

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

OBJET :

Séance du : 9 septembre 2025

**Avis délibératif
d'Annemasse Agglo
sur la révision du PLU
de Saint-Cergues**

Convocation du : 2 septembre 2025

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 19

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

N° BC_2025_0121

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Dominique LACHENAL, Louiza LOUNIS, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Antoine BLOUIN, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Patrick ANTOINE, Nadine JACQUIER, Marie-Jeanne MILLERET

Excusés :

Yves CHEMINAL, Jean-Paul BOSLAND, Véronique FENEUL

Par courrier réceptionné le 24 juin 2025, la commune de Saint-Cergues 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 de Saint-Cergues, 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 Climat Air Energie par application du principe de compatibilité. Une analyse a également été conduite au regard des compétences de la Communauté d'Agglomération et de ses impacts sur le PLU.

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 son ambition en matière de recentrage et de priorisation du développement sur le centre-bourg et l'articulation avec une volonté de préservation du cadre environnemental renforcée, tout en positionnant la commune dans une démarche de transition écologique et de préservation des ressources.

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.

Compétence Habitat

- Instaurer une règle palliative fixant un objectif de 25% de logements locatifs sociaux entre 12 et 25 logements et appliquer la règle des trois tiers stricte pour les opérations à compter de 26 logements ;
- Envisager une répartition différenciée de la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pérenne selon les secteurs stratégiques du PLU et leur nombre de logements programmés, dans la trajectoire des « 3 tiers » ;
- Sur les différents secteurs de mixité sociale de la commune, prendre en considération les préconisations en matière de taille des tènements, afin de garantir un volume de logements suffisant pour assurer l'opérationnalité économique des programmes ambitieux en termes de mixité sociale ;
- Confirmer la volonté communale de restreindre la production de logement abordable au dispositif BRS, en intégrant une écriture plus explicite dans le règlement écrit (section définitions) ;
- Inscrire un renvoi vers le PLH dans le règlement écrit sur les conditions de développement de chaque produit (en l'occurrence du BRS), notamment en matière de prix de vente.

Compétence Modes actifs

- Intégrer au plan de zonage le tracé global de la ViaRhôna sur la commune, avec une vigilance à avoir sur le secteur route de Moniaz à la frontière avec Machilly (trame « Haie champêtre » identifiée, potentiellement impactée par le projet) ;
- Possibilité de faire apparaître au plan de zonage les axes d'aménagements vélo prévus dans le cadre de la révision du Schéma directeur cyclable comme des voies cyclables à créer.

Compétence Environnement

Biodiversité :

- Vérifier les différentes zones humides de la commune identifiées au plan de zonage afin de s'assurer de leur inscription cohérente dans le PLU ;
- Ajouter dans l'OAP « Trame Verte et Bleue » des préconisations sur la gestion des zones humides, en complément d'éléments sur les cours d'eau ;
- Revoir l'articulation entre les OAP thématiques « Trame de nature en milieu urbain » et « Energie-Climat », pour gagner en cohérence et en lisibilité entre ces deux documents ;

Energie-Climat :

- Compléter l'état initial de l'environnement (et éventuellement dans le dispositif réglementaire) avec les documents cadres locaux en matière d'énergie et de qualité de l'air ;
- Clarifier le souhait de la commune en matière de revêtements des toitures et de gestion de l'albédo (contradiction entre l'OAP Energie-Climat et le nuancier des couleurs).

Compétence Eau-Assainissement

- Compléter le paragraphe relatif à la station d'épuration intercommunale, la STEP Ocybèle, avec les données supplémentaires indiquées dans les annexes sanitaires (volet Eaux Usées) ;
- Supprimer la mention suivante dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (OAP sectorielles) : « notamment l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP est conditionnée à la remise à niveaux et à l'extension de l'unité de dépollution Ocybèle ».

Remarque Aménagement du territoire

- La commune de Saint-Cergues s'inscrit dans la démarche intercommunale de trajectoire ZAN. Une analyse de la cohérence entre la méthodologie de suivi du foncier intégrée à la révision du PLU et celle déployée collectivement avec Annemasse Agglo serait néanmoins à réaliser pour faciliter le suivi partagé de la consommation d'ENAF.

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 et fautes de frappe subsistent et pourraient faire l'objet d'une correction avant l'approbation.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

D'EMETTRE un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Saint-Cergues tel que joint en annexe de la présente délibération ;

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

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 09/09/2025
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN
Date de signature : 09/09/2025
Qualité : Agglo - Secrétaire 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.

Avis d'Annemasse Agglo au titre de ses compétences

Avis sur la révision du PLU de St-Cergues

Annexe technique

Conclusion de l'avis : favorable

Date consultation PPA : 24/06/2025

Table des matières

Compétence Habitat	p.3
Compétence Modes actifs	p.5
Compétence Environnement	p.6
Compétence Eau / Assainissement	p.7
Compétence Gestion des déchets	p.8
Remarques Aménagement / service commun ADS	p.8

Compétence Habitat

Le SCoT définit un objectif de production de 550 logements sur la période 2021 – 2032 pour la commune de Saint-Cergues. Le rapport de présentation fait état de 71 logements construits ou en cours de construction depuis 2021. Il conviendra de fournir la liste des permis de construire accordés depuis le 1/01/2021.

