



**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**PLU**

# MODIFICATION

## N°2

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

Modification n°2

approuvé le 03 juillet 2017

approuvée le 18 octobre 2018

approuvée le 27 juin 2019

en cours

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.	PERIMETRE D’ATTENTE DE PROJET D’AMENAGEMENT GLOBAL : P.A.P.A.G. ....	7
1.	Modifications règlementaires de la zone UX (zone d’implantation d’activité industrielle, artisanale, tertiaire, commercial ou de service).....	11
2.	Modifications graphiques de la zone UX : 3 secteurs concernés par le PAPAG.....	13
IV.	MODIFICATION REGLEMENTAIRE DE LA ZONE N (ZONE NATURELLE) .....	14
V.	MODIFICATIONS GRAPHIQUES ET RAPPORT DE PRESENTATION ANNEXE .....	15
1.	Classement d’une maison en bâtiment d’intérêt architectural .....	15
2.	Classement de trois arbres remarquables.....	16



# 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 maîtrise de développement de la zone d'activité économique de la commune et ainsi être en cohérence en terme d'aménagement, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements du PLU en passant par une procédure de modification avec enquête publique.

Pour cela, la commune souhaite procéder à des modifications réglementaires écrites et graphiques de la zone UX (Zone d'implantation d'activité industrielle, artisanale, tertiaire, commerciale ou de service.)

L'objectif étant de protéger la zone et encadrer les diverses implantations (commerciale, industrielle, artisanale...) actuelles et futures dans certains secteurs stratégiques par la mise en place d'un PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global).

Dans un second temps, afin de poursuivre les mesures engagées pour la protection des bâtiments d'intérêt architectural et des arbres remarquables, il est proposé de classer une maison se situant sur la route des vallées ainsi que trois arbres remarquables se situant à proximité.

Enfin, toujours dans l'objectif de favoriser la mise en œuvre de projets d'agriculture urbaine dans les zones de centralités, il est nécessaire de rajouter une disposition dans la zone N pour permettre ce type de projet.

### 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.

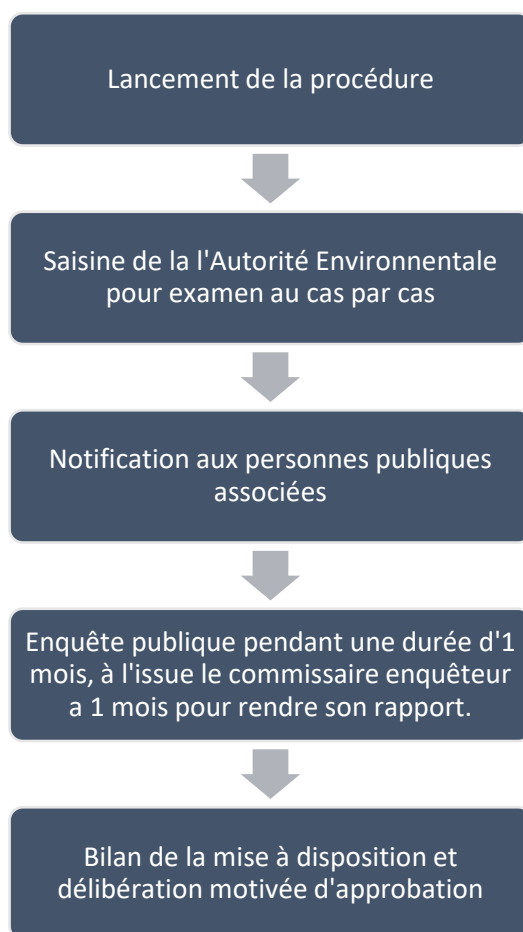
La présente modification est conforme aux conditions prévues par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- 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.

