qu'industrielles et artisanales existantes faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale : emprise portée à 75%. 	<p>Tout en conservant le caractère relativement aéré de la zone, volonté d'une densification maîtrisée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Simplification de la règle en supprimant les dispositions propres à chaque secteur. ▪ Augmentation de l'emprise maximum qui passe de 65% à 75%. ▪ Rajout du « Bonus écologique ».
UX 10 <i>Hauteur maximale</i>	<p>hauteur maximale de 20 m sous réserve des servitudes attachées à l'aérodrome.</p>	<p>Nécessité de tenir compte des besoins de hauteur des différentes activités présentes sur la zone.</p>	<p>Simplification de la règle en ne retenant qu'une seule hauteur maximale.</p>

2.2.9. La zone UZ1

Rappelons que, comme la zones UZ2, cette zone reprend l'ensemble des éléments constitutifs d'une Zone d'Aménagement Concertée existant sur le territoire communal. Pour cette raison, tout comme le précédent PLU, le règlement reproduit fidèlement les règles écrites de la ZAC (dès lors qu'elles n'étaient pas incompatibles avec les évolutions du Code de l'urbanisme), aussi **ce règlement ne présente aucune évolution par rapport au précédent PLU.**

2.2.9.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Cette zone mixte est destinée à accueillir des activités tertiaires et commerciales (constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat) et l'habitat collectif sous forme de résidence gérée. Sont également autorisées sous conditions un certains nombre d'installations avec le souci qu'elles soient nécessaires aux habitants ou aux constructions et ne génèrent pas de nuisances : les ICPE ou les affouillements.

2.2.9.2. Les autres articles

Zone UZ1	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UZ1 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation à l'alignement pour les constructions « hautes » le long de l'avenue Emile Zola, avec obligation d'un surplomb de 1 mètre à partir d'une hauteur de 3,60 mètres. ▪ Implantation à l'alignement pour le bâtiment bas ▪ Les constructions souterraines pourront être admises sous le domaine public communal de l'avenue Emile Zola, dans la limite de 2 mètres par rapport au nu du mur. 	Constituer un front urbain bâti à l'alignement pour renforcer l'image urbaine à proximité du pôle gare.

Zone UZ1	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UZ1 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation obligatoire sur une limite latérale pour les constructions « hautes » sous réserve d'une emprise minimale de 15 mètres et maximale de 25 mètres à compter de ladite limite. ▪ Les bâtiments « bas » devront s'implanter en ordre continu du bâtiment haut sur une distance minimale de 12,50 mètres et maximale de 15 mètres et respecter un recul de 15 mètres minimum par rapport à la limite latérale opposée et de 10,50 mètres minimum par rapport à la limite de fond. 	Volonté de favoriser une certaine densité urbaine.
UZ1 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	Les constructions doivent s'implanter en continuité les unes des autres.	Volonté de favoriser une certaine densité urbaine.
UZ1 9 <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité.
UZ1 10 <i>Hauteur maximale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur des bâtiments « hauts », est comprise entre 22,50 mètres et 23,50 mètres. ▪ La hauteur des bâtiments « bas » est limitée à 7,50 mètres. 	Les règles de hauteur maximale visent à renforcer le gabarit urbain.

2.2.10. La zone AU

La zone AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et un règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation développeront alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est donc dotée d'un règlement dit « vide » où la plupart des articles ne sont pas règlementés :

- Les **articles 1 et 2** interdisent toute les constructions à l'exception constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêts publics liés à la voirie et aux réseaux divers sous réserve de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.
- Les seuls autres articles règlementés sont les **articles 6 et 7**, conformément à l'obligation faite par l'article R. 123-9 tel qu'écrit dans le Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 et qui continue à s'appliquer dans le cas présent. Ils stipulent que toute construction ou installation autorisée peut s'implanter à l'alignement des voies et sur les limites séparatives ou en recul de 1 mètre minimum dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

2.2.11. La zone A

Rappelons que la zone A est une création nouvelle dans le PLU. Ses dispositions se substituent, sur les emprises concernées, au règlement de la zone N du précédent PLU.

2.2.11.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées aux exploitations agricoles, notamment les habitations : un seul logement de surveillance est autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et dans une limite de 40m² de surface de plancher.

Il autorise également l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher* tout compris (y compris les garages) créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 300 m².

2.2.11.2. Les autres articles

Zone A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
A 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	Retrait de 3 m minimum.	Disposition retenue pour prendre en compte l'implantation des bâtiments existants.
A 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.	Dispositions retenues pour prendre en compte l'implantation des bâtiments existants.
A 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	Non réglementé	Compte tenu de la nature du bâti et du caractère de la zone, la réglementation n'apparaît pas utile.
A 9 <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité.
A 10 <i>Hauteur maximale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximum des constructions destinées aux activités agricoles et forestières est de 12 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture-terrasse. ▪ La hauteur maximum des habitations est de 7 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture-terrasse. 	Les règles de hauteur tiennent compte de la nature des constructions tout en s'employant à assurer leur intégration dans un site naturel.