Le rapport de présentation indique un potentiel de 392 logements supplémentaires à l'horizon 2032. Avec un volume total projeté de 463 logements d'ici 2032, les ambitions de constructions atteignent seulement 80% des objectifs du SCoT et du PLH.

Au regard du constat de carence prononcé sur la période triennale 2023-2025, la production de logement social est une priorité pour la commune. Or, majoritairement portée par la VEFA sur le territoire, la construction de logement social ne peut s'envisager sans la définition de conditions urbaines et règlementaires adaptées au contexte économique des opérations, garantissant la sortie de tout programme de logement. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'une majorité de la production à venir est envisagée en secteurs de renouvellement.

La direction de l'habitat prend acte que la majorité de la production de logements est envisagée au sein de secteurs encadrés par des OAP. De manière générale, un point de vigilance est à accorder au sous-dimensionnement des tènements stratégiques identifiés par les OAP. Malgré une densité importante répondant aux objectifs du SCoT, la taille des tènements ne permet pas de garantir un volume de logements suffisant pour assurer l'opérationnalité économique des programmes, a fortiori avec de telles ambitions de mixité (voir détail par secteur ci-après). Il est ainsi recommandé de revoir l'assiette foncière des secteurs stratégiques.

Il est utile de rappeler que la politique des « 3 tiers » inscrite dans le SCoT et déclinée par le PLH, est une trajectoire à traduire dans le flux de la production globale de logements à l'échelle de la commune, sans imposer une logique à l'opération.

Recommandation : Il est donc possible d'envisager une répartition différenciée de la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pérenne selon les secteurs stratégiques du PLU et leur nombre de logements programmés, si cela aboutit globalement à la trajectoire des « 3 tiers » à l'échelle communale.

Le projet de PLU prévoit la mise en place de plusieurs outils pour assurer la mixité sociale.

- **Règlement**

En secteurs UA1, UA2, UB, UBC et UC, le règlement dispose qu'en dehors des secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements de plus de douze logements, ou de plus de 800m² de surface de plancher, devra comporter la règle des trois tiers.

L'instauration d'une telle règle est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de mixité sociale. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser que la faisabilité des opérations de 12 à 25 logements en trois tiers peut s'avérer difficile à atteindre et risque de mettre en péril la sortie des opérations. Et par conséquent la mixité sociale sur la commune à échéance du PLU.

Recommandation : il est proposé d'instaurer une règle palliative fixant un objectif de 25% de logements locatifs sociaux entre 12 et 25 logements. La règle des trois tiers pourrait s'appliquer à compter de 26 logements.

- **Secteur de mixité sociale**

Le **secteur L1_ « Pommi »** (OAP 2) prévoit que tout programme de logement devra comporter la règle des trois tiers. L'OAP recouvre une surface de 0.4 ha et prévoit un total de 23 logements pour une densité de 70 logements à l'hectare. L'instauration d'une telle règle est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de mixité sociale. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser que la faisabilité économique sur un si faible volume de logements peut se révéler difficile à atteindre, et ainsi compromettre la production de logements sur la commune. Il est recommandé d'envisager un élargissement de l'assiette du projet.

Le **secteur L2 « Rue de l'archet Haut »** (OAP 3) prévoit que tout programme de logement devra comporter la règle des trois tiers. L'OAP recouvre une surface de 0.23 ha et prévoit un total de 16 logements, pour une densité de 60 logements à l'hectare. L'instauration d'une telle règle est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de mixité sociale. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser que la faisabilité économique sur un si faible volume de logements peut se révéler difficile à atteindre, et ainsi compromettre la production de logements sur la commune. Il est recommandé d'envisager un élargissement de l'assiette du projet.

Le **secteur L3 « Les Bas Coteaux »** (OAP 5) prévoit que tout programme de logement devra comporter la règle des trois tiers. L'OAP recouvre une surface de 1.37 ha et prévoit un total de 60 logements pour une densité de 45 logements à l'hectare. Ces conditions semblent favorables à la sortie opérationnelle du projet. La direction de l'habitat émet un avis favorable.

Le **secteur L4 « l'ancienne poste »** (OAP 7) prévoit que tout programme de logement devra comporter la règle des trois tiers. L'OAP recouvre une surface de 0.30 ha et prévoit un total de 15 logements, pour une densité de 50 logements par hectare. L'instauration d'une telle règle est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de mixité sociale. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser que la faisabilité économique sur un si faible volume de logements peut se révéler difficile à atteindre, et ainsi compromettre la production de logements sur la commune. Il est recommandé d'envisager un élargissement de l'assiette du projet.

Le **secteur L5 « La ferme »** (OAP 9) prévoit que tout programme de logement devra comporter la règle des trois tiers. L'OAP recouvre une surface de 0.32 ha et prévoit un total de 16 logements, pour une densité de 65 logements à l'hectare. L'instauration d'une telle règle est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de mixité sociale. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser que la faisabilité économique sur un si faible volume de logements peut se révéler difficile à atteindre, et ainsi compromettre la production de logements sur la commune. Ces conditions semblent favorables à la sortie opérationnelle du projet.

Le **secteur L6 « les moraines »** (OAP 10) prévoit que tout programme de logement devra comporter la règle des trois tiers. L'OAP recouvre une surface de 2.40 hectares et prévoit un total de 150 logements (dont 110 logements en tranche A et 40 logements en tranche B), pour une densité de 75 logements par hectares. Ces conditions semblent favorables à la sortie opérationnelle du projet.

