



**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**PLU**

# MODIFICATION

## N°1

PIECE n°1.1

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
COMMUNE D'ANNEMASSE



### PROCÉDURES :

P.L.U.

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°2

Modification n°1

approuvé le 03 juillet 2017

approuvée le 18 octobre 2018

approuvée le 27 juin 2019

en cours



## SOMMAIRE

---

I.	PRESENTATION 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 PROCEDURE .....	5
1.	L’objet .....	5
2.	La procédure de modification .....	5
III.	MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES .....	7
1.	Les dispositions communes .....	7
2.	Zone UA : Zone urbanisée à dominante d’habitat collectif.....	9
3.	Zone UB : Zone urbanisée à dominante d’habitat petit collectif et pavillonnaire. ....	11
4.	Zone UC : Zone urbanisée à dominante d’habitat pavillonnaire.....	13
5.	Zone UX : Zone d’implantation d’activités .....	14
6.	LEXIQUE .....	15
IV.	MODIFICATIONS GRAPHIQUES.....	16
1.	Les emplacements réservés.....	16
2.	Changement de zones .....	20
3.	Les prescriptions .....	22
4.	Modification du tableau des surfaces .....	25
V.	Périmètre d’attente de projet d’aménagement global : PAPAG.....	26
VI.	Orientations d’Aménagement et de Programmation .....	28



# I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

---

## 1. Situation géographique

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

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

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 36 105 habitants au 1er janvier 2017.

### 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 et le 27 juin 2019.

Afin de poursuivre les objectifs de développement de la commune et pour pouvoir répondre aux nouvelles attentes environnementales, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements du PLU en passant par une procédure de modification.

A cet effet, la commune souhaite procéder à des ajustements en précisant notamment certains points du règlement pour qu'ils soient lisibles par tous et sans autre interprétation. Un travail réglementaire a aussi été mené pour améliorer la protection des bâtiments et arbres remarquables de la commune et pour renforcer les règles qui concernent les zones pavillonnaires.

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

### 2. La procédure 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 :

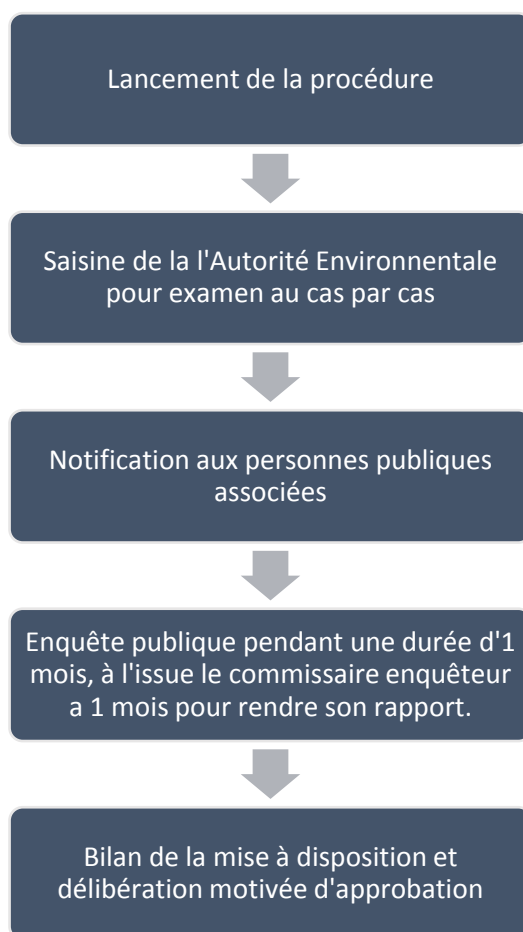
- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière;
- Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des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

##### a. Article 2.1 : Occupation et utilisations du sol admises sous conditions : UA / UB

Justification : l'aménagement de caves ou de celliers lors de réhabilitations lourdes est difficile, voire impossible à réaliser dans des bâtiments existants.

1. Dans les constructions collectives à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être doté d'une cave\* ou d'un cellier\* par logement.

**Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU.**

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il sera demandé une cave ou cellier pour 3 logements.

##### b. Article 11.3 : Aspect Extérieur ; Toitures : UA / UB / UC

Justification : l'aménagement des toitures aux seules toitures végétalisées est trop limitatif et n'intègre pas toutes les solutions de développement durable avec notamment la possibilité d'équiper la toiture avec des dispositifs de production d'énergie solaire. Le développement durable doit passer par l'utilisation optimale de cette 5<sup>ème</sup> façade.

#### **11.3. TOITURES :**

1. Les toitures-terrasses\* sont autorisées. Les toitures-terrasses\* de plus de 25 m<sup>2</sup> doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UA 13 **et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc....).**

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### c. Article 12.3 : Stationnement des véhicules : UA / UB

Justification : il est proposé d'ajuster la norme de stationnement relative aux secteurs qui sont les plus éloignés des transports en communs (hors secteurs A et B) en passant la règle de 1,2 places de stationnements à 1,5 places par logement. La demande en stationnement reste très forte dans ces secteurs qui sont situés en dehors des périmètres d'influence des principaux axes de transports en commun. Cette mesure permettra aussi de limiter l'impact sur le stationnement voirie qui est saturé sur certains secteurs.

#### **Zone UA 12.3**

	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>• 100% des places doivent être réalisées en sous-sol</li><li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, il sera demandé 1 place de stationnement par logement créé et les places hors sous-sol seront autorisées.</li></ul>		
	<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></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></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• au minimum <del>1,2</del> <b>1,5</b> places par logement</li></ul>

## Zone UB 12.3

	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>• <u>au minimum</u> 1 place par logement et <u>au maximum</u> 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>• <u>au minimum</u> 1,2 places par logement et <u>au maximum</u> 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>• <del>4,2</del> <b>1,5</b> places par logement.</li> <li>• 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol.</li> <li>• Une place visiteur pour 4 logements obligatoirement réalisées en surface et banalisées.</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>• <del>4,2</del> <b>1,5</b> 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>

### d. Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes : UA / UB

Justification : Afin de permettre une protection optimale de ces zones de dégagement et d'encourager une végétalisation avec des arbres à hautes tiges, il est indispensable d'imposer de la pleine terre dans ces espaces. Par la même, cela permettra de garantir une protection optimale des systèmes racinaires et une meilleure infiltration naturelle des eaux de pluie.

## Zone UA 13

9. Les Espaces Boisés Classés\* (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En bordure des EBC, les constructions devront respecter une distance de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'espace classé (**sous-sol compris**).

## Zone UB 13

Justification : Il existe une différence d'écriture entre les articles 13 des règles relatives aux Espaces Boisés Classés dans les zones UA et UB.

Il est donc nécessaire de corriger cette erreur en harmonisant les règles relatives aux EBC. Concernant la règle de recul de 6 mètres, l'implantation la plus restrictive a été retenue car la présente règle concerne des arbres remarquables qui pour la plupart sont des arbres à haute tige. Le système racinaire de ces arbres est donc important, il convient donc de tout mettre en œuvre pour pouvoir le protéger.

### Avant modification

8. Les Espaces Boisés Classés\* (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En bordure des EBC, les constructions devront respecter une distance de 4 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'espace classé.

#### Après modification

8. Les Espaces Boisés Classés\* (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En bordure des EBC, les constructions devront respecter une distance de ~~4~~ **6** mètres minimum par rapport à l'emprise de l'espace classé (**sous-sol compris**).

## 2. Zone UA : Zone urbanisée à dominante d'habitat collectif

### a. Article 6.2 8° : Implantation des constructions

Justification : il est proposé de modifier le règlement afin de permettre la réalisation de balcons à partir du premier niveau dès lors que le bâtiment se situe en recul par rapport au domaine public. En effet en cas de marge de recul, cet espace est obligatoirement végétalisé et n'est pas concerné par des problématiques de voiries, il n'y a donc aucun inconvénient à permettre la réalisation de balcons à partir du premier étage au lieu du second étage.

