PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
En date du

Le Maire

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ANNEMASSE

ANNEMASSE à vivre ensemble

PROCEDURES
P.L.U. Approuvé le 03 juillet 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 octobre 2018
Modification simplifiée n°2 approuvée le 27 juin 2019

2019

S O M M A I R E

I - CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1. Présentation de la commune p.2
1.2. L'agglomération d'Annemasse p.4
1.3. Le PLU de la commune d'Annemasse p.5

II - OBJET ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1. L'objet p.6
2.2. La procédure de modification simplifiée p.6
2.2.1 Les modalités de la modification simplifiée p.7
2.2.2 Le champ d'application de la modification simplifiée p.7

III - CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3.1 Contenu de la modification règlementaire p.8
3.2 Contenu de la modification graphique p.11

I - CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1. Présentation de la commune

- Situation géographique

Annemasse est une commune du nord du département de la Haute-Savoie, située à proximité immédiate de la frontière Franco-Suisse.
La ville d'une superficie de 498 hectares s'étend dans la plaine, entre la montagne du Salève au Sud et la montagne des Voirons à l'Est. Très présents dans le paysage, ces reliefs le sont aussi dans le vécu de la ville : ils représentent les limites visuelles et ressenties de la ville, bien plus que les limites administratives.

Vue sur Annemasse et le Salève (source : photo Stéphane COUCHET)

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

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

Avec les projets du Leman express (liaison transfrontalière de RER entre Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse), le retour du Tramway dans les rues d'Annemasse et la mise en place d'un Bus à Haut-Niveau de Services, l'intermodalité est au coeur du développement de notre territoire.

- Rappel historique

L'évolution positive de la population sur la commune est un indicateur déterminant de son attractivité. Ainsi, entre 1968 et 1990 la commune a connu une croissance exceptionnelle avec près de 455 nouveaux habitants par an. Dans la période de 1990 à 2000, la population de la commune s'est stabilisée. Depuis les années 2000, la commune connaît à nouveau une croissance de sa population pour arriver à une population légale de 35 234 habitants au 1er janvier 2015.

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	17 166	23 384	26 204	27 669	27 253	32 196	35 234
Densité moyenne (hab/km²)	3 447,0	4 695,6	5 261,8	5 556,0	5 472,5	6 465,1	7 075,1

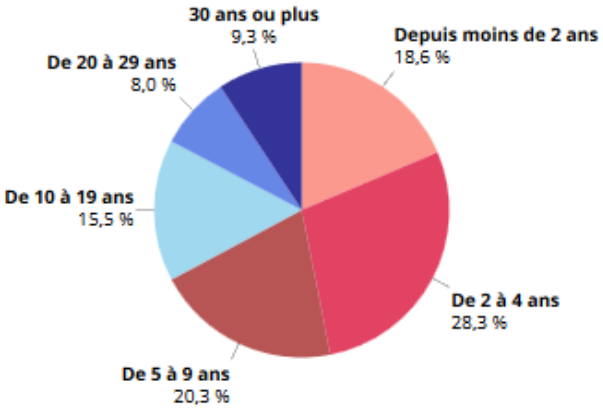
(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

La ville d'Annemasse est toutefois marquée par un taux de 46,9 % des ménages qui ont emménagés depuis moins de 5 ans. Avec la constructions de logements plus grands, la ville compte donc capter des familles pour que l'ancienneté des emménagements devienne de plus en plus importante.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

1.2. L'agglomération d'Annemasse

La ville d'Annemasse fait partie du territoire de d'Annemasse Les Voirons – Agglomération qui réunit, depuis 2008, douze communes. Avec 89 215 habitants en 2015, Annemasse Agglomération est le deuxième pôle urbain du Grand-Genève.
Grâce à sa position stratégique de carrefour, à proximité de Genève, le territoire connaît un développement croissant.

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération d'Annemasse est le document d'urbanisme qui planifie l'aménagement de ces 12 communes. Il détermine les enjeux et les orientations à suivre, pour une dizaine d'années pour un développement global et cohérent.