Le **secteur L7 « rue des allobroges »** (OAP 11) prévoit que tout programme de logements devra comporter 100% de logements à usage de logements locatifs sociaux pérennes et/ou logements à usage de logements en accession sociale pérenne. La direction de l'habitat salue l'effort de production de logement social voulu par la commune, en maîtrise d'ouvrage directe. L'attention de la commune est néanmoins attirée sur la faisabilité économique d'une telle opération à seulement 10 logements.

Le **secteur L8 « Bussioz »** (OAP 13) prévoit que tout programme de logement devra comporter au minimum 50% de logements à usage de logements locatifs sociaux pérennes et/ou de logements à usage de logements en accession sociale pérenne. L'OAP recouvre une surface de 0.16 ha et prévoit la réalisation de 8 logements pour une densité de 50 logements à l'hectare. Sur le volet de la mixité sociale, l'OAP dispose quant à elle que le secteur accueillerait la règle des trois tiers. Notons ici que la servitude de mixité sociale et l'OAP sont en contradiction.

Dans un cas comme dans l'autre, l'instauration de telles règles est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de mixité sociale. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser que la faisabilité économique sur un si faible volume de logements peut se révéler difficile à atteindre,

et ainsi compromettre la production de logements sur la commune. Il est recommandé d'envisager un élargissement de l'assiette du projet.

L'OAP 4 « rue de l'archet bas » recouvre une surface de 0.12 ha et prévoit 13 logements pour une densité de cible de 108 logements par hectare. Un emplacement réservé pour logements sociaux pérennes y est inscrit, pour un minimum de 14 logements sociaux pérennes. Ce foncier est porté par l'EPF pour le compte de la commune.

- **Logement abordable**

La direction de l'habitat prend acte de la volonté de la commune de restreindre la production de logement abordable à des produits pérennes. En l'état, parmi la gamme de produits existants, seul le BRS répond à cette vocation de logement abordable durable. Le PLU n'est pas suffisamment explicite sur ce point.

Recommandation : si l'objectif de Saint-Cergues est de restreindre la production de logement abordable au dispositif BRS, il est recommandé une écriture plus explicite dans le règlement écrit, notamment dans la section définition.

Proposition de rédaction p. 25 : « *logements en accession sociale pérenne : ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire.* »

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), notamment en matière de prix de vente.

La direction de l'habitat prend acte de l'interdiction de l'hébergement en dehors de la zone Ua.

Compétence Modes actifs

ViaRhôna

Le projet dans le PADD intègre la volonté de favoriser les modes actifs, à travers la poursuite du déploiement du réseau d'infrastructures vélo structurantes notamment l'aménagement de la véloroute ViaRhôna qui traversera la commune, et leurs boucles locales.

Recommandation : il est souhaité que le tracé global de la ViaRhôna sur la commune apparaisse sur le plan de zonage. Son aménagement sera réalisé principalement en voie partagée existante, à l'exception de trois secteurs :

- Un léger élargissement de la voirie pour correspondre au gabarit CVCB au niveau de la parcelle 0A 2958 (1230 route de Moniaz)
- Un tronçon en voie verte à partir de la parcelle 0A 409 et jusqu'au passage sous 4 voies
- A la frontière avec Machilly (route de Moniaz), impacts potentiels sur un secteur identifiée par une trame « *structure végétale linéaire – Haie champêtres* » dans le plan de zonage.

Autres projets d'aménagements modes actifs en lien avec le Schéma directeur cyclable d'Annemasse

- Pour la liaison Machilly- Saint-Cergues : un emplacement réservé a bien été ajouté au nord du rond-point des framboises ;
- Deux autres emplacements réservés sont prévus pour réaliser des axes de rabattement vers le collège ;

- Dans le cadre de l'élaboration du Schéma directeur cyclable, la route de la gare avait été privilégiée au détriment du chemin de la vy de puits, considéré comme trop pentu, avec un passage possible par le chemin du château de Neydens. La commune pourrait intégrer ces variantes dans le PLU.

Recommandation : les axes d'aménagements vélo prévus sur la commune de Saint-Cergues dans le cadre de la révision du Schéma directeur cyclable pourraient dès à présent apparaître comme des voies cyclables à créer dans le plan

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 maîtrise de la demande d'énergie.

1- Espaces naturels et agricoles

Concernant les zones humides, l'identification dans l'état initial de l'environnement semble reprendre les données issues de l'inventaire départemental, mais pas les conclusions de l'étude zones humides réalisée dans le cadre du CT ENS en 2022-2023, en complément du recensement conduit dans le SCoT.

Les zones humides liées au Foron sont très bien reprises, et notamment la protection et la mise en valeur pédagogique du site des marais de Lissouds. Pour les autres zones humides, il en résulte l'identification de nouvelles zones humides supplémentaires (2 zones à proximité du Foron secteur les Touvières et 2 zones dans les coteaux des Voirons secteurs les grands servan-sud et la lethaz) par rapport à celles de l'étude CT ENS.

Une vérification des différentes zones humides de la commune devra être réalisée avant l'approbation du PLU afin de s'assurer de leur inscription cohérente dans le PLU, au regard des critères confirmant la caractérisation des zones humides.