#### AVANT MODIFICATION

8. Les constructions neuves peuvent comporter des balcons\* ou bow-windows et oriels\* en saillie, ainsi que des débords de **toit sur le domaine public ou sur la marge de reculement imposée à partir du niveau\* R+2 minimum, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation**. Leur avancée ne doit pas excéder 0,90 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul\* et la longueur totale des bow-windows et oriels\* par niveau\* ne doit pas être supérieure à 50 % de la longueur de la façade. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques\* et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

#### APRES MODIFICATION

8. Les constructions neuves peuvent comporter des balcons\* ou bow-windows et oriels\* en saillie, ainsi que des débords de toit **sur le domaine public à partir du niveau\* R+2 minimum ou sur la marge de recul imposée à partir du niveau\* R+1 minimum**, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation. Leur avancée ne doit pas excéder 0,90 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul\* et la longueur totale des bow-windows et oriels\* par niveau\* ne doit pas être supérieure à 50 % de la longueur de la façade. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques\* et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

### b. Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

#### ARTICLE UA 7.1 : Dispositions applicables dans la bande des 16 mètres

Justification : pour garantir une réelle protection de ces espaces de recul, il est indispensable d'inclure le sous-sol dans les conditions de retrait. Cette règle a pour objectif de protéger ou de mettre en valeur des bâtiments remarquables, des maisons, des espaces verts, etc. Il est donc nécessaire de traiter au mieux ces espaces de recul en permettant des plantations et notamment celles à haute tige qui nécessitent de la pleine terre.

#### 3. Toutefois pour la limite séparative\* latérale :

a) Il peut être exigé une marge de recul\* de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative\* latérale (**sous-sol compris**) :

- Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite de la zone UC.
- Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en bordure du domaine public ferroviaire.
- En cas d'absence de continuité bâti sur la ou les parcelles mitoyennes.
- Lorsque sur une parcelle mitoyenne est édifié un bâtiment comportant des ouvertures, dont la

démolition n'est pas envisagée.

- Lorsque sur une parcelle mitoyenne existe un espace vert protégé (EVP), un espace boisé classé (EBC), ou un équipement public.
- Lorsque sur une parcelle mitoyenne est édifée une construction présentant un intérêt architectural ou paysager à préserver en application de l'article L. 151-19.

Justification : pour garantir une sécurité juridique de la partie réglementaire relative aux dispositions particulières de l'article UA 7.4, il est indispensable de préciser que ces dernières ne sont pas concernées par les dispositions des articles UA7.2 et UA 7.3.

#### ARTICLE UA 7.2 bande comprise entre 16m et 24m

*Ajout d'un paragraphe*

**4. les constructions listées à l'article 7.4 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.**

#### ARTICLE UA 7.3 bande au-delà de la distance de 24m

*Ajout d'un paragraphe*

**3. les constructions listées à l'article 7.4 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.**

### c. Article 10 : Hauteur des constructions.

#### Article UA 10.1. Hauteur maximale

Justification : le terme « précédemment » n'étant pas assez précis, il convient de renvoyer vers l'article concerné.

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit\* ou la dalle du dernier niveau\* en cas de toiture-terrasse\*. La hauteur de l'acrotère\* ne pourra pas être supérieure à 1 mètre au-dessus de la hauteur fixée ~~précédemment~~ à l'article 10.1.2.

#### Article UA 10.2. Hauteur relative par rapport aux voies

Justification : il est indispensable de ne pas permettre l'application de la règle de calcul des hauteurs par rapport aux voies en cas de commerces en rez-de-chaussée pour pouvoir déroger aux règles de hauteurs dans ce cas précis. Cette disposition de dérogation a bien été prévue à l'article 10.1.3 – hauteur maximale des constructions – mais elle n'a pas été reportée dans l'article 10.2.1 – hauteur relative par rapport aux voies. Il est important de permettre une hauteur sous plafond plus importante pour les surfaces commerciales car elles nécessitent d'importants faux plafonds pour le passage des installations techniques.

#### 10.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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 ( $H \leq L+3m$ ).

**Cette disposition ne s'applique pas à l'article 10.1.3 du présent article**

2. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

#### Article UA 10.3 Dispositions particulières

Justification : la règle relative à l'interdiction de créer des logements dans les combles nécessite d'être précisée pour éviter une mauvaise lecture de la règle.

2. Les combles\*<sup>1</sup> **ou espaces sous toiture** des immeubles collectifs d'habitation ne sont pas aménageables sauf pour des éléments techniques visés à l'alinéa 10.3.1. ci-dessus. **Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes antérieures à l'approbation du présent PLU.**

**<sup>1</sup> les combles ou espaces sous toiture ne peuvent être ni aménagés sous forme de duplex, ni sous forme de logements indépendants.**

d. Article 15 : Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Justification : afin de préparer la mise en œuvre des dispositions de la RT 2020, il est proposé de renforcer les normes obligatoires en matière de performances énergétiques et environnementales pour les opérations les plus importantes,

1. Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, dont la surface de plancher\* est égale ou supérieure à ~~5 000 m<sup>2</sup>~~ **2500m<sup>2</sup>** ~~pourra devra~~ mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là où il existe.
2. Toute opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher\* est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, ~~pourra devra~~ renforcer de ~~20%~~ **30% minimum** les normes de performance énergétique de la RT2012.

3. Zone UB : Zone urbanisée à dominante d'habitat petit collectif et pavillonnaire.

a. Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Justification : l'habitat participatif répond à des conditions de réalisation bien particulières, avec notamment des espaces communs plus importants, ce qui a des répercussions directes sur la taille des logements. Il est donc proposé de ne pas imposer de granulométrie pour ce type de logements.

**11. Conditions particulières relatives à la taille des logements :**

En application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme :

- Les opérations dont la surface de plancher\* d'habitation est comprise entre 1000 et 1499 m<sup>2</sup> devront respecter les pourcentages de tailles de logement suivants : 40% de T3<sup>1</sup> et 35% de T4<sup>2</sup> ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant<sup>3</sup>.
- Les opérations dont la surface de plancher\* d'habitation est de 1500 m<sup>2</sup> et plus, devront comporter en plus des 40 % de T3<sup>1</sup> et des 35% de T4<sup>2</sup>, au moins un logement T5<sup>4</sup> ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant<sup>3</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services ~~et~~, de résidences étudiantes **et de l'habitat participatif**.

<sup>1</sup> D'une surface minimale de plancher de 65 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> D'une surface minimale de plancher de 80 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Cette marge s'applique au pourcentage de chaque type de logement. Par exemple **pour les T3** : 40% x 5% = 2%, soit la possibilité de varier entre 38% et 42%.

<sup>4</sup> D'une surface minimale de plancher de 95 m<sup>2</sup>.

## b. Article 9.2 : Emprise au sol

Justification : Pour améliorer la lecture de la règle, il est proposé de remplacer « constructions annexes » par « constructions réalisées en sous-sol ». En effet, malgré la rédaction d'explications dans le lexique du présent règlement, cette demande est très mal comprise ou est mal interprétée par les professionnels de la construction.

### Dispositions applicables à la zone UB proprement dite et aux secteurs UBa et UBc :

1. Le maximum d'emprise au sol\* des constructions ne pourra dépasser 30 % de la superficie de la parcelle (CES\* = 0,30).
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.**

## c. Article 10.2 : Hauteur des constructions : dispositions particulières

Justification : la règle relative à l'interdiction de créer des logements dans les combles nécessite d'être précisée pour éviter une mauvaise lecture de la règle.