2.2.12. La zone N

2.2.12.1. Les articles 1 et 2 « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Afin de mettre en œuvre ce principe rigoureux de protection, le règlement n'autorise **dans la zone N proprement dite** que :

- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères.
- Les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives, de culture et de loisirs de plein air, abris de jardin et locaux collectifs limités à la stricte activité de jardinage.
- La réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions énoncées ci-avant ne sont autorisées qu'à condition de ne pas porter atteinte aux qualités du site.

Cette zone est également concernée par la présence de la canalisation GRTgaz. Pour plus d'informations sur les servitudes liées à cette canalisation, ainsi que sur les servitudes d'utilité publique susceptibles d'impacter un projet, se reporter à la pièce 5.2 « Autres annexes » du présent PLU.

Dans le secteur Ne ne sont autorisés que les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement du cimetière, sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités du site.

2.2.12.2. Les autres articles

Zone N	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Principales évolutions
N 6 <i>Implantation par rapport aux voies</i>	Retrait de 3 m minimum.	Disposition retenue pour prendre en compte l'implantation des bâtiments existants.	Dispositions inchangées.
N 7 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation en limite séparative. ▪ Ou retrait minimum par rapport aux limites latérales et de fond de 4 m. 	Dispositions retenues pour prendre en compte l'implantation des bâtiments existants.	Dispositions inchangées.
N 8 <i>Implantation par rapport aux autres constructions</i>	Non réglementé	Compte tenu de la nature du bâti et du caractère de la zone, la réglementation n'apparaît pas utile.	Dispositions inchangées.
N 9 <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Les dispositions prises aux articles 6 et 7 permettent d'encadrer la densité.	Dispositions inchangées.
N 10 <i>Hauteur maximale</i>	La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres.	Les règles de hauteur tiennent compte de la nature des constructions tout en s'employant à assurer leur intégration dans un site naturel.	Clarification des dispositions en indiquant une hauteur maximale à respecter.



Partie 5

Incidences des orientations choisies sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

1. Introduction	522
2. Analyse des incidences	523
3. Les indicateurs	539

1. Introduction

L'analyse des incidences des orientations choisies par le PLU sur l'environnement et la description de la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur constituent une démarche nécessaire dans l'élaboration du dossier, même si ce dernier n'est pas soumis à la procédure réglementaire de l'évaluation environnementale¹.

Elles visent, en effet, à expliciter les enjeux environnementaux du PLU (en se référant au document de diagnostic), définir les orientations stratégiques en matière d'environnement (en se référant au PADD et sa justification), apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement et fixer les modalités nécessaires au suivi ultérieur du plan (présents paragraphes).

On notera que l'avis sollicité auprès de Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable dans le cadre de l'examen réglementaire « au cas par cas » a considéré que :

- En termes de maîtrise des déplacements, la révision du PLU a notamment pour orientation de faciliter le report modal, et la proximité entre habitat, services et emploi afin de diminuer la circulation automobile et d'améliorer la qualité de l'air.
- En matière de risques, le règlement du PLU renvoie systématiquement au plan de prévention des risques naturels prévisibles, technologiques et industriels quant aux secteurs constructibles sous conditions et aux secteurs inconstructibles.
- Aucun autre impact négatif significatif du projet ne pouvait être relevé pour les autres enjeux environnementaux.

À ce titre, dans sa décision du 15 septembre 2016, l'Autorité Environnementale a décidé que le PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.



¹ Article R.151-1 du Code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation [...] analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

2. Analyse des incidences

2.1. Incidences sur le milieu physique

2.1.1. Incidences du PADD

Le **PADD intègre les risques naturels dans tout le projet urbain**, notamment le cours d'eau majeur qu'est l'**Arve** et sa zone inondable qui borde au Sud le territoire d'Annemasse.

Avec la volonté de maîtriser la densification de la Ville et d'inciter à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, lorsque la nature des sols le permet, le PADD s'emploie à **contenir les impacts sur les nappes souterraines** identifiées sur l'agglomération.

Le PADD n'implique **pas de modification notable de la topographie**. De plus, la préservation des points de vues liés au relief particulier de la commune est inscrite dans les objectifs du PADD.

2.1.2. Incidences des OAP

Les deux OAP tiennent compte de la topographie spécifique de la commune. Très exposées au vaste paysage montagneux du Sud, l'aménagement de ces secteurs doit faire l'objet d'une attention particulière.

Ainsi, la préservation des vues sur le panorama du Salève est inscrite dans l'orientation d'aménagement et un jeu de hauteurs des constructions est prévu pour mettre en scène le paysage.

2.1.3. Incidences du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement prennent en compte le milieu physique et diminuent l'incidence du PLU sur ce dernier, notamment en renforçant le périmètre des zones naturelles inconstructibles au abords de l'Arve sur ses versants abrupts.

