



PLAN LOCAL  
D'URBANISME

PLU

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
COMMUNE D'ANNEMASSE

 **ANNEMASSE**  
à vivre ensemble

# MODIFICATION N°3

---

PIECE n°1.1

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### PROCÉDURES :

P.L.U.

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°2

Modification n°1

Modification n°2

Modification n°3

approuvé le 03 juillet 2017

approuvée le 18 octobre 2018

approuvée le 27 juin 2019

approuvée le 19 novembre 2020

approuvée le 1 juillet 2021

en cours



## TABLE DES MATIERES

I.	Présentation du territoire .....	3		
1.	Situation géographique.....	3		
2.	Evolution de la population .....	3		
3.	Le PLU de la commune d'Annemasse .....	4		
II.	Objet et justification du choix de la procédure .....	5		
1.	L'objet .....	5		
2.	La procédure de modification .....	5		
III.	Modifications règlementaires .....	7		
1.	Zone UA.....	7		
2.	Zone UB.....	9		
3.	Zone UC.....	11		
4.	Zone N.....	12		
5.	Lexique.....	12		
IV.	Modifications règlementaires et graphiques .....	13		
1.	Suppression du PAPAG de l'îlot Jean Deffaugt .....	13		
2.	Intégration d'un plan masse au titre du R.151-40 du C.U. en zone UA sur l'avenue Jules Ferry .....	15		
3.	Intégration de 4 plans d'épannelage en zone UA et UB .....	18		
V.	Modifications graphiques.....	24		
			1.	Le classement des bâtiments protégés au titre du L 151-19 du C.U.....
			2.	Le classement des arbres au titre du L.113-1 du C.U .....
			3.	Le classement des espaces verts au titre du L.151-23 du C.U. ....
			4.	Les marges de reculs au titre du L 151-18 du CU.....
			5.	Les chemins piétonniers au titre du L151-38 du CU .....
			6.	Les emplacements réservés au titre du L 151-41 .....
			7.	Les polygones d'implantation au titre du L151-17 du CU .....
			8.	Les classements en zone UC – habitat pavillonnaire .....
			9.	Les classements en zone UE – équipement .....
			10.	Les classements en zone N - naturelle.....
			11.	Modification du tableau des surfaces.....
			VI.	Modifications des OAP .....
			1.	Modification de l'OAP Chamarette .....
			2.	Ajout d'une OAP sur l'îlot Jean Deffaugt.....



# I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

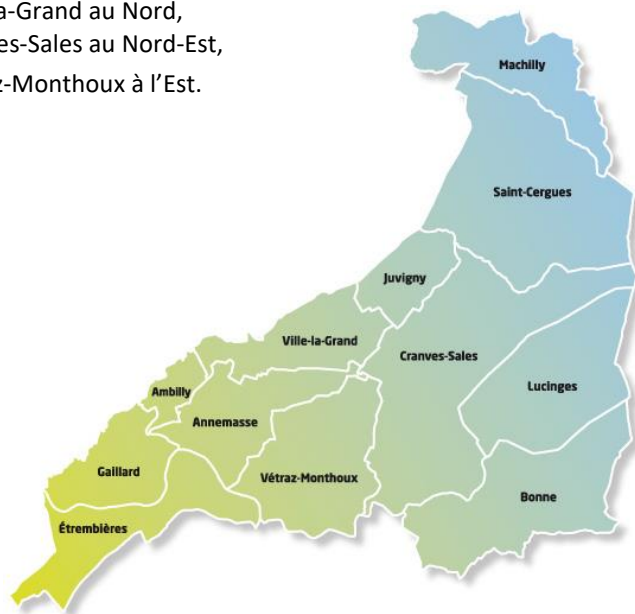
## 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

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

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

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

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



## 2. EVOLUTION DE LA POPULATION

L'évolution positive de la population sur la commune est un indicateur déterminant de son attractivité. Ainsi, entre 1968 et 1990 la commune a connu une croissance exceptionnelle avec près de 455 nouveaux habitants par an. Dans la période de 1990 à 2000, la population de la commune s'est stabilisée. Depuis les années 2000, la commune connaît à nouveau une croissance de sa population pour arriver à une population totale de 36 648 habitants au 1er janvier 2018.

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

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

Le projet vise à :

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

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

Le projet vise à :

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

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

### 1. L'OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Annemasse a été approuvé par délibération municipale le 3 juillet 2017 et modifié par délibérations du Conseil municipal le 18 octobre 2018, le 27 juin 2019, le 19 novembre 2020 et le 1 juillet 2021.

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

A cet effet, la commune souhaite procéder à des adaptations en précisant notamment certains points du règlement (graphique et écrit) pour poursuivre sa politique de préservation des espaces naturels, d'écologie et de bien être de sa population pour un cadre de vie amélioré. Un travail réglementaire a ainsi été mené pour améliorer la protection des bâtiments, espaces verts et arbres remarquables de la commune et pour renforcer les règles qui concernent les zones de petits collectifs.

Il est aussi nécessaire de protéger et encadrer l'urbanisation de certains secteurs stratégiques par la mise en place d'outils d'aménagement.

### 2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

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

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

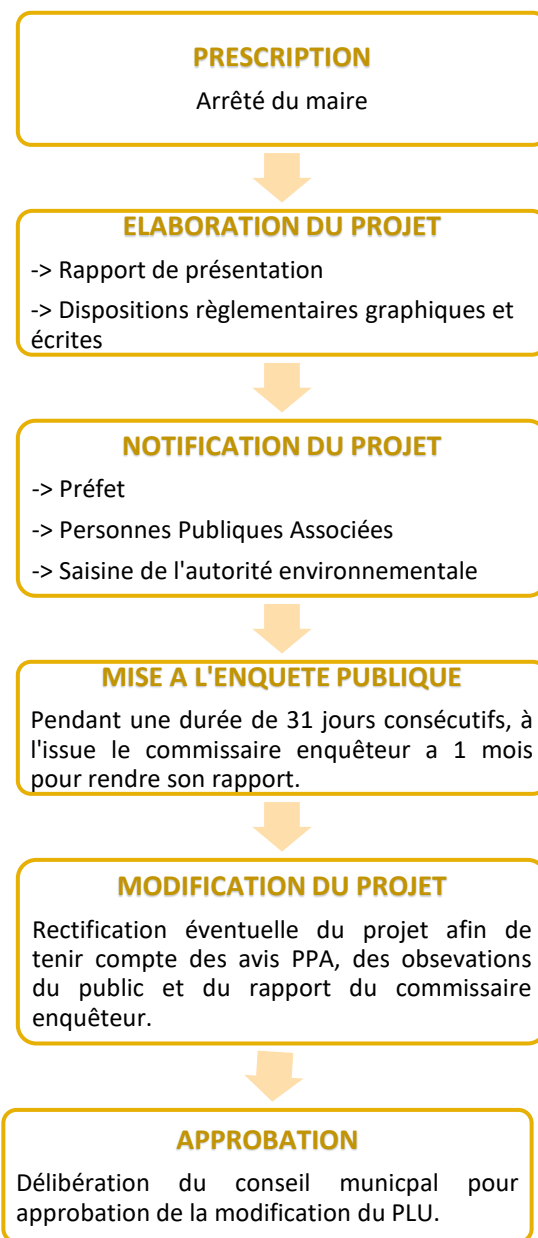
- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière;
- Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des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

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

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

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique).

## La procédure de modification



### III. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

#### 1. ZONE UA

##### Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Article 7.4. Dispositions particulières communes aux trois bandes

Lors de la modification n°1 du PLU, des dispositions ont été prises permettant l'instauration de reculs de pleine terre par rapport aux limites séparatives. Afin de renforcer ce dispositif qui permet à la fois la protection des systèmes racinaires et la mise en valeur d'éléments paysagers et architecturaux, il est nécessaire de compléter cette disposition en y interdisant les infrastructures.

3. Les rampes d'accès\*, les aires de stationnement en sous-sol, les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation, **excepté s'il est exigé une marge de recul de 6 mètres dont les dispositions sont listées à l'article 7.1.3.**

7. Constructions annexes\* : elles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\*. Toutefois l'implantation en limite séparative\* est autorisée pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres et la longueur cumulée de toutes les annexes implantées sur cette limite séparative est inférieure à 6 mètres, **excepté s'il est exigé une marge de recul de 6 mètres dont les dispositions sont listées à l'article 7.1.3.**

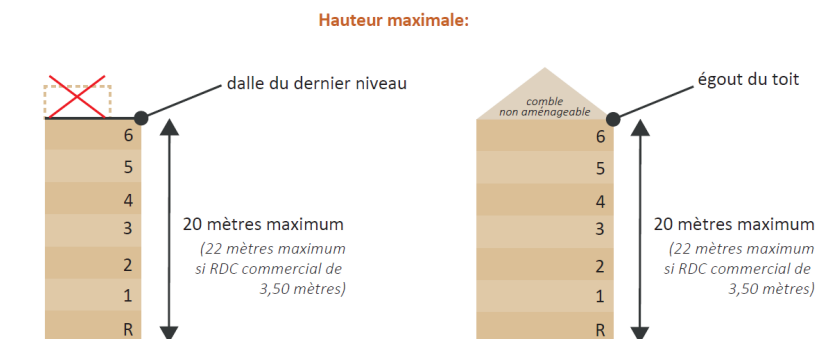
##### Article UA 10 – Hauteur des constructions

###### Article 10.1 Hauteur maximale

Il est nécessaire de préciser le calcul de la règle de hauteur maximale pour éviter toute confusion dans la lecture réglementaire. A cet effet, un schéma est ajouté à l'article 10.1 ainsi qu'un renvoi vers l'article 10.2.1 qui précise la règle de hauteur en fonction de la largeur des voies.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à **20 mètres à l'égout du toit\*** ou **à la dalle du dernier niveau\*** en cas de toiture-terrasse\* **sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 10.2.1.**

Ajout d'un schéma explicatif :



### Article 10.2.1 Hauteur relative par rapport aux voies

Dans le cadre des dispositions relatives aux règles de hauteurs, il est nécessaire de préciser la règle concernant les dérogations de hauteurs lorsque la proportion de surface commerciale en rez-de-chaussée est importante. Cette disposition n'a pas pour objet d'augmenter le nombre de niveau mais bien de permettre à la hauteur des rez-de-chaussée commerciaux d'être plus importante pour pouvoir accueillir dans de bonnes conditions les commerces afférents. Une correction est apportée dans cet article pour préciser la règle et pour de supprimer la dérogation de la limitation de hauteur par rapport à la présence de commerces car elle est trop permissive et ne correspond pas à l'urbanisation souhaitée lorsque les voies sont étroites.

1. La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tous points d'une construction et tous points de la limite opposée de la voie ne dépasse pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 mètres ( $H \leq L+3m$ ) ou de 5 mètres (3 mètres +2 mètres) dans le cas de l'application de l'article 10.1.3 du présent règlement.  
~~Cette disposition ne s'applique pas à l'article 10.1.3 du présent article.~~

### Article 10.3 Dispositions particulières

Suppression de l'application de l'article L151-28, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme :

La nouvelle réglementation environnementale RE2020 entrera en vigueur à compter janvier de 2022 et renforcera très fortement les dispositions énergétiques des bâtiments d'habitation. Ainsi, le présent bonus énergétique de l'article L151-28, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme ne présentera plus un avantage puisque les règles de la RE2020 seront plus contraignantes. Il est donc nécessaire de supprimer ce dispositif réglementaire.

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

<sup>1</sup> Conformément au 3<sup>ème</sup> 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 %.

<sup>2</sup> Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3-C1 ou E4-C1)

*La suppression du point 8 dans l'article UA10.3 entraîne la renumérotation des points suivants allant jusqu'au numéro 12.*

## 2. ZONE UB

### Article UB 9 – Emprise au sol

Dans le cadre du renforcement de la politique de désartificialisation des sols, il est proposé de réduire les emprises des sous-sols pour pouvoir dégager plus de pleine terre. Le coefficient passera donc de 40% à 30% en zone UB ce qui correspond au pourcentage d'emprise au sol des bâtiments.

#### *Avant modification*

2. Ce coefficient pourra être porté à 40 % pour les constructions annexes\* réalisées en sous-sol. Le coefficient pour les constructions réalisées en sous-sol sera limité à 40% de la superficie totale de la parcelle ou du tènement.

#### *Après modification*

2. Ce coefficient pourra être porté à ~~40%~~ 30 % pour les constructions annexes\* réalisées en sous-sol. Le coefficient pour les constructions réalisées en sous-sol sera limité à ~~40%~~ 30 % de la superficie totale de la parcelle ou du tènement.

### Suppression de l'application de l'article L151-28, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme :

La nouvelle réglementation environnementale RE2020 entrera en vigueur à compter janvier de 2022 et renforcera très fortement les dispositions énergétiques des bâtiments d'habitation. Ainsi, le présent bonus énergétique de l'article L151-28, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme ne présentera plus un avantage puisque les règles de la RE2020 seront plus contraignantes. En zone UB le bonus énergétique s'applique en prenant en compte à la fois l'emprise au sol et la hauteur dans la limite d'un dépassement de gabarit limité à 30%, il convient donc de supprimer les dispositions dans les articles UB9 et UB10 du règlement.

### Article UB 9 : Emprise au sol

#### *Avant modification*

2. En application de l'article L. 151-28, 3<sup>ème</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme, uniquement pour les constructions qui sont à énergie positive<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3 C1 ou E4 C1)

<sup>2</sup> Conformément au 3<sup>ème</sup> 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*

~~2. En application de l'article L. 151-28, 3<sup>ème</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme, uniquement pour les constructions qui sont à énergie positive<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>.~~

~~<sup>1</sup>Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3 C1 ou E4 C1)~~

~~<sup>2</sup>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 %.~~

**Article UB 10 : Hauteur des constructions**

*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 %<sup>1</sup> est autorisé uniquement pour les constructions qui sont à énergie positive<sup>2</sup> et pour lesquelles il sera exigé la certification NF Habitat HQE ou équivalent. Cette disposition ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

<sup>1</sup>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 %.

<sup>2</sup>Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3 C1 ou E4 C1)

*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 %<sup>1</sup> est autorisé uniquement pour les constructions qui sont à énergie positive<sup>2</sup> et pour lesquelles il sera exigé la certification NF Habitat HQE ou équivalent. Cette disposition ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.~~

~~<sup>1</sup>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 %.~~

~~<sup>2</sup>Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 ou niveau 4 du référentiel énergie-carbone (E3 C1 ou E4 C1)~~

Suite à la suppression de l'article UB10.2.8, il en résulte la renumérotation des articles suivants.