2. Les combles\*<sup>2</sup> **ou espaces sous toiture** des immeubles collectifs d'habitation ne sont pas aménageables sauf pour des éléments techniques visés à l'alinéa 10.3.1. ci-dessus. **Il n'est donc pas possible de créer des logements au-dessus de la limite. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU.**

**<sup>2</sup> les combles ou espaces sous toiture ne peuvent être ni aménagés sous forme de duplex, ni sous forme de logements indépendants.**

Justification : Il est nécessaire de préciser les conditions d'obtention de ce bonus écologique car la mise en œuvre de ce bonus permet la réalisation d'un étage supplémentaire. Ce dernier ne doit pas dénaturer son environnement immédiat et s'adapter en fonction du tissu urbain existant.

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 25 % est autorisé **uniquement pour les constructions qui sont à énergie positive et pour lesquelles il sera exigé ~~ma~~ la certification NF Habitat HQE ou équivalent.**

**Cette disposition ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.**

## d. Article 13.2 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Justification : Il est nécessaire de préciser que la surface des espaces verts devra être constituée de pleine terre en excluant notamment les espaces végétalisés sur dalle. Encore une fois, cette disposition est importante car elle favorise la perméabilité des sols et permet des plantations à haute tige. Cette disposition ne s'applique bien entendu pas aux équipements publics qui ont des spécificités particulières d'utilisation.

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.**

#### 4. Zone UC : Zone urbanisée à dominante d'habitat pavillonnaire

##### a. Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Justification : La zone UC « pavillonnaire » est sujette à d'importantes pressions foncières. Face aux très nombreux projets de constructions sur cette zone, il est indispensable de compléter le règlement de la zone en y introduisant, comme dans les autres secteurs, des dispositions concernant les logements sociaux et les logements abordables.

##### *Ajout d'un paragraphe*

###### 8. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone tout programme de constructions, dont la surface de plancher\* d'habitation est égale ou supérieure à **500 m<sup>2</sup>**, devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25 % de la surface de plancher\* destinée à l'habitation. Lorsque l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot\* comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 35 %, celle-ci pourra être exemptée de ces obligations.
- Dans le périmètre de la zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit pour les opérations d'accession autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU, au moins 33% des logements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété à TVA à taux réduit.

Ces obligations concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination\*.

##### b. Article UC 9 Emprise au sol

Justification : Contrairement aux autres zones du PLU, l'emprise du sous-sol n'était pas défini. Il convient donc de rectifier cette erreur en y autorisant une emprise du sous-sol limitée à 30 % de la surface totale du tènement. Cette emprise limitée du sous-sol correspond à une utilisation du sol de type « pavillonnaire ». Elle favorise la rétention d'eau in-situ et les plantations d'arbres.

##### *AVANT MODIFICATION*

1. Le maximum d'emprise au sol\* des constructions ne pourra dépasser 40% de la superficie de la parcelle (CES\* = 0,4).
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### *APRES MODIFICATION*

1. Le maximum d'emprise au sol\* des constructions ne pourra dépasser 40% de la superficie de la parcelle (CES\* = 0,4).
2. Ce coefficient sera porté à 30% pour les constructions réalisées en sous-sol (CES\*=0,3).
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 5. Zone UX : Zone d'implantation d'activités

### a. Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Justification : Il est nécessaire de préciser les conditions d'application de ces règles qui ne donnaient pas une lecture facile des règles de cumul et ne favorisaient pas les projets comportant des surfaces en pleine terre plus importantes.

Avec la création du point 4, il faut procéder à la renumérotation des points suivants.

*Préciser :*

1. Les espaces libres devront être traités en espaces verts plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
  2. Au moins 10% de la surface totale du tènement\* seront conservés en pleine terre\* avec plantation d'arbres de haute tige.
  3. Au moins 10% de la surface totale du tènement\* seront, en plus de la surface de pleine terre imposée au UX13.2, traités en surface végétalisée<sup>1</sup> ~~(toitures terrasses et murs végétalisés compris)~~.
  4. En cas de réalisation de 25% minimum de la surface totale du tènement en pleine terre les dispositions de l'article UX 13.2 et UX 13.3 ne s'appliqueront pas.
- <sup>1</sup> Ils peuvent être aménagés, toitures terrasses végétalisées, murs végétalisés, en espaces verts (pelouse, plantation, îlot végétalisé), si ces dernières ne sont ni dallées, cimentées ou bétonnées (evergreen non compris).

### b. Article 15 : Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Justification : Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, nous proposons de rendre obligatoire l'utilisation partielle des toitures qui sont actuellement des espaces non utilisés par les entreprises.

*Ajouter :*

3. Toutes opérations ou constructions neuves dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000m<sup>2</sup> devront mettre en place un minimum de 25 % de la surface totale de la toiture avec des dispositifs d'énergie renouvelable (panneau photovoltaïque, solaire ....)



## 6. LEXIQUE

Justification : La définition de « l'alignement » nécessite un complément rédactionnel pour bien préciser que la règle doit s'appliquer aux voies existantes ou à créer.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite commune **entre d'un** fond privé et **du le** domaine public d'une voie de circulation **n existante ou future (rétrocession à la commune)**. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que le plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Dans le cadre du règlement de la ville d'Annemasse, l'alignement peut également désigner la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou un élargissement.

Justification : Dans le corpus du règlement, la hauteur des bâtiments annexes a déjà été définie à une hauteur limitée à 3,50m. Il est à noter qu'il subsiste une contradiction entre cette règle et la hauteur inscrite dans le lexique qui fixe à 4m la hauteur au faîtage. Pour harmoniser les règles il a été décidé de privilégier celle inscrite dans le règlement du PLU.

### **ANNEXE (CONSTRUCTION)**

Locaux secondaires constituant des dépendances fonctionnelles à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière. Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...). Leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> **et leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.**

## IV. MODIFICATIONS GRAPHIQUES

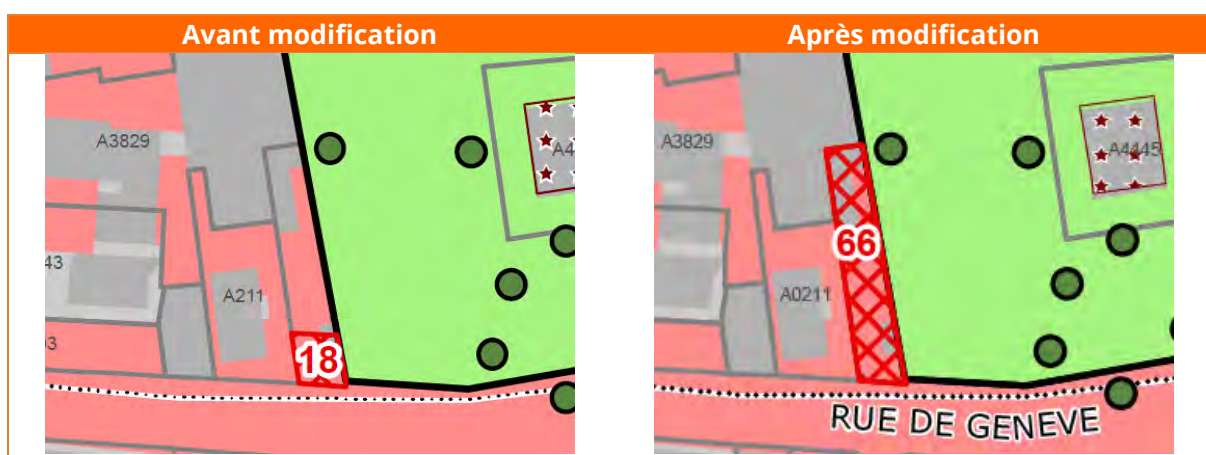
### 1. Les emplacements réservés

#### a. Les projets de parcs et espaces verts

##### **Extension du parc Claudius Montessuit :**

Il est proposé de mettre la parcelle A210 en emplacement réservé afin de réaliser une extension du parc Montessuit. Actuellement, il existe une maison d'habitation avec garage et jardin sur cette emprise. Il est à noter que la parcelle cadastrée section A n°0211 appartient déjà à la commune d'Annemasse.

