Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
***

ARRONDISSEMENT DE ST JULIEN-EN-GENEVOIS

***

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

OBJET :

Avis d'Annemasse Agglo sur le projet de révision générale du PLU d'Annemasse

N° BC_2025_0022

Séance du : 4 mars 2025

Convocation du : 25 février 2025

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 18

Président de séance : Christian DUPESSEY

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

Membres présents :
Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Paul BOSLAND, Antoine BLOUIN, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Patrick ANTOINE, Véronique FENEUL, Nadine JACQUIER, Marie-Jeanne MILLERET

Excusés :
Dominique LACHENAL, Louiza LOUNIS, Gabriel DOUBLET

***

Par courrier réceptionné le 10 janvier 2025, la commune d'Annemasse a notifié à Annemasse Agglo son projet de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 octobre 2024 n°CC_2024_0117 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-24 de son annexe : « Émettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire » ;

Vu l'avis détaillé figurant dans l'annexe jointe,

Il est proposé au Bureau Communautaire d'émettre l'avis suivant sur le projet de révision générale du PLU d'Annemasse, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été analysé au regard des documents de planification intercommunaux, que sont le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Déplacements Urbains (PDU) en vigueur par application du principe de compatibilité ainsi que le Plan Climat Air Energie. Une analyse a également été conduite au regard des compétences de la Communauté d'Agglomération et de ses impacts sur le PLU, notamment sur le secteur annemassien de la ZAC Etoile Annemasse-Genève, Annemasse Agglo étant l'Établissement Public à l'initiative de sa création.

Cet avis est construit de manière complémentaire avec l'avis émis par le Pôle métropolitain au titre de l'application du SCoT d'Annemasse Agglo en vigueur.

Le projet de PLU est à saluer pour le niveau d'ambition fixé en matière de structuration du développement de la principale centralité urbaine et l'articulation avec une stratégie environnementale globale au service de la qualité de vie des habitants. L'intégration de ces enjeux souligne également la très bonne prise en compte des différents documents cadres du territoire (PLH, Plan des Mobilités en cours d'élaboration, PCAET).

Suite à l'analyse complète du dossier de PLU, il subsiste toutefois des observations et recommandations thématiques listées ci-dessous (et expliquées dans l'avis détaillé en annexe) qu'Annemasse Agglo invite la commune à prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Compétence Habitat

Recommandations :

-Préciser davantage le phasage des OAP sectorielles afin d'échelonner dans le temps ces opérations ;

- Intégrer dans le règlement écrit (lexique ou dispositions générales) les éléments décrits dans le rapport de présentation (justifications du projet) sur la typologie de produits à privilégier pour la part des logements abordables. Un renvoi vers le PLH est également recommandé sur les conditions de développement de chaque produit.

Compétence Economie / Zone d'Activités Economiques

Diagnostic - Observation : Homogénéiser la dénomination de la ZAE du Mont-Blanc, entre Zi et zone commerciale pour améliorer la compréhension du PLU dans son ensemble.

PADD – Observation : Dans l'orientation « *favoriser le renouvellement urbain de la ZAE … », l*a mention d' « *une utilisation modérée des espaces* » semble en contradiction avec la nécessité de densification du foncier économique, la notion rationalisation voire d'optimisation du foncier serait plus opportune.

En matière de règlement graphique et du zonage
Recommandations :

- Clarifier certaines sous-destinations autorisées à l'échelle des sous-secteurs de la ZAE Annemasse-Ville la Grand (« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en zones UXc et Uxia, « logements » à limiter, « lieux de culte » en zone UXc) ;

- Réintégrer les dispositions réglementaires nécessaires à la bonne réalisation du projet d'aménagement global en cours d'élaboration dans le cadre du PAPAG de la ZAE du Mont-Blanc ;

- Intégrer une évolution réglementaire sur un secteur boisé classé (EVP à privilégier) afin de permettre une souplesse d'aménagement nécessaire à un potentiel projet de développement ;

- Compléter les Espaces Verts à Protéger identifiés sur certains tènements bordant la route de Thonon à l'ouest et d'autres parcelles dans la ZAE du Mont Blanc ;

- Intégrer la règle inscrite dans les autres zones urbaines demandant le passage de la petite faune dans la règle relative aux clôtures en zone UX ;

- Démontrer que l'inscription cumulée des coefficients n'induit pas un risque de blocage de projets économiques en densification du tissu existant, au regard du juste équilibre à trouver entre perméabilité des sols et capacités de développement des activités en ZAE ;

- Envisager un ajustement de la règle imposant un traitement paysager de 0,8 m de terre végétale et/ou substrat pour les dalles de parkings ou équipements enterrés.

En matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour les OAP supermarché avenue Florissant et rue du Vernand - Recommandations : Préciser les OAP sur certains aspects pour garantir le maintien des fonctionnalités des sites actuels : les conditions de desserte (VL/PL et modes actifs) et de stationnement sur le périmètre, maintien des activités.

Pour l'OAP « Formes urbaines et patrimoine » - Recommandation : Ajouter la mention à la charte pour les devantures de centres urbains produites par Annemasse Agglo en lien avec la ville d'Annemasse, dans les orientations relatives aux rez-de-chaussée actifs du centre-ville.

Pour l'OAP « Qualité des Zones d'Activités Economiques» :

Recommandation : Assouplir et adapter la formulation « éviter la surenchère en termes de gabarit » en demandant une attention particulière en termes d'insertion des constructions dans leur environnement.

Observations :

- Mentionner la physionomie de la ZAE du Mont-Blanc et en tenir compte pour la requalification de la ZAE, en complément de l'impact de la topographie dans les choix d'implantation.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

- Ajouter des illustrations supplémentaires représentant les aménagements attendus dans l'OAP et possibilité d'ajouter certaines orientations de l'OAP dans le règlement écrit.

Compétence Mobilités

Normes de stationnement – Recommandations :

- Ajouter une inscription générale en règle chapeau applicable à toutes les zones et toutes les destinations (sauf celle du logement), qui permet une analyse complémentaire au cas par cas des projets ;

- Ajouter des ratios de stationnements pour les véhicules motorisés dans certaines sous-destinations qui ne sont pas réglementées (« bureau », « industrie » et « entrepôt ») ;

- Envisager l'intégration de propositions d'évolution des normes de stationnement proposées en annexe ;

- Envisager l'intégration de ratios pour le stationnement des 2 roues motorisées dans certaines sous-destinations (« logement », « commerce et artisanat de détails », « restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ») ;

- Reprendre les dispositions réglementaires en matière de 2 roues non motorisées en se référant au cadre de l'Arrêté du 30 juin 2022 afin de renforcer les règles actuelles.