**Article UB 12.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Il est proposé de supprimer l'obligation de réalisation des stationnements visiteurs uniquement en surface. L'objectif poursuivi est d'offrir la possibilité de réaliser ces stationnements visiteurs en sous-sol afin de dégager plus d'espaces verts en surface et offrir ainsi une meilleure qualité de vie aux habitants.

1. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

	Normes applicables		
	Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>au minimum</b> 1 place par logement et <b>au maximum</b> 1,2 places par logement.</li> <li>• 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol.</li> <li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>au minimum</b> 1,2 places par logement et <b>au maximum</b> 1,5 places par logement.</li> <li>• 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol.</li> <li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</li> </ul>	<p><b>Dans la zone UB proprement dite et le secteur UBc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 places par logement.</li> <li>• 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol.</li> <li>• Une place visiteur pour 4 logements <del>obligatoirement réalisées en surface et banalisées.</del></li> <li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 places par logement, dont 75 % au moins réalisées en sous-sol et ou semi-enterrées.</li> <li>• Une place visiteur pour 4 logements obligatoirement réalisées en surface et banalisées.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement.</li> </ul>

### Article UB 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Dans le cadre du renforcement de la politique de désartificialisation des sols, il est proposé d'augmenter le pourcentage de pleine terre en le passant de 40% à 60%. Cette disposition permettra la plantation d'arbres à hautes tiges, de lutter contre le réchauffement climatique en limitant les espaces minéralisés, de favoriser la perméabilité des sols et améliorer le cadre de vie des habitants.

#### *Avant modification*

2. La surface des espaces verts de pleine terre rapportée à la superficie totale du terrain sera de 40 %.  
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

#### *Après modification*

2. La surface des espaces verts de pleine terre rapportée à la superficie totale du terrain sera de de ~~40%~~ 60%.  
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### 3. ZONE UC

#### Article UC 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

En complément des dispositions relatives aux toitures terrasses végétalisées, il est indispensable de préciser la règle en fixant à 20 cm minimum l'épaisseur de substrat / ou de la terre végétale.

Ajout de l'alinéa 9 imposant une épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

9. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

#### 4. ZONE N

##### Ajout d'un secteur Ng dans la zone N

Il est proposé de créer un secteur Ng dans la zone N qui permettra un accueil complémentaire pour les gens du voyage. Pour cela des dispositions ont été ajoutés au caractère de la zone et aux articles 1 et 2 de la zone N du règlement autorisant les aménagements nécessaires au fonctionnement de cette aire d'accueil.

##### Caractère de la zone :

Ajout d'un paragraphe caractérisant le nouveau secteur Ng :

Un **secteur Ng** a été créé à l'Est de la commune, destiné à accueillir une aire permanente d'accueil des gens du voyage et les équipements associés.

##### Article N1 : occupation et utilisation du sol interdites

Ajout d'un paragraphe :

L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

##### Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Ajout d'un alinéa

12. À l'intérieur du secteur Ng : les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire permanente d'accueil des gens du voyage.

#### 5. LEXIQUE

##### Suppression de la définition du bonus écologique

Suite à la suppression du bonus écologique dans les zone UA et UB, il convient de supprimer la référence du lexique.

##### **BONUS ECOLOGIQUE**

~~Majoration des droits à construire accordée aux logements répondant à des critères de performance énergétique élevée en application de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme. Cette majoration des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) ne peut pas excéder 30 %.~~

## IV. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ET GRAPHIQUES

### 1. SUPPRESSION DU PAPAG DE L'ILOT JEAN DEFFAUGT

Le PAPAG de l'îlot Deffaugt a été mis en place lors de l'approbation de la révision générale du PLU en 2017. Depuis cette date, des études commerciales et architecturales ont été lancées pour pouvoir déterminer l'aménagement à réaliser sur cet ensemble. Par ailleurs le contexte environnemental du cadre législatif ainsi que l'état de vétusté de cet îlot nous a incité à proposer un aménagement dans le cadre d'une OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation. En complément de cette dernière, il est nécessaire de supprimer l'ensemble des dispositions graphiques et réglementaires liés au PAPAG.

#### SUPPRESSION DES ELEMENTS RELATIFS AU PAPAG DE L'ILOT « DEFFAUGT » DANS LE REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UA

##### Caractère de la zone UA :

~~V. Pour l'îlot\* « Deffaugt » a été instituée une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.G.) conformément à l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme qui a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ce secteur dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global visant à valoriser cet îlot\*.~~

##### Article UA2 – occupations et utilisations de sol admises sous conditions

~~VI. 14. Dans l'îlot\* « Deffaugt », en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure à **30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\***, et ce pour une durée maximale de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.~~

#### Suppression de la plage descriptive du PAPAG sur l'îlot Deffaugt en zone UA :

### ~~Servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » sur l'îlot\* « Deffaugt »~~

#### ~~Rappel de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme~~

~~« 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.  
[...]~~

~~[...]~~

#### ~~Présentation du secteur concerné :~~

~~Le secteur pris pour instauration d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global correspond à l'îlot\* « Deffaugt » délimité par la rue du Mont Blanc, l'avenue de la gare et la place Jean Deffaugt.~~

#### ~~Objet et effets de la servitude~~

##### ~~Objet~~

~~Cette servitude a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur cet îlot\* dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global visant à valoriser ce site stratégique en centre ville.~~

~~L'objectif est de créer sur l'ensemble du secteur un nouvel îlot\* urbain mixte accueillant logements, bureaux et activités tertiaires et commerces, qui profitera de l'arrivée prochaine du tramway.~~

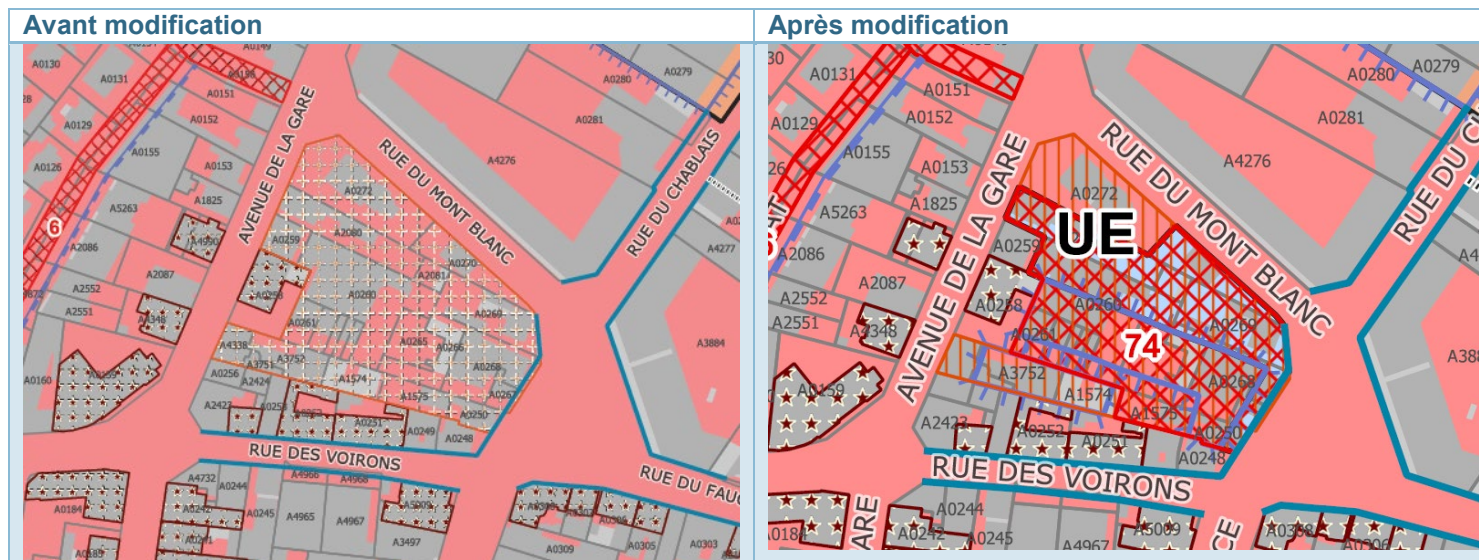
~~Ce nouvel aménagement pourrait être mis en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)\* à instituer.~~

##### ~~Effets~~

~~Sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de **30 m<sup>2</sup> 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.~~

~~Les possibilités d'évolution limitée des constructions existantes à l'intérieur du périmètre d'attente sont définies à l'article 2 du règlement de la zone UA.~~

## SUPPRESSION DES ELEMENTS RELATIFS AU PAPAG DE L'ILOT « DEFFAUGT » DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE



## 2. INTEGRATION D'UN PLAN MASSE AU TITRE DU R.151-40 DU C.U. EN ZONE UA SUR L'AVENUE JULES FERRY

Suite aux récentes constructions de l'avenue Pasteur, de l'avenue Jules Ferry et à la proposition de classement de la maison située au 2 D de l'avenue Jules Ferry il convient de cadrer la constructibilité restante pour éviter un effet d'écrasement trop important des constructions existantes.

Ainsi, il est proposé de créer deux percées entre les bâtiments projetés pour améliorer l'apport en lumière naturelle et pour aérer le plan masse. Il est aussi proposé de ramener la hauteur de l'épannelage à R+4 maximum au même titre que les récentes constructions situées à l'arrière du plan masse.

Ces reculs permettront aussi une végétalisation plus importante du projet.

### Caractère de la zone UA :

#### Ajout du plan masse dans le caractère de la zone :

Pour les îlots\* dits « Rue du Parc » **et**, « Clinique » **et sur l'avenue Jules Ferry**, afin de permettre une insertion plus fine des projets dans un contexte urbain de qualité, l'aménagement est régi par un « **plan masse** », en annexe du présent chapitre, précisant 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'Urbanisme.

### Article UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

13. Dans les îlots\* dits « Rue du Parc » **et**, « Clinique » **et sur l'avenue Jules Ferry**, les constructions nouvelles devront respecter les indications de leur « plan masse », en annexe du présent chapitre.

### Article UA6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques\* / Article 6.2 disposition particulières

#### 12. Dispositions particulières aux îlots\* dits « Rue du Parc » **et**, « Clinique » **et sur l'avenue Jules Ferry**

Dans les îlots\* dits « Rue du Parc » **et**, « Clinique » **et sur l'avenue Jules Ferry**, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

### Article UA7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Article 7.4 7.4. Dispositions particulières communes aux trois bandes

#### 9. Dispositions particulières aux îlots\* dits « Rue du Parc » **et**, « Clinique » **et sur l'avenue Jules Ferry**

Dans les îlots\* dits « Rue du Parc » **et**, « Clinique » **et sur l'avenue Jules Ferry**, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

## ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 5. Dispositions particulières aux îlots\* dits « Rue du Parc » ~~et~~, « Clinique » ~~et sur l'avenue Jules Ferry~~

Dans les îlots\* dits « Rue du Parc » ~~et~~, « Clinique » ~~et sur l'avenue Jules Ferry~~, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

## ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL\*

### 4. Dispositions particulières aux îlots\* dits « Rue du Parc » ~~et~~, « Clinique » ~~et sur l'avenue Jules Ferry~~

Dans les îlots\* dits « Rue du Parc » ~~et~~, « Clinique » ~~et sur l'avenue Jules Ferry~~, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

## ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS / Article 10.3.DISPOSITIONS PARTICULIERES

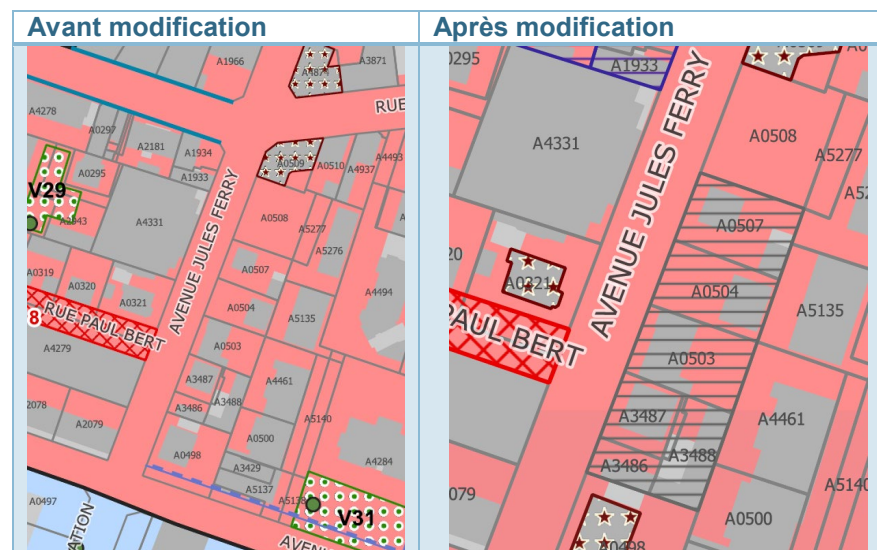
### 12. Dispositions particulières aux îlots\* dits « Rue du Parc » ~~et~~, « Clinique » ~~et sur l'avenue Jules Ferry~~

Dans les îlots\* dits « Rue du Parc » ~~et~~, « Clinique » ~~et sur l'avenue Jules Ferry~~, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

Une page correspondant au plan masse de l'avenue Jules Ferry a été insérée au règlement écrit à la fin des dispositions de la zone UA. -> voir page suivante.

## MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin d'entériner les prescriptions introduites au règlement écrit, un périmètre de plan masse a été intégré au règlement graphique sur les tènements correspondants à l'emprise du projet, soit sur les parcelles A0507, A0504, A0503, A3487, A3488 et A3486.



# **Plan masse applicable sur l'avenue Jules Ferry** destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles UA 6, UA 7 et UA 8 et les prescriptions de hauteur se substituant à celles de l'article UA 10



### 3. INTEGRATION DE 4 PLANS D'EPANNELAGE EN ZONE UA ET UB

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Le «plan d'épannelage» est un document d'urbanisme définissant l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits. La hauteur des constructions doit présenter un épannelage compatible avec les dispositions définies pour le secteur considéré. Il est proposé de d'intégrer au dossier du PLU un nouveau document réglementaire : pièce 4.3 Plan d'épannelage. Cet ensemble de quatre plans permettra de mieux maîtriser l'urbanisation des secteurs concernés par rapport à leur environnement immédiat. La limitation de hauteur peut s'expliquer soit par une volonté de mieux intégrer le projet dans le cadre bâti, soit pour permettre la préservation de vues sur les grands paysages.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement de la zone UA et de la zone UB afin d'intégrer les dispositions particulières liés à ces plans d'épannelages.

#### MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DANS LA ZONE UA

##### Caractère de la zone :

Ajout d'un paragraphe dans le caractère de la zone :

La zone UA comporte des plans d'épannelage qui définissent les hauteurs maximales pour les bâtiments.

##### Article UA 10 – Hauteur des constructions / Article 10.3 Dispositions particulières

Ajout d'un alinéa :

**12. Dispositions particulières à la rue des platanes et la rue du Faucigny**  
Les règles énoncées aux articles UA10.1.2 et UA10.2.1 ne s'appliquent pas à la rue du Faucigny et la rue des platanes où un plan d'épannelage a été établi. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions indiquées sur le plan d'épannelage correspondant tout en prenant en compte les dispositions de l'article 10.1.3 lorsqu'elles s'appliquent.

#### MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DANS LA ZONE UB

##### Caractère de la zone :

Ajout d'un paragraphe dans le caractère de la zone :

La zone UB comporte des plans d'épannelage qui définissent les hauteurs maximales pour les bâtiments.

##### Article UB 10 – Hauteur des constructions / Article 10.2 Dispositions particulières

##### 11. Dispositions particulières à la rue de la Paix

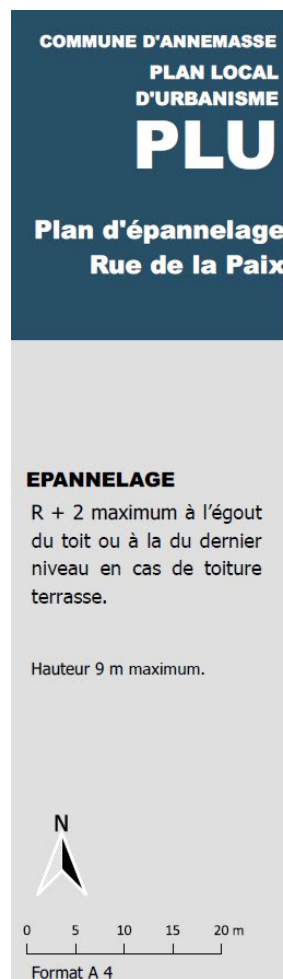
Les règles énoncées aux articles UB10.1.2, ci-dessus; ne s'appliquent pas à la rue de la Paix où des plans d'épannelage ont été établis. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions indiquées sur le plan d'épannelage correspondant tout en prenant en compte les dispositions de l'article 10.1.5 lorsqu'elles s'appliquent

#### MODIFICATION DU LEXIQUE

Plan d'épannelage : document graphique coté, définissant avec des critères architecturaux l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits

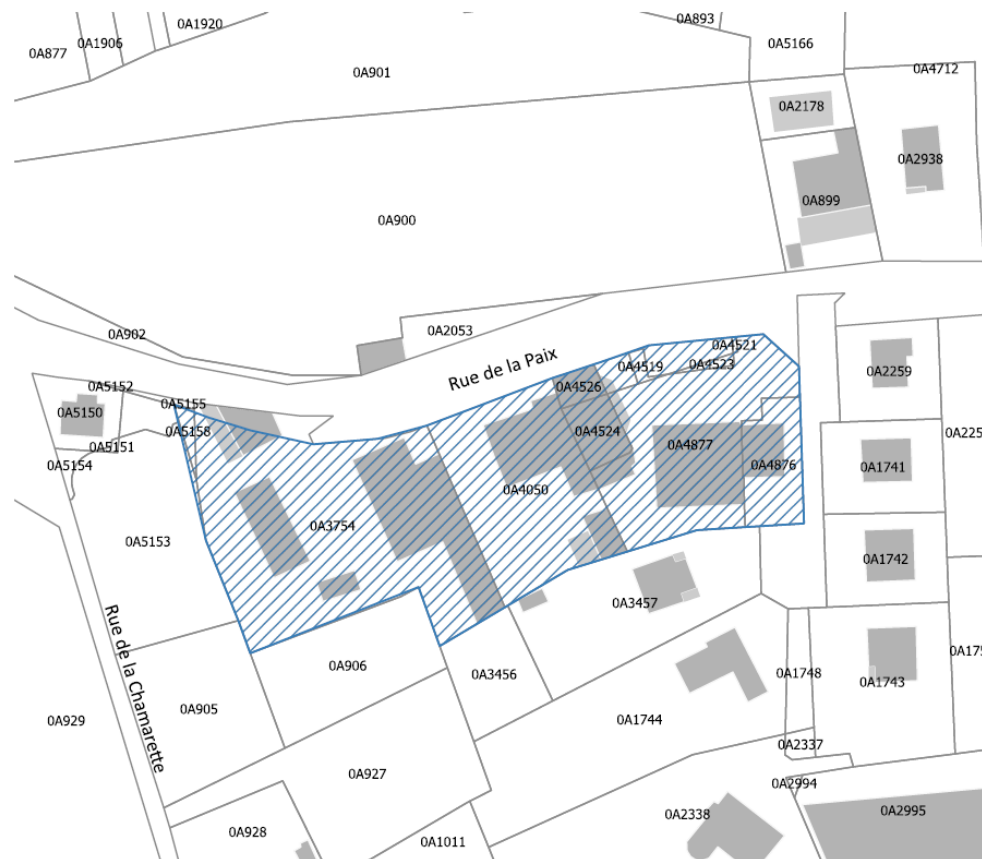
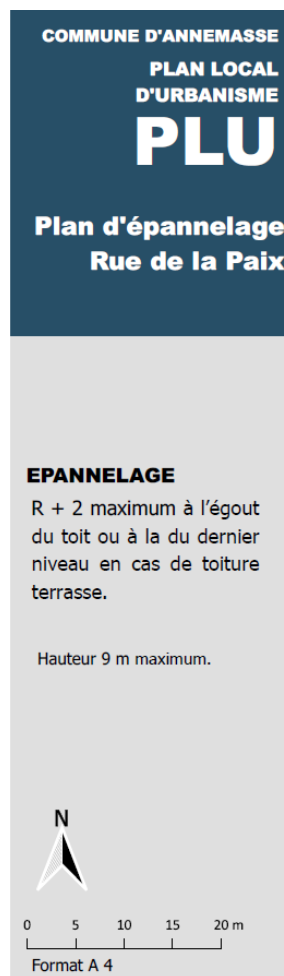
### Intégration d'un plan d'épannelage en zone UB Rue de la Paix

Le secteur de la rue de la Paix est voué à évoluer du fait de son bâti à faible valeur patrimoniale. Toutefois, du fait de la présence des cimetières, de sa situation en contre-bas et des importantes difficultés de circulation liées à la présence d'un pont ferroviaire, il est indispensable de limiter la hauteur de futures constructions à R+2 maximum à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture terrasse.



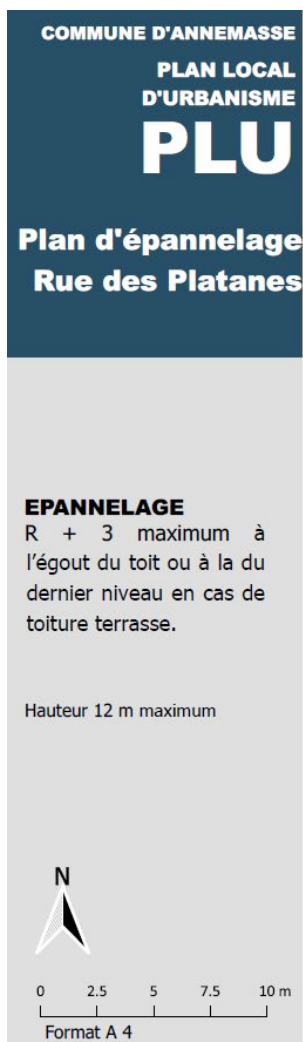
### Intégration d'un plan d'épannelage en zone UB : Rue de la Paix

Le périmètre du plan d'épannelage est attenant à une zone pavillonnaire et est situé sur la partie haute du secteur de la rue de la Paix. Ainsi, pour limiter l'impact sur la vue des grands paysages et pour améliorer la transition par rapport au secteur pavillonnaire, il convient de limiter la hauteur des constructions à R+2 maximum à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture terrasse.



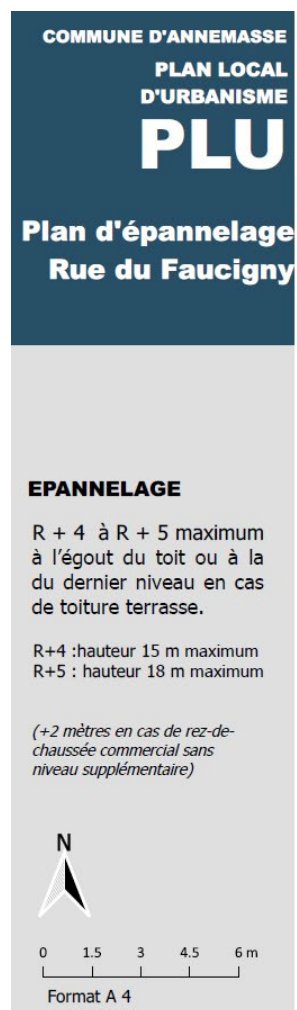
### Intégration d'un plan d'épannelage en zone UA : Rue des Platanes

Le secteur concerné par le plan masse est très contraint par son environnement architectural très dense et par sa faible largeur de voie. Pour ne pas aggraver la situation existante, il est proposé de limiter la hauteur des constructions à une hauteur maximale à R+3 maximum à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture terrasse.



## Intégration d'un plan d'épannelage en zone UA : Rue du Faucigny

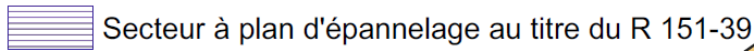
Pour améliorer la transition architecturale entre les bâtiments de la rue du Faucigny jusqu'à l'angle de l'avenue Jules Ferry et éviter un « effet massif » des constructions il y a lieu de proposer un épannelage différent allant de R+4 à R+5 maximum à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture terrasse.



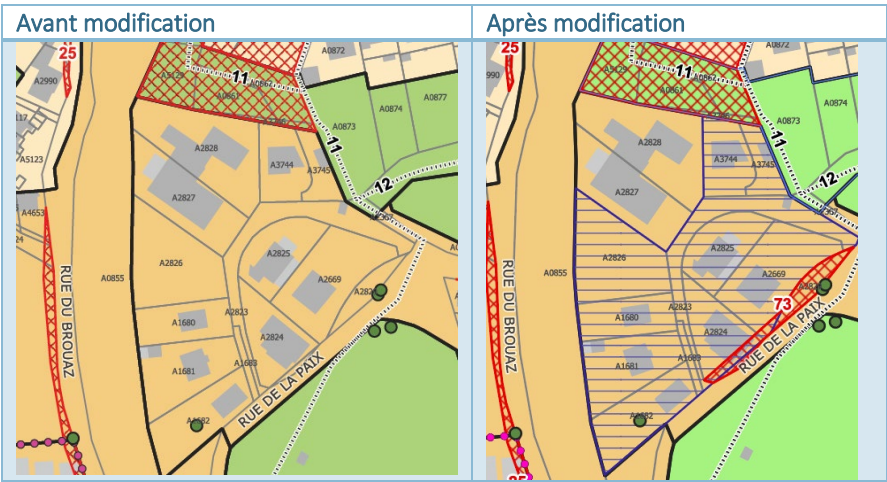
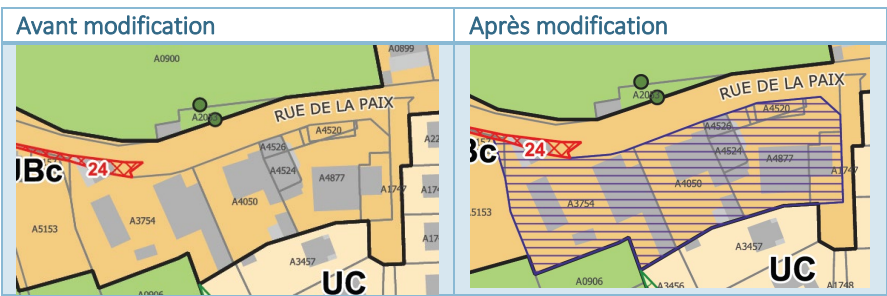
MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE:

En complément des dispositifs relatifs aux plans d'épannelage, il convient de modifier les documents graphiques y afférents.

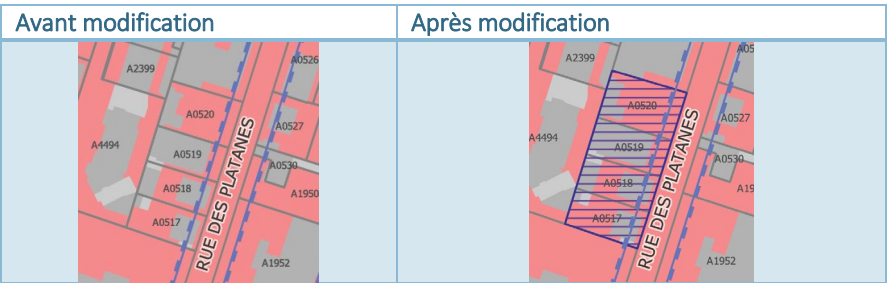
Ajout d'un nouveau figuré dans la légende



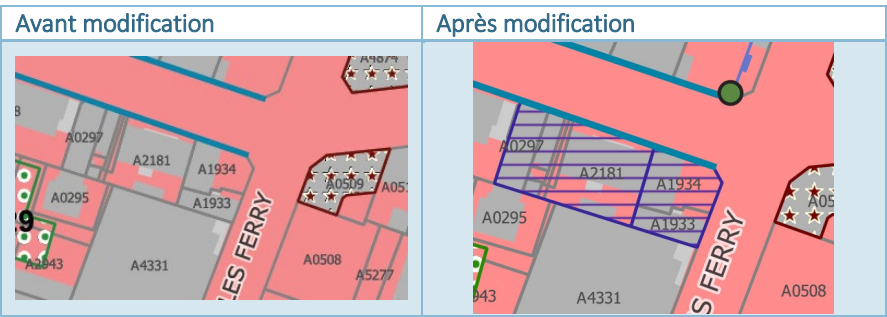
Ajout de 2 plans d'épannelage en zone UB sur la rue de la Paix :



Ajout d'un plan d'épannelage en zone UA sur la rue des Platanes :



Ajout d'un plan d'épannelage en zone UA sur la rue du Faucigny



## V. MODIFICATIONS GRAPHIQUES

### 1. LE CLASSEMENT DES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DU L 151-19 DU C.U.

Il est proposé de procéder au classement de l'enveloppe de la maison située à l'angle de la rue Paul Bert et de l'avenue Jules Ferry.