*Surface de l'ER n°66 : 133 m<sup>2</sup>*



##### **Extension du projet du parc du Brouaz :**

Il est proposé d'agrandir l'emplacement réservé n° 27 au nord de son emprise actuelle. Cet agrandissement permettra de créer un espace supplémentaire pour le futur parc du Brouaz d'une superficie de 9218 m<sup>2</sup>. Ces parcelles auraient dû être intégrées à la révision générale du PLU du 3 juillet 2017. Nous proposons donc la rectification de cette erreur.

*Surface de l'extension de l'ER n°27 : 9 218 m<sup>2</sup>*

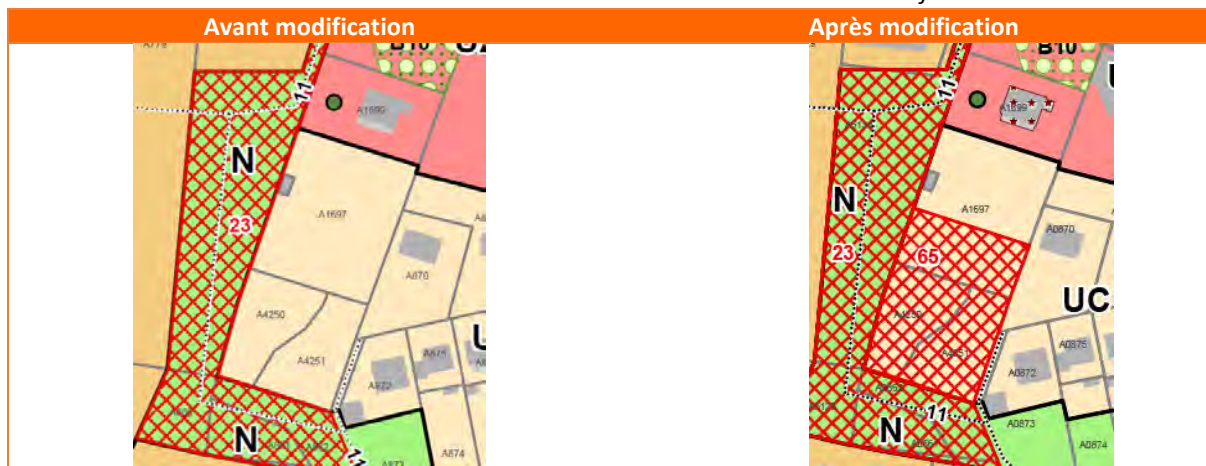


### Extension du parc rue du Salève :

Un parc va être créé et il aura un accès depuis la rue du Salève. Au total, ce dernier représentera une superficie d'environ 5 200 m<sup>2</sup> (emplacement réservé n°23). Il est proposé de mettre un emplacement réservé sur les parcelles attenantes à cette zone dans le but d'agrandir le futur parc pour une surface de 2548 m<sup>2</sup>.

Les parcelles concernées pour cet emplacement réservé sont : A4250, A4251, A1697.

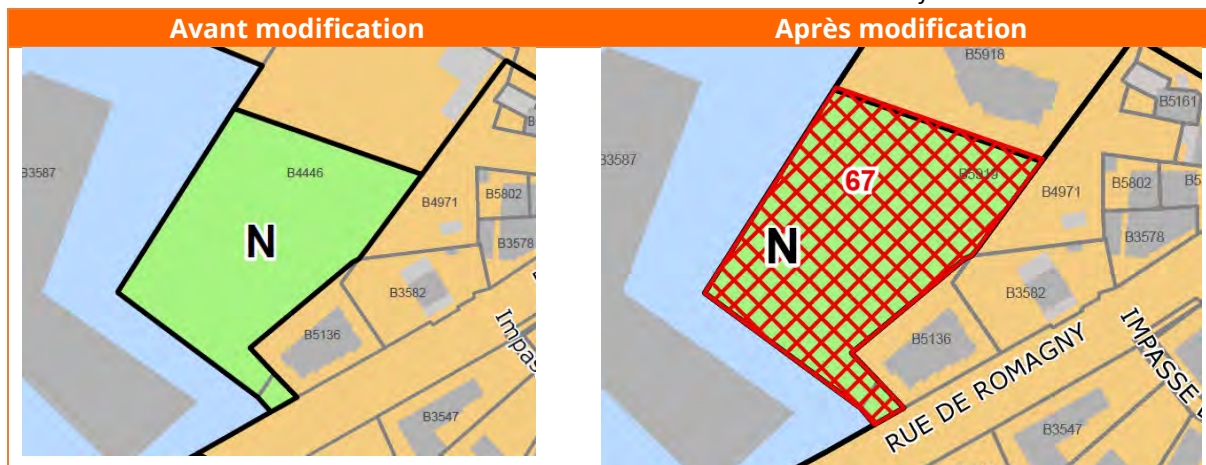
*Surface de l'ER n° 65 : 2548 m<sup>2</sup>*



### Création d'un espace nature :

Il est proposé de mettre un emplacement réservé sur la zone N rue de Romagny, correspondant aux parcelles B5919 et B3585. Cet espace adjacent à l'école Camille Claudel permettra d'accueillir un espace vert aménagé d'une surface totale de 3 312 m<sup>2</sup> qui participera au bien être des habitants du quartier.

*Surface de l'ER n°67 : 3 312 m<sup>2</sup>*



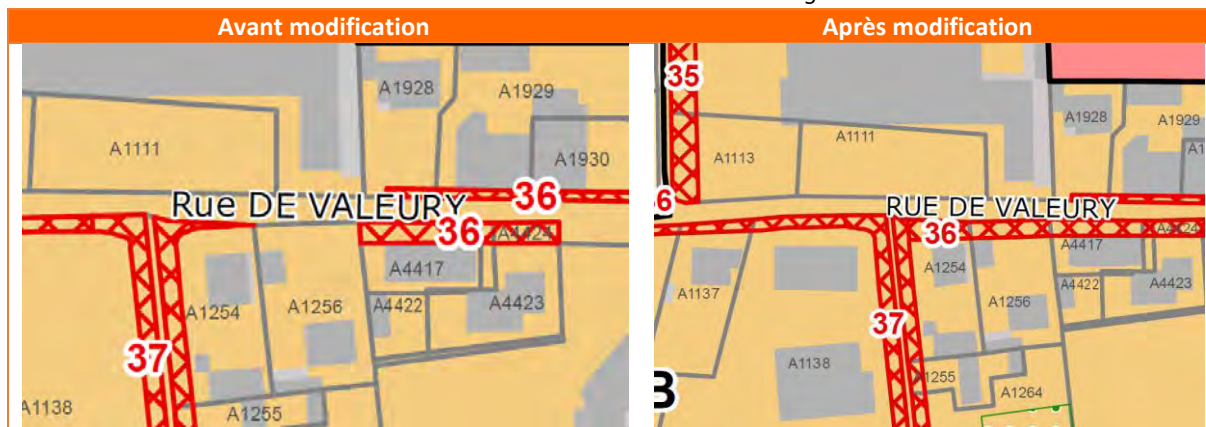
## b. Elargissement de voirie

### Rue de Valeury :

Il est proposé d'étendre l'emplacement réservé n°36 aux parcelles A1256 et A1254 afin de réaliser un élargissement à 10m de la rue de Valeury. La portion de rue depuis la route de Bonneville a déjà fait l'objet d'un agrandissement.