2.2. Incidences sur le milieu naturel

Annemasse est un **territoire dense et très urbanisé**, caractérisé par une superficie d'espaces naturels et agricoles limitée (13%). Cependant, ceux présents sont à protéger et à valoriser en tant que « *respiration* » du territoire et réservoirs de biodiversité au titre de la « *nature en ville* ». Ces espaces naturels sont encore relativement bien présents au périphéries Ouest, Sud-Ouest et Est et constituent, en limite Sud-Ouest, une continuité écologique à conforter de la trame verte et bleue régionale autour de l'Arve.

2.2.1. Incidences du PADD

La **prise en compte des continuités entre les espaces verts** fait partie des enjeux qui ont guidé l'élaboration des orientations générales du nouveau projet de territoire d'Annemasse.

Le PADD répond aux objectifs de préservation du milieu naturel notamment à travers l'orientation « **structurer la trame verte et bleue communale** » (axe 3), qui se décline ainsi :

- « *En identifiant et préservant les différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale existants : espaces verts publics, espaces verts privés, boisements, alignements d'arbres, arbres remarquables, vallée de l'Arve, rus ;*
- *•En préservant la biodiversité et créant des continuités écologiques entre les espaces verts existants. »*

Le PADD confortera et renforcera ainsi les **cœurs de biodiversité communaux (Bois des Rosses)** ainsi que les **continuums écologiques (vallée de l'Arve)**.

Le PADD a également pour objectif de « **modérer l'utilisation de l'espace et de porter l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, sans réduire la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers** » (axe 2).

Ainsi, **une seule zone d'urbanisation future d'une superficie très limitée de 2,2 ha (0,4 % du territoire communal) est prévue et la révision affichera une volonté de poursuivre le développement de la cité en « reconstruisant la ville sur la ville » sans affecter les espaces agricoles et naturels restant sur son territoire.**

Par ailleurs, la volonté de la commune de **réduire la part de la voiture** dans les trajets quotidiens permettra de fait de **diminuer les pollutions associées** (nuisances sonores, polluants atmosphériques et gaz à effet de serre) ce qui se traduira par une incidence bénéfique sur la qualité de vie, aussi profitable à la flore et à la faune locales.

2.2.2. Incidences des OAP

Les deux OAP joueront chacune leur rôle dans la préservation et le développement de la « nature en ville », en « *maintenant et développant le végétal existant en bordure Nord-Ouest et sur la vue des Aravis* » pour l'OAP « **Etrembières / Aravis** » et en « *requalifiant le site en square pour créer une respiration* » pour l'OAP « **impasse de la Chamarette** ».

2.2.3. Incidences du zonage et du règlement

2.2.3.1. Le zonage

Le **zonage affirme très clairement la volonté de protéger le milieu naturel communal puisque la création d'une zone agricole A et l'extension de la zone naturelle N constituent donc l'un des traits saillants de la philosophie du nouveau PLU telle qu'elle a été exprimée dans le PADD**. Cette augmentation des superficies protégées (de 41 ha à 65,7 ha) est de **24,7 ha** soit + 60%.

Cette restitution d'espaces constructibles dans le précédent PLU à la zone naturelle marque plus particulièrement la « **sanctuarisation** » d'une **partie du Brouaz** afin d'y créer à terme un parc et d'autres activités liées à la nature. Ce « pôle vert » Ouest fait clairement le pendant d'un pôle Est formé par les Bois des Rosses.

Dans le même ordre d'idée, **les versants de la vallée de l'Arve** voient leur protection renforcée, pour être également aménagés partiellement en parc.

Enfin, le choix de classer en secteur Ne les emprises du cimetière municipal et de ses extensions entérine le fait qu'il s'agit bien, à son échelle, d'un site « **réservoir** » de biodiversité dans le tissu urbain.

Le projet matérialise également d'autres dispositions pour protéger les composantes naturelles du tissu urbain constitué :

- 12 Espaces Boisés Classés, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme **pour une superficie globale de 1,28 ha.**
- **152 Arbres Remarquables protégés** au titre des mêmes articles.
- **35 Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme **pour une superficie totale de 4,48 ha**

Ces évolutions de zonage constituent très nettement une **incidence positive du projet de révision du PLU.**

2.2.3.2. Le règlement

Le règlement déploie également tout un ensemble de mesures pour renforcer la place de la nature en ville et la biodiversité.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en **espaces verts**, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette permettant le développement d'une végétation arborée est exigé pour certaines zones avec des pourcentages qui varie selon les cas :

- en zone UA : pas d'obligation. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules. L'épaisseur de terre végétale et/ou substrat sur dalle peut être maintenue à 0,50 m (contre 0,80 m imposé en UA) si au moins 10% de la surface totale du tènement sont conservés en pleine terre avec plantation d'arbres de haute tige.
- 40% de l'unité foncière conservés en espaces végétalisés dans les zone UB et UC.
- 35% de l'unité foncière conservés en espaces végétalisés dans la zone UD.
- Jusqu'à 10% de l'unité foncière conservés en pleine terre et 10% conservés en espaces végétalisés (en plus des 10% en pleine terre) dans la zone UX.