Concernant les corridors, il est noté très favorablement que les corridors restreints identifiés dans le SCoT ont été bien repris à l'échelle parcellaire dans le plan de zonage, en s'appuyant de la délimitation issue de l'étude conduite dans le cadre du Contrat de Territoire Espaces Naturels Sensibles.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue apparaît très complète, en abordant dans la transversalité les enjeux des continuités écologiques intégrant des recommandations sur les différents corridors restreints à prendre en compte, la perméabilité des clôtures et la trame noire à renforcer.

Recommandation : En matière de réservoirs, si les cours d'eau sont bien abordés, des préconisations auraient pu être intégrées également sur la gestion des zones humides.

Recommandation : l'articulation entre les OAP thématiques « Trame de nature en milieu urbain » et « Energie-Climat » mériterait d'être retravaillée, pour gagner en cohérence et en lisibilité entre ces deux documents. Par ailleurs, afin de s'assurer de la prise en compte de l'ensemble des préconisations des OAP thématiques, une démarche favorisant leur bonne appropriation par les porteurs de projets sera importante à conduire à l'échelle communale.

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

Observations : il est suggéré de rajouter dans l'état initial de l'environnement, chapitre Climat-Energie à titre complémentaire :

- la carte de recensement des zones d'accélération des énergies renouvelables issu de la loi APER (ou en annexes du PLU); et notamment le réseau de chaleur existant et le potentiel de création/extension
- 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 ; la version de la carte de 2024 permet par ailleurs d'intégrer les nouvelles valeurs réglementaires de la directive européenne, et les nouveaux seuils de l'OMS. Elle donne une vision plus récente et précise de la situation vis-à-vis de la qualité de l'air : aucun habitant ne réside dans une zone où l'air est conforme aux valeurs directrices de l'OMS.
- De préciser que le PCAET d'Annemasse Agglo est en cours de révision et reverra à la hausse l'ambition des objectifs actuels.

On note la volonté de la commune de prendre en compte le confort climatique notamment en promouvant « un tissu urbain qui favorise [...] les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air) ». Il pourrait être précisé que la circulation de l'air est également propice à une meilleure dispersion des polluants, ce qui contribue aux objectifs du PADD de « Maitriser et réduire les sources de pollution et de nuisances ».

D'autres actions ont des effets bénéfiques pour la qualité de l'air, comme adapter les constructions pour tenir compte des éventuelles nuisances sonores générées par la RD1206, néanmoins il aurait été souhaitable d'y intégrer des actions à effet direct sur la santé des habitants, notamment sur les zones les plus exposées à la pollution atmosphérique, comme l'adaptation des formes urbaines et des constructions.

Recommandations : dans le règlement, le nuancier imposé pour les toitures semble contradictoire avec la partie de l'OAP qui propose de privilégier les revêtements présentant un albédo élevé : en effet, aucune couleur à albédo faible n'est proposée dans le nuancier. Il est proposé de clarifier le souhait de la commune en indiquant précisément vers quelles couleurs les pétitionnaires doivent s'orienter, pour respecter les prescriptions architecturales et bioclimatique.

En zone Ux, il est proposé de permettre des toitures de couleur « gris clair » au regard des enjeux climatiques et des problématiques d'albédo.

Compétence Eau et assainissement

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

Observations : Certaines données des annexes sanitaires (volet Eaux Usées) mériteraient d'être complétées sur le paragraphe relatif à la station d'épuration intercommunale, la STEP Ocybèle.

En complément du tableau indiquant la capacité nominale de la STEP Ocybèle (124 000 EH pour le traitement primaire) p.9 :

- 1) Les services de l'Etat utilisent également un autre indicateur réglementaire en matière de capacité : la Charge Brute de Pollution Organique (CBPO).

Elle est calculée à partir des 7 jours glissants dans l'année au cours desquels on observe l'arrivée la plus importante. Ce paramètre, tout réglementaire qu'il est, ne représente pas très bien la réalité de la situation moyenne. Bien souvent il est difficile de savoir pourquoi ces 7 jours produisent une mesure plus importante.

En prenant la valeur moyenne entre 2020 et 2024, on observe qu'elle atteint une valeur maximale de 6140 Kg/jour (soit 102 333 équivalents habitants) encore loin des 124 équivalents habitants du nominal.

	2020	2021	2022	2023	2024
DBO5 moy (kg/jour)	5 824	5 950	6 140	5 743	5 283
Equivalent habitants moyenne	97 067	99 167	102 333	95 717	88 050
Nominal UDEP en DBO5 (kg/jour)	7 440				
Nominal équivalent habitants	124 000				

- 2) La qualité moyenne de l'eau épurée dépasse largement les exigences réglementaires, ce qui prouve que le process d'assainissement n'est pas en surcharge.

	2020	2021	2022	2023	2024	Valeurs limites réglementaires
MES (mg/l)	23	16	16	19	7	35
DCO (mg/l)	82	51	49	54	32	90
DBO5 (mg/l)	17	15	13	16	5	25
MES (rendement)	93	95	95	93	98	78
DCO (rendement)	88	92	93	91	95	74
DBO5 (rendement)	94	95	96	94	98	82

Les concentrations de sortie en MES, DBO5 et DCO sont très inférieures aux valeurs limites réglementaires. Ainsi, les rendements épuratoires sont très supérieurs aux valeurs limites réglementaires.