*Largeur de l'extension de l'ER n°36 : 4 m*

*Largeur de l'extension de l'ER n°36 : 36 m*



### Rue de la paix :

Il est proposé de modifier l'emplacement réservé n° 24 pour permettre la réalisation d'un élargissement et d'un aménagement de la voirie cohérent. Il est proposé de supprimer le décroché existant actuellement sur le document graphique pour éviter la création à terme d'un bâtiment avec un redent sur la parcelle A3754.

*Longueur de l'ER n°24 : 54 m*





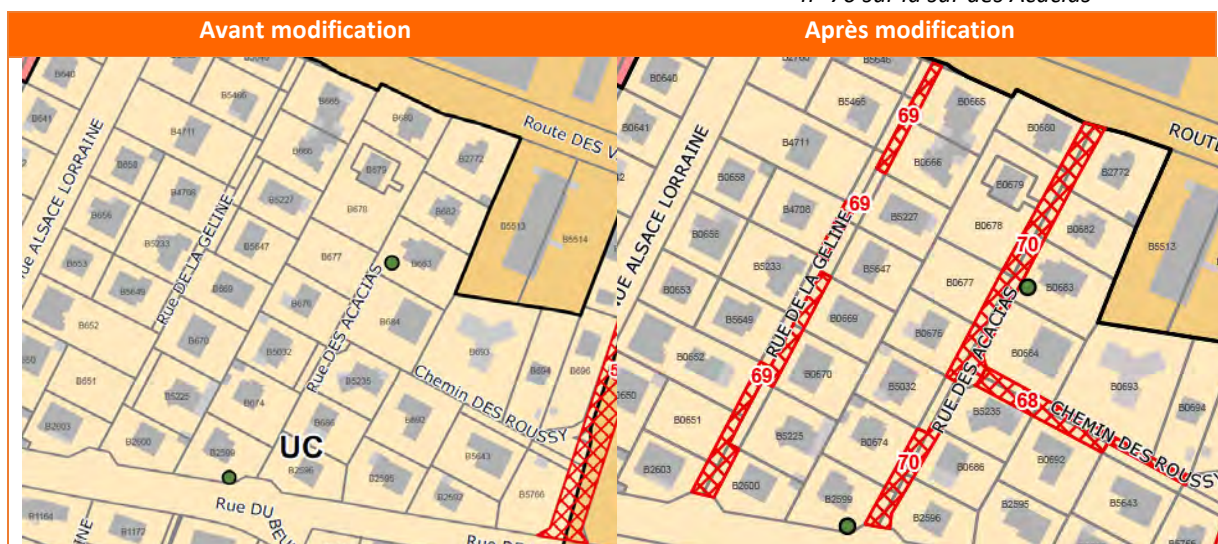
### c. Régularisation de voiries

#### Rue de la Géline Rue des Acacias, chemin des Roussy :

Pour permettre à la commune d'acquérir les voiries et les intégrer au domaine public, il est proposé de mettre des emplacements réservés sur les bouts de voiries qui ne font pas encore partie du domaine public communal.

*Création des emplacements réservés :*

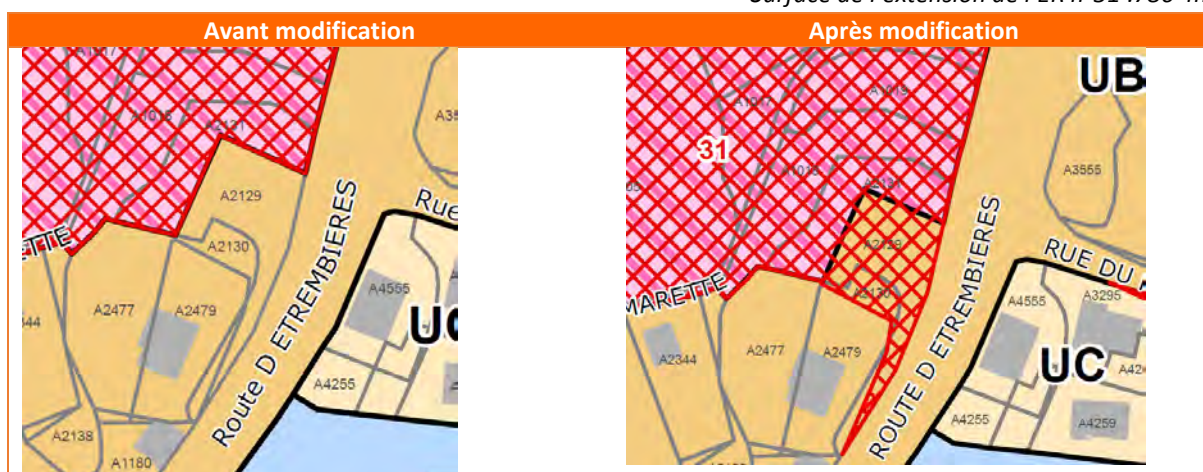
- n° 68 sur le chemin des Roussy
- n°69 sur la rue de la Géline
- n° 70 sur la rue des Acacias



### d. Acquisition foncière

Les parcelles A2129 et A 2130, situées route d'Etrembières, font partie d'un ensemble de terrains appartenant à l'ATMB. Il est proposé de réintégrer ces deux parcelles à l'emplacement réservé n° 31 pour créer un aménagement d'ensemble en lien avec le parking public existant et avec la création d'espaces verts.

*Surface de l'extension de l'ER n°31 : 786 m²*



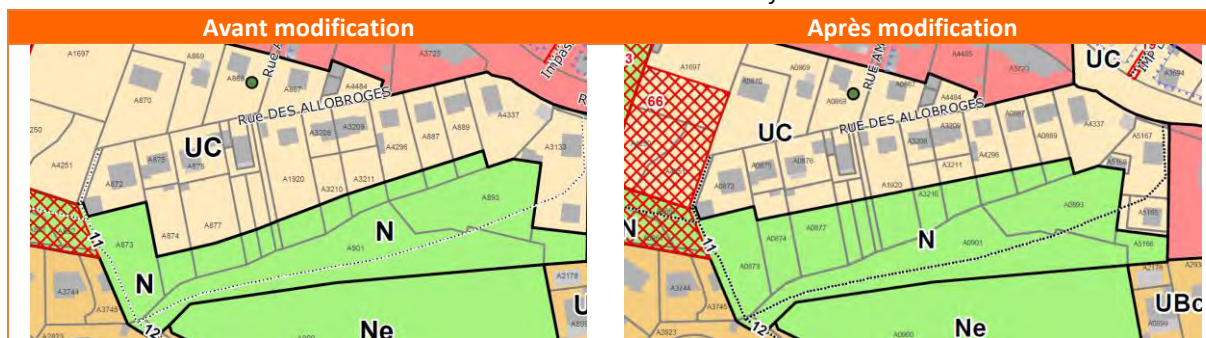
## 2. Changement de zones

### a. Zone N

#### Agrandissement de la zone N au niveau du Chemin des Allobroges

Il est proposé d'agrandir la zone N, tout en laissant des possibilités de construction (maisons dans le cadre du BIMBY, piscines ....). Ce rééquilibrage de la zone N permettra de préserver un espace naturel de qualité. Cette évolution représentera une augmentation d'environ 11% de la zone Naturelle actuelle du secteur. A terme, cela représentera un ensemble cohérent, qui sera composé d'une zone boisée, du futur parc de la rue du Salève et de son extension.

