

# DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## CRANVES-SALES

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### NOTE DE PRESENTATION



Certifié conforme et vu pour être annexé à mon arrêté en date du 09 mai 2016, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de CRANVES-SALES.

Le Maire,  
Bernard BOCCARD

**PIECE N°1**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>p. 2</b>
<b>I - LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>p. 3</b>
I.1. Localisation et positionnement de la commune	p. 3
I.2. Le contexte socio-économique local	p. 3
I.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale d'ANNEMASSE AGGLO	p. 4
I.4. Le PLU de CRANVES-SALES	p. 5
<b>II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU</b>	<b>p. 6</b>
II.1. Les objectifs de la modification n°1 du PLU	p. 6
II.2. Justification de la procédure de modification n°1 du PLU	p. 7
II.3. La procédure de modification n°1 du PLU	p. 9
<b>III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>p. 10</b>
III.1. Les modifications au règlement graphique du PLU	p. 11
III.2. Les modifications au règlement écrit du PLU	p. 13

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## I.1. Localisation et positionnement de la commune

### Une situation géographique favorable

CRANVES-SALES appartient à l'agglomération transfrontalière Franco-Valdo-Genevoise, baptisée en 2012 "Grand Genève". Il s'agit d'un bassin de vie et d'emplois, qui s'étend sur deux pays (France et Suisse) : 212 communes, 918.000 habitants, et 440.000 emplois en 2013.

Cranves-Sales a adhéré à la Communauté de Communes des Voirons, laquelle a fusionné avec la Communauté de Communes de l'Agglomération d'Annemasse le 5 décembre 2007 au sein d'ANNEMASSE AGGLO (Communauté d'Agglomération).

- Les 12 communes d'ANNEMASSE AGGLO ont approuvé le 28 novembre 2007 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région d'Annemasse.
- Au sein du SCOT, le territoire est organisé autour d'un réseau urbain composé de trois échelons : ville agglomérée / centre-bourg / centre-village : CRANVES-SALES est identifié comme un "bourg".



## I.2. Le contexte socio-économique local

La croissance démographique de CRANVES-SALES s'accroît régulièrement et s'est même accélérée durant la dernière décennie, avec un taux de croissance annuel de + 2,5 % entre 1999 et 2011, contre + 1,16 % entre 1990 et 1999).

Un parc en augmentation constante, et dont la progression s'est accélérée durant la dernière décennie (+550 logements entre 1999 et 2009).

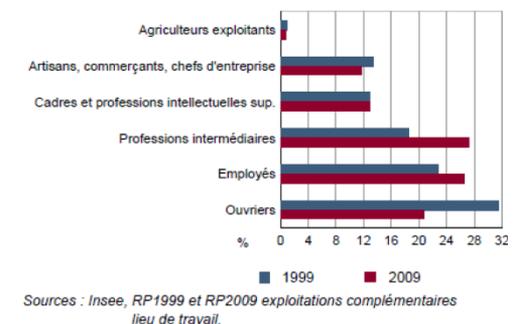
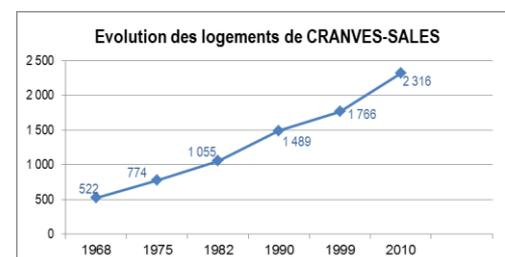
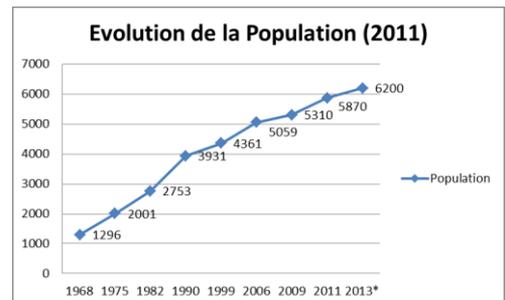
Un rythme de croissance élevé : +29,3 % entre 1999 et 2009... plus important que l'évolution démographique sur la même période +21,8%.

Une population active en forte progression, et supérieure aux moyennes du département et de la région.

Les actifs occupés (ayant un emploi) sont passés de 65,6 % en 1999 à 72,1 % en 2009. Le taux d'activité (des 15/64 ans) s'élève à 75,6 %.