Toutes les toitures terrasses de plus de 25 m² devront être obligatoirement végétalisées. Outre leur intérêt pour la gestion des eaux pluviales, ces toitures constituent aussi des niches écologiques pour les insectes et les oiseaux.

Pour tenir compte de spécificités de la ville et de son caractère dense, il peut être réalisé, plus particulièrement en UA, des **espaces végétalisés sur dalle** (avec une épaisseur de terre végétale rapportée sur dalle suffisante pour une végétation buissonnante de 50 cm minimum, pouvant être portée à 80 cm en zone UA), en toiture terrasse (épaisseur minimum de 20 cm) et des murs végétalisés.

2.3. Les ressources naturelles et leur gestion

2.3.1 La gestion de l'eau

2.3.1.1 L'assainissement collectif

La quasi totalité du territoire de la commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type majoritairement unitaire. Ces effluents rejoignent la station de traitement « *Ocybèle* » sur la commune de Gaillard qui traite les effluents de toute la Communauté d'Agglomération « Annemasse Agglo ».

D'une capacité de traitement de 124 000 équivalent-habitants, le nombre d'habitants qui sont raccordés en 2014 est de 83 169 habitants. Un tiers de sa capacité n'est donc pas utilisée à ce jour, ce qui correspond à près de 41 000 nouveaux habitants répartis sur toute l'agglomération. **Cette capacité résiduelle sera suffisante pour accompagner la croissance démographique envisagée sur la commune d'Annemasse.**

D'après le bilan 2014 d'Annemasse Agglo, les rendements d'épuration de ces usines sont conformes aux normes de rejet en vigueur. Par ailleurs, le Annemasse Agglo, dans sa mission d'assurer le bon traitement des effluents collectés sur son territoire, prévoit les réaménagements nécessaires en vue du respect des normes de rejets au milieu naturel, et investit dans la réalisation de nouveaux équipements. Enfin, tout nouveau projet urbain doit obtenir la validation d'Annemasse Agglo pour son raccordement au réseau.

2.3.1.2 L'assainissement des eaux pluviales

a) Incidences du PADD

Le PADD incite à la **gestion des eaux pluviales à la parcelle** (axe 3), et, parallèlement, fixe un objectif de « **créer de nouveaux parcs** » et de « **préserver les jardins et les espaces verts privés remarquables** » (axe 1).

Ces actions contribueront à gérer de manière efficace les eaux de ruissellement pour éviter toute surcharge des réseaux et des systèmes de traitement en aval, obstacle au bon traitement des effluents par temps de pluie. Elles pourront, le cas échéant, être complétées par la mise en place de stockage-réutilisation des eaux, de dispositifs alternatifs et/ou de réduction de l'imperméabilisation des sols.

b) Incidences des OAP

L'OAP « Etrembières / Aravis » veille à « *préserv*er une *végétation omniprésente* » en créant un « *espace central vert* », tandis que l'OAP « impasse de la Chamarette », elle crée un square occupant un bon tiers de l'emprise où « *la végétation devra être abondante et généreuse* ». Les dispositions retenues par ces OAP **réduisent les risques de ruissellement**.

c) Incidences du zonage et du règlement

Le règlement du PLU, dans son article 4, impose de récupérer de manière différenciée sur le terrain les eaux pluviales et les eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il précise que « *en l'absence d'un réseau collecteur approprié ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain* ».

Afin de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle, rappelons que **le règlement du PLU prévoit le maintien d'espaces non imperméabilisés, y compris en centre ville**.

Il est également exigé d'intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales et la végétalisation des dalles des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés avec une épaisseur de terre végétale rapportée de 0,50 mètre minimum dans les zones UA, UB et UD.

La végétalisation des toitures-terrasses non accessible (avec une épaisseur de terre végétale de 0,20 mètre minimum) est conseillée et même rendue obligatoire pour les constructions réalisées en rez-de-chaussée.

2.3.1.3. L'alimentation en eau potable

L'ensemble de la Communauté d'Agglomération « Annemasse Agglo » est desservi par un ensemble de 16 captages ayant fourni 6 415 928 m³ d'eau en 2014. La consommation par les abonnés (domestiques + non domestiques) a été de 4 776 483 m³ sur la même période et elle tend à diminuer (-8% entre 2013 et 2014).

La capacité de production maximale est suffisante pour accompagner la croissance communale. Ainsi, la révision du PLU n'induit pas d'incidence négative sur la préservation de la ressource en eau potable.

2.3.2 La politique énergétique

Les objectifs du Grenelle de l'environnement visent à accroître l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux constructions à énergie positive.

Les transports et l'habitat sont les principaux émetteurs de gaz à effet de serre sur le territoire communal. La **transition énergétique est donc un enjeu majeur à Annemasse** comme dans toute la métropole du « Grand Genève ».