*Surface de l'extension de la zone : 1542.6 m<sup>2</sup>*



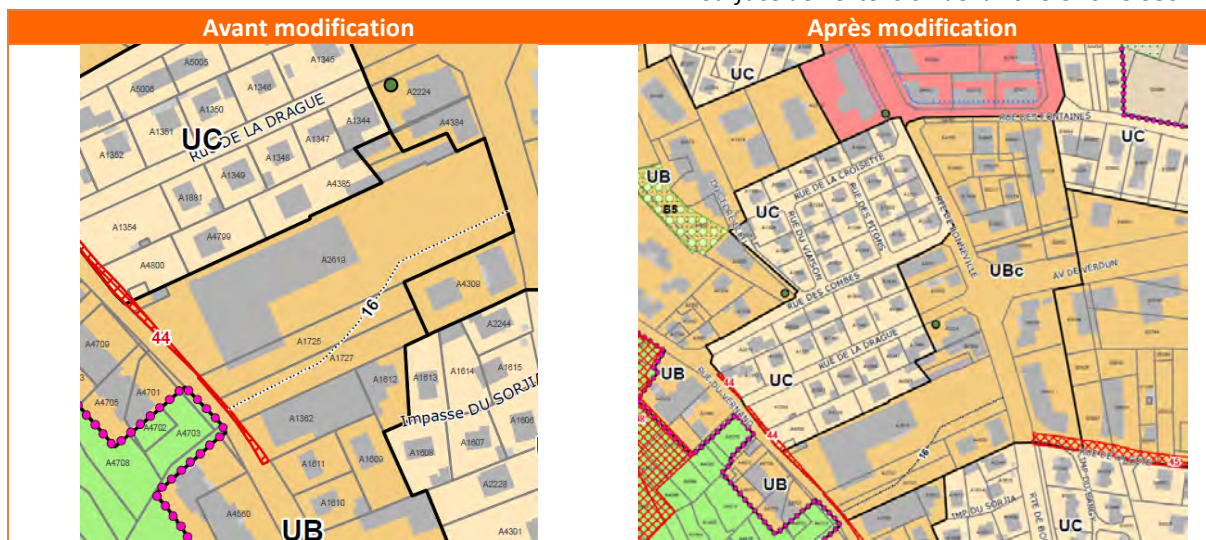
### b. Zone UBc

#### Sur le tènement de commerce du carrefour market, route de Bonneville.

Il est proposé de transformer la zone UB en UBc. Cela permettra de régulariser une situation existante, car les parcelles comportent déjà une zone commerciale.

Parcelles concernées par la modification : A4384, A4385, A2619, A1725, A1727, A2620.

*Surface de l'extension de la zone UBc : 8 886 m<sup>2</sup>*



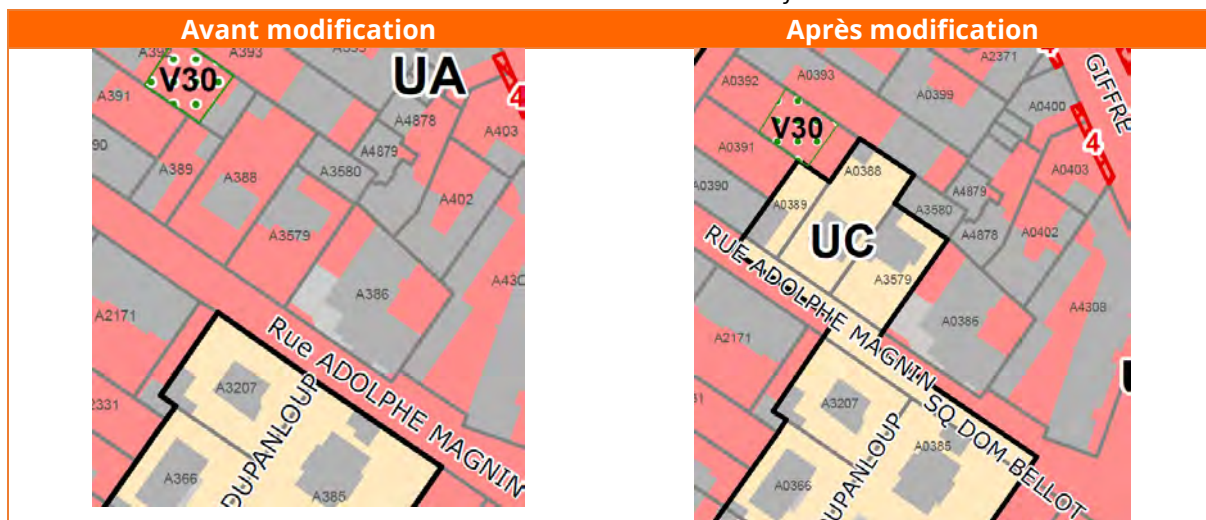


### c. Zone UC

#### Ilot de 3 maisons situées rue Adolphe Magnin

Il est proposé d'étendre la zone UC du Clos Dupanloup aux trois maisons se situant en face, sur la rue Adolphe Magnin. En effet, cette extension de la zone UC permettra de préserver un petit ilot de verdure et de renforcer cette continuité pavillonnaire. Cet important travail de la densité maîtrisée permet de mieux appréhender la densité importante du centre-ville.

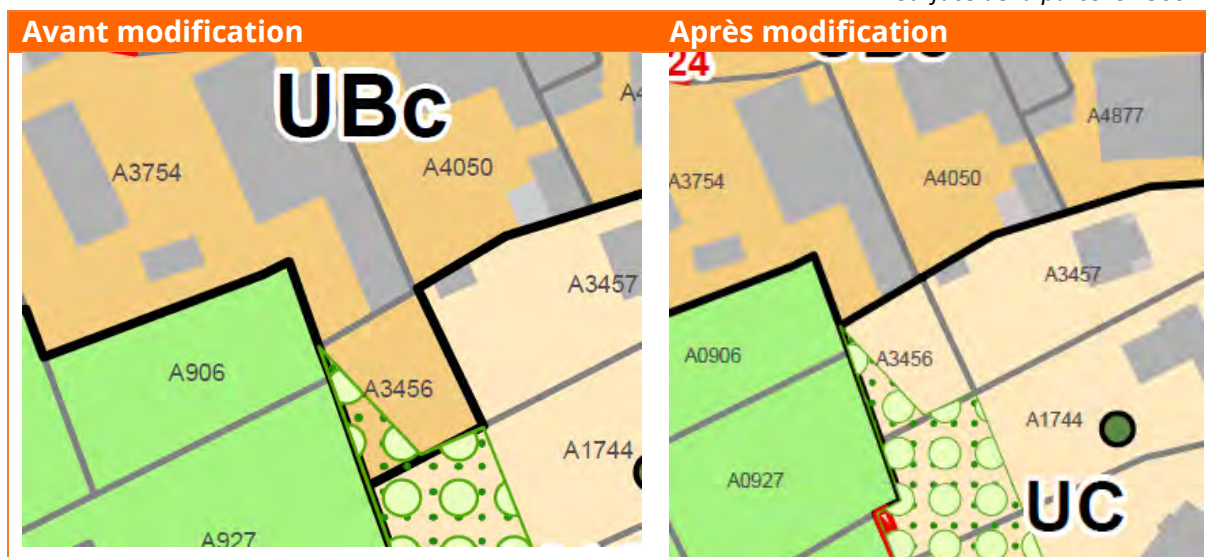
Surface de l'extension de la zone : 1 997 m<sup>2</sup>



#### Parcelle A3456

Il est proposé d'étendre la zone UC à la parcelle A3456 car elle se situe dans le prolongement naturel de la zone UC existante.