ETAPES DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION :



### III. PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL : P.A.P.A.G.

---

Les pouvoirs publics locaux souhaitent maintenir et renforcer leur tissu économique « productif » (industrie, artisanat, services aux entreprises). Toutefois, les conditions pour les activités « productives » ne sont pas très favorables car elles rencontrent des difficultés à trouver des emplacements pour exercer leur activité. En effet, le foncier subi de très fortes contraintes liées à la rapide croissance démographique et économique de la commune. Dès lors, de nombreuses zones industrielles et artisanales à l'origine, ont petit à petit muté vers des activités commerciales et de services aux personnes.

Ces mécanismes expliquent les difficultés rencontrées par les activités productives pour trouver des solutions d'implantation, ce qui contribue à leur déclin sur le territoire. Cette situation conduit à un risque de mono-fonction du tissu économique, qui le rendrait alors très fragile.

Face à ce constat la stratégie de développement économique et initiée par Annemasse Agglo vise notamment à :

- Renforcer le tissu « productif », en s'appuyant sur un tissu historique, en accompagnant les dirigeants à recruter et fidéliser leur personnel et en leur réservant des espaces à tarif maîtrisé,
- Qualifier le tissu « résidentiel », en s'appuyant sur les fortes opportunités d'affaires locales de ce secteur.

Jusqu'à ce jour, les documents d'urbanisme peinent à encadrer la mutation d'emplacements dédiés à des activités « productives » vers des fonctions « résidentielles », notamment car :

- Le Code de l'Urbanisme ne permet pas de distinguer entre les activités « productives » et « résidentielles »,
- La politique de développement commercial établie à l'échelle d'Annemasse Agglo via un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), rencontre des difficultés dans sa traduction à l'échelle des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux.

Dès lors, garantir des espaces accessibles aux activités « productives », tout en assurant un aménagement cohérent et qualitatif des zones d'activités économiques (ZAE) représente un véritable défi et plusieurs de ces ZAE ne présentent aujourd'hui ni la fonctionnalité, ni la qualité souhaitée. Ce constat s'applique notamment à la ZAE du Mont-Blanc, plus grande zone d'Annemasse Agglo, dont de très nombreux tènements industriels et artisanaux ont muté vers des activités commerciales et qui présente un aménagement peu qualitatif.

#### Une réflexion qui s'inscrit dans la mise en œuvre du SCOT :

L'objectif 3 du PADD du projet de SCOT en cours de révision (arrêté du 5 février 2020) vise à « faire du commerce un facteur d'urbanité » notamment en améliorant la qualité des équipements commerciaux et des espaces marchands et en limitant leur impact environnemental.

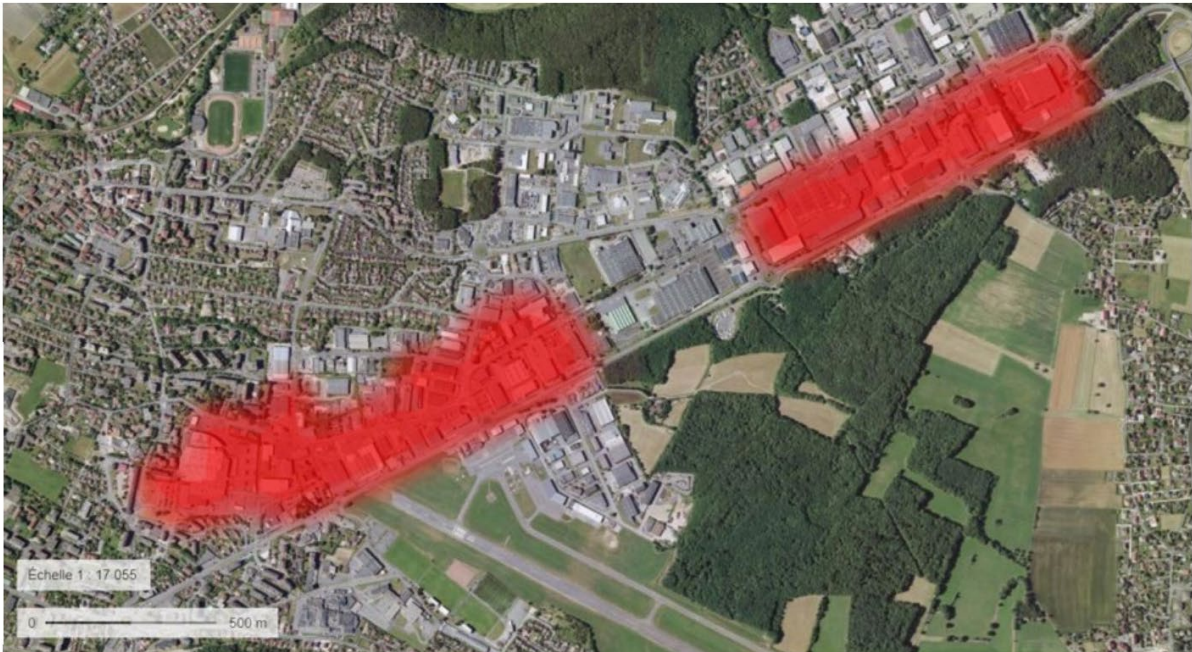
Afin de limiter les friches et la consommation foncière et dans une optique de confortement de l'offre commerciale au plus près des zones d'habitat, les documents d'urbanisme devront veiller à :