2.3.2.1. Incidences du PADD

L'**accueil de population nouvelle** engendra la construction et l'occupation de nouveaux logements et induira des **dépenses énergétiques supplémentaires**. Toutefois, la meilleure efficacité énergétique des bâtiments et l'incitation au recours aux énergies renouvelables pourront limiter l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Le PADD répond à ces objectifs à travers les orientations suivantes de l'axe 3 :

- « Favoriser l'**amélioration énergétique** des constructions existantes »
- « Améliorer l'efficacité énergétique des constructions futures et promouvoir une **conception "bioclimatique" des bâtiments** »
- « **Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables**, notamment dans les futurs écoquartiers que sont les projets Château Rouge et Etoile-Annemasse-Genève »
- « Maintenir et optimiser le nombre de raccordements au **réseau de chaleur** existant »

Les projets d'écoquartiers d'« Etoile-Annemasse-Genève » et de « Château Rouge »

2.3.2.2. Incidences des OAP

Même si le « programme de construction » et les « principes d'aménagement » ne l'expriment pas explicitement, **les bâtiments érigés sur le site des deux OAP respecteront les orientations du PADD.**

2.3.2.3. Incidences du zonage et du règlement

Consciente de l'enjeu que représente la réduction de la consommation énergétique, la Ville d'Annemasse a décidé de suivre les préconisations du Grenelle de l'Environnement et d'appliquer les possibilités offertes par le Code de l'urbanisme dans ce domaine :

- Favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en autorisant un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) dans la limite de 30 %.
- Faciliter les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation en autorisant dans toutes les zones un dépassement de 0,30 mètre maximum par rapport aux règles d'implantation définies aux articles 6, 7, 8 et 10.
- L'article 15 dédié aux dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales propose également des règles pour les opérations les plus importantes (surface de plancher égale ou supérieure à 5 000 m²). Elles ont ainsi la possibilité de :
 - de mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là où il existe ;
 - pour les opérations de logements, il est préconisé de renforcer de 20% les normes de performance énergétique de la RT2012 ;
 - pour les opérations de bureaux, un système de rafraîchissement passif pourra être mis en place. A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, des sources d'énergies renouvelables sont conseillées. De même pour les besoins de chaleur.

2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Annemasse est un territoire dense et très urbanisé, caractérisé par une superficie réduite d'espaces verts et des zones naturelles subsistant sur une partie de sa périphérie : à l'Ouest sur le secteur du Brouaz, au Sud-Ouest avec la vallée de l'Arve et à l'Est sur celui des Bois des Rosses.

Les espaces verts présents au sein du tissu urbain sont à protéger et à valoriser en tant que « respiration » du territoire. Par ailleurs, la ville dispose d'un patrimoine bâti important, témoin du passé de la ville, qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'identité urbaine d'Annemasse. Le paysage de la ville est aussi caractérisé par des points de vue lointains vers le « grand paysage » montagnard, à préserver. Les projets d'aménagement doivent contribuer à la mise en valeur de ce paysage urbain, grâce à une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

2.4.1. Incidences du PADD

Plusieurs enjeux ont guidé l'élaboration des orientations générales du projet de territoire d'Annemasse dans ce domaine :

- **Maîtriser l'évolution des paysages urbains**, en délimitant les zones de densification et de renouvellement urbain et en renforçant le réseau d'espaces publics.
- **Améliorer les continuités entre les espaces verts.**

L'axe 1 « **Annemasse, la qualité du cadre de vie au cœur du projet de territoire** » est plus particulièrement dédié à la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de la commune

L'orientation « *œuvrer pour une meilleure qualité de vie et de ville* » y décline plusieurs actions :

- **« Bien vivre en ville », découvrir la ville autrement :**
 - *préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux ;*
 - *protéger les vues remarquables sur le grand paysage environnant : Le Salève, les Voirons, Mont Blanc, Le Jura ;*
 - *[...]*
 - *créer de nouveaux parcs, ainsi que des espaces paysagés, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire ;*
 - *préserver et valoriser le patrimoine arboré ;*
 - *préserver les jardins et les espaces verts privés remarquables.*
- **Veiller à la qualité du bâti et à sa diversité, caractéristique du tissu urbain annemassien :**
 - *en mettant en œuvre une charte architecturale et paysagère pour un traitement qualitatif des nouvelles constructions et des futurs aménagements ;*
 - *en identifiant et préservant les éléments de patrimoine bâti remarquables ;*
 - *en promouvant une architecture contemporaine qualitative (murs végétalisés, toitures végétalisées, terrasses, balcons, diversité de matériaux...) et des formes urbaines innovantes (maisons de ville,...) ;*
 - *en préservant le tissu pavillonnaire ;*
 - *en traitant qualitativement les entrées de ville*

- **Poursuivre la requalification des espaces publics :**

- en menant un programme de développement des espaces publics sur l'ensemble de la Ville ;
- en élaborant une charte relative au mobilier urbain ;
- en poursuivant le travail engagé dans le centre ville et dans le quartier du Perrier-

2.4.2. Incidences des OAP

Les deux OAP ont totalement intégré les exigences de valorisation paysagère :

- **L'OAP « Etrembières / Aravis »** est organisée notamment pour « offrir des perspectives sur la vue du Salève » et « requalifier le square afin de créer une respiration ».
- **L'OAP « impasse de la Chamarette »** s'emploie à « maintenir et développer le végétal existant en bordure Nord-Ouest et sur la vue des Aravis créant ainsi masques et coupures végétales propres à identifier l'image de cette entrée de ville » et à « maintenir un cône de vision préférentiel sur le panorama Sud-Est du Salève ».