Surface de la parcelle : 366m<sup>2</sup>

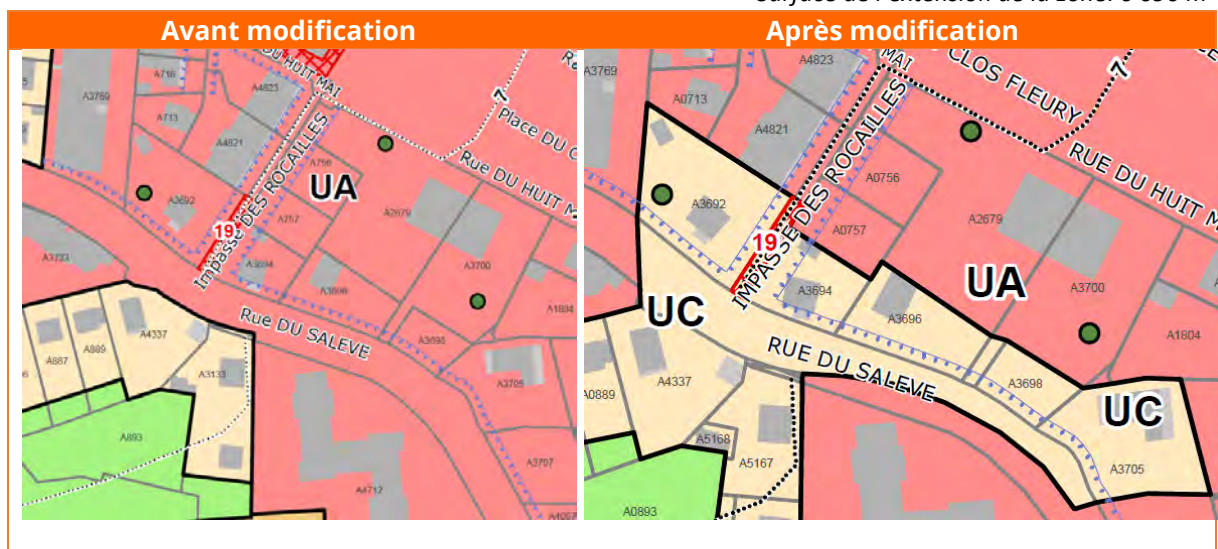


## Front de rue au niveau de la rue du Salève

Il est proposé d'agrandir la zone UC de la rue des allobroges à la zone pavillonnaire déjà existante qui se situe en bordure de la rue du Salève. La création en front de rue, d'immeubles collectifs ne fera qu'accentuer la circulation déjà difficile de la rue du Salève et notamment dans le secteur situé à proximité du giratoire et aggraverait l'impact des nuisances sonores sur le voisinage.

Les parcelles concernées sont : A3692, A3694, A3696, A3698, A3700, A3705.

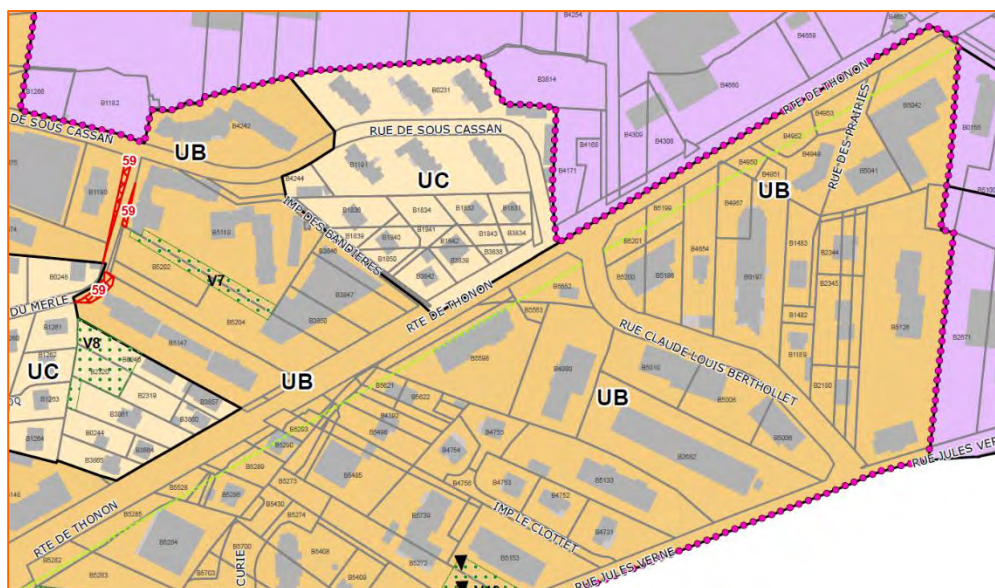
Surface de l'extension de la zone: 6 090 m<sup>2</sup>



## 3. Les prescriptions

### a. Marge de recul

Il est proposé de mettre une marge de recul de 9 m par rapport à la route de Thonon au niveau de la zone UB. Actuellement, l'implantation des constructions en zone UB a été fixée à 4 m par rapport à la voie. La route de Thonon est un axe particulier à très forte circulation, qui permet notamment de desservir la zone industrielle. Face à cette situation et considérant que des bâtiments d'habitation peuvent s'implanter le long de cet axe, une implantation en recul de 9 m par rapport à la route de Thonon est justifiée pour limiter les nuisances induites par cette route à forte circulation.



**Nouveau figuré de la légende :** ----- marge de recul de 9 m au titre du L 151-18 \*



## b. Classement d'un espaces vert et des arbres remarquables

### Parcelle A769 située sur la rue de Genève

Classement d'un EVP : Cela permettra la conservation et le renforcement de la masse végétale sur ce secteur. La création d'espace de respiration est indispensable pour garantir un meilleur équilibre.

Surface de l'EVP n°36 : 394m<sup>2</sup>

V36		Parcelles : A 769	
<u>Superficie</u> : 394 m <sup>2</sup>			
<u>Localisation</u> : Rue de Genève			

Classement de deux arbres remarquables (marronniers) qui participent à la masse végétale de la rue et viennent compléter la présence du cèdre bleu de la parcelle attenante déjà classé au PLU.

101	deux marronniers, Rue de Genève	Parcelle : A769
		
Justification du classement :		
<input type="checkbox"/> Age <input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur) <input type="checkbox"/> Zone géographique <input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique <input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique <input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)		

### Parcelle A 1922 située rue des eaux belles


La présence végétale et le maintien de ces deux arbres remarquables permettra d'assurer une parfaite transition entre la nouvelle zone de construction et le secteur pavillonnaire.

102	Cèdre du Liban et Sapin, Rue des eaux belles	Parcelle : A1922
		
Justification du classement :		
<input type="checkbox"/> Age <input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur) <input type="checkbox"/> Zone géographique <input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique <input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique <input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)		

### c. Bâtiments remarquables

#### **Parcelle A 5009 située au 15 rue du Commerce**


Dans le cadre de la poursuite de la préservation des bâtiments remarquables, il est proposé de conserver les façades de ce bâtiment situé à l'angle de la rue du Commerce et de la rue des Voirons.

IMMEUBLE		
<u>Parcelle</u> : A 5009	<u>Information</u> :	
	De type néoclassique	
<u>Adresse</u> : 15, rue du commerce		
<u>Classement</u> : façades du bâtiment sur rues		

#### **Parcelle A 1699 située au 8 rue du Salève**

Il est proposé de procéder au classement, de cette demeure bourgeoise qui est ancré au sein d'un espace de verdure remarquable. Cet ensemble atypique doit être préservé pour permettre la conservation d'espace remarquable au sein de la ville agglomérée.