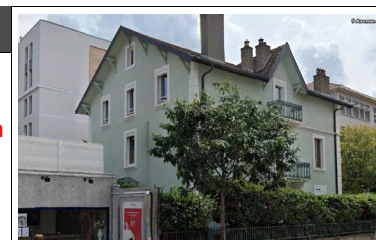
En effet, celle-ci participe à l'équilibre de l'avenue Jules Ferry de par son gabarit atypique de maison en centre-ville.

IMMEUBLE	
<u>Parcelle</u> : A 321	<u>Information</u> :  Typologie « néo-classique » construction édifiée entre 1925 et 1942
<u>Adresse</u> : 2 rue Paul Bert	
<u>Classement</u> : enveloppe du bâtiment	



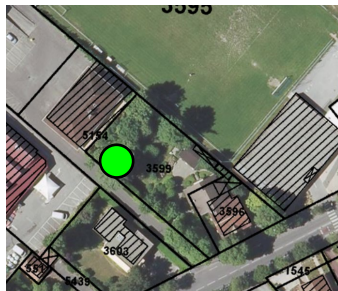

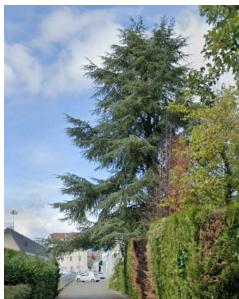
Il est proposé de classer l'enveloppe de la maison située à l'angle de l'avenue Jules Ferry et de l'avenue Pasteur. Cette maison de type néo-classique présente des intérêts multiples, tant par son architecture, ses façades que par son gabarit.

IMMEUBLE	
<u>Parcelle</u> : A 498	<u>Information</u> :  Typologie « néo-classique » construction réalisée entre 1900 et 1925
<u>Adresse</u> : 2 avenue Jules ferry	
<u>Classement</u> : enveloppe du bâtiment / façades de bâtiment sur rue	

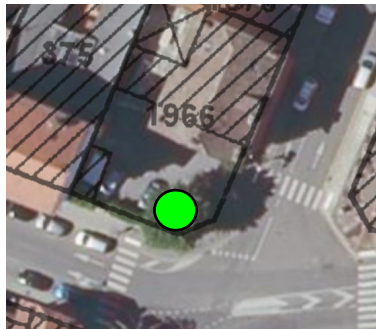




## 2. LE CLASSEMENT DES ARBRES AU TITRE DU L.113-1 DU C.U

Classement d'un cèdre se situant sur la parcelle B3599. Ce cèdre bleu est remarquable par son envergure car il vient compléter l'espace naturel concomitant situé au nord de la parcelle.

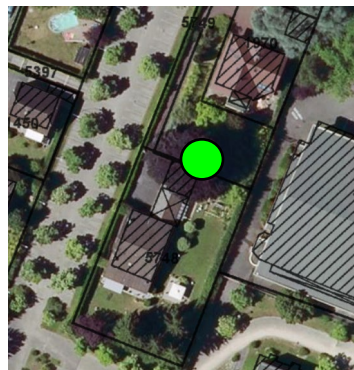

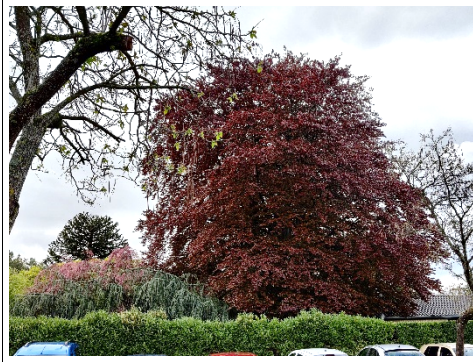
106	Un cèdre de l'atlas, rue de Romagny	Parcelle : B 3599
		
Justification du classement :		
<input checked="" type="checkbox"/> Age	<input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique	
<input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)	<input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique	
<input type="checkbox"/> Zone géographique	<input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)	

Classement du tilleul se situant à l'angle de la rue du Faucigny et de la rue Jules ferry. Cet arbre participe à la présence végétale dans la zone de centre-ville en créant un espace de respiration.

107	Un Tilleul, angle rue du Faucigny et rue Jules Ferry	Parcelle : A 1966
		
Justification du classement :		
<input checked="" type="checkbox"/> Age	<input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique	
<input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)	<input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique	
<input type="checkbox"/> Zone géographique	<input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)	

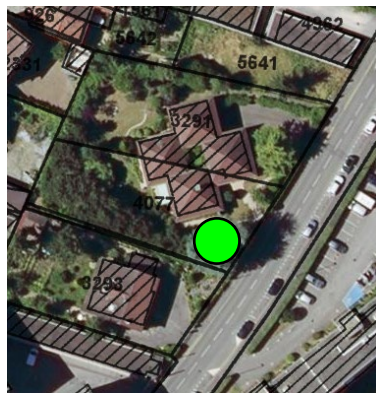


Il est proposé de classer cet arbre d'une taille imposante se situant entre deux maisons individuelles au niveau de la rue des marronniers.

Il participe ainsi au maintien d'une forte présence végétale sur le secteur concerné.

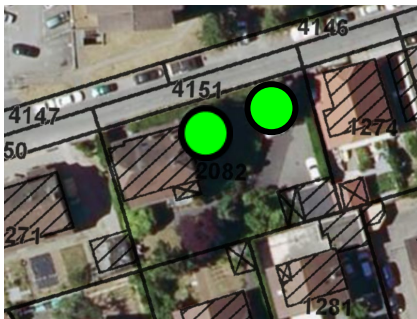


108	Un Hêtre Pourpre, Rue des Marronniers	Parcelle B5751 / B5748
		
Justification du classement :		
<input type="checkbox"/> Age	<input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique	
<input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)	<input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique	
<input type="checkbox"/> Zone géographique	<input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)	

Classement d'un cèdre d'une hauteur remarquable qui participe à l'arborisation et à la présence végétale de la rue Massenet.

Il est situé en continuité d'un espace vert protégé.

109	Un cèdre de l'atlas, rue Massenet	Parcelle : B 4077
		
Justification du classement :		
<input checked="" type="checkbox"/> Age	<input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique	
<input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)	<input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique	
<input type="checkbox"/> Zone géographique	<input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)	

Il est proposé de classer ces deux cyprès qui marquent de par leurs tailles l'entrée de la rue des Eaux Belles.  
Ces deux sujets sont indissociables et demandent à être préservés.

110	Deux Cyprès, rue des Eaux Belles	Parcelle : A 2082						
								
<p><u>Justification du classement :</u></p> <table><tr><td><input type="checkbox"/> Age</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)</td><td><input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Zone géographique</td><td><input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)</td></tr></table>			<input type="checkbox"/> Age	<input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique	<input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)	<input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique	<input type="checkbox"/> Zone géographique	<input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)
<input type="checkbox"/> Age	<input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique							
<input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)	<input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique							
<input type="checkbox"/> Zone géographique	<input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)							

### Création d'un Espace Boisé Classé EBC n°13

Protection d'un îlot composé d'une importante masse arborée d'une surface de 890m<sup>2</sup> situé rue du Beulet par la création d'un EBC (Espace Boisé Classé).

Cet espace participe à la présence végétale de la rue et vient compléter l'espace vert et l'arbre classé situés sur la propriété du lycée des Glières, rue des Marronniers..

Les parcelles concernées par ce classement sont : B1971, B1970, B5751, B5749.

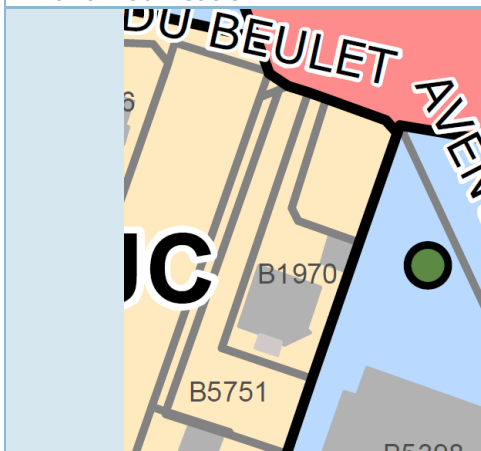
Photographie au sol



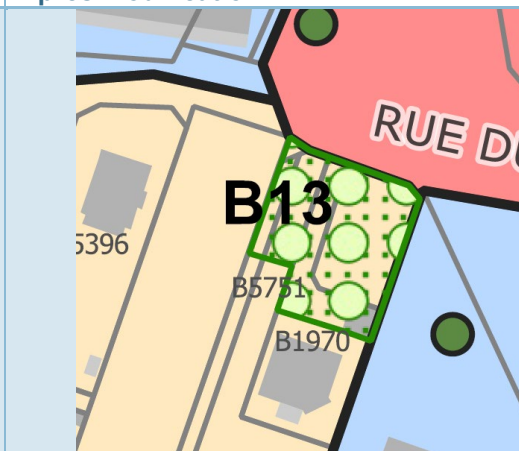
Photographie aérienne de l'espace à protéger



Avant modification



Après modification

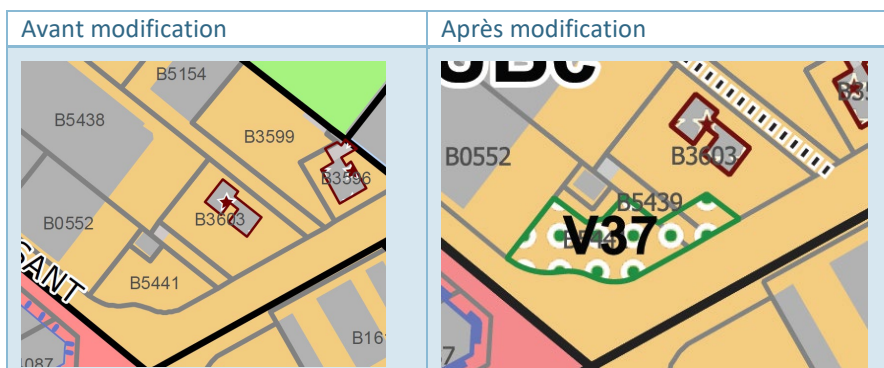


### 3. LE CLASSEMENT DES ESPACES VERTS AU TITRE DU L.151-23 DU C.U.

#### Rue de Romagny création d'un EVP n°37

Classement d'un espace vert situé à l'angle de la rue de Romagny et de l'avenue Florissant d'une superficie de 624 m<sup>2</sup>. Cet espace situé à proximité immédiate du centre commercial Carrefour et de son parking, participe à la présence végétale de l'îlot.

Parcelles concernées par le classement : B5441, B5439, B3603.

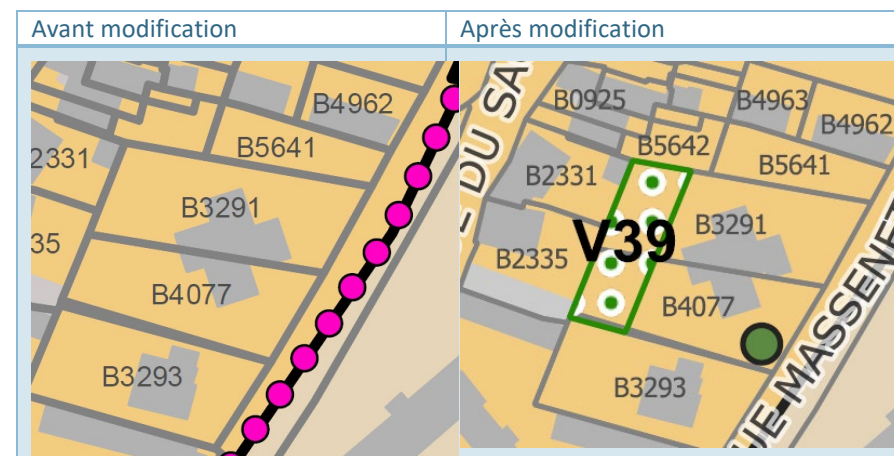


Photographie aérienne de l'espace à classer



#### Rue Massenet création d'un EVP n°39

Il est proposé de protéger l'espace vert situé en cœur d'îlot par un classement en EVP. Cet espace vert arboré représente une superficie d'environ 440m<sup>2</sup> et il est situé au 10 rue Massenet sur les parcelles B3291 et B4077. Il contribue à maintenir des espaces verts de qualité dans cet îlot.



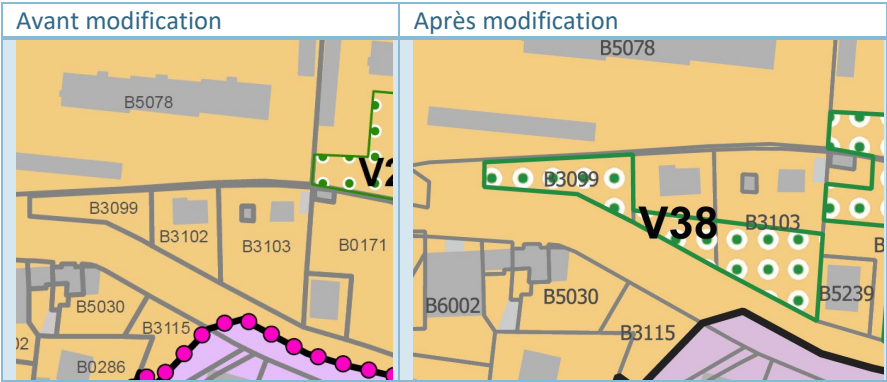
Photographie aérienne de l'espace vert à classer



**Rue de la Résistance création d'un EVP n°38**

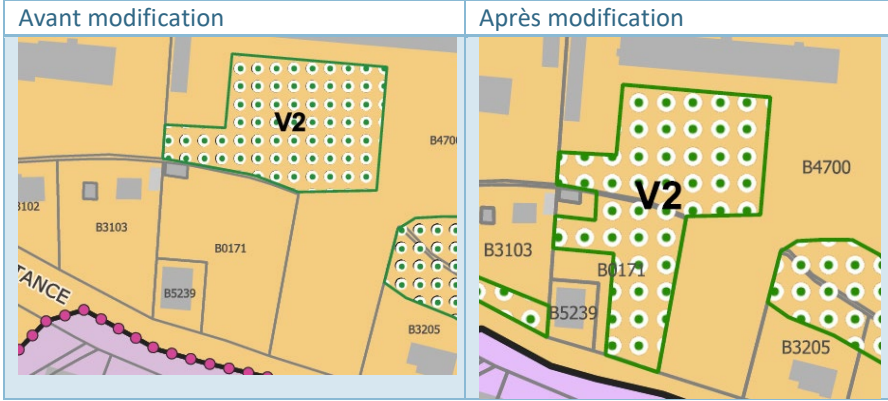
Il est proposé de protéger cet espace vert se trouvant en bordure de la rue de la Résistance qui est en transition avec les copropriétés se situant à l'arrière. Son classement en EVP permettra de créer un espace de respiration indispensable car il est situé à proximité direct de la zone commerciale ainsi que de maintenir une présence végétale en bordure de rue.