2.4.3. Incidences du zonage et du règlement

Toutes les dispositions offertes par le Code de l'Urbanisme pour protéger le patrimoine végétal et bâti ainsi que les éléments de paysage ont été utilisées dans le PLU.

On a déjà décrit les **Espaces Boisés Classés**, les **Arbres Remarquables protégés** et les **Espaces Verts à Protéger**, mais le plan de zonage fait aussi apparaître **72 bâtiments** identifiés comme **patrimoine bâti à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappelons que le règlement impose également dans la majorité des zones un pourcentage minimal d'espaces végétalisés (UA, UB, UC, UD et UX). Il insiste également sur la végétalisation des toitures terrasses non accessibles. Il donne également la possibilité de réaliser les espaces végétalisés sur dalle et des toitures terrasses végétalisées.

Concernant le patrimoine bâti à protéger et les Espaces Verts à Protéger, les articles 11 et 13 imposent un certain nombre d'exigences :

- **L'article 11 dispose ainsi que les bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés.** Les travaux qui peuvent y être réalisés, doivent :
 - « Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies* en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment [...].
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain [...]. »
- **L'article 13 stipule que la modification de l'état d'un Espace vert protégé (E.V.P.) n'est admise qu'aux conditions suivantes :**
 - « Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'E.V.P. indiquée en annexe.
 - Elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre.
 - Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P.
 - Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'E.V.P. sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle. »

2.5. Incidence sur les risques naturels et technologiques

Afin de réduire les dommages lors de la réalisation de certains aléas, il est nécessaire de prendre en compte les zones à risques identifiées et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement).

Le territoire d'Annemasse est soumis aux :

- Plans de Prévention du Risque Inondation de l'Arve approuvé le 19 novembre 2001 et celui du Foron de Ville-la-Grand approuvé le 4 août 2011.

- Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, mais cependant localisé le long de la vallée de l'Arve, sur le secteur du « *Brouaz* », à l'Ouest, et au Nord, dans le quartier de « *Romagny* ». (« *nappe sub-affleurante* »)..
- Risque de sismicité moyenne.
- Risque « *transport de marchandises dangereuses* » sur certains axes routiers et la voie ferrée.
- Risques industriels liés à la présence de sites et sols pollués.
- Plusieurs évènements d'« *inondation par coulée de boue* » et de « *mouvements de terrain différentiels* » recensés.

2.5.1. Incidences du PADD

Le PADD « *intègre les risques naturels et technologiques dans tout projet urbain* » (axe 3).

L'imperméabilisation des sols constitue un facteur aggravant du point de vue des inondations. Cependant, le PADD prévoit un développement de la commune sur l'existant ce qui évite donc toute nouvelle anthropisation des sols. De plus, il préconise la « *gestion des eaux pluviales à la parcelle, lorsque la nature des sols le permet* » (axe 3).

Le transport de matières dangereuses par route et par canalisation (gaz) est source de risques (incendie, explosion, pollutions, intoxication) pour les populations, les biens et les milieux environnants. Le PADD ne fixe pas d'objectif particulier concernant la gestion des risques technologiques, mais ils sont identifiés et qualifiés de relativement limités sur le territoire.

L'enjeu majeur du territoire concerne le risque inondation, le seul à faire l'objet d'un Plan de Prévention. Toutefois, il est très localisé. Le caractère inconstructible réaffirmé de la vallée de l'Arve n'entraîne aucune incidence sur d'éventuels projets urbains. Pour ce qui est du Foron, dont le secteur d'aléas est très limité sur la commune, le projet urbain de la ZAC « Annemasse-Etoile-Genève » le prend totalement en compte.

2.5.2. Incidences du zonage et du règlement

Rappelons que le zonage prend en compte les risques liés à la vallée de l'Arve en agrandissant la zone naturelle N qui la protégeait déjà.

2.6. Incidence sur les pollutions et nuisances

2.6.1 La qualité de l'air

Si la **qualité de l'air est globalement bonne** sur le territoire, les **transports et l'habitat sont les principaux émetteurs de gaz à effet de serre**.