- 3) la situation réglementaire de l'UDEP est considérée par la DDT74 comme conforme en équipement et en performance.
Une analyse annuelle est menée par les services de l'Etat dans le cadre du bilan du système d'assainissement, document réglementaire, produit chaque année par la collectivité.
Au titre de 2023, la DDT74 a demandé à ce qu'une analyse de l'évolution de la charge entrante sur la STEP Ocybèle soit menée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement. Cette étude sera lancée à l'automne 2025.
- 4) Il est utile de préciser que les travaux actuellement en cours sur la STEP Ocybèle visent à compléter le traitement mis en œuvre (traitement de l'azote, refonte de la file boue...), sans vocation à augmenter la capacité de traitement.

Néanmoins, Annemasse Agglo commencera à travailler sur une future extension de cette capacité de traitement à partir de 2026.

Recommandation : compte tenu des éléments explicatifs sur la capacité d'assainissement actuelle de la STEP Ocybèle, il est demandé de supprimer la mention suivante dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (OAP sectorielles) : « *notamment l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP est conditionnée à la remise à niveaux et à l'extension de l'unité de dépollution Ocybèle* ».

Compétence Gestion des déchets

La collecte des déchets est en cours d'évolution avec des échéances proches (2025) à l'échelle d'Annemasse Agglo. Un projet de règlement de collecte est en cours de rédaction et intégrera les prescriptions d'urbanisme à reprendre en annexe des PLU.

La mention suivante inscrite dans le règlement du PLU pour le volet déchets est cohérente avec cette démarche : « *tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.* »

Remarques Aménagement du territoire

Dans le cadre d'une démarche collective portée par Annemasse Agglo avec les douze communes, un travail de définition de la trajectoire de sobriété foncière 2021-2031 a été conduit pour s'inscrire dans le cadre de l'objectif ZAN fixé par la loi Climat et Résilience.

Une délibération de principe a été adoptée par le conseil communautaire le 2 juillet 2025, validant la définition d'une stratégie de répartition de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » à l'échelle du territoire d'Annemasse Agglo sur la première période décennale 2021-2031, basée sur :

- le respect d'un objectif de réduction de 50% de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport à la consommation du territoire sur la période de référence 2011-2021, soit une enveloppe maximale d'environ 53,70 hectares ;
- la définition d'une enveloppe foncière mutualisée d'environ 17,55 hectares pour les équipements structurants d'envergure intercommunale ;
- la répartition de 36,21 hectares entre les communes.

Au regard de l'analyse détaillée dans le rapport de présentation portant sur la consommation d'espace (RP tome 1 p.86 et suite) et les capacités du PLU (RP tome 2 p.125 et suite), il apparaît que la méthodologie déployée pour quantifier et suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2021-2031 sur la commune de Saint-Cergues est très complète.

Néanmoins, certains éléments méthodologiques utilisés diffèrent par rapport à l'approche déployée à l'échelle intercommunale pour le suivi d'une trajectoire ZAN commune. Ces différences rendent plus complexe la vérification de la cohérence de la trajectoire communale dans le cadre de la démarche commune.

Les éléments méthodologiques qui questionnent

1/ le PLU ne reprend pas le chiffrage partagé de consommation d'ENAF sur la période de référence (2011-2021) issu de l'outil de « Occupation du sol » de la DDT 74 : 16,55 ha. Le chiffrage inscrit initialement dans le PLU indiquait 17,1 ha, relativement proche du chiffre de l'OCS 74. Néanmoins,

il a été fait le choix de déduire les consommations ENAF des constructions liées aux exploitations agricoles sur la période 2011-2021. Une justification de ce choix méthodologique serait nécessaire.

Or l'enjeu premier de la démarche ZAN intercommunale était de partager une méthode commune et des chiffres stabilisés de la période de référence, en se basant sur l'outil départemental « OCS 74 », afin de construire une trajectoire partagée sur la période 2021-2031.

2/ Sur le chiffrage de la consommation d'ENAF déjà réalisée depuis le début de la période 2021-2031, l'OCS 74 a produit des données sur la période 2021-2023 sur lesquelles la majorité des communes d'Annemasse Agglo se sont appuyées pour construire leur premier rapport sur l'artificialisation des sols en 2024.

Or, le rapport de présentation indique une consommation réalisée sur la période 2021- mi-2025 (date d'arrêt du PLU) de 2,9 ha, bien supérieure à l'enveloppe comptabilisée par l'OCS 74 sur 2021-2023, de 0,85 ha. Sans les données issues du rapport sur l'artificialisation de la commune, il semble difficile de s'assurer de la cohérence des chiffres avancés.

Au-delà de la carte du foncier mobilisé depuis mi-2021 (RP tome 1 p.92), il serait utile de compléter par une liste plus précise des consommations d'ENAF, afin de comparer avec ce qui est également inclus dans l'OCS 74.

3/ Les capacités ou potentiels de développement fléchés en ENAF à l'horizon 2032 (durée du PLU) apparaissent supérieurs aux besoins exprimés par la commune à l'occasion du travail de la stratégie intercommunale ZAN en 2025.

A titre d'informations, l'enveloppe identifiée pour Saint Cergues dans le cadre de la démarche intercommunale 2021-2031 est la suivante sur la base de l'OCS 74 :

- Consommation passée (2021-2023) : 0.85 ha, dont 0,55 ha mutualisés au titre des équipements structurants du territoire (collège)
- Coups partis + projets probables consommateurs d'ENAF à 2031 : 2.55 ha

Recommandation : la commune de Saint-Cergues s'inscrit dans la démarche intercommunale de trajectoire ZAN.