Les catégories socioprofessionnelles les mieux représentées sont celles des "employés" et des "professions intermédiaires" : ces deux catégories représentent plus de 55% de la population active (des 15-64 ans) de CRANVES-SALES. On note la forte diminution des "ouvriers" lesquels passent de 32% à seulement 21%.

Au 1er janvier 2012, le répertoire SIRENE des entreprises et des établissements recensait sur le territoire communal un total de 235 établissements, correspondant à 212 entreprises (hors agriculture),



... se répartissant comme suit :

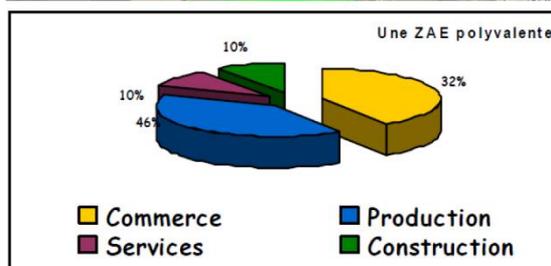
Etablissements par secteur d'activité Au 1 <sup>er</sup> janvier 2012	CRANVES-SALES	AGGLOMERATION
Commerce, transports, services divers	66,4%	68,6 %
Construction	18,7 %.	11,6 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	9,4 %	14,5 %
Industrie	5,5 %	5,3 %
TOTAL	235	4 773

Les établissements de CRANVES-SALES représentent une part modeste, 4,9 % des établissements recensés en 2012 sur l'Agglomération d'Annemasse / les Voirons.

Malgré la prédominance des entreprises du secteur tertiaire, le secteur du BTP est bien représenté à CRANVES-SALES, et le secteur industriel et artisanal (en perte de vitesse) devrait être redynamisé avec le renforcement attendu du parc d'activités de BORLY 2.

En 2012, il s'est créé 46 établissements, principalement dans le secteur des commerces, transports, services divers (28). La plupart (35) sont des créations d'entreprises individuelles (autoentrepreneurs, ...).

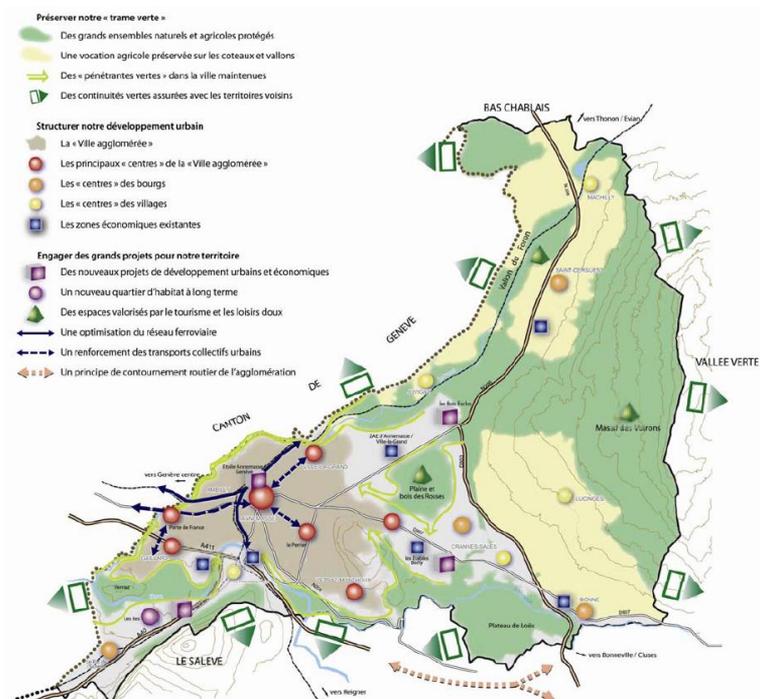
BORLY 1 : située en périphérie Sud-Est de l'agglomération sur une superficie de 30 ha, l'actuelle zone de BORLY est un site accueillant des activités commerciales, industrielles et artisanales. Cette zone étant par ailleurs presque saturée, une extension est envisagée par ANNEMASSE AGGLO (BORLY 2, prévue sur 12,5 ha, à vocation dominante d'artisanat et d'industrie).



### I.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'ANNEMASSE AGGLO

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT d'ANNEMASSE AGGLO comprend les trois grands axes suivants :

- Préserver et valoriser notre cadre de vie.
- Bâtir un territoire équilibré, entre dynamisme et solidarité.
- S'affirmer comme une agglomération attractive pour son environnement.



Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT D'ANNEMASSE AGGLO comprend les trois orientations suivantes :

- Protéger et valoriser le cadre naturel et agricole du territoire.
- Organiser, maîtriser et valoriser le développement urbain.
- Orienter les sites et les grands projets à enjeux majeurs pour l'attractivité du territoire.

#### I.4. Le PLU de CRANVES-SALES

La commune de CRANVES-SALES a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 15 décembre 2014.

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

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

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

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

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

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

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

##### III. Une économie diversifiée, à soutenir et à conforter

III.1. Conforter le potentiel économique local

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

**Sans remettre en cause son PADD**, la commune souhaite faire évoluer son PLU et adapter certaines de ses dispositions.

## II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

### II.1. Les objectifs de la modification n°1 du PLU

La présente modification du PLU a deux objets : l'un dit "principal", l'autre dit "secondaire".

Objet principal :

Permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUx dite « BORLY II » au lieudit « Les Tattes de Borly » et 2AU au lieudit « Les Esseims », ces deux secteurs faisant partie intégrante de l'économie générale du PLU.

Au moment de l'approbation du PLU, le projet intercommunautaire de BORLY II n'était pas encore suffisamment avancé, ni programmé en termes d'équipements, pour pouvoir être ouvert à l'urbanisation, d'où un classement en 2AUx.

Aujourd'hui, en concertation avec ANNEMASSE AGGLO ce projet est arrivé à maturité, et au regard des besoins du développement économique et de l'emploi, il nécessite sa prise en compte dans le PLU.

Il est donc envisagé le reclassement de la zone 2AUx en 1AUx accompagnée d'un dispositif réglementaire adapté et d'une Orientation d'Aménagement de Programmation.

Parallèlement à ce projet économique, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Esseims à vocation de logement et contiguë à BORLY II.

Au moment de l'approbation du PLU, le projet des Esseims n'était pas encore suffisamment avancé, ni programmé en termes d'équipements, pour pouvoir être ouvert à l'urbanisation, d'où un classement en 2AU.

Il est donc envisagé le reclassement de la zone 2AU en 1AUh accompagnée d'un dispositif réglementaire adapté et d'une Orientation d'Aménagement de Programmation.

Objet secondaire :

Après quelques mois d'application du PLU, la commune souhaite saisir l'opportunité de la présente procédure de modification pour apporter des adaptations et/ou des compléments au dispositif réglementaire écrit et graphique de PLU relevant principalement de :

- précisions ou adaptation afin d'améliorer l'application de la règle.
- erreur matérielle ou oubli au moment de l'approbation du PLU.

## II.2. Justification de la procédure de modification n°1 du PLU

### II.2.1. Concernant le projet de BORLY II

Ce projet est porté par ANNEMASSE AGGLO qui envisage sa mise en œuvre dans les meilleurs délais.

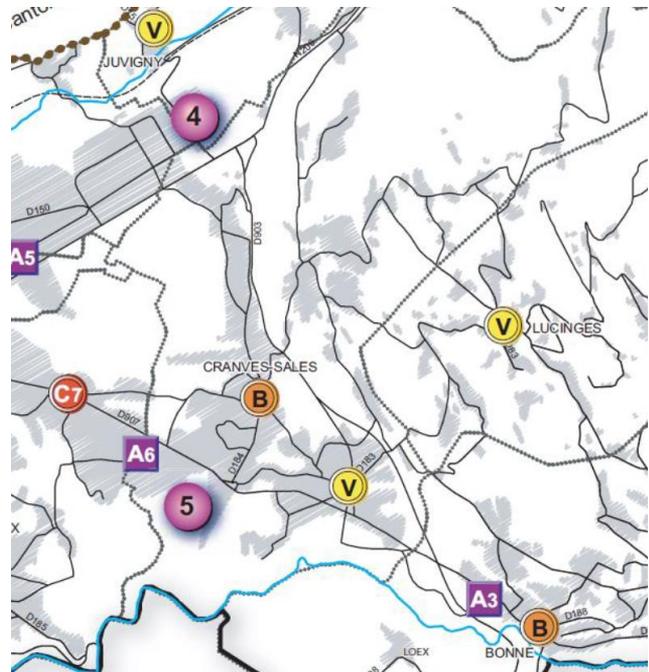
Dans son rapport de présentation, le SCOT D'ANNEMASSE AGGLO souligne que la région d'Annemasse bénéficie d'un développement économique soutenu... mais relève le manque de foncier disponible pour les zones économiques et les zones artisanales, ce qui menace la diversité du tissu économique et l'emploi sur la région d'ANNEMASSE.