La préservation et l'amélioration du cadre de vie passent aussi par une nouvelle **gestion des déplacements**, pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement et du SRCAE visant la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le taux d'équipement automobile des ménages est encore significatif, bien qu'il soit en baisse. Si Annemasse bénéficie d'ores et déjà d'une bonne desserte en transports collectifs, réelle alternative à la voiture, **la mise en circulation du BHNS Tango et prochainement le prolongement de la ligne 12 du tramway, le projet de LÉMAN Express et la création du pôle d'échange multimodal de la gare constituent des projets majeurs pour renforcer le réseau de transports en commun et valoriser les autres modes actifs**.

2.6.1.1. Incidences du PADD

L'accueil de population nouvelle engendra des déplacements supplémentaires, notamment motorisés, et entrainera un **accroissement des émissions de polluants atmosphériques et des gaz à effet de serre**. Toutefois, **une partie pourra être compensée par la promotion des transports en commun et des modes actifs de déplacements**.

Le PADD affirme la nécessité de **« s'appuyer sur les projets de transport en commun structurants pour initier une nouvelle organisation urbaine du territoire »**. Le projet urbain de la ZAC « Annemasse-Etoile-Genève » autour de la gare et le futur écoquartier du « Château Rouge » desservi à terme par le tramway répondent à ces objectifs. En effet, la construction de logements à proximité des transports en commun favorise leur utilisation et peut ainsi réduire l'impact des déplacements sur les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

L'orientation **« promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air »** de l'axe 3 du PADD répond à cette problématique à travers sa déclinaison **« réduire la part de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent »** :

- *« En concentrant les efforts de construction aux abords des axes desservis par des lignes de transport en commun structurantes ;*

- *En étendant le réseau cyclable et développant l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur le domaine public, dans le respect du schéma cyclable élaboré à l'échelle de l'Agglomération, en imposant la création de locaux vélos dans les opérations d'habitation et de bureaux ;*
- *En promouvant l'usage de la marche : renforcement du réseau de modes actifs en lien avec le projet de trame verte, déploiement d'un réseau d'itinéraires jalonnés, création d'aménagements continus et qualitatifs ;*
- *En favorisant les alternatives à l'autosolisme : autopartage, covoiturage, etc. »*

L'amélioration de l'efficacité énergétique des constructions existantes et neuves et la promotion de l'utilisation des énergies renouvelables (axe 3) participeront également à la réalisation de cet objectif.

2.6.1.2. Incidences des OAP

Les deux OAP prennent en compte ces exigences de réduction des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre :

- **L'OAP « Etrembières / Aravis »** développe une armature d'espaces collectifs de qualité au profit du cadre paysager et des déplacements « doux » en lien avec les espaces publics périphériques.
- Dans l'**OAP « impasse de la Chamarette »**, le réaménagement du square s'accompagne de la réorganisation des liaisons douces vers le centre-ville, indispensable pour la sécurité des élèves de l'école.

2.6.1.3. Incidences du zonage et du règlement

Dans son règlement, la Ville d'Annemasse fait de la limitation de la place de l'automobile une de ses actions dans le respect du Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Annemasse Agglo et du Code de l'urbanisme.

En effet, concernant tout d'abord le stationnement automobile, la Ville respecte les préconisations du PDU :

- Dans les **secteurs correctement desservis par les transports en commun** définis par le PDU d'« Annemasse Agglo », le nombre de places de stationnement par logement varie entre une place minimum à 1,2 place maximum (secteur A) et 1,2 place minimum à 1,5 place maximum (secteur B) pour le centre ville (zone UA) et sa périphérie (zone UB).

- Dans les mêmes secteurs, pour les bureaux, il n'est autorisé qu'une place au maximum pour 80 m² de surface de plancher en secteur A et pour 60 m² en secteur B.

Concernant le stationnement des deux roues non motorisés, la création d'un local comportant un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, est exigée pour toute destination. Il doit être couvert et éclairé et situé en rez-de-chaussée.

Pour les opérations de logements, des prescriptions imposent sous certaines conditions les installations nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2.6.2 Les nuisances sonores

Le bruit est un enjeu fort de santé publique dans le Grand Genève et particulièrement à Annemasse, où les nuisances sonores sont générées à la fois par la circulation automobile le trafic aérien engendré par l'aérodrome.

2.6.2.1. Incidences du PADD

a) Incidences du projet sur la nuisance

L'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal engendrera de fait **l'augmentation du niveau de nuisance sonore par l'accroissement du nombre de véhicules individuels**. Il devrait être **limité par les nouvelles offres de déplacements en transports collectifs**.

Sur la commune les zones de bruits de l'aérodrome couvrent essentiellement la zone d'activités. Une partie du quartier de Romagny est cependant concerné et les nouvelles opérations de logements seront impactées. Toutefois, le niveau de bruit reste limité.

b) Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités

Le PADD préconise de « **limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores par des techniques constructives adaptées.** » (axe 3)

Les projets de développement urbain prennent en compte ces nuisances pour éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures recensées.

Les principaux secteurs de densification de la ZAC « Annemasse-Etoile-Genève », du futur écoquartier du « Château Rouge » et du centre ville sont implantés à l'écart des bandes de bruit routier les plus impactantes et ne sont pas concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport.