- favoriser la mobilisation des surfaces commerciales vacantes,
- limiter la mutation des activités artisanales et productives vers l'activité commerciale,
- limiter l'emprise en termes de consommation d'espace des nouvelles implantations (développement sur plusieurs niveaux, parkings en ouvrage ou partagés...).

Tout nouveau projet de développement commercial, qu'il s'agisse d'une nouvelle implantation ou d'une extension, doit contribuer à la valorisation qualitative des sites commerciaux.

La ZAE d'Annemasse/Ville-la-Grand est déterminée comme un pôle majeur de périphérie où il convient d'enrayer le « grignotage » des tènements destinés aux activités productives par le commerce avec une affirmation nécessaire de la vocation des différents secteurs de cette zone.

## Localisation du secteur d'implantation périphérique :



Source : DAAC arrêté le 05/02/2020\_ Annemasse Agglomération

En dehors de ces secteurs d'implantation périphérique, il est demandé à ce que les règlements d'urbanisme locaux prévoient des dispositions contraignant la mutation des bâtiments à usage non résidentiel vers des activités résidentielles (dont le commerce)

Le DOO du projet de SCOT arrêté définit un principe ambitieux de restructuration et d'optimisation de la zone d'activités d'Annemasse/Ville-la-Grand à court, moyen et long terme.

### Extraits :

« Il s'agira de mettre en œuvre une démarche globale, cohérente et partagée entre les communes en matière de requalification de la zone d'activités existante. Celle-ci devra notamment permettre d'apporter des solutions réglementaires et opérationnelles en faveur de :

- La définition de vocations dominantes au sein de la zone, en distinguant les secteurs à vocation commerciale des secteurs dédiés à l'accueil d'activités productives (industrie, entrepôts, artisanat) ;
- Une réflexion pourra être portée sur la possibilité de relocaliser des activités existantes en fonction de la définition des vocations par secteurs ;
- Afin de ne pas concurrencer les activités productives dans les secteurs qui leur seront dédiés, une attention particulière sera à porter sur l'implantation des activités tertiaires, de loisirs et de restauration ;
- La stabilisation des emprises commerciales existantes au sein de la zone d'activités à la date d'approbation du SCOT, en localisant préférentiellement les nouvelles implantations des commerces et ensembles commerciaux d'importance au sein de la localisation préférentielle périphérique ;
- Du développement de la maîtrise foncière publique, particulièrement afin de permettre d'offrir des capacités d'implantation pour les activités productives à un prix abordable. »