Projets d'infrastructure / Aménagements modes actifs – Recommandations :

- Elargir l'Emplacement Réservé n°5 sur le secteur du Brouaz notamment le long du projet UTEI pour permettre la réalisation des projets de la ville et la ViaRhôna ;

Compétence Environnement

Biodiversité - Recommandations :

- Vérifier et actualiser les périmètres des différentes zones humides de la commune identifiées au plan de zonage du PLU et prendre en compte des modifications du zonage Nh dans le plan de zonage pour intégrer les données les plus à jour en matière de zones humides sur le périmètre communal.

- Harmoniser et vérifier le traitement de l'enjeu des espèces exotiques envahissantes dans les OAP ZAE et Trame Verte et Bleue.

Energie-Climat – Recommandation : Compléter l'état initial de l'environnement (et éventuellement dans le dispositif réglementaire) avec des documents cadres locaux en matière d'énergie et de qualité de l'air.

Compétence Eau / Assainissement

Observations :

- Annemasse Agglo s'organise afin que le zonage assainissement sur le périmètre de la commune d'Annemasse soit porté conjointement à l'enquête publique de la révision du PLU ;

- Compléter et amender certaines données de l'état initial de l'environnement et des justifications des choix ;

- Intégrer le zonage eaux pluviales d'Annemasse Agglo dans les annexes sanitaires du PLU.

Compétence Gestion durable des déchets

Recommandation : Annexer le règlement de collecte des ordures ménagères actuel d'Annemasse Agglo et dès que sa mise à jour sera finalisée par Annemasse Agglo en 2025, s'assurer de l'évolution du PLU afin de garantir la bonne cohérence entre le règlement de collecte et le règlement écrit du PLU.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

ZAC Etoile-Annemasse Genève

Recommandation : Compléter et amendées certaines dispositions réglementaires de la zone UZ3 dédiée à la ZAC Etoile pour s'intégrer en cohérence avec les orientations de la ZAC.

En complément, des coquilles et modifications sont proposées dans les différentes pièces du PLU par le service commun instruction ADS en concertation avec la commune afin d'améliorer la portée réglementaire et l'applicabilité des dispositions (cf. détails en annexe). Quelques erreurs matérielles mineures subsistent et pourraient faire l'objet d'une correction avant l'approbation.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
Pour : 14
Abstention : 2

DECIDE :

D'ÉMETTRE un avis favorable au projet de révision générale du PLU d'Annemasse tel que joint en annexe de la présente délibération ;

D'INVITER la commune à prendre en considération les remarques et recommandations formulées dans cet avis.

Pour le président et par délégation,
Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 05/03/2025
Qualité : Agglo - DGS

Le secrétaire de séance,
Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN
Date de signature : 05/03/2025
Qualité : Agglo - Secretaire Bureau Communautaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Avis d'Annemasse Agglo
au titre de ses compétences

Avis sur la révision du PLU d'Annemasse

Annexe

Date consultation PPA : 06/01/2025

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le ,07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Table des matières

Compétence Habitat 2

Compétence Economie / ZAE 2

Compétence Mobilités 8

Compétence Environnement 10

Compétence Eau / Assainissement 12

Compétence Gestion durable des déchets 13

Interface avec les projets d'Annemasse Agglo 13

Remarques du service commun Autorisation du droit des sols 14

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Compétence Habitat

Le PLU d'Annemasse fixe un objectif de production de logements en accord avec les objectifs du PLH, à savoir 217 logements par an, pour un total de 2600 logements à l'horizon 2032. Le PADD reprend l'objectif des trois tiers en appliquant une logique territorialisée, adaptée aux sensibilités urbaines et sociologiques des secteurs. Ce parti pris transparaît règlementairement dans la servitude de mixité sociale intégrée aux zones UA, UB et UC.

Avec 30% de logements locatifs sociaux recensés au 1er janvier 2023, la commune atteint les objectifs de la loi SRU en matière de logement locatif social. Une adaptation marginale de la règle des trois tiers aux caractéristiques des secteurs géographiques est donc entendable eu égards aux dérogations autorisées par le SCoT.

Le nombre conséquent d'OAP permet d'encadrer le développement des secteurs à enjeux sur la commune.

Recommandation : En revanche, une vigilance est à avoir sur la temporalité de développement de ces sites qui ne sont couverts par aucun outil de phasage opposable susceptible d'échelonner le déclenchement des opérations.

Recommandation : Si l'objectif de la commune d'Annemasse est de restreindre la production de logement abordable aux dispositifs BRS et PSLA tel que cela est décrit dans le tome 2 du rapport de présentation, il est recommandé une écriture plus explicite dans le règlement écrit, par exemple dans le lexique ou dans les dispositions générales.

Recommandation : il est recommandé par ailleurs d'inscrire au sein du règlement écrit un renvoi vers le PLH sur les conditions de développement de chaque produit (en l'occurrence du BRS et du PSLA), notamment en matière de prix de vente.

Annemasse Agglo salue les efforts produits sur la règlementation en matière de qualité des logements, au travers des servitudes de tailles de logements par typologies, et des prescriptions issues de l'OAP « énergie climat », notamment sur la conception bioclimatique et la double orientation des logements.

L'écriture règlementaire du PLU semble conjuguer les enjeux d'intensification urbaine, favorisant des densités permettant la sortie économique des opérations en mixité sociale, tout en garantissant une qualité urbaine, en préservant l'identité patrimoniale de la commune et la qualité du cadre de vie.

Annemasse Agglo salue par ailleurs l'encadrement du développement des résidences de services et des meublés de tourisme, en les autorisant uniquement dans la zone UA correspondant au centre-ville élargi.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Compétence Economie / Zone d'Activités Economiques

Le projet de PLU d'Annemasse a été analysé au regard des compétences de développement économique et de création, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités économiques.

L'essentiel des remarques exprimées dans cette partie constituent des observations et recommandations des rédactions réglementaires ou graphiques.

- **Concernant le diagnostic**

Annemasse Agglo partage l'ambition de la Ville d'Annemasse de renforcer son centre-ville en tant que cœur économique du territoire, et, par conséquent, de faire des zones d'activités économiques (ZAE) annemassiennes, celles du Mont-Blanc et des Grands Bois, des soutiens et relais à l'activité économique du centre-ville.

Annemasse Agglo rejoint donc la Ville d'Annemasse sur la nécessaire complémentarité à trouver entre ces polarités économiques, afin que les commerces présents ou venant s'installer dans les ZAE ne concurrencent pas le commerce de centre-ville. Annemasse Agglo note également la volonté de la Ville d'Annemasse de limiter le mitage des activités productives par le commerce, et de donner une lisibilité à la ZAE du Mont-Blanc, en consacrant certains secteurs (nord de la ZAE du Mont-Blanc et ZAE des Grands Bois) à l'industrie et l'artisanat.