2.6.2.2. Incidences des OAP

Les deux OAP sont impactées par une bande de bruit au niveau sonore relativement élevé (catégorie 3) engendré par la Route d'Etrembières et la rue des Aravis. Pour réduire ces nuisances, outre l'application des règles générales d'isolation phonique des bâtiments, des dispositions spécifiques ont été prises :

- Pour l'OAP « **Etrembières / Aravis** », il est prévu de « *maintenir et développer le végétal existant en bordure Nord-Ouest et sur la vue des Aravis afin de réduire par la même les impacts sonores et visuels de la circulation* ».
- Dans l'OAP « **impasse de la Chamarette** », le périmètre d'implantation du bâti est implanté 50 m au moins de la Route d'Etrembières, réduisant d'autant la nuisance.



3. Les indicateurs

3.1. Principes

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter la liste des indicateurs permettant d'évaluer les résultats de l'application du plan dans les délais prévus par les textes¹.

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux. La fonction des indicateurs est de caractériser les différents phénomènes décrits dans le diagnostic, qu'il s'agisse de l'état de l'environnement, des pressions qu'il subit ou des réponses aux actions entreprises. Cette démarche n'est pas exhaustive. Seuls les indicateurs permettant de montrer l'évolution des enjeux principaux de la commune d'Annemasse seront mis en avant, la mise en place d'un nombre trop important d'indicateurs alourdirait la démarche.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter certains critères, à savoir :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure).
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et reproductibles.
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence.
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « *valeurs de référence* » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

¹ Article R.151-4 du Code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 [...]* ».

Trois types d'indicateurs vont être ainsi définis :

Type d'indicateur	Caractéristiques	Exemple d'indicateur
Indicateur d'état	Description de la qualité de l'environnement du point de vue de la qualité des milieux, des émissions et des déchets produits	Qualité de l'air ...
Indicateurs de pression	Description des pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu	Imperméabilisation des sols ...
Indicateurs de réponse	Description des politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs	Développement des pistes cyclables Mesures préventives et prises en compte des risques ...

3.2. Propositions d'indicateurs

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour annuellement. Les indicateurs sont présentés dans le tableau suivi.

Thème	Nom de l'indicateur	Type d'indicateur	Définition / Mode de calcul	Source
Air	Indices ATMO	Pression	% du nombre de jour par classe d'indice 1-4 : très bon à bon	Association AASQA

Thème	Nom de l'indicateur	Type d'indicateur	Définition / Mode de calcul	Source
			5-7 : moyen à médiocre 8-10 : mauvais à très mauvais	
Cadre de vie	Evolution de la densité des espaces d'habitat	Etat	Nombre de logements / Superficie des espaces d'habitat	INSEE Annemasse Agglo
	Evolution de la densité humaine	Etat	(Nombre d'emplois + nombre d'habitants)/ superficie des espaces urbanisés	INSEE Annemasse Agglo
	Mesures de la collectivité en faveur du cadre de vie	Pression	Mesures en faveur du cadre de vie : - Végétalisation : somme des surfaces d'espaces verts publics et privés d'usage public aménagés x 100/superficie totale des espaces urbanisés - protection du patrimoine naturel : combinaison des sommes des surfaces protégées réglementairement au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	Ville d'Annemasse
Déchets	Quantité collectée de déchets ménagers et assimilés	Pression	Tonnes de déchets ménagers et assimilés par an	Annemasse Agglo
Déplacements	Mesures de la collectivité en faveur des déplacements	Réponse	Nombre d'actions mises en œuvre annuellement par la collectivité parmi les suivantes : réseaux de	Ville d'Annemasse Annemasse Agglo

Thème	Nom de l'indicateur	Type d'indicateur	Définition / Mode de calcul	Source
	moins polluants		cheminements doux, réseau cyclable	
Energie	Energie totale consommée sur le territoire	Pression	Consommation annuelle d'énergie de l'ensemble du territoire par vecteur : électricité + hydrocarbures + gaz + charbon + énergies renouvelables + divers	
Risques	Catastrophes naturelles et technologiques déjà vécues par la collectivité	Pression	Par tranche de 10 années, on compte le nombre d'évènements survenus dans la collectivité par type de risques	DREAL SDIS
	Sécurité routière	Etat	Nombre d'accidents corporels par mode de déplacements et par commune Modes de déplacements considérés : vélos, motos, VL, TC et TC	DREAL
Eau	Consommation en eau potable	Pression	Volume total d'eau prélevé (m ³ /an)	SEDIF



Equipe d'étude

Etude réalisée par :

- Marie LEBEAU, directrice d'étude en urbanisme.
- Perrine MORUCHON, directrice d'étude en environnement.
- Hélène SECHERRE, paysagiste DPLG.
- Audrey DUCCELLIER-FAUVY, directrice d'étude transports – déplacements.

Sous la direction de :

- Philippe PARIS, directeur du pôle urbanisme à erea-conseil.