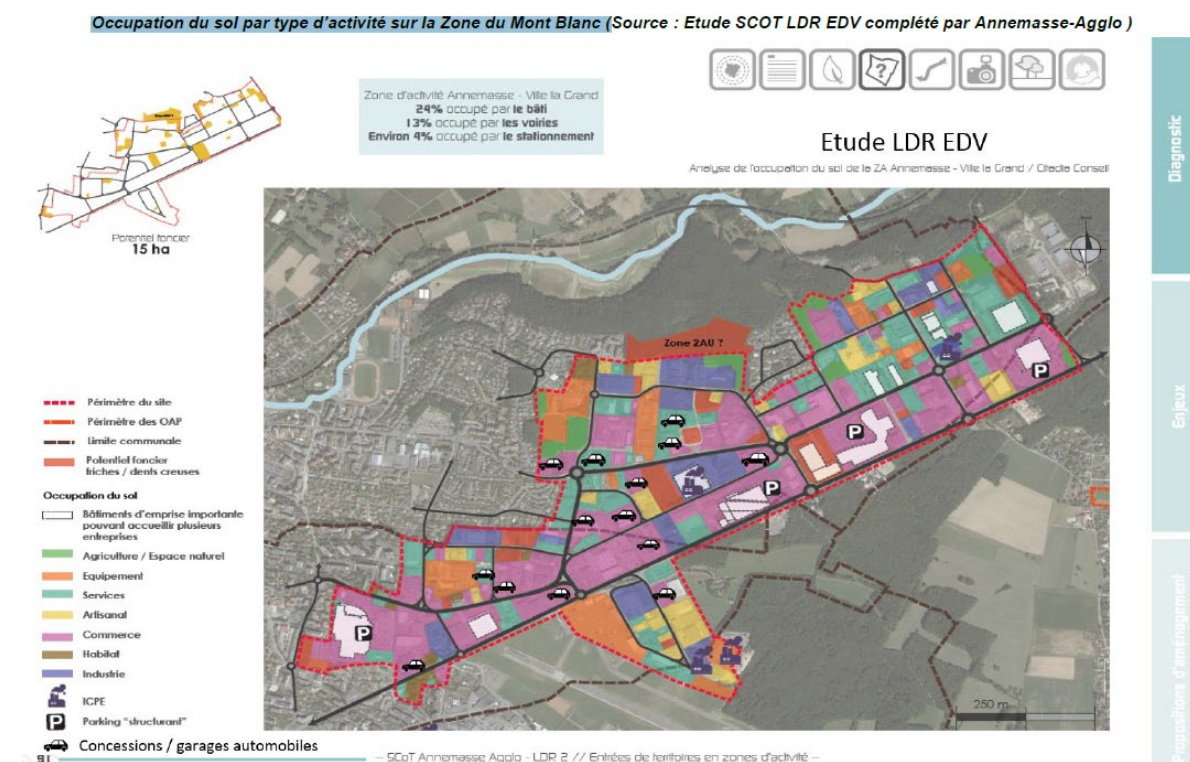
Il s'avère que la partie de la ZAE d'Annemasse/Ville-la-Grand dans laquelle le PAPAG serait instauré concentre l'ensemble des enjeux justifiant une restructuration urbaine, qui se posent ici de manière particulièrement forte comparativement à d'autres secteurs de la ZAE. La restructuration à court terme de cette partie de la ZAE aura donc un « effet levier » très fort pour changer l'image globale de l'ensemble de la ZAE et enclencher une dynamique de requalification à l'échelle de toute cette dernière.

En effet :

- le secteur de la ZAE concerné se situe entre deux localisations préférentielles périphériques pour le développement commercial, il marque une vraie coupure entre deux polarités commerciales affirmées. Cette

situation le rend particulièrement stratégique car le soumet à une forte pression, notamment sur les parcelles en façade de la route de Thonon par nature attractives pour des enseignes commerciales.

- Comme le montre la carte des occupations du sol actuelles (ci-dessous), il n'y a pas de réelle dominante qui se dégage en termes de fonctions et types d'activités ou d'occupations dans ce secteur. « Il y a de tout », « tout est mélangé ».... Cette forte hétérogénéité des fonctions n'est pas sans poser des problèmes : manque de lisibilité pour les clientèles des différents types d'activités présentes, mélanges de flux de véhicules obéissant à des logiques différentes, voire des conflits d'usage (qui pénalisent notamment les activités « productives », que la stratégie de développement économique entend maintenir...)