Observation : Annemasse Agglo souhaite souligner que si la ZAE du Mont-Blanc doit conserver son attractivité pour les activités industrielles et artisanales, elle ne peut pas être qualifiée de zone industrielle (ZI), en raison de la diversité des activités présentes au sein de la zone. Plus globalement, la dénomination de la ZAE du Mont-Blanc, entre Zi et zone commerciale, au sein du document d'urbanisme, doit homogénéisée pour améliorer la compréhension du PLU dans son ensemble.

- **Concernant le PADD**

Avec la perspective du « Zéro Artificialisation Nette », les collectivités font face à une raréfaction du foncier et une augmentation de son prix qui contraignent fortement les projets. Localement, la proximité de la Suisse renforce cette pression foncière. C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) entend « *favoriser le renouvellement urbain de la ZAE avec l'amélioration de sa qualité paysagère et environnementale, en réalisant des efforts de réaménagement en matière de requalification de la Zone d'Activités du Mont Blanc (espaces publics, qualités architecturales et paysagères...), en encourageant la reconversion ou rénovation des locaux dégradés présents sur la zone d'activité et en développant une stratégie de renouvellement et de recomposition des espaces économiques par une utilisation modérée des espaces et une densification des tissus existants* ».

Observation : La mention d'utilisation modérée des espaces dans l'orientation du PADD précitée semble toutefois en contradiction avec la nécessité de densification du foncier économique. Il serait plus opportun de parler ici de rationalisation voire d'optimisation du foncier.

- **Concernant le règlement graphique et les zonages en ZAE**

Le travail de partenariat entre la Ville et l'Agglo est à saluer pour aboutir à la réalisation d'un règlement graphique clair et lisible en termes de vocations attendues au sein des ZAE. Le zonage réalisé apparait cohérent aux discussions avec la Ville d'Annemasse, en ce qu'il permet de circonscrire les développements commerciaux et plus généralement de maîtriser les équilibres entre activités résidentielles et productives comme le demande le SCoT. Néanmoins, plusieurs observations ou propositions d'adaptation sont portés l'attention de la commune d'Annemasse :

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

1/Concernant les zonages UXc et UXia, ils autorisent la possibilité d'implantation de la sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui englobe un certains nombres d'activités susceptibles de s'implanter en cœur urbain sur le centre-ville d'Annemasse ou la ZAC Etoile.

Observation : compte tenu que cette sous-destination est permise sur d'importants périmètres de la ZAE, il aurait été pertinent de préciser ses conditions d'implantation en particulier sur la ZAE des Grands Bois.

2/ Sur parcelles OB3152 et 3153, deux espaces verts ont été sanctuarisés : un Espace Boisé Classé pour les arbres situé en fond de parcelle et un Espace Vert Protégé le long de la rue de l'industrie. Bien que particulièrement sensible à préserver des espaces verts en ZAE aussi bien pour le maintien de zones perméables que pour la diversité écologique ou encore l'ombre apportée par la végétation (concourant à diminuer les effets d'ilot de chaleur sur ces secteurs), Annemasse Agglo tient à évoquer le potentiel projet d'agrandissement des espaces de production de l'entreprise, entreprise industrielle phare de l'agglomération, envisagé sur leur parking actuel. Le projet, évoqué par l'entreprise et prévoyant la construction de parkings en ouvrage et le prolongement du bâtiment pourrait être empêché par les règles liées à l'Espace Boisé Classé prévoyant notamment la protection des arbres par un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'EBC.

Recommandation : il est souhaité une évolution réglementaire afin de permettre une souplesse d'aménagement nécessaire à un potentiel projet de développement. L'EBC pourrait être plutôt classé en Espace Vert à Protéger, avec une possibilité de reconstitution de cet EVP sur le secteur d'espace vert au nord de ces arbres en limite avec les propriétés résidentielles de Ville-la-Grand.

3/ Concernant les Espaces Verts à Protéger, et afin de respecter la volonté exprimée par les élus dans le cadre des groupes de travail PAPAG de retrouver une entrée d'agglomération arborée et paysagée, il est proposé d'inscrire la volonté d'un rideau paysagé et boisé le long de la route de Thonon.

Recommandation : une servitude linéaire visant une strate arborée et une strate arbustive pourrait être intégrée sur l'ensemble des tènements bordant la route de Thonon à l'ouest. De plus, des Espaces Verts à Protéger pourraient également être dessinés sur les parcelles suivantes : OB 5543 (Décathlon), OB 4359 (station-service Total), OB 5991 et 5992 (Saint Maclou), rond-point des Esserts, îlot public arboré entre la route de Thonon et la rue Germain Sommeiller, OB 2912, 2890 (tènement EPF74 / Annemasse Agglo – Péguet Maillon Rapide).

4/ Concernant le périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) de la ZAE du Mont-Blanc en limite et en cohérence avec celui de la commune de Ville-la-Grand (parcelles OB 2894, 2896, 2897 et dans une moindre mesure OB2890, 2891), la Ville a fait le choix de supprimer le périmètre PAPAG alors même que les travaux, visant la définition d'un projet d'aménagement global et la détermination d'une orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur de la ZAE du Mont-Blanc ne sont pas terminés. La commune de Ville-la-Grand prévoit une modification de son PLU en amont de la fin du délai de validité du périmètre PAPAG en juillet 2026.

Recommandation : Bien que la mention du PAPAG apparaisse dans le rapport de présentation, le périmètre n'apparait pas dans le règlement graphique et aucune mention de son applicabilité n'est mentionnée au règlement écrit. Annemasse Agglo demande donc que le projet de PLU réintègre les dispositions réglementaires nécessaires à la bonne réalisation du projet d'aménagement global en cours d'élaboration dans le cadre du PAPAG (rétablissement du périmètre et des règles associées). Au regard des avancées des études et travaux dans le cadre de la démarche PAPAG, Annemasse Agglo ne manquera pas d'intervenir lors de l'enquête publique afin d'enrichir le PLU de la Ville d'Annemasse sur ce point.

- **Concernant le règlement écrit de la zone UX**

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

La Ville d'Annemasse a souhaité renforcer les dispositions réglementaires applicables aux ZAE et particulièrement, les dispositions des articles 4 et 5 axées sur le renforcement de la qualité urbaine et paysagère des ZAE. Annemasse Agglo note avec intérêt ces préconisations qualitatives particulièrement importantes en entrée de ville et d'agglomération.

1/Les destinations et sous destinations autorisées et interdites en zone UX

- Annemasse Agglo s'interroge sur le fait d'autoriser la sous-destination « lieu de culte » en zone Uxc, la vocation première de cette zone étant d'accueillir des activités économiques.

Recommandation : il est préconisé de ne pas autoriser cette sous-destination.