IMMEUBLE	
<u>Parcelle</u> : A 1699	<u>Information</u> :
<u>Adresse</u> : 8, rue du Salève	De type Classique bourgeois fin XIX <sup>e</sup>
<u>Classement</u> : enveloppe du bâtiment	



#### 4. Modification du tableau des surfaces

ZONE	Superficie (ha)	%
<b>Zones urbaines destinées principalement à l'habitat</b>		
<b>UA</b>	<b>83,8</b>	<b>16,8%</b>
UAc	0,9	0,2%
<b>UB</b>	<b>97,9</b>	<b>19,7%</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>57,4</b>	<b>11,5%</b>
UD	35,5	7,1%
UZ2	6,7	1,3%
UZ3	5,1	1,0%
<b>Sous-total</b>	<b>306,62</b>	<b>61,6%</b>
<b>Zones urbaines destinées à l'activité économique</b>		
UX	56,6	11,4%
UZ1	1,4	0,3%
<b>Sous-total</b>	<b>58</b>	<b>11,6%</b>
<b>Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements</b>		
UE	46,4	9,3%
UEa	17,7	3,6%
UEg	1,2	0,2%
<b>Sous-total</b>	<b>65,28</b>	<b>13,1%</b>
<b>Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat</b>		
AU	2,21	0,4%
<b>Zones agricoles protégés</b>		
A	3,83	0,8%
<b>Zones naturelles protégées</b>		
<b>N</b>	<b>57,2</b>	<b>11,5%</b>
Ne	5,2	1,0%
<b>Sous-total</b>	<b>62,2</b>	<b>12,5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>498,1</b>	<b>100,0%</b>

## V. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global : PAPAG

### Ilot Route d'Etrembières

Conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme qui stipule que :

*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.*

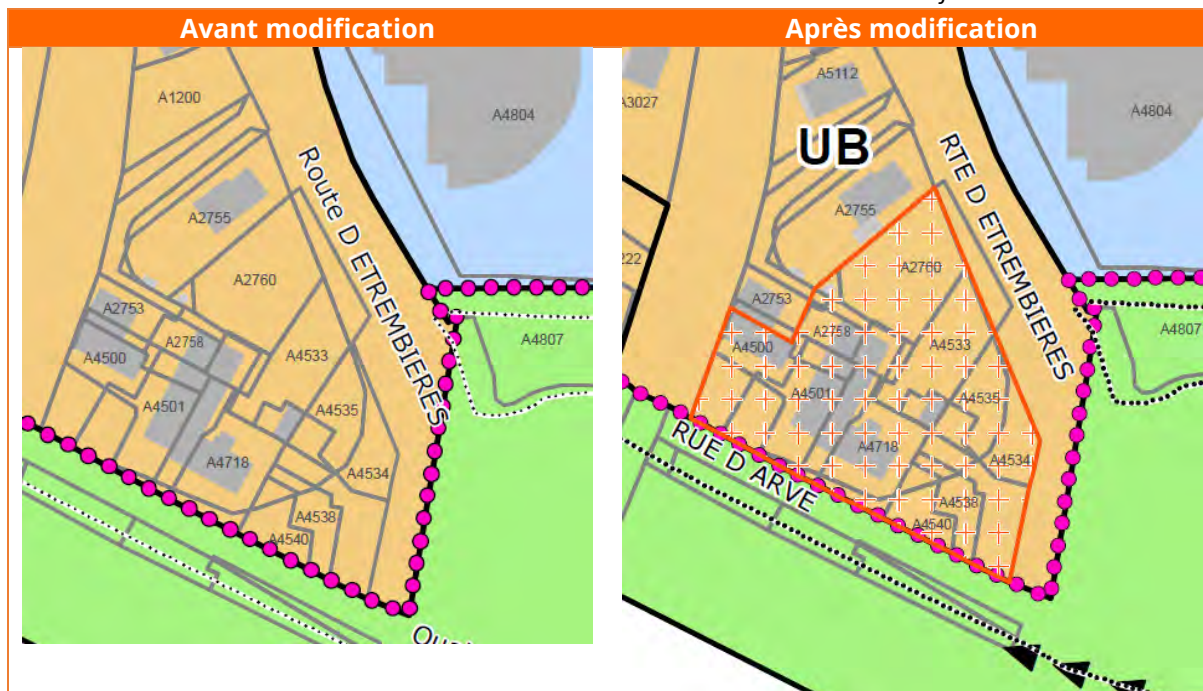
L'agglomération d'Annemasse travaille actuellement sur un projet de giratoire à l'entrée de la route d'Etrembières pour réduire l'engorgement régulier du secteur du pont d'Etrembières et de la sortie d'autoroute. Ainsi, il est envisagé de créer un ouvrage qui reliera l'avenue de l'Europe au Pont d'Etrembières. Cet aménagement permettra à terme une meilleure irrigation des différents canaux autoroutiers et évitera de concentrer tous les flux sur un même réseau. Ce projet étant à l'étude, il n'est pas concevable de permettre à l'ilot situé avenue de l'Europe/route d'Etrembières d'évoluer pour l'instant avec la construction de nouveaux immeubles.

L'instauration de ce périmètre d'attente permettra de ne pas exposer de nouveaux habitants aux nuisances éventuelles que pourrait engendrer cette infrastructure routière et par la même d'empêcher la réalisation de cet ouvrage dont on ne connaît pas encore les caractéristiques et les délimitations exactes.

Ce périmètre correspond à la zone où le risque de mutations urbaines à court terme est le plus élevé et au périmètre d'implantation de ce nouveau giratoire en tenant compte des tènements complets.

### MODIFICATION GRAPHIQUE

Surface du PAPAG : 4 082 m<sup>2</sup>





## MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UB :

### Caractère de la zone UB

#### Ajout d'un paragraphe :

**Pour l'îlot\* « Etrembières », il 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 un secteur dans l'attente de la définition d'un projet de restructuration de voiries qui permettra de fluidifier le trafic et la création d'un giratoire.**

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

#### Ajout d'un paragraphe :

**12. Dans l'îlot\* « Etrembières », 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 **75 m<sup>2</sup> de surface de plancher\***, et ce pour une durée maximale de **5 ans** dans l'attente de l'approbation d'un projet de restructuration de voiries et de création d'un giratoire.**

### Ajout d'une page descriptive du PAPAG à la fin de la zone UB

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

### **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 concerné par l'instauration d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global correspond à l'îlot\* « Etrembières » est délimité par la route d'Etrembières, la rue D'Arve et la voie ferrée.

### **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 d'aménagement routier visant notamment à fluidifier le trafic en entrée en de ville et sur l'entrée d'autoroute.

L'objectif sera de créer un ouvrage qui reliera l'avenue de l'Europe au pont d'Etrembières permettant ainsi une meilleur irrigation des différents canaux autoroutiers et évitera de concentrer tous les flux sur un même réseau

#### *Effets*

Sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de **75 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.

## VI. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans la continuité du classement au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme du bâtiment remarquable situé rue du Docteur Favre, il est proposé d'élargir le périmètre de réflexion dans le but de réaliser une OAP.

Ainsi, il est proposé d'étudier cette nouvelle orientation selon trois axes :

- le bâtiment principal doit conserver sa protection au titre du Code de l'Urbanisme tout en mettant en valeur la partie d'espace vert située en front de rue (rue du Docteur Favre) et qui sera étendue pour créer un véritable espace de respiration au sein de ce tènement.

- l'aile du bâtiment située du côté de l'avenue de la Gare, présente une valeur patrimoniale évidente qu'il convient de préserver, tout en lui permettant d'évoluer grâce à l'accueil d'activité, ateliers d'artistes, associations...

- une partie du tènement située rue des Alpes, pourra être dédiée à l'habitation collective permettant ainsi de venir s'accoler au pignon existant du bâtiment situé à l'angle de la rue du Môle et de la rue des Alpes, actuellement ce pignon en R+6 est complètement aveugle.

Ce nouveau bâtiment pourra accueillir en RDC, des commerces, bureaux et / ou activités de services qui pourra déborder du bâtiment côté rue du Docteur Favre. Cette programmation en rez de chaussée viendra compléter une offre locale dans un quartier en pleine mutation avec notamment, les répercussions positives indirectes des nouvelles constructions de la ZAC Etoile-Genève. La situation de ce bâtiment, à proximité immédiate de la Gare et dans l'axe très dynamique entre l'équipement culturel et associatif du bâtiment Martin Luther King et la ZAC Chablais Parc en fait un lieu stratégique pour une implantation.

L'OAP est composée des deux secteurs suivants :

- le premier concerne, la partie bâtiments à conserver

- le second concerne un secteur à projet qui devra faire l'objet d'une réalisation unique qui comprendra la réalisation d'un bâtiment en R+6 et d'un espace vert conséquent.