Le PADD du SCOT affiche également dans son orientation 2.2.1. "Maintenir une économie dynamique et diversifiée" des volontés en la matière :

- "un soutien fort aux activités industrielles et artisanales, et pour un développement commercial maîtrisé", notamment avec le site de BORLY 2.
- "concentrer le développement commercial à l'intérieur des pôles d'activités de périphérie existants".

Localisation schématique des centralités urbaines incluses dans les pôles d'habitat

- C1** Principales centralités urbaines de la ville agglomérée
  - C1 - Cœur d'agglomération
  - C2 - Porte de France / rue de Genève
  - C3 - Centre historique de Ville-la-Grand
  - C4 - Centre historique de Gaillard
  - C5 - Centre du quartier Perrier / Livron
  - C6 - Chef-lieu de Vétraz-Monthoux
  - C7 - Bas Monthoux
- B** Centre-bourg
- V** Centre-village
- A1** Localisation schématique des pôles spécifiques d'activités
  - A1 - La Châtelaine
  - A2 - Shopping Étrembières
  - A3 - PAE de la Ménoge
  - A4 - Les Vouards
  - A5 - Pôle d'Annemasse / Ville-la-Grand
  - A6 - Pôle de Borly 1 / les Érables
- 1** Site de grands projets de développement
  - 1 - Site de l'Étoile d'Annemasse - Genève
  - 2 - Site des Îles : ZAC bois d'Arve
  - 3 - Site des Îles: nouveau quartier d'habitat
  - 4 - Site des Bois Enclos
  - 5 - Site de Borly 2
  - 6 - Site du Brouz



Ce qui s'est traduit dans le PADD du PLU de CRANVES-SALES par les orientations suivantes :

*"Permettre, dans le cadre intercommunal, l'extension du parc d'activités de BORLY, dans des conditions qualitatives renforcées", avec les déclinaisons suivantes :*

- "soutenir le maintien de cette activité au bénéfice de la vie et de l'animation de la commune en :
  - pérennisant la vocation du site de BORLY et en prévoyant son confortement,
  - permettant l'installation de certaines activités compatibles avec son environnement,
  - œuvrant pour le déploiement du réseau numérique."

- "permettre l'extension de la zone d'activités existante et confirmer son caractère stratégique évoqué dans le SCOT de la région d'Annemasse (Pôle secondaire) et dans le Document d'Aménagement Commercial d'ANNEMASSE AGGLO (DAC-ZACOM) :
  - en permettant son extension vers le Sud, et en encadrant son ouverture à l'urbanisation par une OAP qui intégrerait les principes d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)."

Extrait de l'illustration graphique du PADD du PLU de CRANVES SALES

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



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX de BORLY participe de la mise en œuvre du PADD et s'inscrit dans l'économie générale du PLU en vigueur.

Son aménagement va donc offrir des terrains viabilisés pour l'artisanat, les services, l'industrie ; ces terrains étant déficitaires sur l'agglomération. Ils vont générer des créations d'emplois sur le territoire communal qui rééquilibreront la dépendance face à la Suisse et au reste de l'Agglomération.

#### **II.2.2. Concernant le projet des Esseims :**

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie pour les raisons suivantes :

- la desserte des deux projets (BORLY II et Esseims) nécessite la mise en œuvre concomitante d'un carrefour giratoire sur la RD 907 et d'une voie d'accès : équipement lourd en terme d'investissement, inscrit au PLU sous l'emplacement réservé n°4.
- la logique de rapprocher les logements et les emplois créés.
- la nécessité et l'opportunité sur un foncier en partie communal de conforter rapidement le parc de logement social dans la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Esseims participe de la mise en œuvre du PADD et s'inscrit dans l'économie générale du PLU en vigueur.

## **II.2.3. Concernant les adaptations du règlement écrit et graphique du PLU**

---

Elles :

- ne portent pas atteinte aux orientations du PADD.
- leur portée limitée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.
- ne génèrent pas de risques graves, ni de nuisances.
- ne supprime pas un espace classé boisé.

## **II.3. La procédure de modification n°1 du PLU**

La présente modification envisagée est conforme aux obligations énoncées à l'article L.153.36 du Code de l'Urbanisme compte-tenu de sa portée limitée sur l'économie générale du PLU actuel.

### Article L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme.

### **Un nouveau régime juridique modifié récemment :**

Conformément aux nouveaux articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme, la décision de modification n°1 du PLU de CRANVES-SALES a été notifiée au Préfet et aux autres personnes publiques associées.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification (L153-37).