Le périmètre du SCOT a été fixé par arrêté préfectoral en février 2002 et il a été approuvé le 28 novembre 2007. Depuis, la révision du SCOT a été prescite par décision du Conseil Communautaire en date du 25 février 2015.

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	40 419	53 638	58 040	65 657	68 307	80 287	89 215
Densité moyenne (hab/km²)	517,0	686,1	742,4	839,8	873,7	1 027,0	1 141,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

1.3. Le PLU de la Commune d'Annemasse

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

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

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

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

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

Le projet vise à :

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

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

Le projet vise à :

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

AXE 3 : Annemasse, une ville durable et solidaire, respectueuse de l'environnement

Le projet vise à :

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

II - OBJET ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1. L'objet

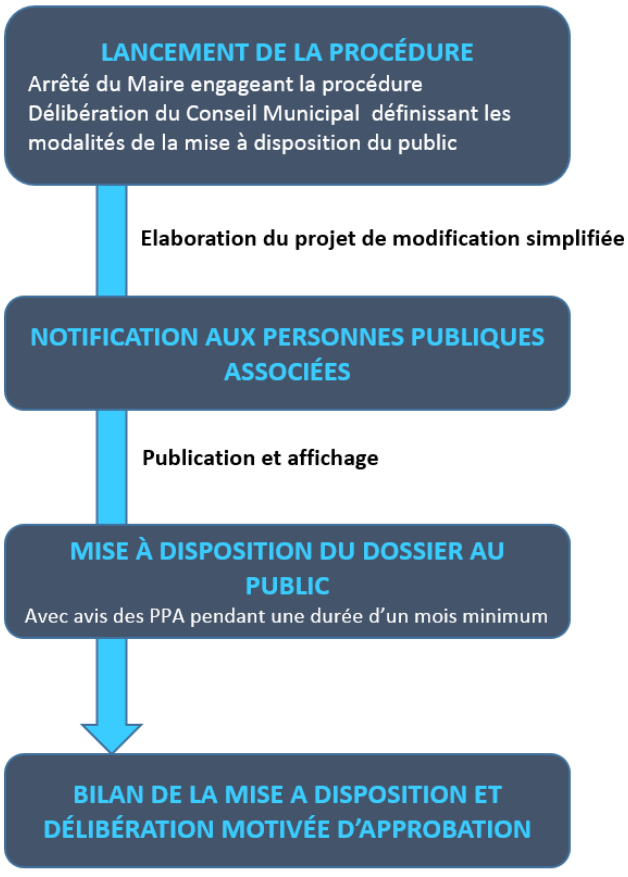
Pour mémoire, la procédure de modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité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

Selon l'article L 153-46 du Code de l'Urbanisme : "Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. "

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

A ce jour, la Ville d'Annemasse souhaite procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour préciser les modalités de la mise en oeuvre du "Bonus" Ecologique en modifiant les articles 10 des zones UA et UB du règlement et l'article 9 de la zone UB.
Le second point abordé par le présent dossier porte sur une modification graphique du zonage du PLU et qui étend une zone Ubc existante sur le secteur de la rue de la Paix.

2.2. La procédure de modification du PLU



Selon l'article L153-45 et L153-46 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée, à l'initiative du président de l'établissement public ou du Maire.

2.2.1 Les modalités de la modification simplifiée

L'article L153-47 du Code de l'Urbanisme précise les modalités de mise en œuvre, afin que le projet de modification simplifiée soit porté à la connaissance du public.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public.

Le projet est mis à disposition du public pendant un mois, période durant laquelle il est possible de formuler des observations. Ces dernières sont enregistrées et conservées.
Suite à la mise à disposition, la modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public, éventuellement modifiée afin de prendre en considération les observations du public inscrites au registre.

2.2.2 Le champ d'application de la modification simplifiée

Le champ d'application de la modification simplifiée de PLU est défini aux articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

La procédure peut être utilisée à condition que les modifications apportées au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser ; ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone; ou ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire prévues dans une zone.