Une analyse de la cohérence entre la méthodologie de suivi du foncier intégrée à la révision du PLU et celle déployée collectivement avec Annemasse Agglo serait néanmoins à réaliser pour faciliter le suivi partagé de la consommation d'ENAF.

A ce titre, une vigilance est émise quant aux différences de méthodologie observées qui pourraient induire un risque de dépassement des objectifs intercommunaux par rapport aux besoins exprimés par la commune au cours de la démarche. Il serait utile de vérifier le chiffrage des différentes enveloppes liées à la trajectoire ZAN (2011-2021 et 2021-2031), et le cas échéant, d'envisager une réévaluation de l'enveloppe de consommation maximale potentielle d'ici 2031.

Remarques du service commun

Autorisations 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. Quelques erreurs matérielles mineures et fautes de frappe subsistent et pourraient faire l'objet d'une correction avant l'approbation.

Dispositions générales	Recommandations d'évolution
DG II.13 – p.7	Le nuancier communal ne semble pas avoir évolué malgré la volonté émise par la commune de bannir les toits noirs, en cohérence avec l'objectif de favoriser des constructions bioclimatiques.
DG II.15 – p.8	Pourquoi inciter à l'utilisation de la « cour commune » en mettant des explications dans les dispositions générales alors qu'il s'agit d'un usage à éviter dans la mesure du possible ?
DG III.1 – p.11	Dans les modalités de calculs des reculs : homogénéiser la règle s'appliquant aux débordements de toiture et aux balcons, en indiquant « les balcons d'une profondeur jusqu'à 1,20 m » et modifier le schéma relatif le cas échéant.
DG III.1 – p.11	Le paragraphe suivant est à mieux valoriser, il passe inaperçu car mal identifié : « Au titre de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot. »
DG III.3 – p. 14	Pourquoi ne pas comptabiliser les pergolas et les carports (corriger par « abri voiture ») dans le calcul de l'emprise au sol ? S'il y a réellement une volonté de la commune d'exclure les pergolas et les carports du calcul du CES, il est nécessaire de fixer un plafond d'emprise au sol à ne pas dépasser.
DGIII.4 CBS – p.15	Le schéma de calcul du coefficient de biotope est flou et mériterait d'être davantage explicité pour garantir sa bonne application.
DGIII.6 Stationnement – p.16	En règle général les PLU imposent une longueur de 5m pour les places de stationnement. Une longueur de 5.70 m est inhabituelle et risque de générer des complications pour le volet stationnement des projets.
DG IV. Définitions – p.17 à 31	<ul style="list-style-type: none"> * Acrotère : absence de définition de l'acrotère de l'attique qui sert de référence pour les hauteurs * Emprises publiques : définition à revoir en incluant les voies * Espaces libres : définition pas claire (non aménagés « voirie, stationnement » en font partie ou en sont exclus ?) * Surface de plancher : définition un peu tronquée Certaines définitions n'apportent rien (entreprise, hébergement personnes âgées...).
DG V à XI	Vérifier et homogénéiser la définition et les caractéristiques des « petites constructions » autorisées dans certaines zones (corridor, trame végétale en milieu urbain...), actuellement les caractéristiques diffèrent à la marge (5 ou 10m ² , hauteur 3,50 ou 4m...).
Prescriptions graphiques spécifiques – p.34	Secteurs de mixité sociale : corriger l'incohérence en termes de mixité demandée pour l'OAP 13 Bussioz. L'OAP demande les 3 tiers et dans le règlement du secteur L8 il est demandé 50% de LLS et/ou accession sociale pérenne. Corriger l'incohérence entre ER mixité sociale R1 et la programmation de l'OAP Archet Bas (minimum 14 sociaux versus 13 logements sociaux)

ZONES Ua / Ub / Uc / Uh / Up	Recommandations d'évolution
p.40	Ne pas utiliser les termes de « densité verticale » et « densité horizontale », la règle de hauteur suffit