- **Pour les logements de 60 m² autorisés pour un motif de fonctionnement et de gardiennage des établissements,** la règle n'est pas cohérente avec le PLU de Ville-la-Grand qui autorise des logements de maximum 40 m² sur la ZAE du Mont-Blanc. Par ailleurs, au regard des Déclarations d'Intention d'Aliéner reçues sur les périmètres des ZAE, un fort renchérissement des tènements immobiliers supportant des logements en ZAE a été observé avec un triple effet de limitation des surfaces dédiées aux destinations économiques, d'exclusion des activités productives, artisanales et industrielles et surtout de frein aux mutations et à la requalification des tènements économiques. La sécurité des sites pourrait largement être assurée par des dispositifs de vidéo-protection ou de téléalarme.

Recommandation : il est suggéré d'encadrer davantage la possibilité d'implantation de logements en les conditionnant uniquement au fonctionnement et au gardiennage des établissements et en pouvant l'aligner sur la limitation de surface imposé dans le PLU de Ville-la-Grand.

2/ L'article 4.5 relatif aux clôtures, la nécessité de tenir compte de la petite faune est rappelée, y compris en ZAE et a fortiori à proximité des zones naturelles (zone des Grands Bois, etc.). Une disposition concernant le passage de la petite faune est contenue dans les OAP thématiques, mais mériterait cependant d'être intégrée au règlement écrit pour une application systématique.

Recommandation : Annemasse Agglo préconise d'appliquer la règle prévue pour les autres zones urbaines : « *les clôtures en limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune* ».

3/ Les articles 5.1 et 5.2 relatifs aux notions de coefficient de perméabilité et d'espaces libres, il faut souligner le réel intérêt de la prise en compte de la désimperméabilisation des ZAE eu égard à la forte imperméabilisation actuelle de la ZAE et aux saturations des réseaux publics à Annemasse et Ville-la-Grand en aval.

Néanmoins, l'inscription cumulée de 20% d'espaces verts de pleine terre et un coefficient de perméabilité de 20% interroge Annemasse Agglo au regard de son ambition de requalification et densification des zones d'activités et du juste équilibre à trouver entre perméabilité des sols et capacités de développement des activités à l'échelle de chaque tènement.

A titre d'exemple, ce ratio de 20% d'espaces de pleine terre est celui imposé pour le Technosite Altéa, voire celui envisagé à l'échelle globale du périmètre PAPAG. Sur le reste de la ZAE du Mont-Blanc, les communes de Cranves-Sales, Juvigny et Ville-la-Grand imposent un minimum de 10% pour les activités productives.

Recommandation : au regard du juste équilibre à trouver entre perméabilité des sols et capacités de développement des activités en ZAE, il est demandé à la commune de démontrer que l'inscription cumulée des coefficients n'induit pas un risque de blocage de projets économiques en densification du tissu existant. L'avis au titre du SCoT soulève globalement l'enjeu d'une bonne articulation entre les deux coefficients et du dosage adapté pour répondre aux enjeux de la commune et de l'agglomération. Le PLU pourrait orienter vers davantage de perméabilité, en obligeant de recourir à du stationnement en matériaux perméables à l'instar des autres zones

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

urbaines et en inscrivant dans l'OAP ZAE la nécessité de travailler sur la désimperméabilisation des tènements existants.

En complément, Annemasse Agglo souhaite souligner les difficultés techniques et économiques que pourrait causer aux acteurs économiques la règle imposant un traitement paysager de 0,8m de terre végétale et/ou substrat pour les dalles de parkings ou équipements enterrés.

Recommandation : Annemasse Agglo suggère donc à la ville d'Annemasse d'assouplir cette règle en requestionnant l'épaisseur de substrat demandée.

Enfin, pour rappel, la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) impose une obligation d'ombrage des parcs de stationnement extérieurs de plus de 500m² qui se traduit soit par des ombrières photovoltaïques soit l'application d'un ratio d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Recommandation : Annemasse Agglo préconise d'utiliser ce ratio contenu en zone UX, en pouvant mentionner également la notion de strates arborées et arbustives pour encourager la diversité écologique en ZAE.

- **Concernant les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles proposées sur des tènements économiques**

Les OAP **supermarché avenue Florissant** et **supermarché rue du Vernand** portent sur de véritables opérations de requalification urbaine sur des fonciers d'activités économiques existantes, esquissant probablement les réflexions à mener sur du plus long terme sur certaines des Zones d'Activités Economiques de l'agglomération.

Recommandation : Bien que ces deux OAP pose comme principe « une mixité des destinations, habitation et commerce / activités de service », le schéma d'implantation ainsi que dans la description pour préciser le maintien des supermarchés de proximité, ainsi que les conditions de desserte (VL/PL et modes actifs) et de stationnement sur les périmètres (pour les logements et le ou les établissements économiques présents).

Il est rappelé le foisonnement actuellement permis par les stationnements sur la parcelle du supermarché permettant de multiples usages (conventionnements en cours sur les deux parkings), tout comme la nécessité pour un établissement de type supermarché de disposer de stationnements suffisants.

- **Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques**

OAP relative aux formes urbaines et au patrimoine bâti :

Recommandation : ajouter la mention ou la référence à la charte pour les devantures de centres urbains produites par Annemasse Agglo en lien avec la Ville d'Annemasse, dans les orientations relatives aux rez-de-chaussée actifs du centre-ville.

OAP relative à la qualité des Zones d'Activités Economiques :

La Ville d'Annemasse a souhaité, à côté du règlement de la zone UX, renforcer le dispositif réglementaire applicable aux ZAE avec la création d'une OAP «Qualité des zones d'activités économiques ».

Concernant l'implantation des constructions, le premier alinéa demande de « prendre en compte la topographie dans les choix d'implantation et de volumétrie du bâti de manière à limiter l'impact visuel des constructions ».

Observation : en complément de cette règle très pertinente, il est suggéré de mentionner la physionomie de la ZAE du Mont-Blanc (qui s'étage du sud-ouest au nord-est et du nord-ouest au

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

sud-est) et d'en tenir compte pour la requalification et l'optimisation foncière de la ZAE comme le suggérait les différents bureaux d'études ayant travaillé sur l'appel à idées Mix Cité 3[1].

Concernant la volumétrie des constructions, l'alinéa « éviter la surenchère en termes de gabarit » semble entrer en contradiction avec l'enjeu de densification du foncier économique et s'éloigner de la réponse à apporter à la problématique de raréfaction du foncier.

Recommandation : cette mention est à assouplir et à adapter en demandant une attention particulière aux porteurs de projet à l'insertion des constructions dans leur environnement, notamment en termes de gabarit.