La modification simplifiée est également engagée si elle à pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le présent projet respecte les conditions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme puisqu'il n'y a pas de réduction de zone urbaine ou à urbaniser, ni de majoration de plus de 20 % ou de réduction des possibilités de construction

III - CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le contenu de cettte modification simplifiée concerne une modification règlementaire mineure ainsi qu'une modification de zonage. Le règlement écrit (pièce 4.1) et la planche 1 du document graphique (pièce 4.2) du Plan Local d'Urbanisme sont concernés par la procédure.
Il est proposé de modifier dans le règlement écrit la disposition relative au bonus écologique des articles 10 des zones UA et UB pour en préciser les modalités.

La modification graphique consiste en l'extension de la zone UBc au niveau de la rue de la Paix.

3.1. Contenu de la modification règlementaire :

ZONE UA: Article 10.3 Hauteur des constructions : dispositions particulières alinéa 8 page 29 du règlement.

Avant modification :

8. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles de hauteur de 20 % est autorisé[1] **pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive[2]**.

[1] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.
[2] L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :
- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment).

Après modification :

8. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles de hauteur de 20 % est autorisé[1] uniquement **pour les constructions ~~faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou~~ qui sont à énergie positive[2] et pour lesquelles il sera exigé la certification NF Habitat HQE ou équivalent**.

9. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère culturel ou cultuel peuvent être admis en dépassement localisé sans que la hauteur totale ne dépasse la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1.2.

[1] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.
[2] ~~L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :~~
- ~~Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.~~
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3 C1 ou E4 C1) ~~(limitation du bilan énergétique total du bâtiment)~~.

ZONE UB: **Article 9 Emprise au sol** : dispositions communes alinéa 2 page 55 du règlement.

Avant modification :

Dispositions communes :

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. En application de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive[1], l'emprise au sol* des constructions visées à l'alinéa 1 ci-dessus est porté jusqu'à 40 % de la superficie de la parcelle et jusqu'à 50 % pour les constructions annexes* réalisées en sous-sol visées à l'alinéa 2 ci-dessus[2].

---

[1] L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :
- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment).

[2] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.

Après modification :

Dispositions communes :

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. En application de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, uniquement pour les constructions ~~faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou~~ qui sont à énergie positive[1] et pour lesquelles il sera exigé la certification NF Habitat HQE ou équivalent, l'emprise au sol* des constructions visées à l'alinéa 1 ci-dessus est porté jusqu'à 40 % de la superficie de la parcelle et jusqu'à 50 % pour les constructions annexes* réalisées en sous-sol visées à l'alinéa 2 ci-dessus[2].

---

[1] ~~L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :~~
- ~~Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.~~
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3 C1 ou E4 C1) ~~(limitation du bilan énergétique total du bâtiment)~~.

[2] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.

ZONE UB: **Article 10.2 Hauteur des constructions** : dispositions particulières alinéa 8, page 57 du règlement.

Avant modification :

8. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles de hauteur de 25 %[1] est autorisé **pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive[2]**.

---

[1] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.
[2] L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :
- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment).

Après modification :

8. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles de hauteur de 25 %[1] est autorisé uniquement **pour les constructions ~~faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou~~ qui sont à énergie positive[2] et pour lesquelles il sera exigé ma certification NF Habitat HQE ou équivalent**.

---

[1] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.
[2] ~~L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :~~
~~- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.~~
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3 C1 ou E4 C1) ~~(limitation du bilan énergétique total du bâtiment).~~

Justification :

La présente modification ne change pas les droits à construire en terme de gabarit des constructions puisque les règles de bases sont maintenues. Il s'agit simplement d'apporter des précisions sur les modalités d'utilisation du Bonus Ecologique, soit un bonus de constructibilité.

