

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRANVES SALES



Modification simplifiée N°4 du PLU



NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Le Maire
Bernard BOCCARD

Pièce n°2

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	3
1- Localisation et positionnement de la commune	3
2- Le SCOT d'Annemasse Agglo	3
3- Le contexte communal	4
4- Le PLU de Cranves-Sales	5
 II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	 6
1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs du changement apporté	6
2- La procédure de modification simplifiée	6
 III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION	 8
Modification à apporter au règlement écrit (pièce n°5 du PLU)	8

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

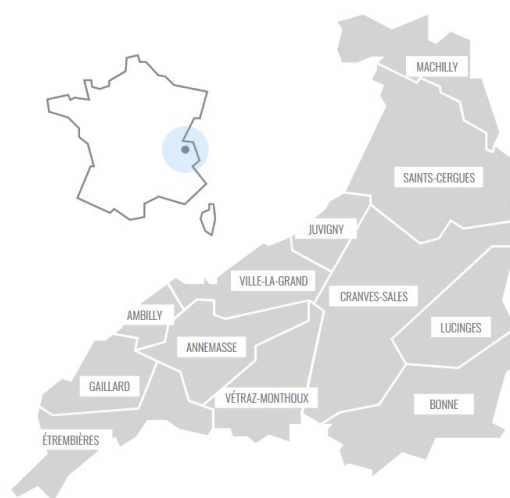
Cranves-Sales appartient à l'agglomération transfrontalière Franco-Valdo-Genevoise, baptisée en 2012 "Grand Genève". Il s'agit d'un bassin de vie et d'emplois, qui s'étend sur les zones frontalières française et suisse et comprend 209 communes, près d'un million habitants et environ 450.000 emplois. Le Grand Genève est structuré pour coordonner des actions dans les domaines de la transition écologique, la mobilité et l'aménagement du territoire à l'échelle transfrontalière.

Au sein du Grand Genève, le Pôle métropolitain du Genevois Français apporte une réponse politique et d'ingénierie aux enjeux du territoire, dans les domaines suivants :

- développement des transports publics et des nouvelles mobilités,
- transition écologique,
- aménagement durable,
- création d'emplois, développement de la formation et de l'enseignement supérieur.

Cranves-Sales fait partie de l'Agglomération Annemasse - Les Voirons, regroupant 12 communes et plus de 90 000 habitants sur une territoire d'environ 74 km² entre les massifs des Voirons et du Salève. A l'échelle de l'Agglomération sont élaborés des documents-cadre pour le territoire :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)



2- Le SCOT d'Annemasse Agglo

Le SCOT révisé « Annemasse Agglo » a été approuvé le 15 septembre 2021.

Le PADD du SCOT s'articule à partir de 3 axes majeurs, déclinés en 9 orientations générales :

- **Axe 1 – Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et qualité entre Léman et Mont-Blanc** : Poursuivre la protection stricte des espaces naturels remarquables et du foncier agricole. S'engager en faveur d'une stratégie de mise en valeur globale des paysages emblématiques et du quotidien. Transformer le quotidien des habitants par le développement de nouvelles pratiques durables et apaisées.
- **Axe 2 – Planifier un développement maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée** : Accompagner le dynamisme de l'agglomération par une politique de solidarité forte au service du lien social. Organiser le développement de l'agglomération autour d'une urbanisation maîtrisée et de qualité. Garantir la cohérence du développement avec une gestion durable et respectueuse des ressources environnementales locales.
- **Axe 3 – Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante** : Soutenir un écosystème économique et commercial dynamique et diversifié. Valoriser les capacités de rayonnement de l'agglomération et renforcer son accessibilité.

Le taux de logements sociaux atteint désormais environ 14,27% du parc de logements au 01/01/2023. Environ 300 nouveaux logements sociaux sont prévus dans des opérations en cours ou programmées.

4- Le PLU de Cranves-Sales

La commune de Cranves-Sales a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 décembre 2014.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

I. Préserver et renforcer les qualités de son cadre de vie sources de qualité de vie

I.1. Préserver les caractéristiques et les qualités de son cadre, environnemental et paysager

I.2. Renforcer sa structure territoriale, et les qualités de son cadre urbain

II. Une dynamique sociale et une vie de proximité à développer et à organiser

II.1. Conforter en priorité l'animation et le cadre de vie du bourg et secondairement certains hameaux

II.2. Agir pour un développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile

III. Une économie diversifiée, à soutenir et à conforter

III.1. Conforter le potentiel économique local

III.2. Contribuer au maintien et au renforcement du tissu artisanal et industriel de l'agglomération annemassienne

Le PLU a depuis fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 13 avril 2015,
- d'une modification n°1, approuvée le 17 octobre 2016,
- d'une modification simplifiée n°2, approuvée le 4 juin 2018,
- d'une modification simplifiée n°3, approuvée le 26 novembre 2018,
- d'une modification n°2, approuvée le 23 septembre 2019,
- d'une modification n°3 approuvée le 23 février 2022.