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification (L153-40).

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L153-41).

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal (L153-43).

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26. (L153-44).

### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

#### OBJET PRINCIPAL

---

##### ■ Les modifications réglementaires liées au projet de BORLY II

- Modification du règlement graphique (plan de zonage et document graphique complémentaire), pièce n°1 du PLU, avec suppression de la nomenclature **2AUX** remplacée par **1AUX-oap9**.
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°9 au sein de la pièce n°4 du PLU.
- Intégration des dispositions réglementaires du **secteur 1AUXoap9** au sein de la **zone 1AUX** du règlement écrit, pièce n°5 du PLU.

##### ■ Les modifications réglementaires liées au projet des Esseims

- Modification du règlement graphique (plan de zonage et document graphique complémentaire), pièce n°1 du PLU, avec suppression de la nomenclature 2AU remplacée par 1AUH-oap10.
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10 au sein de la pièce n°4 du PLU.
- Intégration des dispositions réglementaires du secteur 1AUHoap10 au sein de la zone 1AUH du règlement écrit, pièce n°5 du PLU.

#### OBJET SECONDAIRE

---

##### ■ Les adaptations autres du dispositif réglementaire du PLU

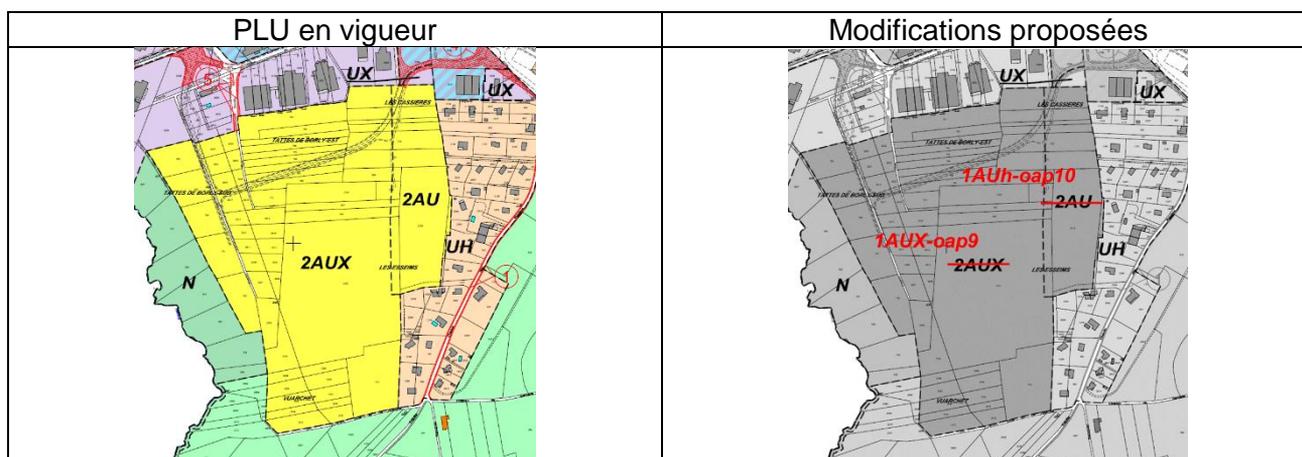
- Modifications du règlement graphique (plan de zonage et document graphique complémentaire), pièce n°1 du PLU, avec
  - Correction d'une erreur matérielle survenue dans le cadre de l'approbation du PLU.
  - Identification d'une construction à caractère patrimonial oubliée dans le cadre de l'approbation du PLU.
  - Reclassement en UHp d'une partie de l'urbanisation existante classée en UH au PLU au lieudit "Cabouet" en bordure Est de la RD 1206.
- Modifications du règlement écrit pièce n°5 du PLU, avec
  - Ajustements et précisions réglementaires intervenant après une mise en pratique d'une année du PLU.