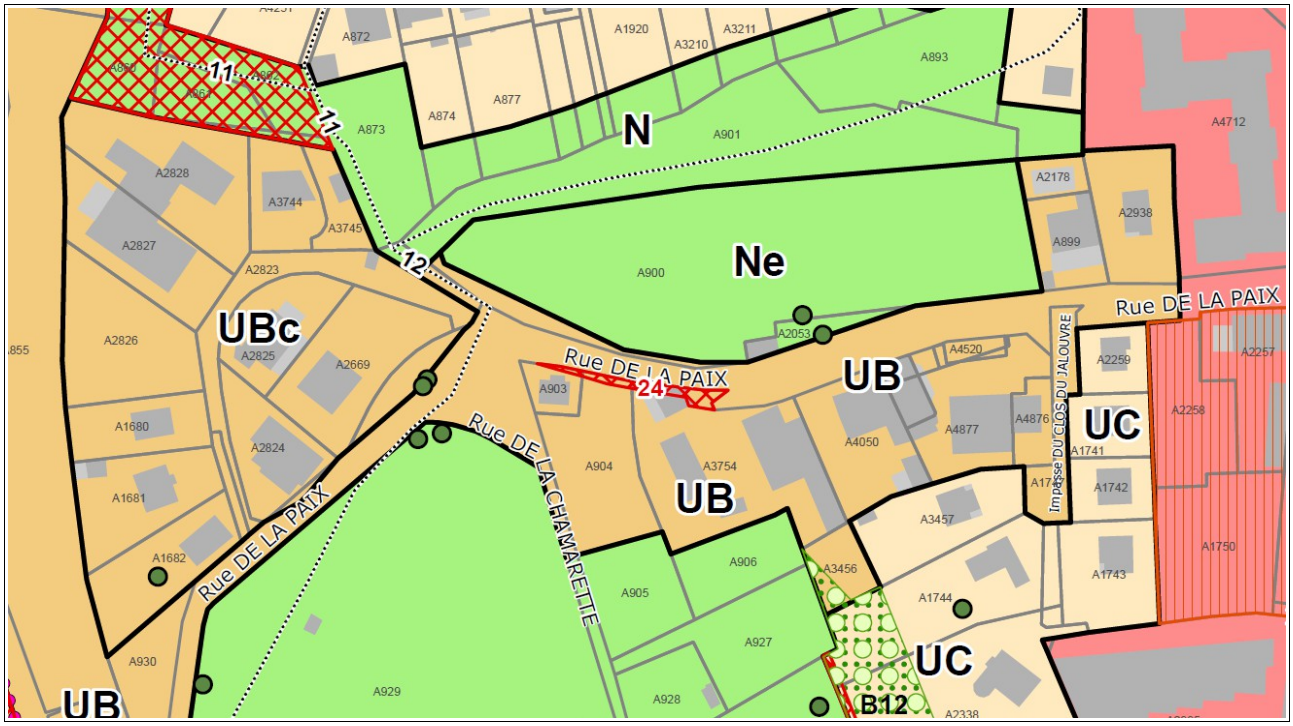
Dans un premier temps, il s'agit de préparer la mise en place de la RT 2020, dont la mise en application sera effective en 2021 en inscrivant les nouvelles constructions dans une démarche plus respectueuse de l'environnement.

Ensuite, cette démarche permettra à la collectivité un meilleur suivi des performances écologiques des nouvelles constructions sur la commune en instaurant une demande de labéllisation qui permettra de respecter les critères de performance énergétique. L'ensemble de cette démarche doit aboutir à une urbanisation plus respecteuse de l'environnement et ainsi à un meilleur cadre de vie des habitants.