Les parcelles concernées sont : B3099, B3102, B3103 pour une superficie de 1215m².



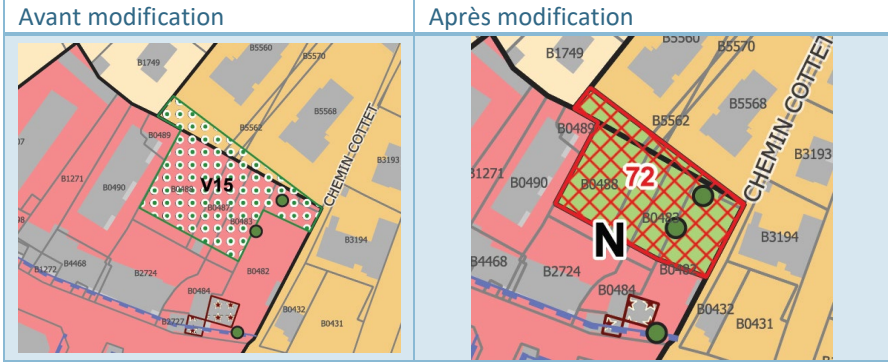
**Rue de la résistance extension de l'EVP V2.**

Il est proposé d'étendre l'EVP n°2 à la parcelle B0171. En effet, cet espace vert arboré participe à maintenir l'équilibre environnemental dans un site concerné à la fois par des collectifs d'habitation et par la présence d'un important centre commercial



**Suppression de l'EVP n° 15**

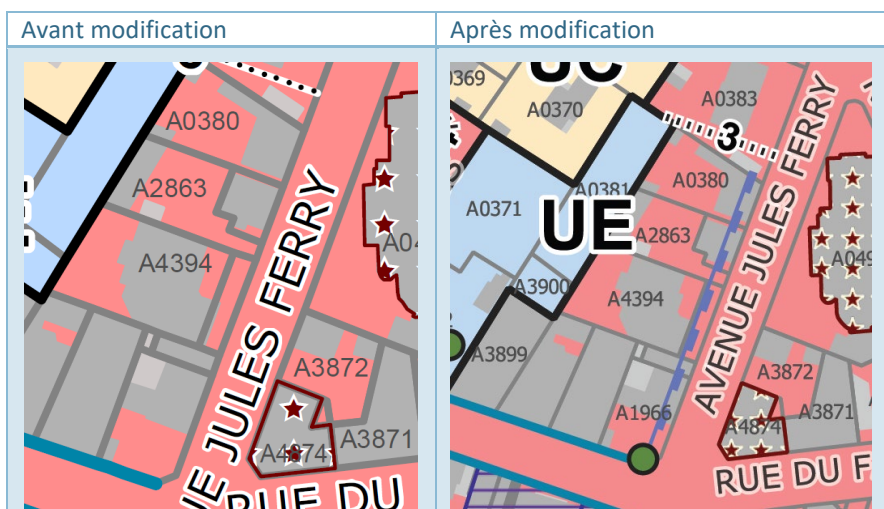
Avec le classement en zone N de cet espace, l'EVP n'a plus lieu d'être car la protection de la zone N prend le dessus. Il convient donc de le supprimer.



#### 4. LES MARGES DE RECULS AU TITRE DU L 151-18 DU CU

##### Rue Jules Ferry

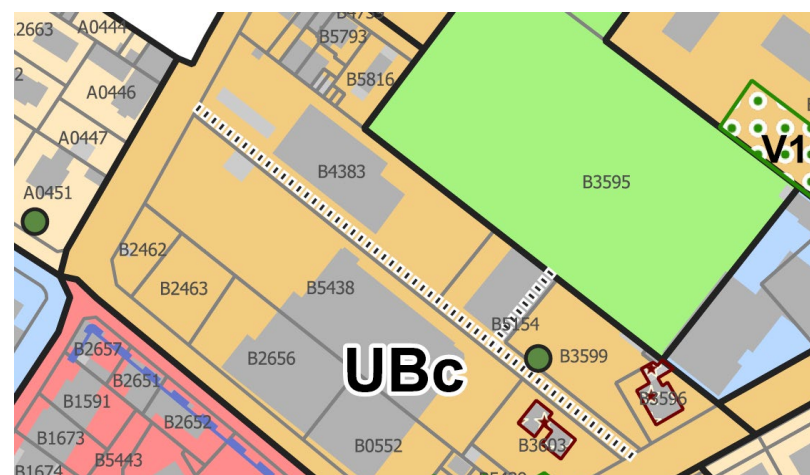
Pour une cohérence d'implantation du bâti sur cette portion de l'avenue Jules Ferry, il est proposé d'intégrer une marge de recul de 4 m sur ladite avenue. En effet, en cas de mutation du bâti, les nouvelles constructions devront respecter l'implantation déjà existante du bâtiment de référence se situant sur la parcelle A4394.



#### 5. LES CHEMINS PIETONNIERS AU TITRE DU L151-38 DU CU

##### Rue de Romagny et rue des Tournelles

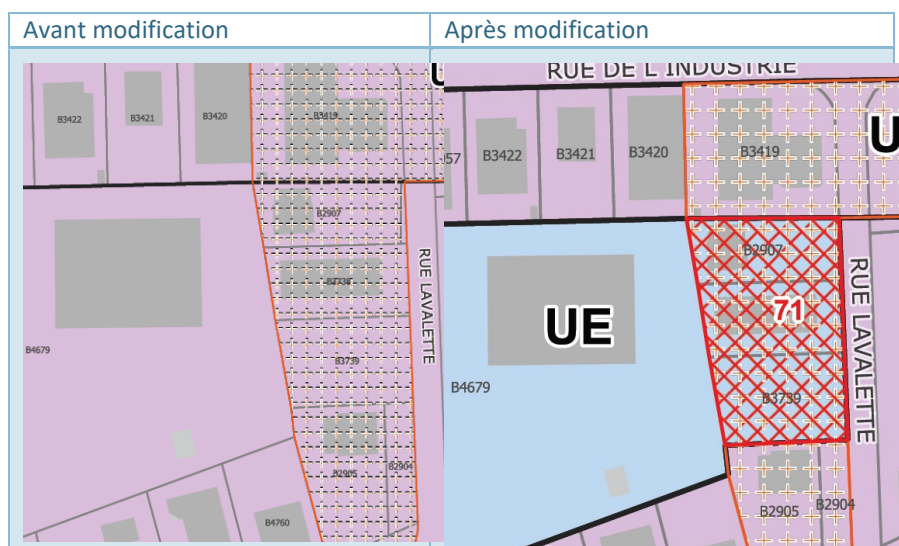
Il est proposé d'inscrire graphiquement cette liaison piétonne déjà existante et fortement fréquentée. Cette liaison permet de traverser l'îlot en reliant la rue de Romagny à la rue des Tournelles. Ce tracé permettra de conserver cette liaison piétonne existante et de pérenniser cette dernière en cas d'évolution du secteur. Il permettra aussi de desservir le stade attenant.



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

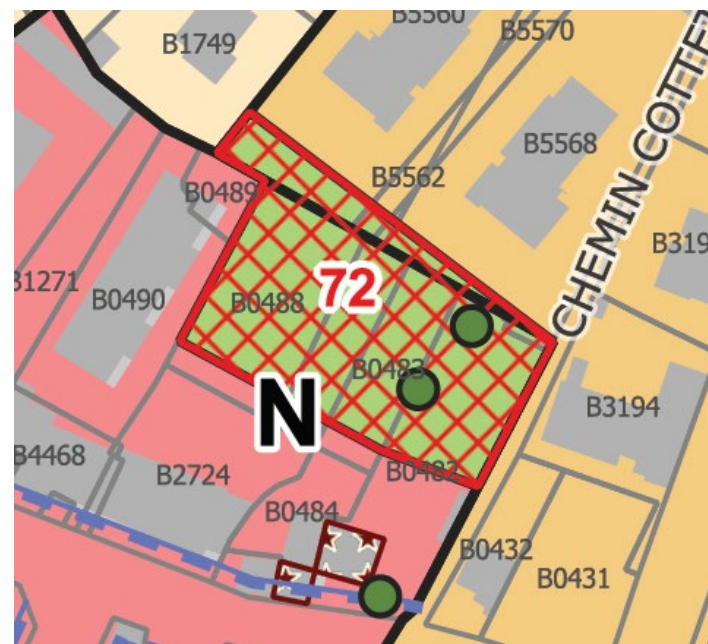
### Ajout d'un emplacement réservé pour l'extension du Parc des services techniques municipaux

Il est proposé de mettre un emplacement réservé n°71 d'une superficie de 4852 m<sup>2</sup> sur les parcelles B2907, B2902, B3738 et B3739 afin de permettre l'extension du Parc des Services Techniques municipaux.



### Emplacement réservé pour la Création d'un Parc sur le chemin Cottet.

Il est proposé de mettre un emplacement réservé d'une superficie de 3033m<sup>2</sup> ayant pour objet la création d'un parc accessible depuis le Chemin Cottet. Suite à la densification importante de la route des vallées, il est indispensable de retrouver des espaces de pleines terres à destination récréatives pour les habitants du quartier. Ce parc participera à la préservation des espaces verts en cœur d'ilot mais également au bien être des habitants. Il est concerné par la présence d'arbres remarquables qui viennent renforcer cette présence végétale.



Il est proposé d'intégrer un emplacement réservé le long de la rue de la Paix pour pouvoir réaménager la rue et participer à la préservation des arbres remarquables qui ont fait l'objet d'un classement le long de cette voie.

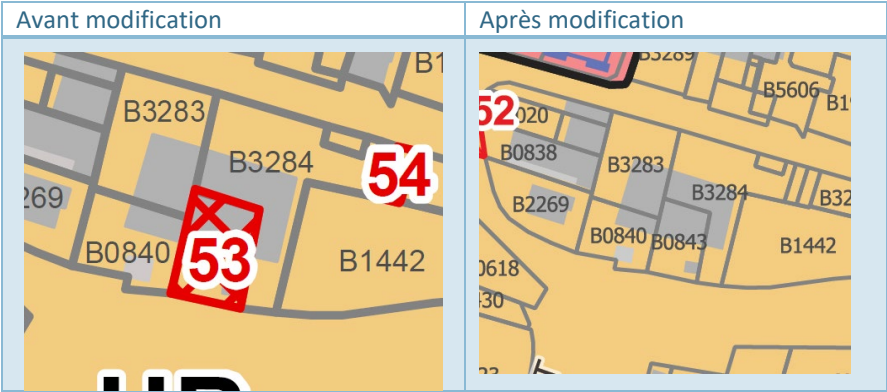


Dans le cadre du projet de réaménagement de l'îlot Jean Deffaugt, en lien avec la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ledit secteur, pour la création d'un parc public et la construction de logements, il est indispensable de mettre en place les outils règlementaires correspondant.

Objet de l'emplacement réservé : Aménagement de l'îlot avec création de logements et d'espaces publics

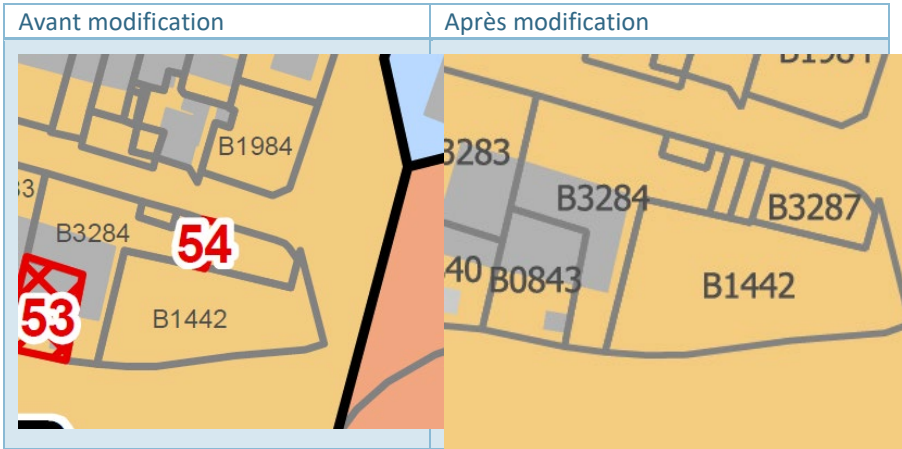
**Suppression de l’emplacement réservé n° 53**

Suite à l’acquisition par la commune du terrain concerné par l’emplacement réservé n° 53 situé rue du Château Rouge, il convient de le supprimer.



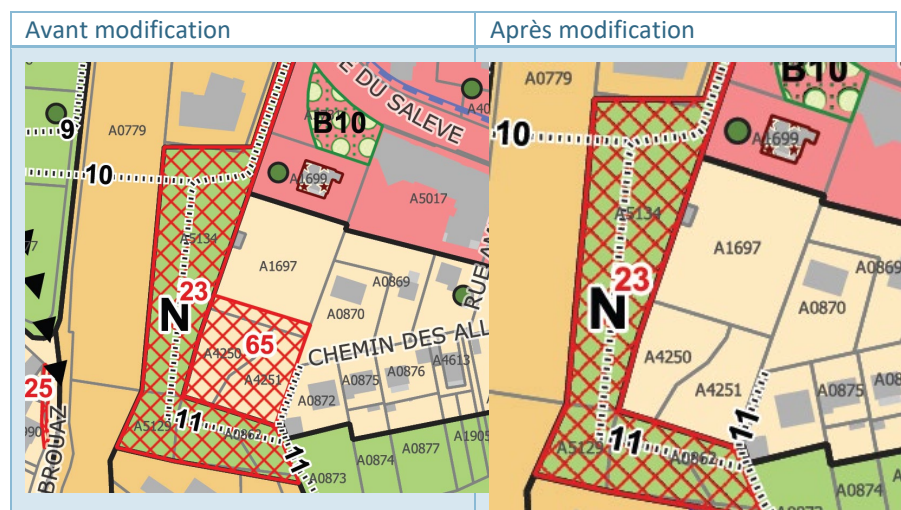
**Suppression de l’emplacement réservé n° 54**

Suite à l’acquisition par la commune de la parcelle concernée par l’emplacement réservé n° 54 situé rue du Château Rouge, il convient de le supprimer.