Par l'instauration d'un PAPAG il est nécessaire de prévenir le risque de mutations à court terme afin de définir un projet global pour un aménagement plus cohérent.

Les secteurs identifiés au règlement graphique et concernés par le présent PAPAG peuvent être sujets à des mutations rapides et non maîtrisés qui peuvent être en incompatibilité avec le projet de territoire. Ce sont des secteurs peu développés, en friche ou en voie de mutation non maîtrisé.

Pour mémoire les objectifs du PAPAG sont les suivants :

- Afficher clairement une volonté de réorganisation de la zone,
- Disposer de temps pour définir un projet de réaménagement global d'un secteur de la ZAE comprenant des parcelles ou friches potentiellement mutables à court terme,
- Eviter des implantations ou extensions « au coup par coup » susceptibles de compromettre une réorganisation cohérente et optimisée du secteur, en particulier sur les parcelles où le zonage actuel des PLU autorise le commerce,
- Travailler conjointement à la mise en place d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement et de programmation (OAP) dans les deux PLU de Ville-la-Grand et d'Annemasse,



1. Modifications règlementaires de la zone UX (zone d’implantation d’activité industrielle, artisanale, tertiaire, commercial ou de service)

### **Modification du caractère de la zone UX :**

Ajout d’un paragraphe :

**Pour la Z.A.E** 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 réaménagement et restructuration de la Z.A.E. aboutissant à l’instauration d’une ou plusieurs O.A.P. (Orientations d’Aménagement et de Programmation).

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

Ajout d’un paragraphe

8. Dans la Z.A.E, 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 m² de surface de plancher\***, et ce pour une durée maximale de **5 ans** dans l’attente de l’approbation d’une ou plusieurs O.A.P. visant à la restructuration et réorganisation des secteurs concernés.

## **Servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur la Z.A.E. »**

### **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 :**

Les secteurs pris pour instauration d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global correspondent à **la Z.A.E** donnant sur la rue Lavalette, rue de l'industrie et rue des Esserts ; puis deux zones distinctes sur la route de Thonon.

### **Objet et effets de la servitude**

#### *Objet*

Cette servitude a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ces secteurs dans l'attente de la définition d'un projet de restructuration visant à assurer un aménagement cohérent et qualitatif.

L'objectif est de renforcer le tissu « productif », assurer un aménagement cohérent et qualitatif, éviter les mutations et implantations au coup par coup, approfondir la politique de développement économique des secteurs concernés...