La révision du PLU de Cranves-Sales a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 5 avril 2023. Parmi les motivations de cette révision, sa nécessaire mise en compatibilité avec le SCOT récemment approuvé, ainsi que la prise en compte des évolutions du contexte législatif et réglementaire et en particulier la loi Climat et Résilience, qui définit la trajectoire de réduction de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, jusqu'à atteindre « zéro artificialisation nette » en 2050.

Cet objectif majeur, dans le contexte cranves-salien d'une forte croissance démographique et des besoins associés, notamment en termes d'équipements publics, implique un effort important d'optimisation de l'espace déjà urbanisé.

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs du changement apporté

La révision du PLU, en cours, définira les grands équilibres du territoire sur la base d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durable adapté aux enjeux du territoire, en particulier ceux de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de réduction de l'artificialisation des sols, qui nécessiteront des efforts de densification des espaces déjà urbanisés.

La réflexion amorcée a permis de mettre en évidence des besoins importants en matière de développement des équipements publics, en corrélation avec la croissance démographique. Or cette mise à niveau des équipements doit s'exercer dans le contexte d'une rareté du foncier, notamment du fait de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols, nécessitant la densification des espaces déjà urbanisés.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire et urgent de faciliter la mise en œuvre de projets d'équipements publics et d'intérêt collectif au sein du tissu urbain, sans attendre l'approbation du PLU révisé. En effet, outre les zones UE du PLU destinées spécifiquement aux équipements publics et généralement vastes et adaptées à la réalisation d'équipements d'envergure, le tissu urbanisé peut comporter des espaces dont la collectivité a déjà ou peut avoir la maîtrise foncière, où des équipements publics peuvent s'insérer.

Le règlement de la zone UH du PLU en vigueur permet aux constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif de s'implanter jusqu'en limite du domaine public, alors que vis-à-vis des limites séparatives elles doivent respecter un recul minimum de 3 ou 4 m (selon les secteurs de la zone UH), ce qui peut être pénalisant pour certains projets.

Afin de permettre la densification de ces espaces urbanisés en faveur du développement des équipements publics, il est souhaité d'adapter le règlement de la zone UH, en réduisant à 1 m minimum le recul des constructions et installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif vis-à-vis des limites séparatives, sous réserve de s'intégrer le mieux possible dans le site et l'environnement bâti.

2- La procédure de modification simplifiée

► Le champ d'application de la modification :

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

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

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

► **Le régime juridique de la modification :**

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Cranves-Sales doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

Modification à apporter au règlement écrit (pièce n°5 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► Zone UH

Article 7 :

Article.7.UH	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
<i>Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).</i>	
En opposition à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération. Ainsi, en cas de division parcellaire, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives tel que réglementé ci-après, doit être respecté sur chacun des tènements issus de la division, y compris sur la partie résiduelle du tènement d'origine. ¹	
Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :	
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :	
<ul style="list-style-type: none">- dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, à l'exception du secteur UHb-oap11 : au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1 m. Au-delà de 1 m, seul le surplus est pris en compte,²- dans le secteur UHb-oap11 : en tout point de la façade.	
Ne sont pas concernées par cet article, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.	
Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3m ou 4m selon recul exigé par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :	
<ul style="list-style-type: none">- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m,- extension des constructions existantes, dont le foncier est issu d'une opération de construction collective d'ensemble, dans la limite de 35% de la surface de plancher de la construction concernée.	
<i>Sous réserve de s'intégrer le mieux possible dans le site et l'environnement bâti, les constructions et installations à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont admises jusqu'à 1 m des limites séparatives.</i>	
Les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.	
Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. Par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale du plu pièce n°4-2). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.	

¹ On se réfèrera au schéma n°4 en annexe

² On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

Dans la zone UH, les secteurs UH1, UHp, et UH1-oap6, UH-oap7, UH-oap13, UHb et UHb-oap11 :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$)³, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans la zone UH de Lossy et les PERIMETRES DU BÂTI PATRIMONIAL :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$)⁴, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- dans le cas d'une construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen :
cette construction doit être édifiée dans l'alignement de celles existantes, et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m. par rapport à cet alignement et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle un recul minimum de 4 m, la façade sur rue de la construction concernée pourra admettre des décrochements.

³ On se réfèrera au schéma n°3 en annexe

⁴ On se réfèrera au schéma n°3 en annexe