Concernant l'applicabilité de l'OAP, Annemasse Agglo valide globalement les principes d'aménagement exposés dans le document. Elle estime tout de même que l'OAP gagnerait en lisibilité et en opérationnalité si elle donnait à voir les objectifs à atteindre que visent ces principes d'aménagement. Elle s'interroge également sur la portée de certaines orientations – concernant l'aspect des constructions (couleurs et matériaux), la perméabilité du stationnement ou encore l'installation de clôtures perméables au passage de la petite faune – qui mériteraient d'être basculées dans le règlement écrit pour leur donner un caractère plus prescriptif.

Observations : l'ajout d'illustrations supplémentaires représentant les aménagements attendus dans l'OAP pourrait être un plus afin de renforcer l'application des principes. Il est également préconisé l'ajout, dans le règlement écrit, des orientations précitées contenues aujourd'hui dans l'OAP « Qualité des zones d'activités économiques » et dans les autres OAP thématiques selon le besoin.

Compétence Mobilités

Le projet de PLU a été analysé au regard des orientations du PDU de 2014, du projet de Plan de Mobilité en cours d'élaboration et des projets d'infrastructures de mobilité pilotés par Annemasse Agglo.

1 / Normes de Stationnement

Il est à noter très positivement que la commune anticipe dès à présent les nouvelles ambitions discutées dans le cadre du Plan de Mobilité en cours d'élaboration par Annemasse Agglo, qui vont plus loin que les normes du PDU en vigueur. A ce titre des préconisations et des évolutions de formulations sont proposées à la suite pour judicieusement en renforcer leur portée.

Pour les normes de stationnement des véhicules automobiles

Recommandation : il est demandé d'ajouter en supplément des normes spécifiques, une inscription générale en règle chapeau applicable à toutes les zones et toutes les destinations sauf celle du logement, qui permet une analyse complémentaire au cas par cas des projets. Pour cela, il est préconisé de revoir la formulation suivante « Lorsque la norme ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, » par « d'une manière générale » (p.6 du règlement – dispositions générales du règlement). La nouvelle formulation proposée permettrait des échanges et une instruction facilités avec les porteurs de projets.

[1] https://mixcite.caue74.fr/mixcite-3/

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Il est noté que le règlement du PLU ne fixe pas des normes de stationnement pour l'ensemble des sous-vocations définis par le code de l'urbanisme (notamment pour les vocations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Lors des échanges pour l'élaboration du PDM, il a été acté que le PDM ne réglementera que 4 sous-destinations mais néanmoins il est attendu des communes qu'elles déterminent communes les ratios pour les autres destinations manquantes.

Recommandation : il est donc demandé à la commune d'Annemasse de compléter les règles aux sous-destinations manquantes, ou à minima de renvoyer vers la règle chapeau. Les ratios suivants pourraient être préconisés pour les sous-destinations « bureau » (1 place pour 50 m² de SP), « industrie » (1 place pour 100 m² de SP), et « entrepôt » (1 place pour 200 m² de SP).

Recommandation : au regard des discussions en cours du PDM, certaines normes de stationnement fixées par la commune pourraient dès à présent être réevaluées.

Les tableaux suivants n'intègrent que les éléments faisant l'objet d'une proposition de reformulation.

Sous-destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
Artisanat et commerce de détail			▪ Surfaces de vente < à 300 m² : 5 places ▪ 300 à 1000m2 de SV : 1 place pour 50m2 de SV ▪ Plus de 1000m2 : 1 place pour 60 m2 de SV avec étude spécifique	▪ Surfaces de vente < à 300 m² : 5 places ▪ 300 à 1000m2 de SV : 1 place pour 50m2 de SV ▪Plus de 1000m2 : 1 place pour 60 m2 de SV avec étude spécifique
	Pour les nouvelles implantations commerciales de plus de 300m² de surface de vente : Demander pour chaque projet, des éléments justificatifs sur la fréquentation (salariés et clientèle) ou une étude de circulation. les établissements de plus de 1000 m² sont par ailleurs soumis à cette obligation dans le cadre des dossiers de demande d'autorisation commerciale.			
Restauration			▪ Maximum 1 place par tranche de 10m² de salle de restauration (sinon manque de place qui va se reporter sur l'espace public) + imposer 90% des places intégrées au bâti en secteur 3 semble peu réaliste de manière opérationnelle.	▪ Maximum 1 place par tranche de 10m² de salle de restauration (sinon manque de place qui va se reporter sur l'espace public)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		La règle proposée (entre 1 place/100m² et 1 place/120m²) apparait assez restrictive et nécessiterait d'être nuancée en fonction des types d'établissements ou alors en faire une exception en demandant une étude spécifique.	Cf remarque pour le secteur 2 : les propositions sont très restrictives au regard du travail en cours avec le PDM	Cf remarque pour le secteur 2 : les propositions sont très restrictives au regard du travail en cours avec le PDM

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Par ailleurs, des normes de stationnement auraient pu être fléchées spécifiquement pour les véhicules de livraison.
Enfin sur les principes généraux, pour faciliter la bonne application des principes souhaités dans le cadre du Plan De Mobilité, il est préconisé de rajouter une illustration des schémas sur le gabarit et la configuration des places de stationnement automobile.

Normes de stationnement des 2 roues motorisées

Recommandation : la commune pourrait souhaiter dès à présent intégrer des ratios selon les secteurs, au regard des discussions dans le cadre du Plan de Mobilité en cours d'élaboration, notamment pour les sous-destinations « logement », « commerce et artisanat de détails », « restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Sous-destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
Logement	0,3 place par logement dans le cadre d'opération de collectif avec 1 place à minima + 1 place visiteur pour 10 logements	0,3 place par logement dans le cadre d'opération de collectif avec 1 place à minima +1 place visiteur pour 10 logements	0,25 place par logement dans le cadre d'opération de collectif avec 1 place à minima + 1 place visiteur pour 12 logements	0,25 place par logement dans le cadre d'opération de collectif avec 1 place à minima +1 place visiteur pour 12 logements
« commerce et artisanat de détails », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	1 place par tranche de 50m2 pour les activités	1 place par tranche de 50m2 pour les activités	1 place par tranche de 50m2 pour les activités	1 place par tranche de 50m2 pour les activités

Stationnement des 2 roues non motorisées

Recommandation : les dispositions en matière de 2 roues non motorisées mériteraient d'être renforcées et mises à jour en se référant au cadre de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Le guide « stationnement des vélos dans les constructions » [2] reprend l'ensemble des normes qui s'imposent aux règles locales. Dans ce cadre, les règles envisagées dans le PLU qui semblent trop peu ambitieuses pour réellement enclencher des changements de pratiques de mobilité et devront être complétées.

La localisation de ces places de stationnement dédiées aux 2 roues motorisées et non motorisées pourra être recherchée à proximité de l'entrée des établissements (hors logements).