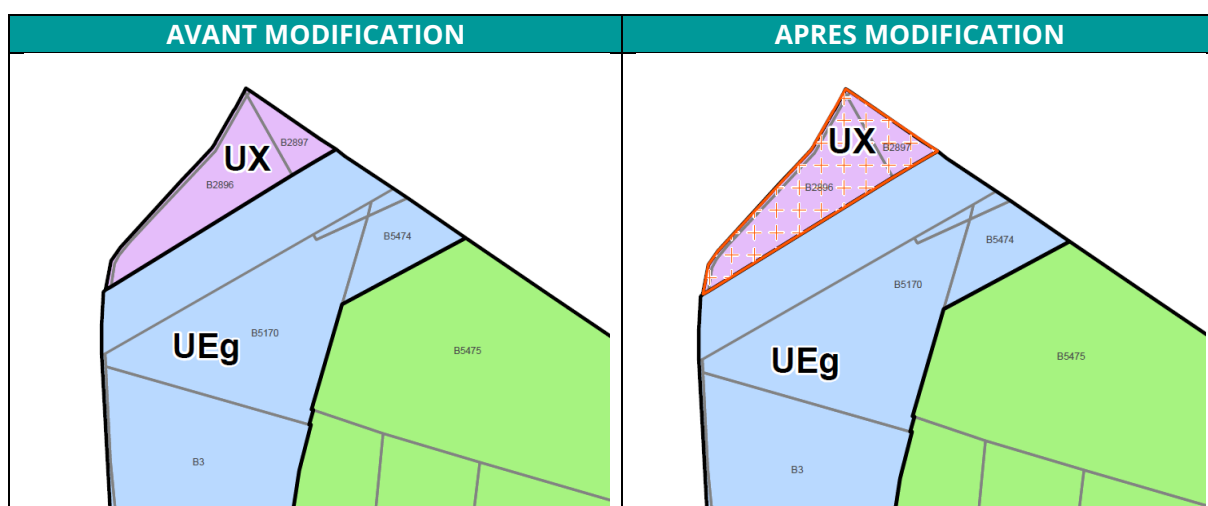
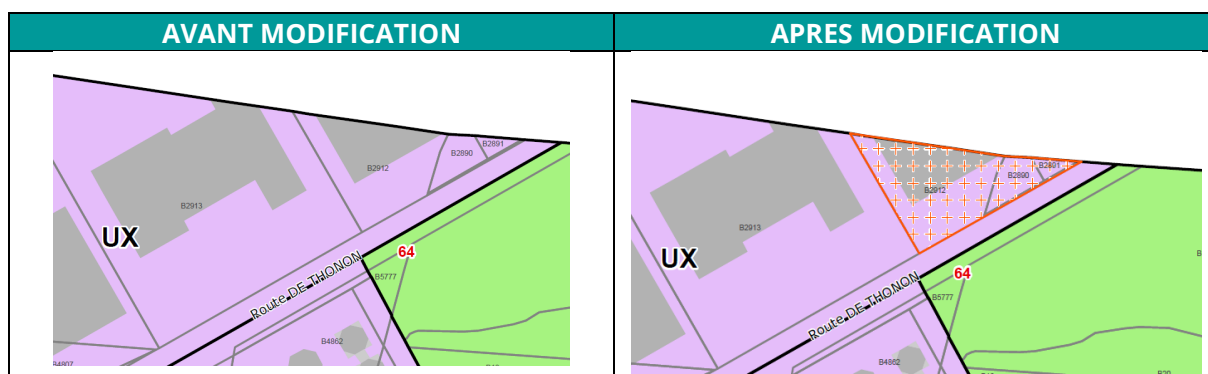
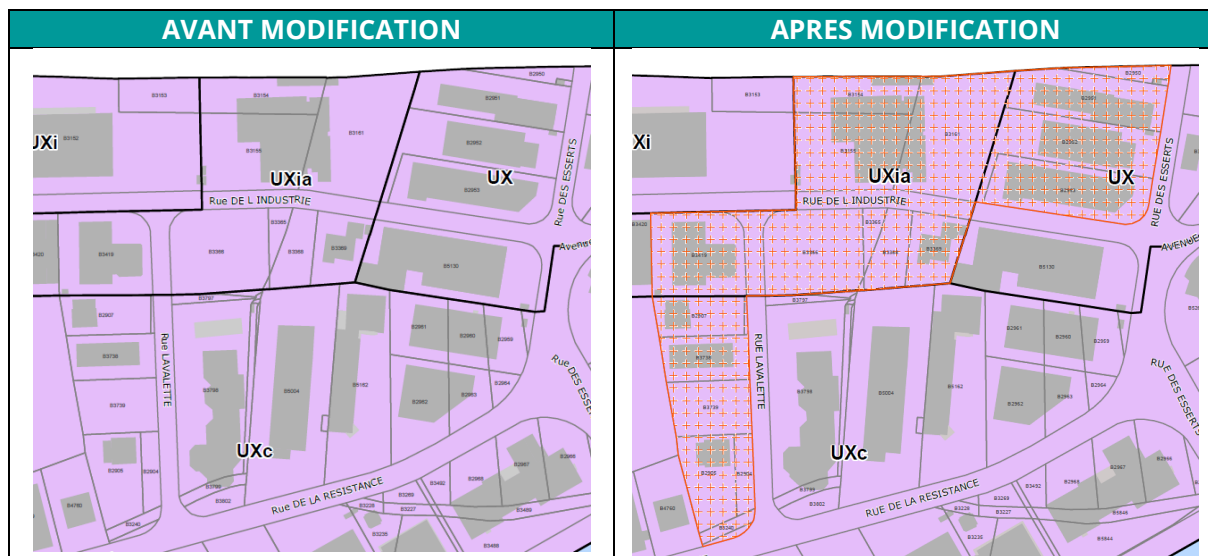
Ce réaménagement pourrait être mis en œuvre dans le cadre d'une ou plusieurs Orientations d'Aménagement Programmée à instituer à l'échelle d'une ou plusieurs communes.