### Suppression de l'emplacement réservé n° 65

Suite à l'acquisition des parcelles concernées par l'emplacement réservé n°65 ayant pour objet l'extension du futur parc Mila Racine situé rue du Salève, il convient de supprimer cet emplacement réservé.

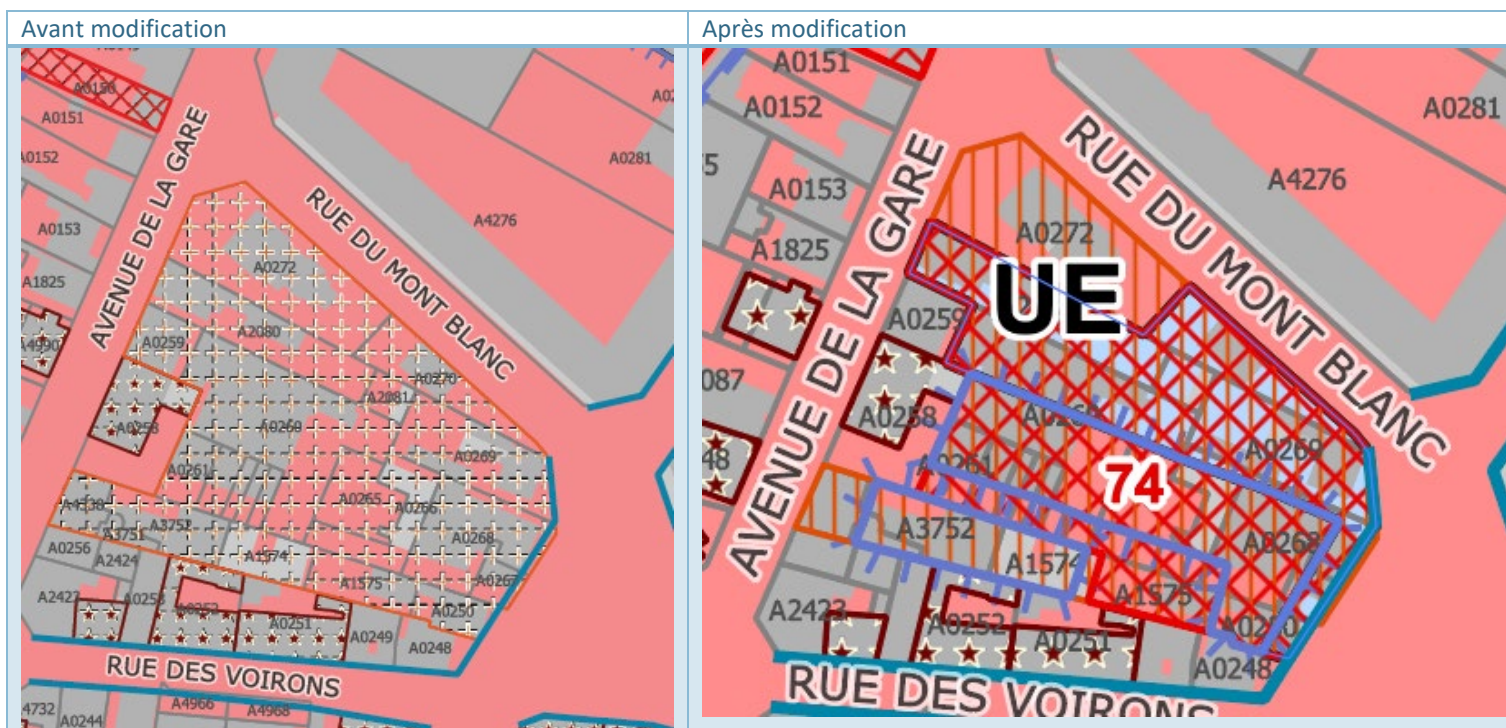


## Modification du tableau des emplacements réservé dans le zonage et le rapport de présentation annexes

N°	Destination de l'emplacement réservé
1	Elargissement partiel à l'angle de la rue du Chablais et de la rue du Docteur Baud
2	Elargissement de la rue Dodéur Favre
3	Elargissement à 20 m de l'avenue de la Gare
4	Elargissement à 20 m de l'avenue du Giffre
5	Création d'une voie piétonne de 8 m reliant la rue du Docteur Coquand à l'avenue de la Gare
6	Aménagement à 8 m de la rue Joseph Cursat
7	Régularisation de la voirie rue du Parc
8	Création d'une voie de 12 m de plateforme reliant la rue René Blanc à l'avenue Jules Ferry
9	Alignement de l'avenue Pasleur
10	Elargissement à 16 m de la rue Aristide Briand et de la rue du Petit Malbrande
11	Alignement de la rue des Amoureux
12	Elargissement partiel de la rue J.C. Perillat
13	Aménagement de l'îlot situé entre la place Clémenceau et l'équipement Château Rouge
14	Alignement de la rue Alfred Bastin
15	Régularisation de voirie de l'angle de la rue du Clos Fleury au passage Jean Moulin
16	Elargissement à 22 m de la rue du Clos Fleury et aménagement du carrefour rue de Genève - rue du Clos Fleury
17	Régularisation de la voirie rue Baron de Loe
18	Elargissement à 23 m de plateforme de la rue de Genève
19	Elargissement à 8 m de l'impasse des Rocailles et de l'impasse du 8 Mai
20	Alignement de la rue d'Etrembières
21	Alignement de la rue Marc Courriard
22	Alignement de la Place de l'Eglise
23	Création d'un espace nature public
24	Elargissement de la rue de la Paix
25	Elargissement à 12 m de la rue du Brouaz
26	Création d'un accès à l'espace nature depuis la rue du Brouaz
27	Création d'un espace nature au Brouaz
28	Création d'un accès à l'espace nature depuis le Quai d'Arve
29	Création d'un espace nature avec des liaisons douces entre la rue du Brouaz et le quai d'Arve
30	Extension du cimetière
31	Création d'un aménagement d'ensemble combinant espaces verts et constructions
32	Création d'un aménagement d'ensemble combinant espaces verts et constructions
33	Création d'un accès pour une liaison piétonne de 2 m de large
34	Elargissement à 8 m de la rue du Planet
35	Elargissement à 9 m de la rue du Mont Gosse
36	Valeury à la route de Bonneville
37	Elargissement à 8 mètres de la plateforme de l'impasse Laphin et de la rue des Eaux Belles
38	Création d'un parc public aménagé sur les coteaux du Vernand
39	Aménagement de l'Avenue de l'Europe et régularisation de voirie
40	Aménagement de l'Avenue de l'Europe et régularisation de voirie
41	Aménagement de l'Avenue de l'Europe et régularisation de voirie
42	Création d'un parc public aménagé sur les coteaux du Vernand
43	Création d'un parc public aménagé sur les coteaux du Vernand
44	Elargissement à 8 m de la rue du Vernand
45	Création d'une voie nouvelle de 10 mètres de plateforme (rue de la Côte) dans le secteur « Sur Raz »
46	Création d'un accès pour une liaison piétonne de 3 m de large
47	Régularisation de la voirie
48	Alignement de la route de Bonneville
49	Régularisation de la voirie
50	Prolongement de l'Avenue Lucie Aubrac
51	Elargissement partiel de la rue de Château Rouge
52	Régularisation de la voirie
55	Création d'un parc public de stationnement
56	Elargissement de la rue Henry Bordeaux
57	Création d'une voie nouvelle de 12 mètres de plateforme reliant la rue de l'Île de France à la Route des Vallées
58	Elargissement à 10 m de la rue des Echelles
59	Elargissement à 8 m de la rue du Merle
60	Création d'un parc public à l'angle de la rue des Echelles et de la rue du 18 Août 1945
61	Création d'un accès au Parc depuis la rue La Fayette
62	Création d'un parc public sur la rue des Gilières et la rue la Fayette
63	Création d'une voie nouvelle de 10 mètres de plateforme (rue des Lilas) se greffant sur la rue de Romagny
64	Régularisation de la voirie
66	Extension du parc Claudius Montessuit
67	Création d'un parc rue de Romagny
68	Régularisation de la voirie Chemin du Roussy
69	Régularisation de la voirie Rue de la Geline
70	Régularisation de la voirie Rue des Acacias
71	Extension du Parc des services techniques municipaux
72	Création d'un parc sur le chemin Collat
73	Aménagement de voirie et préservation d'un espace vert, rue de la Paix
74	Aménagement de l'îlot avec création de logements et d'espaces publics

## 7. LES POLYGONES D'IMPLANTATION AU TITRE DU L151-17 DU CU

Conformément aux dispositions du plan d'aménagement de l'OAP Jean Deffaugt, située entre la rue des Voirons, la rue du Mont Blanc, l'avenue de la Gare et la place Jean Deffaugt, il convient d'intégrer au plan la création de 2 polygones d'implantation qui permettront l'implantation des futures constructions et participeront à la structuration de cet îlot.



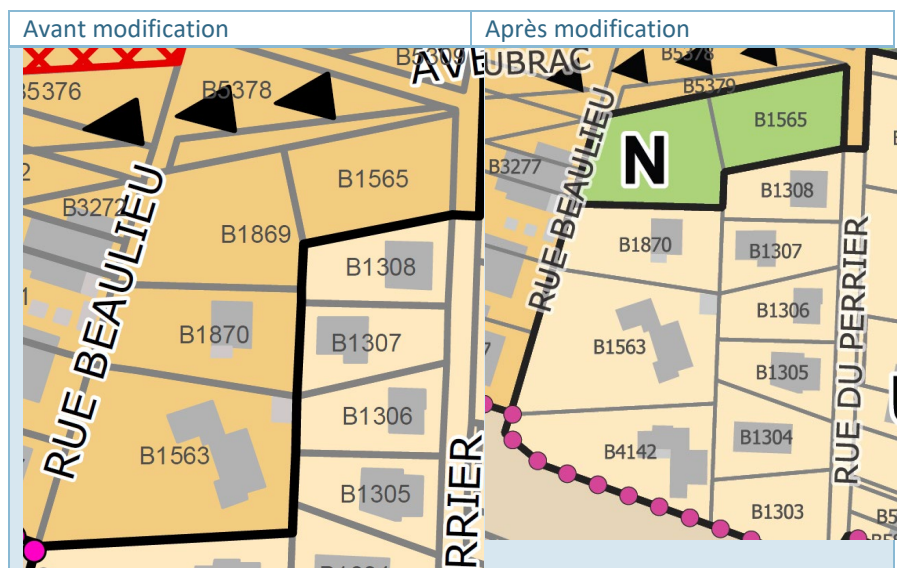
## 8. LES CLASSEMENTS EN ZONE UC – HABITAT PAVILLONNAIRE

### Rue Beaulieu.

Il est proposé de prolonger la zone UC de la rue du Perrier aux deux maisons se situant rue Beaulieu. En effet, cette extension de la zone UC permettra de renforcer l'équilibre pavillonnaire de l'ilot et de préserver les espaces verts présent sur les tènements.

De plus les caractéristiques de la rue Beaulieu ne permettent pas d'accueillir une constructibilité importante avec la circulation s'y rapportant.

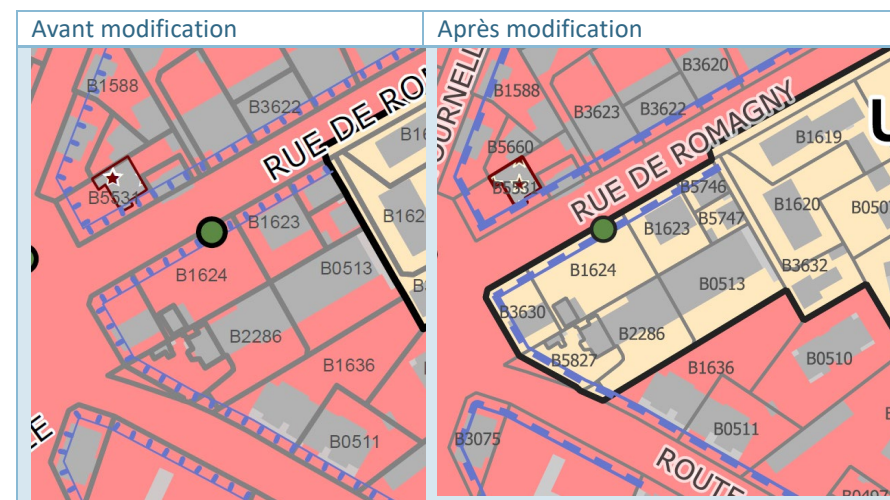
Les parcelles concernées sont les B1870 et B 1563 pour une superficie de 3119 m².



### Rue de Romagny

Il est proposé d'étendre la zone UC déjà existante de la rue de Romagny jusqu'au rond-point de l'Etoile. En effet, cet espace d'une superficie de 4 338m² est constitué de maisons et de petits collectifs de gabarit maximum rez-de-chaussée plus deux niveaux. Pour préserver l'équilibre actuel du secteur, il convient de faire évoluer ces habitats en les classant en zone UC.

Les parcelles concernées sont B5746, B5747, B1623, B1624, B518, B3630, B513, B2286, B2287, B2288, B5827, B2290.

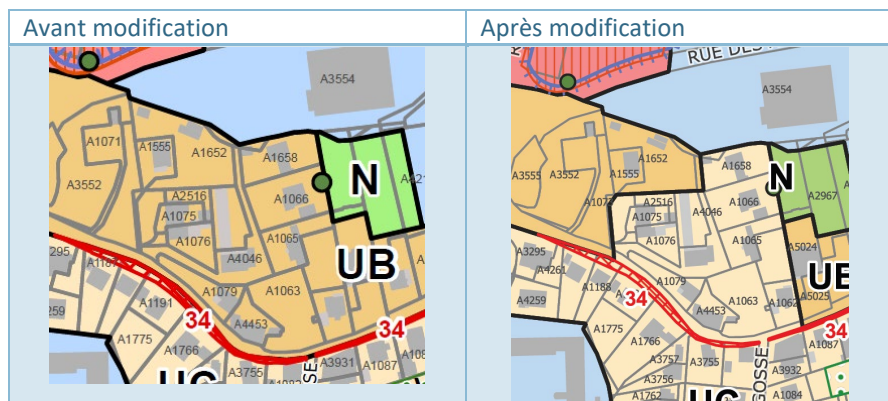




## Rue du Planet

Il est proposé d'étendre la zone d'habitat pavillonnaire située au sud de la rue du Planet à la partie au nord de ladite rue. En effet, ces parcelles essentiellement composées de maisons individuelles forment un ensemble cohérent, équilibré qui n'a pas vocation à évoluer en habitat collectif.