2/ Projets d'infrastructure / Aménagements modes actifs

[2] Cf. guide national
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_stationnement_velo_constructions.pdf

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Le projet intègre la volonté de favoriser les modes actifs, à travers la poursuite du déploiement du réseau d'infrastructures vélo notamment l'aménagement de la véloroute ViaRhôna qui traversera la commune.

Ce projet est bien pris en compte dans le zonage, avec la délimitation d'emplacements réservés le long du tracé. Afin de renforcer l'affichage de ce projet dans le PLU, Annemasse Agglo sollicite la modification suivante.

Recommandation : Suite aux discussions entre Annemasse Agglo et la Ville, il a été décidé de ne pas réaliser une partie en voie verte prévu dans le cadre du marché de la passerelle le long de la rue du Brouaz. Il a été convenu que l'ER5 doit être étendu, notamment le long du projet UTEI pour permettre la réalisation des projets de la ville et de l'agglo. Le profil discuté est le suivant : trottoir (largeur à définir) voie verte (minimum 3m), voirie largeur à définir. Le tracé cheminera ensuite via les ER 26 et 27 pour rejoindre le rond-point sur l'avenue Lachenal.

Compétence Environnement

L'analyse du projet de PLU d'Annemasse au regard a été réalisée au regard des compétences d'Annemasse Agglo liées à la protection de l'environnement et du cadre de vie :

- Espaces naturels et agricoles,
- Plan climat air énergie et transition énergétique,
- Lutte contre la pollution de l'air, les nuisances sonores et soutien aux actions de maitrise de la demande d'énergie.

1- Espaces naturels et agricoles

Le projet de PLU intègre une très bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans leur globalité, en particulier en matière de biodiversité et de nature en ville qui s'illustre par la préservation de nouvelles zones naturelles au sein d'une commune fortement urbanisée et les OAP thématiques qui abordent ces enjeux en transversalité. Le travail de l'évaluation environnementale est à souligner, notamment l'analyse écologique et l'adaptation des OAP sectorielles dans une démarche Eviter Réduire Compenser.

Dans le règlement graphique :

Concernant les zones humides, l'identification dans l'état initial de l'environnement semble bien reprendre les données issues de l'inventaire départemental et de l'étude zones humides réalisée dans le cadre du Contrat de territoire Espaces Naturels Sensibles en 2022-2023, en complément du recensement conduit dans le SCoT sur les zones humides potentielles. Néanmoins le périmètre de certaines zones identifiées en zone Nh sur le plan de zonage, interrogent sur la bonne reprise des données les plus récentes.

Recommandation : Sur la base de l'étude zone humide du CT ENS, Vérifier et actualiser les périmètres des zones humides inscrites dans le plan de zonage du PLU :

- Zone humide potentielle secteur Chamarette/cimetière (fiche ZH24) qui ne répond pas aux critères des zones humides (zone en friche) suite à l'étude. Suite à donner : à supprimer.

- Zone humide des prairies des Bois de Rosses (fiche ZH72 au départ devenue

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

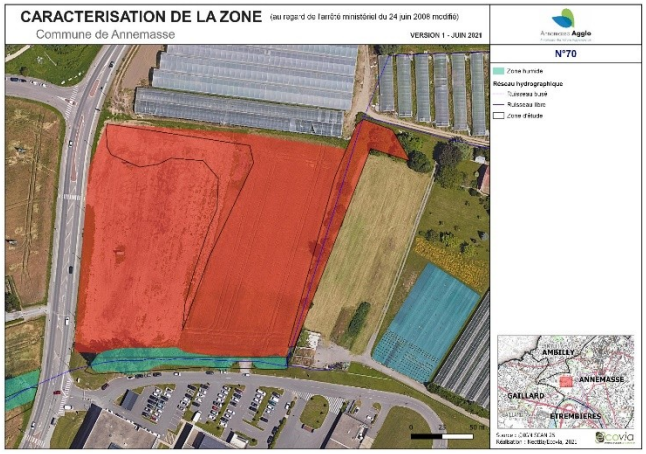
ZH28) : secteur qui a fait l'objet d'une année d'analyse par piézomètre. Elle a conclu qu'il s'agit d'une seule et même zone humide qui s'étend sur une grande partie des Bois de Rosses et ce nouveau périmètre a fait l'objet d'une validation par les quatre communes concernées.

Suite à donner : élargir le périmètre de la zone humide au périmètre du bois de rosses sur le territoire communal, en s'appuyant sur la cartographie ci-contre.

Il est rappelé que l'inscription de la zone humide peut se faire via un zonage adapté (comme la zone Nh) mais également avec une prescription graphique sur la base de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

- Zone humide Brouaz /bord cours d'eau (fiche ZH70) : l'étude a démontré que la zone humide se limitait au cours d'eau sud. La bande de haies à l'est n'est finalement pas considérée humide.

Suite à donner : enlever la partie est du zonage Nh (cf carte ci-contre), même si l'identification d'un espace boisé classé sur la haie est pertinente.



Dans les OAP thématiques : le traitement de l'enjeu des espèces exotiques envahissantes doit être harmonisé et vérifié dans les OAP ZAE et Trame Verte et Bleue.

Recommandation : Dans l'OAP ZAE, il est nécessaire de reprendre la formulation, en demandant l'interdiction des espèces exotiques envahissantes et non de les éviter. Dans l'OAP Trame Verte et Bleue, la liste affichée p.48 ne correspond pas à la palette végétale des essences arbustives / arborescentes / espèces grimpantes locales. Il s'agit d'une liste des espèces exotiques envahissantes, en doublon avec celle page 54, qu'il convient de supprimer.

2/ Plan climat air énergie et transition énergétique, lutte contre la pollution de l'air, les nuisances sonores

Le projet de PLU intègre une très bonne prise en compte des politiques de transition écologique d'Annemasse Agglo qu'il faut souligner très positivement. De plus, le PLU va plus loin que les orientations générales de l'OAP Energie-Climat co-construite avec Annemasse Agglo en intégrant un certain nombre de dispositions prescriptives dans le règlement pour renforcer leur portée.

Observation : il est suggéré de rajouter dans l'état initial de l'environnement (et éventuellement dans le dispositif réglementaire) à titre complémentaire :

- la mention du Schéma directeur des Energies d'Annemasse Agglo en tant que document structurant la politique de transition énergétique du territoire, ainsi que la carte de recensement des zones d'accélération des énergies renouvelables issu de la loi APER.

- la Carte Stratégique Air, qui est reprise dans le SCoT, afin d'identifier des axes potentiellement pollués et d'adapter les règles en matière de forme urbaine pour éviter la surexposition de la population.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

- Dans les enjeux en synthèse du diagnostic qualité de l'air, la mention d'un d'aménagement et de conception du bâti pour éviter la surexposition de la population

Compétence Eau / assainissement

Le projet de PLU d'Annemasse a été analysé au regard des compétences eau / assainissement d'Annemasse Agglo.