#### *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.

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 UX.

## 2. Modifications graphiques de la zone UX : 3 secteurs concernés par le PAPAG



## IV. MODIFICATION REGLEMENTAIRE DE LA ZONE N (ZONE NATURELLE)

---

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

Suite à la mise en place de dispositions permettant le développement de projets d'agricultures urbaines en zone UD et UE par le biais de la modification simplifiée n°1 (approuvée le 18.10.2018) un renforcement du dispositif est proposé en favorisant également l'agriculture urbaine dans la zone N du PLU.

Les principaux objectifs partagés par cette politique agricole résident dans :

- Un développement agricole au sein des centres urbains.
- Le développement de circuit court.

Ajout d'un 11ème alinéa

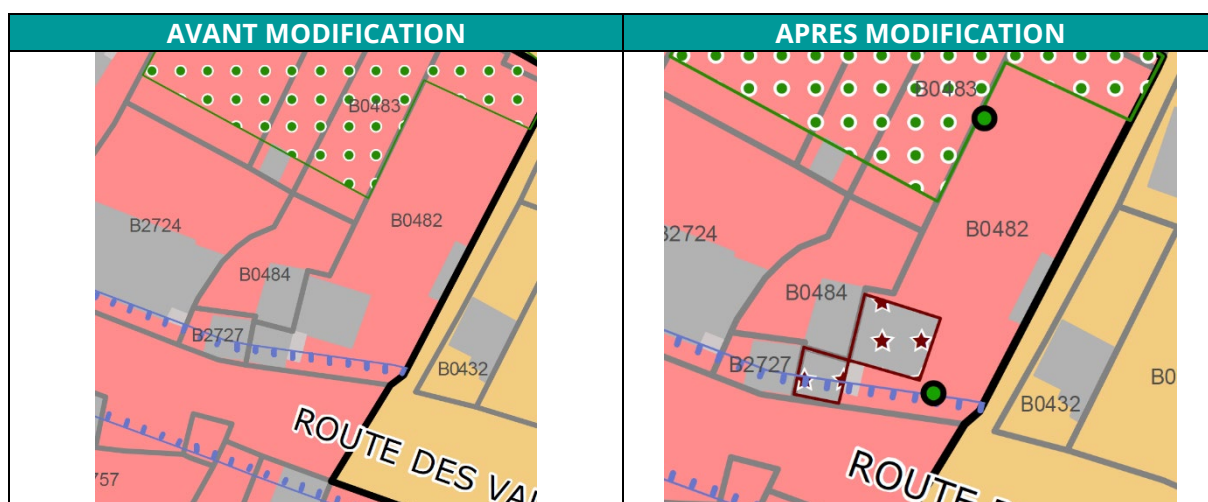
11. Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, et qui permettent de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et le réchauffement climatique.

## V. MODIFICATIONS GRAPHIQUES ET RAPPORT DE PRESENTATION ANNEXE

### 1. Classement d'une maison en bâtiment d'intérêt architectural

Dans le cadre de la poursuite de la préservation des bâtiments remarquables, il est proposé de conserver les façades et l'enveloppe de ce bâtiment situé route des vallées. Ce dernier en lien avec l'espace vert protégé au nord de la parcelle ainsi que le square AFN à l'est, participe à créer un espace de respiration au sein de la route des vallées, c'est pourquoi la conservation de son enveloppe semble indispensable.