p.41	Revoir la formulation de la règle liée à l'extension des constructions principales existantes : dans la limite maximum de 50 m ² de la surface de plancher existante (est-ce 50% ?) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger (préciser la notion de réduction du danger).
p.41	Dans la zone Uh, pour la sous-destination « logements », seule la règle suivante est indiquée : « les constructions nouvelles ne sont pas admises ». Aucune règle n'est prévue pour encadrer l'évolution des bâtiments existants (extensions, annexes..) ?
p.42	secteur Upg : pourquoi autoriser un logement de fonction de 80m ² compte tenu des activités de sports/loisirs projetés sur le secteur ?
p.43	Pourquoi interdire les locaux des administrations en Ua/Ub ?
p.45	Sur le linéaire de diversité commerciale : reformuler la phrase « le changement de destination ou d'usage est interdit pendant les 3 années suivant la cessation d'activité. Il ne faut pas interdire le changement de destination mais le changement vers une destination autre que celles listées. En complément, la règle concernant les 3 ans après cessation d'activité semble difficilement applicable.
p.46	Il ne faut pas mettre de règle de H/2, cela rend inapplicable la règle de recul/limites de propriété en zones Uh/Up. En zones Ua/Uh les constructions sont souvent déjà implantées en limite de l'emprise publique, c'est plutôt l'alignement sur voie qu'il faut respecter.
p.46	Implantation jusqu'en limite d'emprise : intégrer les garages qui ne sont pas listés ? Il faut rappeler que même s'ils sont implantés en limite d'emprise publique, l'accès aux carports et garages ne peut pas se faire directement par la voie publique (à articuler avec la règle 8 - desserte par les voies).
p.49	Hauteur : pourquoi parler de panne faitière au lieu de faitage (comme en Uh) qui correspond à la hauteur hors tout ? Il peut y avoir une différence conséquente selon l'isolation du toit qui sera impossible à vérifier en conformité).
p.50	4-5-2 /Règle dérogatoire : pourquoi lister toutes les zones si c'est juste en Up ?
p.50-51	5-1 / Généralités : modifier les références erronées code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit de l'article R111-27 et non pas R111-21 • L'article R111-50 a été abrogé en 2016 et remplacé par le R111-23
p.51	5-2/ implantation des constructions : est-il possible de supprimer le terme « enrochements » ?
p.51-52	5-4 / toitures terrasses : la formulation de la règle semble indiquer que les toitures plates ne seront pas autorisées en zones urbaines pour les bâtiments principaux, ni pour les garages. Est-ce le souhait de la commune ?
p.53	5-6 / clôtures : la phrase suivante est peu claire et mériterait d'être réécrite. Les clôtures à claire-voie ne peuvent représenter plus de 2/3 de la longueur de chaque côté de la clôture.
p.53	5-7/ Performances énergétiques et environnementales des constructions : remplacer RE2020 par « réglementation thermique en vigueur »
p.54	6-2/ CBS : prévoir un renvoi au lexique pour le mode de calcul serait utile.
p.54	6-3 / Espaces Collectifs : préciser à partir de combien s'applique la règle pour les ensembles de constructions. Une définition dans le lexique de l'aire de jeux commune serait utile, notamment pour préciser que ce n'est pas forcément des aménagements type toboggan mais cela peut être juste un espace collectif.
p.55	7-Stationnement *La règle « visiteurs » indiquée en bas du tableau pour les zones Ua/Ub/Uc/Uh/Up est incohérente avec la règle indiquée pour la zone Ua. *La règle pour la zone Ub est rédigée uniquement pour des collectifs, or, les OAP en zone 1AUb1 renvoient à la règle Ub et peuvent être des opérations de logements individuels ou intermédiaires. Les ratios de stationnement doivent prévoir ce cas de figure. *En zones Uc/Up, il serait judicieux de limiter par un nombre de places maximum par logement au-delà d'une certaine surface de plancher.

	*La zone Uh est très contrainte (réhabilitation de vieux bâtis) : possibilité de prévoir un assouplissement de la règle quand il est impossible de trouver du terrain pour mettre 2 places ? * La règle suivante semble indiquer qu'aucun garage clos ne sera accepté dans les zones U, est-ce le souhait ? « Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol ou en surface, les boxes individuels fermés sont interdits ».
p.56	7-Stationnement *Pour la sous-destination « restauration », la formulation des règles pour les constructions à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant par chambre, salle de restaurant et salle de réunion semble être cumulatives, est ce le souhait ?
p.56	7-2 / stationnement modes actifs : la règle est rédigée pour du collectif. Comment l'appliquer pour un ensemble de maisons individuelles (dans certaines OAP) ?
p.57	8 / Desserte par les voies : *Prévoir des circulations mode actifs en plus des piétons, avec une largeur minimum dans les opérations d'aménagement ou de constructions groupées. *Le paragraphe n'évoque pas les terrains issus de divisions (mutualisation des accès...)

ZONE Ue	Recommandations d'évolution
p.62	4-1-2 / implantation des constructions par rapport au domaine public : le « carport » ou abri voiture est une annexe. Pourquoi le distinguer de la règle des annexes ?
p.66	7-1/ stationnement des véhicules automobiles : pourquoi inclure les vélos ici alors que le paragraphe 7-2 leur est consacré ?

ZONE Ux	Recommandations d'évolution
p.68 et suivantes	Reprendre les remarques qui s'appliquent aux zones urbaines
p.69	Conditions pour artisanat et commerce de détail : les trois conditions sont-elles cumulatives ? L'équivalence entre la surface de vente (inférieure à 300m ²) en surface de plancher devrait être indiquée en plafond maximum de 400m ² à ne pas dépasser, pour faciliter l'application de la règle.
p.74	5-3 / traitement des bâtiments : pourquoi limiter la pente à max 45% ?

ZONE A	Recommandations d'évolution
p.93	La phrase suivante n'est pas claire et mériterait d'être réécrite : <i>Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « logement » est admis si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes.</i>
p.95	2-2 usages des sols du fait du PPR : * la notion de reconstruction après sinistre a disparu au profit de la reconstruction à l'identique (L111-15 du CU). * La deuxième phrase est difficilement compréhensible et mériterait d'être rédigée de manière plus allégée, avec une ponctuation appropriée. Par ailleurs, que vient faire le PLU dans un paragraphe sur les prescriptions du PPR ?
p.98	4-1-2 et 4-2-2 : remplacer le titre « règles dérogatoires » par « dispositions particulières » en cohérence avec les articles similaires du PLU.
p.98	4-2-2 / règles dérogatoires : pourquoi parler de H/2 de minimum 10m alors qu'aucun bâti ne pourra faire 20m de haut ?
p.99	4-5-1 Emprise au sol pour les STECAL : à quoi correspond le terme « emprise cadastrale » ? Il aurait été préférable d'indiquer une emprise au sol existante à l'approbation du PLU.
p.100	Clôtures : ne serait-il pas plus clair d'indiquer « les clôtures ne sont pas souhaitées » ?