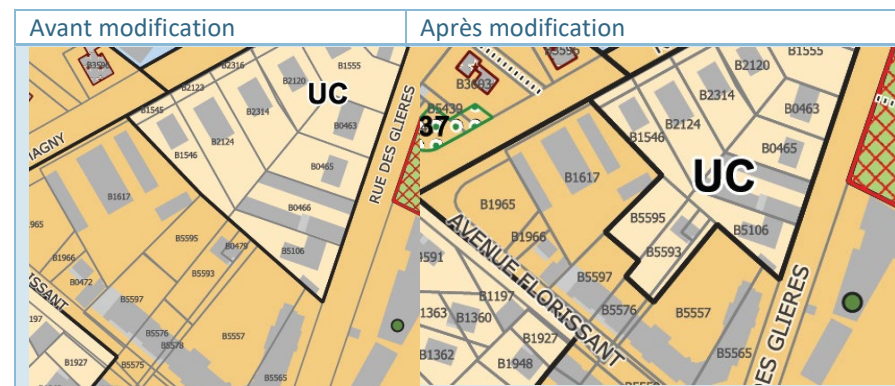
Les parcelles concernées sont A 1656, A1658, A1066, A1065, A1064, A1062, A1063, A4454, A 4453, A1079, A4046, A2517, A1076, A2516, A1075, A4047, A1074 pour une superficie de totale de 7059 m<sup>2</sup>.



## Rue des Glières

Il est proposé d'étendre la zone UC située à l'angle de la rue des Glières et de la rue de Romagny à la maison située au cœur de l'îlot.

En effet, la présence de cette maison et de son espace vert participe au maintien de la présence végétale en cœur d'îlot. Les conditions d'accès et de desserte de ce tènement sont incompatibles avec une mutation qui permettrait la densification importante de ce cœur d'îlot.



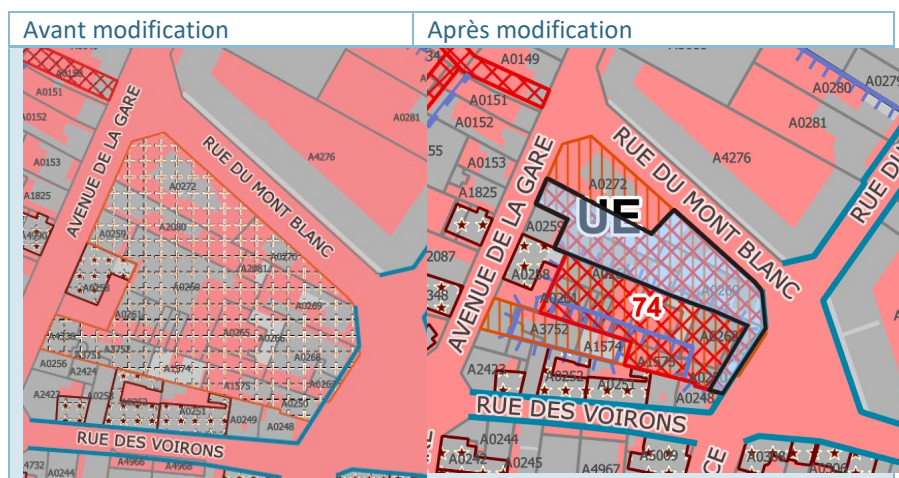


## Ilot Jean Deffaugt

Avec la mise en place de l'OAP de l'îlot Jean Deffaugt qui propose l'aménagement d'un parc public entre l'avenue de la Gare, la rue du Mont Blanc et la place Jean Deffaugt, il est proposé de modifier le zonage pour permettre la réalisation de cet espace public. Ainsi un classement en zone UE d'équipement public est proposé.

Cette proposition d'aménagement s'inscrit dans la continuité de la politique de désartificialisation des sols, de lutte contre les îlots de chaleur et d'amélioration du cadre de vie des habitants engagé par la ville.

Superficie de la zone UE : 2483m<sup>2</sup>

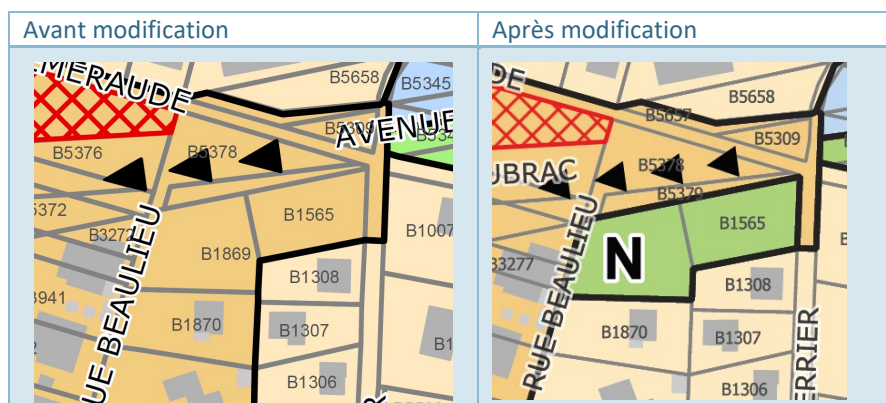


## 10. LES CLASSEMENTS EN ZONE N - NATURELLE

### Création d'une zone N sur la rue Beaulieu

Il est proposé de classer les parcelles communales B1565 et B1869 en zone N. En effet, cet espace vert arboré existant et de qualité n'a pas vocation à être construit. Cela permettra aussi de maintenir une zone verte tampon entre l'avenue Lucie Aubrac et la zone pavillonnaire au sud qui protégera cette dernière protégeant celle-ci des nuisances de cette avenue à forte affluence. A terme, des aménagements seront proposés pour la transformer en zone récréative qui profitera directement aux habitants du secteur.

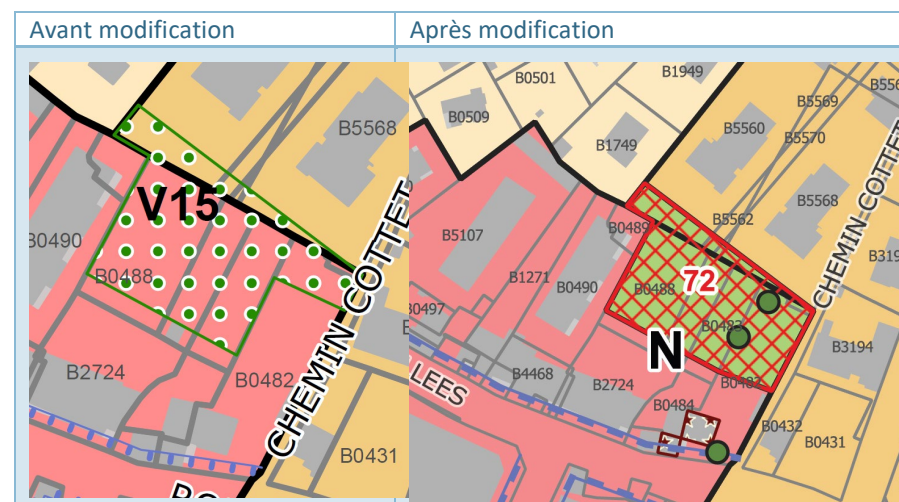
Superficie : 2073 m<sup>2</sup>.



### Création d'une zone N au niveau du chemin Cottet

Il est proposé de classer les parcelles B488, B487, B483, B482, B5541 en zone N. Actuellement, cet espace est protégé par l'EVP n°15 pour la qualité de ses arbres et la présence d'espaces verts en cœur d'îlot le rendant remarquable pour les habitants du secteur. Il s'agit donc ici d'augmenter le niveau de protection de cet espace et d'affirmer sa qualité d'espace remarquable en transformant l'EVP en zone N et en l'agrandissant sur une partie de la parcelle B0482.

Transformation de l'EVP n°15 en N  
Superficie : 3033m<sup>2</sup>



### Création d'un sous-secteur Ng en zone N

Il est proposé de créer un secteur Ng dans la zone N qui permettra un accueil complémentaire pour les gens du voyage pour une superficie de 5300 m². L'objectif est de compléter une zone d'aménagement existante en UEg par la création d'un secteur Ng situé en zone Naturelle. Le classement en secteur Ng permettra de conserver un caractère plus naturel pour l'aménagement de cet espace destiné à l'accueil des gens du voyage.

Avant modification	Après modification

Dans le cadre de ce projet de création d'une aire d'accueil complémentaire des gens du voyage, le SIGETA a commandité une étude pour déterminer l'impact écologique du site en juin 2021.

Il ressort de cette étude que la surface de déboisement serait limitée à 15 m de large sur 35 de long, soit environ 500m<sup>2</sup> (soit 44 arbres). *Il est à noter qu'une partie de la parcelle concernée a été déboisée il y a trois ou quatre ans\**.

L'analyse du site présente notamment les éléments suivants : *C'est une zone humide, riche en humus. Le sol est profond et spongieux. Aucune plante endémique rare n'a été répertoriée\**.

*Le bois est très fréquenté par l'homme et sert de latrine à ciel ouvert rendant le lieu impraticable. La zone concernée n'aura pas d'incidence sur la faune, absence de terriers ou d'indices pouvant montrer des circulations d'animaux qui ont déserté cet endroit, hors mis l'avifaune où quelques merles et moineaux se nourrissent de baies\**

En conclusion du premier rapport, il en ressort que : *L'incidence sur le boisement est minime, cela concernerait l'abattage de chênes d'âge moyen et qui ne sont pas encore adultes\**.

Le secteur concerné subit une fréquentation déjà très importante avec des problèmes d'insalubrité marqués. Le réaménagement de la zone concernée permettra d'assainir un contexte sanitaire difficile.

\* extrait des dossiers d'expertise naturelle et forestière \_ Arbogest  
(rapports en date du 18 juin et 19 août 2021)

## 11. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES MODIFIEES

ZONE	Superficie (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
<b>UA</b>	<b>82,07</b>	<b>16,5%</b>
UAc	0,9	0,2%
<b>UB</b>	<b>96</b>	<b>19,3%</b>
UBa	6,6	1,3%
<b>UBc</b>	<b>10,3</b>	<b>2,1%</b>
UBs	1	0,2%
<b>UC</b>	<b>59,75</b>	<b>12,0%</b>
UD	35,5	7,1%
UZ2	6,7	1,3%
UZ3	5,1	1,0%
<b>Sous-total</b>	<b>303,92</b>	<b>61,1%</b>
Zones urbaines destinées à l'activité économique		
<b>UX</b>	<b>53,8</b>	<b>10,8%</b>
UZ1	1,4	0,3%
<b>Sous-total</b>	<b>55,2</b>	<b>11,1%</b>
Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements		
<b>UE</b>	<b>50,7</b>	<b>10,2%</b>
UEa	17,7	3,6%
UEg	1,2	0,2%
<b>Sous-total</b>	<b>69,6</b>	<b>14,0%</b>
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		
<b>N</b>	<b>57,3</b>	<b>11,5%</b>
Ne	5,2	1,0%
<b>Ng</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1%</b>
<b>Sous-total</b>	<b>63</b>	<b>12,7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>497,76</b>	<b>100,0%</b>

## VI. MODIFICATIONS DES OAP

Modification de la pièce n°3 constituant le dossier des Orientations d'aménagement et de programmation.

### 1. MODIFICATION DE L'OAP CHAMARETTE

Il est proposé de modifier l'OAP de la Chamarette pour prendre en compte les résultats de la concertation qui a été menée auprès des différents acteurs concernés.

Il en ressort principalement un marquage plus prononcé de l'aménagement paysager le long de la route d'Etrembières avec notamment la plantation d'arbres à hautes tiges. Cette proposition viendra compléter l'aménagement du square qui sera situé le long de la rue de la Paix.

De plus, pour est en cohérence avec la proposition de zonage et le classement en zone UE (équipement collectif) du secteur, il est proposé de modifier le caractère de la zone de construction qui est situé le long de l'impasse de la Chamarette. Cette OAP ne comportera pas de logement du fait de son classement en zone équipement public, sauf nécessité pour la gestion de l'équipement public.

La connexion piétonne avec le centre-ville est modifiée pour favoriser une diffusion des déplacements au niveau de l'ensemble du square, que ce soit le long de la route d'Etrembières ou via le long de l'impasse de la Chamarette, ce qui permettra de renforcer le caractère sécuritaire des espaces dédiés aux activités de l'école de la Chamarette situé au centre de l'îlot.

## OAP – SECTEUR LA CHAMARETTE

- ➡ Surface : 7 850m<sup>2</sup>
- ➡ Vocation : Square + ~~crèche~~ + ~~habitat résidentiel permanent~~ Equipement d'intérêt collectif + aménagement de voirie
- ➡ Type construction : ~~Habitat collectif~~ Equipement d'intérêt collectif

### Le site : Porte Sud du centre-ville

Le quartier de la Chamarette est à la fois situé en entrée de ville et très proche du centre historique d'Annemasse. Situé à près d'un kilomètre du centre-ville et la place de la Mairie se situe à seulement quelques dizaines de mètres à vol d'oiseau. A cet endroit, on note un ensemble de constructions peu fédérées entre elles et hétéroclites. L'espace public 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.

La circulation extrêmement dense en heure de pointe (embouteillages) entraîne des pollutions sonores et pollution due aux gaz d'échappement. L'automobile occupe donc ici la première place, le premier rôle du quartier. Les promeneurs, les flâneurs, les enfants et les cyclistes semblent délaissés de ce morceau de ville.

L'école de la Chamarette possède sur le site un terrain de sport qu'elle souhaite conserver.

### Enjeux

- En reprenant le potentiel du site:
  - Entrée de ville Sud
  - Un seul projet sur le parcellaire de l'école et celui de la ville
  - Espace non bâti à structurer
  - Proximité au centre-ville
- > Requalifier le site en square pour créer une respiration
- > 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,
- > Structurer ~~la place le site~~ par un ~~bâti accueillant crèche-et-logements~~ bâtiment d'intérêt collectif.