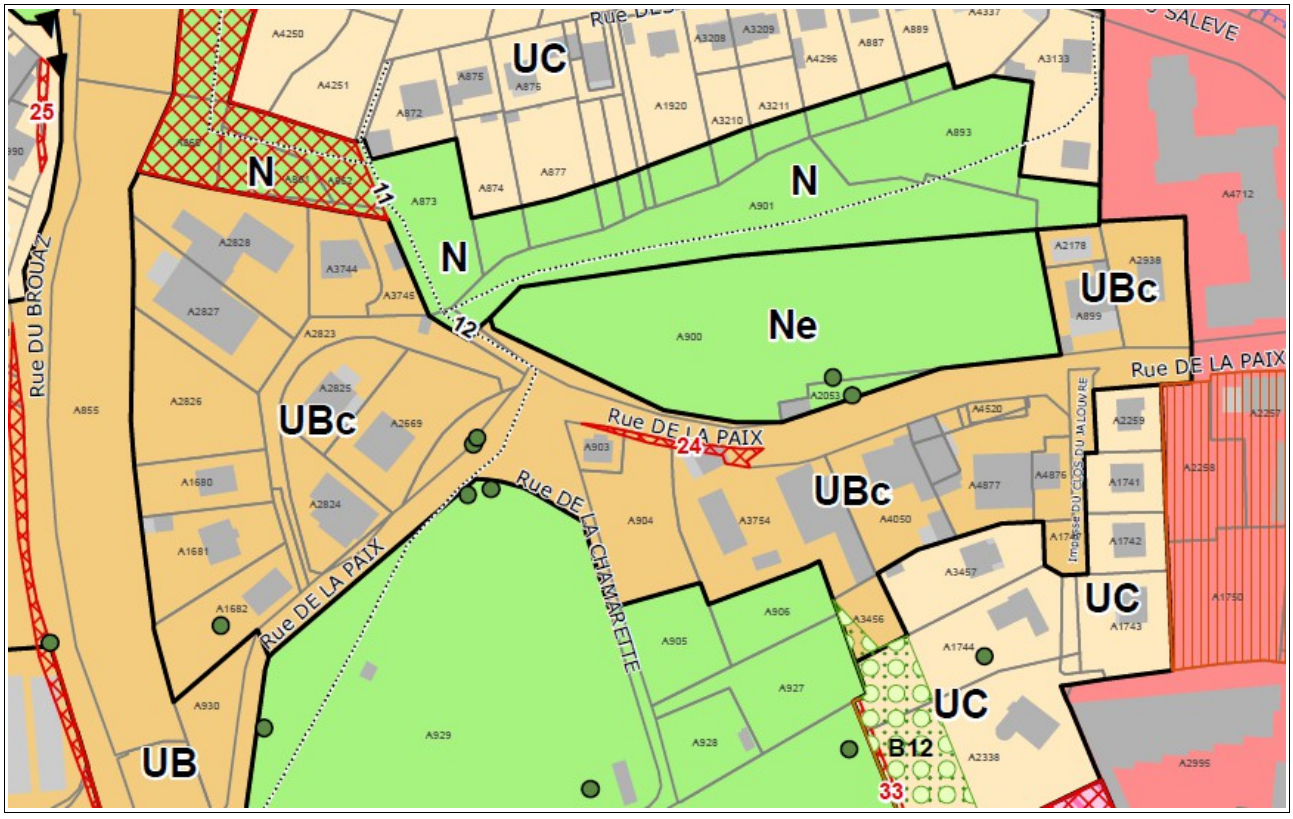
Nous avons constaté que de manière systématique les permis de construire d'immeuble d'habitation ont bénéficié des droits à construire supplémentaire depuis l'instauration du bonus de constructibilité en juillet 2017. De ce fait la mise en application de ce bonus énergétique perd tout son sens.

3.2. Contenu de la modification graphique

Avant modification :



Après modification :



Justification :

Il est proposé d'étendre la zone UBc existante à l'ensemble de la zone UB du secteur de la rue de la Paix. Cette proposition permettra de régulariser une situation existante car ce secteur présente de nombreux commerces et activités déja présente dans le secteur concerné (Salle de danse, pompes funèbres, fleuriste). Pour mémoire, la zone UB ne permet pas la création de commerces ou d'activités.

Modification du tableau des surfaces :

ZONE	Superficie (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	85,3	17,1%
UAc	0,9	0,2%
UB	99,1	19,9%
UBa	6,6	1,3%
UBc	9,7	1,9%
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	100,0%