En matière d'eau et assainissement, Annemasse Agglo s'organise afin que le zonage assainissement sur le périmètre de la commune d'Annemasse soit porté conjointement à l'enquête publique de la révision du PLU.

Observations : Certaines données de l'EIE et des justifications des choix mériteraient d'être amendés ou compléter.

- Dans l'état initial de l'environnement :

-page 41 : Préciser que la phrase suivante « Soit un linéaire de collecte total de 333,45 km » correspond au linéaire total sur l'ensemble du territoire d'Annemasse Agglo.

-page 43 : Ajouter qu'il n'existe aucun Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la commune d'Annemasse

- Dans les justifications du projet :

-Page 66 : le rapport de présentation indique qu' « *en matière d'eaux pluviales, l'infiltration est la règle si le sol le permet et le rejet au réseau n'est possible que pour l'excès de ruissellement* ». Or, il est également nécessaire de mentionner la référence au Zonage Eaux Pluviales.

Il est donc demandé d'ajouter la phrase suivante : Annemasse Agglo dispose d'un zonage d'eaux pluviales qui fixe des prescriptions et un principe technique de gestion des eaux pluviales sur le territoire de l'Agglo.

-Page 67 : les explications sur le dispositif réglementaire en lien avec l'assainissement collectif (extrait ci-dessous) doivent être corrigées, en supprimant la mention « ou non » relatif au modèle séparatif. Cette mention est inappropriée puisque pour chaque nouvelle construction, Annemasse Agglo demande du séparatif via l'installation de 2 boites de branchements Eau Usée (EU) et eau potable (EP). A partir du moment où il y a un réseau d'assainissement public, il n'y a pas de dérogation à ne pas se raccorder.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Au niveau de l'eau pluviale, la perméabilité des sols a déjà été traitée au point 1.2.ci-avant.

Le règlement du PLU prévoit :

- le raccordement systématique des nouvelles constructions à l'assainissement collectif selon un modèle séparatif ou non selon la situation du réseau public. une dérogation est laissée pour des configurations notamment dans des déclivités, ne permettant pas le raccordement, de manière très exceptionnelle.
- l'infiltration systématique de l'eau pluviale avec possibilité de rejet uniquement du surplus et sur la base d'études. Cette possibilité est laissée au vu de la nature et capacité des sols rendant parfois l'infiltration très difficile dans certains secteurs.

- Dans les annexes sanitaires :

Observation : il est rappelé que le zonage eaux pluviales est désormais opposable aux 12 communes de l'Agglomération et doit être intégré aux prescriptions du PLU, dans les annexes sanitaires du document. Le zonage « eaux pluviales » validé en 2019 est disponible sur le site internet d'Annemasse Agglo[3].

Compétence Gestion durable des déchets

Le territoire d'Annemasse Agglo a connu ces dernières années des transformations significatives concernant les modalités de collecte et de gestion des déchets, conformément au schéma directeur déchets. Ces évolutions ont notamment modifié les principes d'aménagement liés à la collecte des déchets dans l'ensemble des communes membres.

Ces nouveaux principes feront l'objet d'une retranscription complète dans le cadre de la mise à jour du règlement de collecte d'Annemasse Agglo, prévue dans le courant 2025. Cette actualisation sera réalisée en étroite collaboration avec l'ensemble des communes du territoire.

Recommandation : il est préconisé de faire référence au règlement de collecte d'Annemasse Agglo en annexe du PLU. Dès la finalisation du règlement de collecte d'Annemasse Agglo avec la participation active de la commune, la commune devra s'assurer de l'évolution du PLU afin e garantir la bonne cohérence entre le règlement de collecte et le règlement écrit du PLU.

Interface avec les projets d'Annemasse Agglo

ZAC Etoile-Annemasse Genève

Annemasse Agglo a analysé le projet de PLU d'Annemasse en tant qu'établissement public à l'initiative de la création de la ZAC Etoile Annemasse-Genève.

[3] https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2020-01/DOC-OFFICIEL_Note-de-presentation_zonage-pluvial.pdf

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Il a bien été noté que le périmètre de la ZAC dans sa totalité (notamment sa frange avec la ZAC Sud-Ouest) a été bien repris dans le plan de zonage.

Dans le cadre des discussions de la gouvernance de la ZAC Etoile, et notamment les réflexions sur les franges du périmètre, des enjeux de qualité urbaine ont été identifiés sur l'ilot stratégique « Baud » du fait de sa localisation à l'articulation entre le quartier gare et le centre-ville. Si la commune d'Annemasse n'a pas souhaité intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP sur le secteur, il faut néanmoins souligner qu'il fait l'objet d'un « secteur plan masse » qui permet d'encadrer l'insertion cohérente des projets.

- Dans le règlement

Recommandations : certaines dispositions réglementaires de la zone UZ3 dédiée à la ZAC Etoile mériteraient d'être amendés/compléter pour s'intégrer en cohérence avec les orientations de la ZAC.

-Article 1 sur les sous-destinations autorisées/interdites : compte tenu de la présence d'un hôtel en activité sur la place de la gare et au regard des réflexions sur la programmation en cours dans le cadre de la gouvernance de la ZAC, il semble nécessaire de pouvoir autoriser les sous-destinations « hôtellerie » et « autres hébergements touristiques » dans cette zone.

- Article 8.7 : il est demandé de supprimer la mention suivante « *dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau*». Cette rédaction probablement écrite pour les toitures en pente ne parait pas inclure la pose de panneaux sur supports lestés/thermosoudés avec un angle optimal sur toiture terrasse, ce qui est pourtant envisagé dans la ZAC ETOILE, d'autant que le CPAUPE régit déjà l'implantation des PV qui doivent être implantés parallèlement au plan de la toiture et ne pas émerger de l'acrotère.

- Corriger deux coquilles en indiquant bien la zone UZ3 : dans l'article 1.3 (p.111) la phrase suivante est à corriger « *Sont de plus interdits dans toute **la zone UZ2*** » et de la même manière dans l'article 6 (p. 114), la phrase suivante est à corriger « *Les dispositions générales n°8, 9 et 10 relatives au stationnement ne s'appliquent pas dans **la zone UZ1*** ».

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Remarques du service commun
Autorisation du droit des sols

Quelques coquilles et modifications mineures sont proposées dans les différentes pièces du PLU par le service commun instruction ADS en concertation avec la commune afin d'améliorer la portée réglementaire et l'applicabilité des dispositions.