ZONE N	Recommandations d'évolution
p.104	secteurs N, Np et Ns : les règles relatives aux logements et aux locaux techniques et industriels dans ces zones mentionnent les activités agricoles/ exploitations agricoles. Est-ce un oubli issu de la zone A ?
p.108-109	secteurs Np et Nu : à quoi correspond la notion de construction d'une hauteur inférieure à 3,5m <u>au sommet</u> ? L'utilisation de faitage serait plus indiquée.
p.110	4-4-1 hauteur : la règle indique une hauteur à la sablière ou acrotère, or dans le reste du règlement, les notions utilisées sont : faitage, sommet, panne faitière. S'assurer de la cohérence des notions dans l'ensemble du règlement des zones.

OAP sectorielles	Recommandations d'évolution
p.5	Corriger la définition de l'habitat intermédiaire, il ne s'agit pas de logements accolés. La définition de l'habitat collectif horizontal est identique à celle du collectif, c'est uniquement la règle de hauteur de chaque zone qui fait la limitation.
Toutes les OAP	Dans les conditions d'aménagement de la zone : préciser la définition des notions de « en coup par coup » et de « réalisé » en matière de tranches.
Oap2 Pommi	L'implantation de l'accès et du parking n'intègre pas les enjeux soulevés lors des précédents PC déposés sur ce secteur en 2021 et 2023, en lien avec la maison voisine au nord (topographie de l'accès et proximité). Ces éléments auraient pu conduire à intégrer l'accès et le parking de façon plus centrale sur le terrain, afin d'éviter les blocages antérieurs.
Oap3 Archet Haut / OAP 4 Archet Bas	Compte tenu de la proximité et de la configuration des tènements des 2 OAP, il semblerait pertinent de prévoir de mutualiser l'accès.
Oap5 Les Cots Bas Coteaux	*Préciser ce que signifie le terme « mix » en termes de programmation dans la légende du schéma : « Mix habitat individuel/habitat intermédiaire ». Quelles proportions souhaitées entre individuel et intermédiaire ? *Compléter le schéma avec la représentation des ruisseaux et corriger le nom du ruisseau Merdasson au lieu de Merdassier.
Oap6 Les Cots Hauts Coteaux	Clarifier la formulation de cette orientation en matière de traitement paysager : « <i>Un espace vert paysagé sera réalisé entre le ruisseau et l'opération au nord de l'opération, pour assurer une transition écologique avec une morphologie proche des ripisylves présentes sur le territoire</i> ».
Oap9 La Ferme	Préciser les attendus en matière de renaturation, qui conditionne l'aménagement de la zone. Les orientations font mention d'une parcelle 701 qui n'apparaît pas sur le schéma. Pour rappel, une parcelle est caractérisée par une section et un numéro.
Oap10 Les Moraines	*Améliorer la qualité du schéma : délimitation des tranches, légendes graphiques qui se superposent, différenciation des légendes de zones vertes peu claire... *La formation des conditions d'aménagement de la zone semble indiquer que les 2 tranches doivent être réalisées ensemble : « Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur deux tranches de la zone ». *Il n'est pas précisé qui devra vérifier au préalable l'existence d'une éventuelle pollution des sols via une étude dédiée.
OAP11 Rue Des Allobroges	*La formulation des conditions d'aménagement suivante semble contradictoire (urbanisation au coup par coup ou par une seule opération en une tranche ?). *Il aurait pu être intégré un traitement paysager et des espaces verts en interface avec les maisons et la piscine à proximité directe, afin d'améliorer l'insertion d'un programme collectif.
OAP12 Vy De L'eau	En matière de voie de desserte, la prescription est redondante et ne fait pas mention d'un accès existant.

OAP13 Bussioz		<p>*la phrase suivante mériterait d'être clarifiée : « <i>la bande qui accueille les modes actifs devra créer une marge de recul avec la route et conserver l'ouverture paysagère existante</i> ».</p> <p>*Sur le schéma et sa légende, il est difficile de distinguer les modes doux et la bande paysagère.</p> <p>*Il est indiqué que « les prairies constitueront en particulier l'interface entre l'opération et la route des Framboisiers ». Or, il n'y a pas d'espace paysager prévu graphiquement le long de la route des framboises</p>
Oap14 Bourre	La	<p>*La formulation des conditions d'aménagement suivante semble contradictoire (urbanisation au coup par coup ou par une seule opération en une tranche ?). Si l'urbanisation se fait au coup par coup, cela fragilise la réalisation de la condition de renaturation du site.</p> <p>*Il est indiqué une desserte principale à réaliser depuis la route de Draillant, or la voie de desserte existe déjà.</p>
Oap15 Pièce	La	Corriger le schéma pour intégrer que le ruisseau de la Fondue est à l'emplacement indiqué pour la noue.

Règlement graphique	Recommandations d'évolution
	Reculs/RD hors agglo : est-il possible d'indiquer les limites d'agglomération sur le plan graphique ?
	Les numéros des secteurs de mixité sociale (L) sont parfois masqués par le nom de la zone sur le plan.
	Difficile de localiser l'emplacement de l'ER22.