#### Modification graphique du plan de zonage



#### Modification du rapport de présentation annexe

*Ajout d'une fiche*

IMMEUBLE	
<u>Parcelle</u> : B 0482	<u>Information</u> :  De type Classique bourgeois fin XIX <sup>e</sup>
<u>Adresse</u> : 37, route des vallées	
<u>Classement</u> : enveloppe du bâtiment et façades	

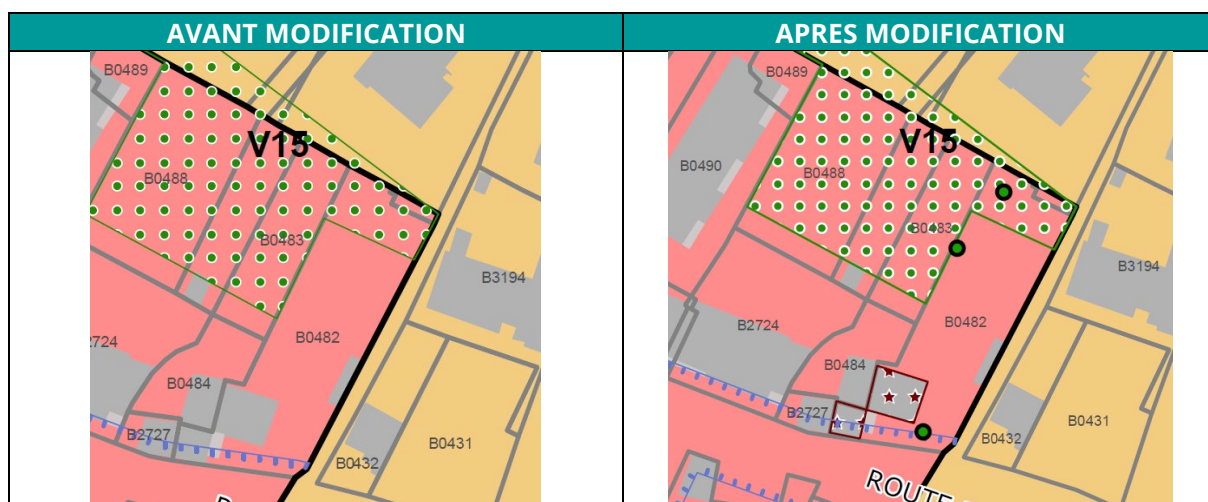


## 2. Classement de trois arbres remarquables

Classement de deux arbres remarquables, un sapin et un platane donnant sur le chemin Cottet ( parcelle B482) qui permettent de renforcer la masse végétale en partie déjà classé en EVP au PLU.

Le troisième arbre est un cèdre donnant sur la route des Vallées (parcelle B482). Celui-ci de par sa taille imposante participe à créer un espace de verdure sur cette route et permet un lien avec le square AFN à proximité.

### **Modification graphique du plan de zonage**



## Modification du rapport de présentation annexe

<b>103</b>	<b>Sapin, Route des Vallées</b>	<b>Parcelle : B482</b>
		
<b>Justification du classement :</b>		
<div> <input type="checkbox"/> Age         <input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique       </div> <div> <input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)         <input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique       </div> <div> <input type="checkbox"/> Zone géographique         <input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)       </div>		
<b>104</b>	<b>Platane, Route des Vallées</b>	<b>Parcelle : B482</b>
		
<b>Justification du classement :</b>		
<div> <input type="checkbox"/> Age         <input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique       </div> <div> <input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)         <input checked="" type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique       </div> <div> <input type="checkbox"/> Zone géographique         <input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)       </div>		
<b>105</b>	<b>Cèdre, Route des Vallées</b>	<b>Parcelle : B482</b>
		
<b>Justification du classement :</b>		
<div> <input type="checkbox"/> Age         <input checked="" type="checkbox"/> Caractère esthétique       </div> <div> <input checked="" type="checkbox"/> Taille (circonférence et/ou hauteur)         <input type="checkbox"/> Caractère biologique / écologique       </div> <div> <input type="checkbox"/> Zone géographique         <input type="checkbox"/> Essence rare (sur la commune)       </div>		