Toutes les parties	Recommandations d'évolution
	Pour une meilleure lisibilité, ajouter un en-tête avec le nom de la zone, sur chaque page
	Intégrer un renvoi de l'article 3.1 (dispositions particulières) vers le 7.1
	Enlever la couleur verte à "l'alinéa 1 de l'article 3.1"
Servitudes de mixité sociale	Conserver le calcul selon la surface de plancher au lieu de surface habitable

Dispositions générales	Recommandations d'évolution
Stationnement (page 6)	Obligation de raccordement électricité : reprendre la notion de « pré-équipement » dont fait mention le Code de la Construction et de l'Habitation
Stationnement Page 6	**Supprimer** le paragraphe suivant : "La largeur de la voie de circulation doit être au minimum de 5m. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement (aérien, semi-enterré ou souterrain), des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules sans pouvoir être inférieurs à 5m de long lorsque le stationnement s'effectue en bataille, et à 3,50m de long lorsque le stationnement s'effectue en épi ou en longitudinal."
Stationnement Page 6	Supprimer le terme "publics : "Accès aux espaces **publics** de stationnement depuis la voirie publique"
Stationnement Page 6	Les plateformes d'attente posent question en UA : risque de mésusage des espaces résiduels créés
Stationnement Page 7	Dans le tableau réglementaire des stationnements imposés selon les sous destinations : Pour la destination Logement => Passer de 75% à **90% minimum** des places devront être intégrées au bâti principal. Destination restauration => **Supprimer l'obligation** : "90% minimum des places devront être intégrées au bâti principal"
Stationnement Page 8	Article 8.3 (local vélo): "Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée* du bâtiment ou, à défaut, au premier sous- sol, **et doit être accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment"=> supprimer la partie en gras ?**
Titre de la partie n° 7	Remplacer "Stationnement des véhicules motorisés" par "Stationnement des voitures"

Zonage	Recommandations d'évolution
Rue du Salève	Supprimer le retrait de 4m sur les zones UC, UE et UB

ZONE UA	Recommandations d'évolution
Pages 15-16	Corriger les définitions de l'alignement dans les articles 3.1 et 3.2 qui se contredisent
Page 19	Ajouter la liste des plans d'épannelage
Page 20	Enlever la couleur rouge aux mots "Ilot Baud"
Page 21	Enlever la couleur verte aux mots " Passage sur les clotures en" - A modifier aussi en UB et UC

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

Page 26	Article 8.4 (déchets) : "elle devra faire l'objet d'un traitement paysager à part entière **de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ou l'espace ouvert(s) à la circulation publique**" => supprimer la partie en gras et ajouter l'obligation de prévoir un système pour éviter le stationnement sauvage (potelets).
Page 14	Article 3.2 : la définition de l'alignement de fait des constructions est trop floue, prévoir une formulation plus appréciative et vérifier coordination avec le 3.1
Page 15	Article 3.1 alinéa 10 : mentionner que les marquises sont interdites dans les voies empruntées par le tram.
Page 20	dispositif des trop-pleins : demander également un traitement avec "discrétion" par dérogation aux barbacanes
page 21	La formulation au minimum "50% hors murs" est trop souple par rapport à l'objectif de maintenir des clôtures ajourées (enlever hors murs ou que 50 % d'ajournement répartis sur l'ensemble de la clôture hors mur bahut).

Zone UB	**Recommandations d'évolution**
Article 1 (page 30)	Pourquoi autoriser la restauration ? Le commerce étant interdit en zone UB quid d'introduire la restauration partout (concurrence avec animation centre-ville et risque développement de fast-food) ?
Article 1	Quid d'autoriser activités services et cinéma en zone UB (objectifs ?)
Article 1	Sous-vocation «activités de services accueillant du public » : conditionner l'implantation ces activités à un nombre de m² maximum
Article 4.3	Dispositif de trop-pleins : demander également un traitement avec "discrétion"
Article 4.5	La formulation au minimum "50% hors murs" est trop souple par rapport à l'objectif de maintenir des clôtures ajourées (enlever hors murs ou que 50 % d'ajournement répartis sur l'ensemble de la clôture hors mur bahut).
Article 7.2	Plus de largeur minimale pour la voie externe ? Une définition de la voie externe est à intégrer dans le lexique
ZONE UC	**Recommandations d'évolution**
Article 1	Quid d'autoriser activités services en zone UC ?
Article 1	Sous-vocation «activités de services accueillant du public » : conditionner l'implantation ces activités à un nombre de m² maximum
Article 4.3	Dispositif de trop-pleins : demander également un traitement avec "discrétion"
Article 4.5	La formulation au minimum "50% hors murs" est trop souple par rapport à l'objectif de maintenir des clôtures ajourées (enlever hors murs ou que 50 % d'ajournement répartis sur l'ensemble de la clôture hors mur bahut).
Article 7.2	Quid de demander cave ou cellier pour les logements individuels qui sont sans parties communes ?
Page 53	Alinéa 4 : remplacer "Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*)" par "*Les places de stationnement sont interdites dans* ***ces*** *marges de recul"*
Page 54	Enlever la couleur rouge du mot "impasse"
Page 49	Préciser que ce sont les stationnements à l'air libre qui sont interdits dans la bande de 1,5m par rapport aux limites séparatives. Les garages couverts peuvent être autorisés.
Page 45	Chapitre 1 : revoir la numérotation et corriger "d'ordre général"
Article 3.2 - Page 49	Alinéa 5 : autoriser l'implantation en limite séparative des annexes rattachées au bâti principal.
P51	4.4 alinéa 6 : lucarnes 40% façade : trop faible en pavillonnaire (idem UB ?)

ZONE UE	**Recommandations d'évolution**
Page 73	Enlever la couleur verte "ICPE"
Page 75	Enlever la couleur rouge "Alinéa 2" et mauvaise rédaction
ZONE UX	**Recommandations d'évolution**
Page 81	Les sous-secteurs Uxia et Uxie sont confondus dans la décomposition des secteurs

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 07/03/2025
ID : 074-200011773-20250305-BC_2025_0022-DE

ZONE UZ	Recommandations d'évolution
Page 111	"Sont de plus interdits dans toute la zone **UZ2" : Remplacer UZ2 par UZ3**
Pages 101 et 102	Enlever la couleur verte sur (1) et 1.2.3
Page 107-108	**en UZ3** : quid du maintien de la règle exigeant une cave ou un cellier par logement comme supprimée en UZ 2 ?

Lexique	Recommandations d'évolution
	Ajouter une définition de la perméabilité

Annexes	Recommandations d'évolution
Divers	Annexer l'arrêté sur les zones d'accélération des EnR (voir mail de Cécile du 23/12/2024)
SUP	Servitudes aéronautiques : plans à ajouter et note à actualiser (la note jointe est celle de 2019; la version sur le site de la Préfecture est de 2022)

Divers	Recommandations d'évolution
OAP sectorielles	Mettre en cohérence les tableaux de phasage des OAP dans la justification des choix et le livrer des OAP sectorielles