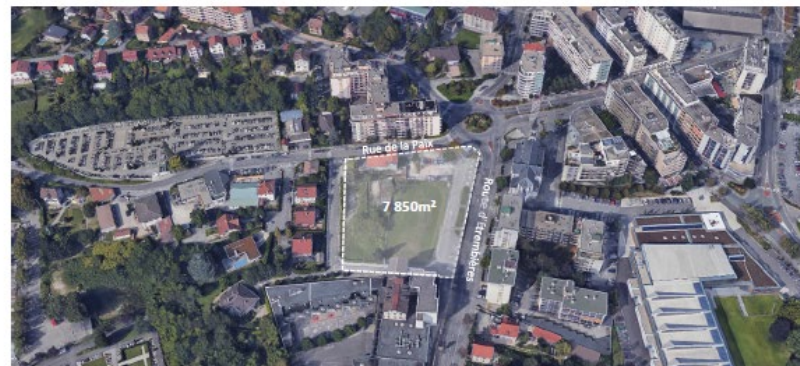
PLU d'Annemasse – Modification 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

4

## OAP – SECTEUR LA CHAMARETTE

### Programme de construction

- Une dépose minute rue de la Paix
- Un square en lien avec la route d'Etrembières et le centre-ville
- Un bâtiment comprenant un ~~équipement d'intérêt collectif~~
- Un parking pour les enseignants et le personnel de crèche



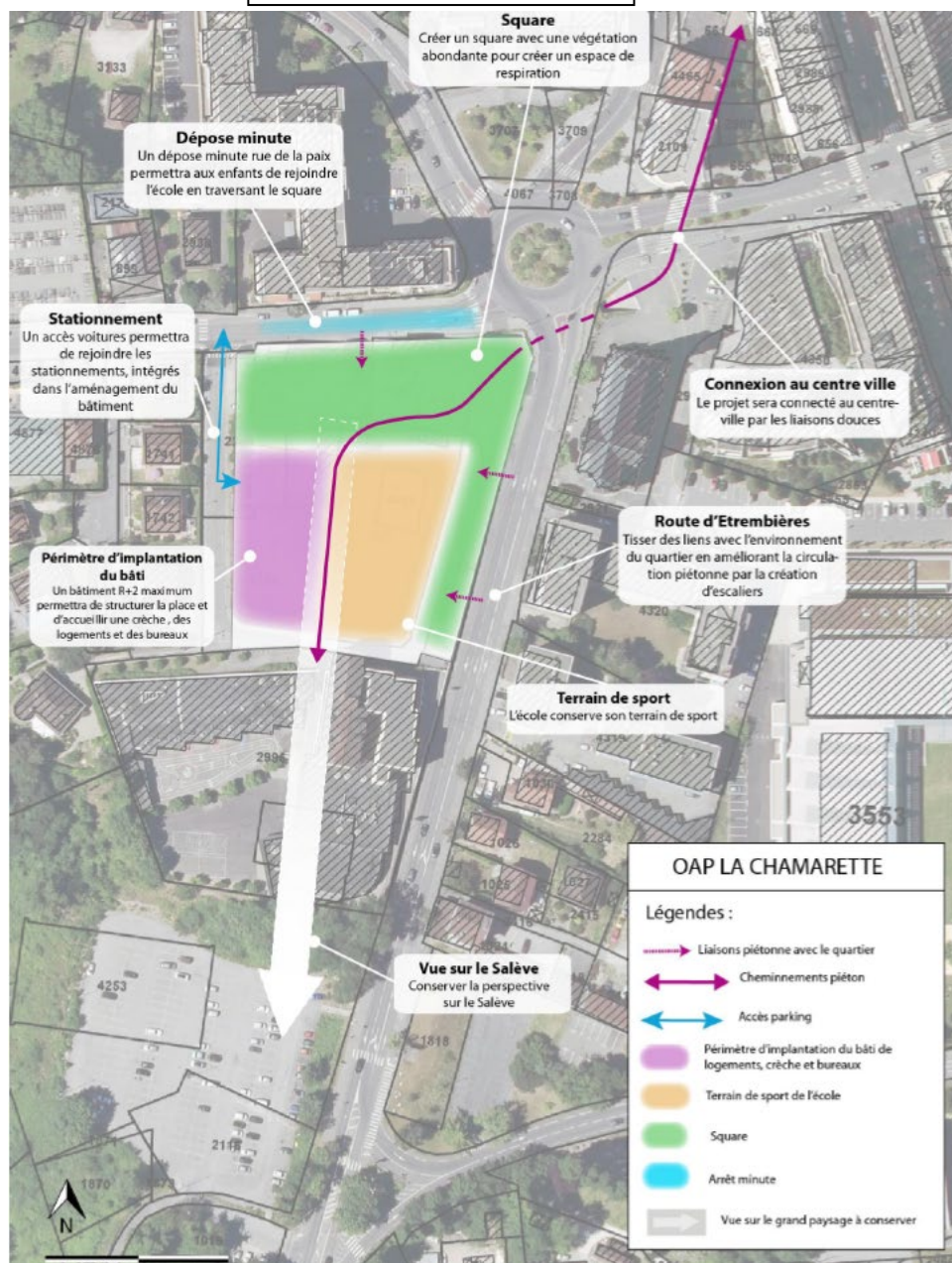
### Principes d'aménagement :

- Le terrain de jeu de l'école reste à son emplacement actuel
- Le bâtiment recevant un ~~équipement public~~ s'implantera en limite Sud-Ouest du secteur, il sera d'un rez-de-chaussée et deux niveaux supplémentaires maximum. ~~Un parvis comprenant une aire de jeu pour la crèche fera le lien avec le square et le terrain de jeu de l'école.~~
- Les stationnements seront intégrés dans l'aménagement du bâtiment.
- Le square occupe la place restante, permettant le lien avec la ville. La végétation devra être abondante et généreuse. ~~Des~~ Une connexion avec la route d'Etrembières sera créée.
- Un arrêt minute sera installé sur la rue de la Paix permettant la dépose des enfants (~~école+crèche~~)

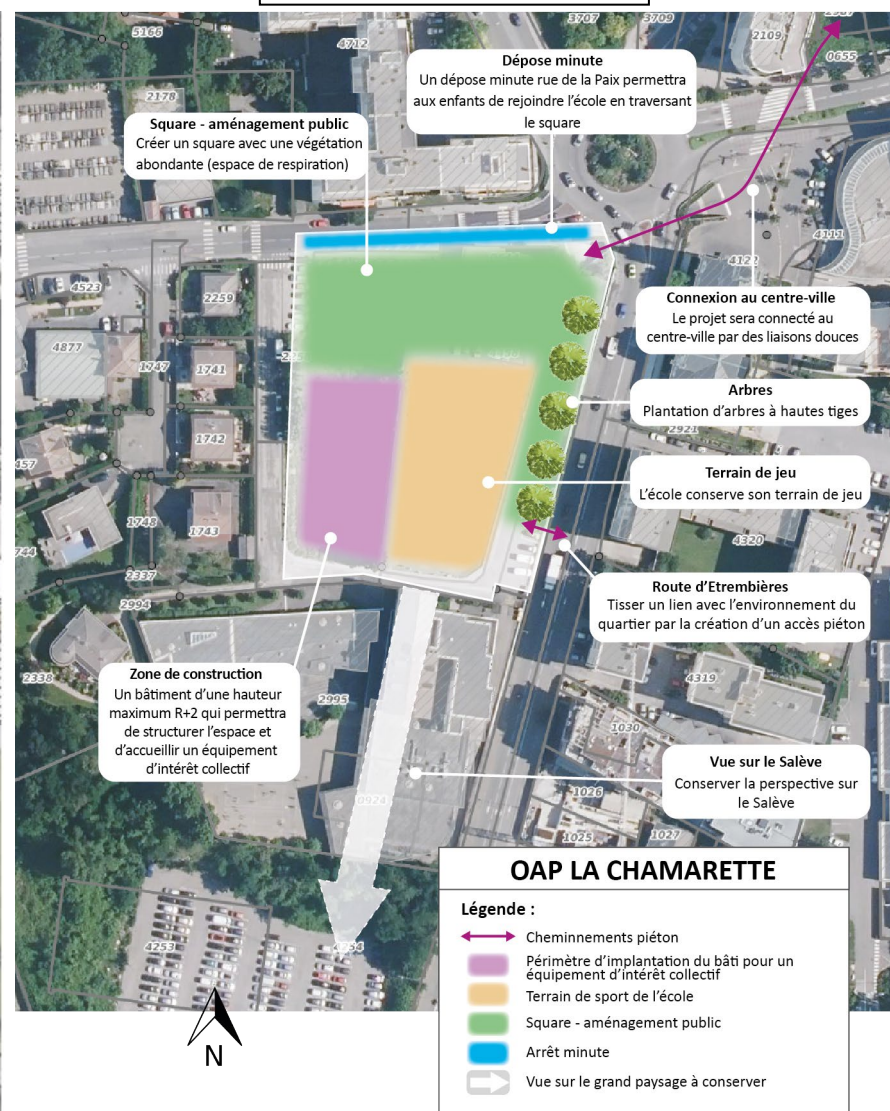
PLU d'Annemasse – Modification 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

## AVANT MODIFICATION



## APRES MODIFICATION



## 2. AJOUT D'UNE OAP SUR L'ILOT JEAN DEFFAUGT

Dans la continuité de la mise en œuvre d'une politique de désartificialisation des sols et de lutte contre les ilots de chaleur, il est proposé de créer un parc public en plein cœur du centre-ville avec la mise en valeur d'un Magnolia existant. En effet cet ilot est situé à l'interface entre une importante connexion intermodale entre le tramway et le bus à haut niveau de service et représente un espace de connexion important entre le centre ancien et le nouveau centre avec le quartier de la gare et chablais parc. Au sein de cet ilot, il y a lieu de préserver le temple et le presbytère qui marquent l'angle de l'avenue de la Gare et la rue du Mont-Blanc par leur architecture et leur caractère remarquable.

Actuellement, cet ilot est composé de bâtis vieillissants et paupérisé qui nécessitent d'être complètement renouvelés. Ainsi il est proposé de constituer une offre restreinte de nouveaux logements (environ 50 logements soit une densité d'environ 130 logements / ha) avec un épannelage dégressif entre la place Jean Deffaugt et l'avenue de la Gare allant de R+2 à R+6. Une offre commerciale située en rez-de-chaussée du bâti permettra de créer une transition dynamique entre le centre ancien et le nouveau.

En complément de cet aménagement, il est proposé de maintenir une voie de desserte interne et d'agrandir la place Jean Deffaugt en retravaillant les alignements du bâti. Pour inciter le renouvellement des bâtis existants situés au niveau de la voie de desserte privée interne à l'ilot, il est proposé de permettre une évolution à R+2 du secteur en transition avec la rue des Voirons tout en mettant en valeur cet aménagement avec la préservation d'un espace vert existant.

#### Le site : rotule entre Chablais Parc et le centre-ville historique

Le site du projet se situe entre deux tissus urbains différents que sont le quartier de Chablais Parc et le centre-ville historique. Chablais parc est un quartier récent avec une architecture moderne alors que le centre-ville dispose d'un bâti plus vieillissant. Cet îlot demande une réflexion et un aménagement particulier puisqu'il joue le rôle de couture urbaine entre ces deux tissus urbains. L'îlot se trouve à proximité immédiate de la Place Jean Deffaugt et de la future ligne de tramway.



#### Enjeux :

En reprenant le potentiel du site :

- rotule essentielle entre le nouveau quartier de Chablais Parc et le centre ancien
- futur point d'intensité en termes de fréquentation avec la réhabilitation et la piétonisation de la place Jean Deffaugt et l'arrivée prochaine du tramway sur la place

- > créer une zone tampon entre les deux quartiers par l'intégration d'un parc urbain sur l'îlot, véritable espace de fraîcheur et de respiration complétant le maillage d'espaces verts de la ville
- > faciliter un cheminement piéton entre Ambilly et la Place Jean Deffaugt à travers le parc
- > implanter un bâti en épannelage avec une densité modérée
- > conforter l'activité commerciale en l'implantant en rez-de-chaussée du bâti

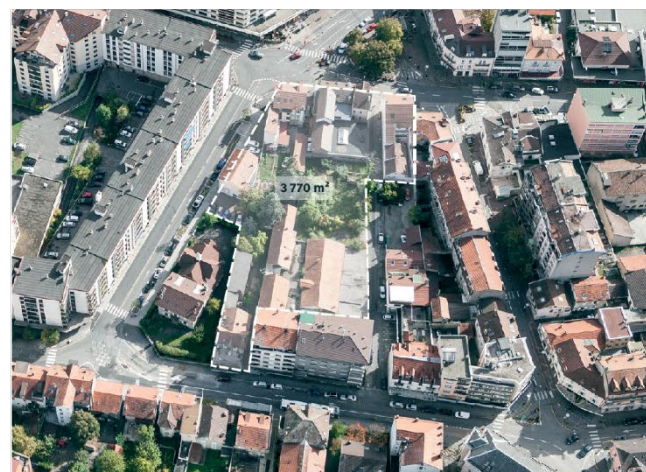
#### Programme de construction

##### Espaces libres :

- création d'un parc urbain constitué de 60 % de pleine terre minimum rapporté à la superficie totale des espaces verts dédiés au parc.
- les espaces verts sur dalles seront plantés et l'épaisseur de terre végétale rapportée sur dalle sera de 1 mètre minimum.
- Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager et de plantation d'arbres à hautes tiges.

##### Construction :

- construction de bâtiments avec au rez-de-chaussée des activités de commerces et/ou services et/ou équipement d'une hauteur de 3,50m surplombé par des logements en retrait par rapport à ce même rez (excepté sur la construction donnant sur la place Jean Deffaugt).
- les épannelages varieront de R+2 à R+6 en respectant respectivement une hauteur de R+2 coté place Jean Deffaugt et une hauteur en R+6 côté Hôtel du Pax. Un recul de 6m minimum sera imposé avec la limite séparative de l'hôtel du PAX, un rez-de-chaussée pourra être admis.
- à l'intérieur de l'îlot une construction d'une hauteur maximal de R+2 soit 9m pourra être réalisée.



#### Principes d'aménagements

- la voie traversant l'îlot sera conservée. Un aménagement sous porche pourra être prévu sous la construction donnant sur la place Jean Deffaugt pour conserver les accès préexistants. Celle-ci ne sera pas accessible depuis le parc.
- les stationnements des logements et activités mixtes du rez-de-chaussée seront intégralement prévus en sous-sol.
- création d'un front commercial et de service tout en relogant les activités déjà présentes sur le site. Une attention particulière sera à apporter sur le traitement architectural du rez-de-chaussée du bâti donnant sur la place Jean Deffaugt qui pourra être réalisé en transparence afin de dégager des vues sur le parc.
- le cheminement paysager à travers le parc permettra d'inciter le piéton à se rendre de la place Jean Deffaugt à Ambilly