### III.1. LES MODIFICATIONS AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU (pièces n°1.1 et 1.2 du zonage, pièces n°2.1 et 2.2 du DGA)

#### III.1.1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUX (BORLY II) et 2AU (Les Esseims) du PLU

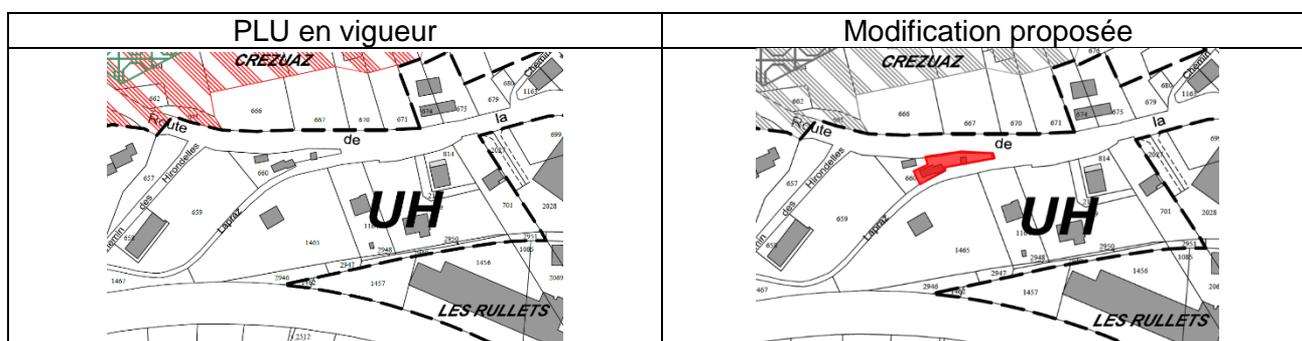
Il s'agit de :

- reclasser la zone 2AUX en secteur 1AUX et d'y rattacher l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap9) créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.
- reclasser la zone 2AU en secteur 1AUh et d'y rattacher l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap10) créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.



#### III.1.2. Renforcer la prise en compte du patrimoine bâti de la commune dans le PLU

Il s'agit d'identifier au titre des PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL une construction jugée intéressante du point de vue de la préservation du patrimoine bâti, située au lieu-dit "CREZUAZ" en bordure de la route de la Bergue et du chemin de Lapraz, dont le repérage a été oublié au moment de l'approbation du PLU.



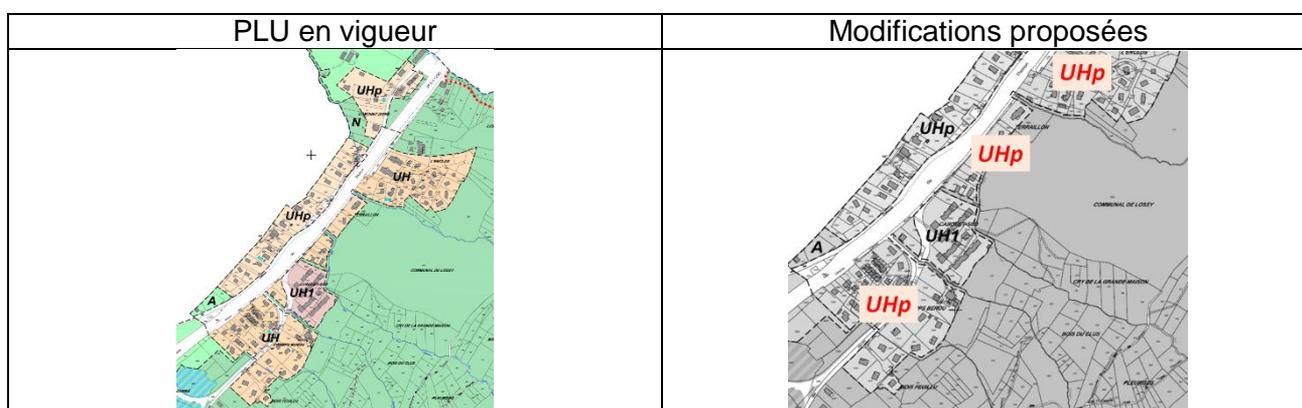
### III.1.3. Renforcer la prise en compte de l'environnement et du cadre bâti de la commune

Dans le PLU en vigueur, la commune avait souhaité, au lieudit "Cabouet", limiter l'urbanisation de la partie Ouest de la route de Thonon (RD1206) du fait des nombreuses sensibilités en présence (zone rouge du PPR, impact paysager, environnement...).

Suite à la nature et la densité des projets en gestation à l'appui du règlement du PLU et des sensibilités également présentes, la commune ne souhaite pas encourager la densification de la partie Ouest de la route de Thonon, classée en zone UH, secteur éloigné du centre bourg et situé en bordure d'un axe à grande circulation (RD 1206).

Toutefois, le secteur UH1 de "Cabouet-Sud" étant déjà optimisé au regard de ses règles, il est proposé de maintenir son classement pour la gestion de l'existant.

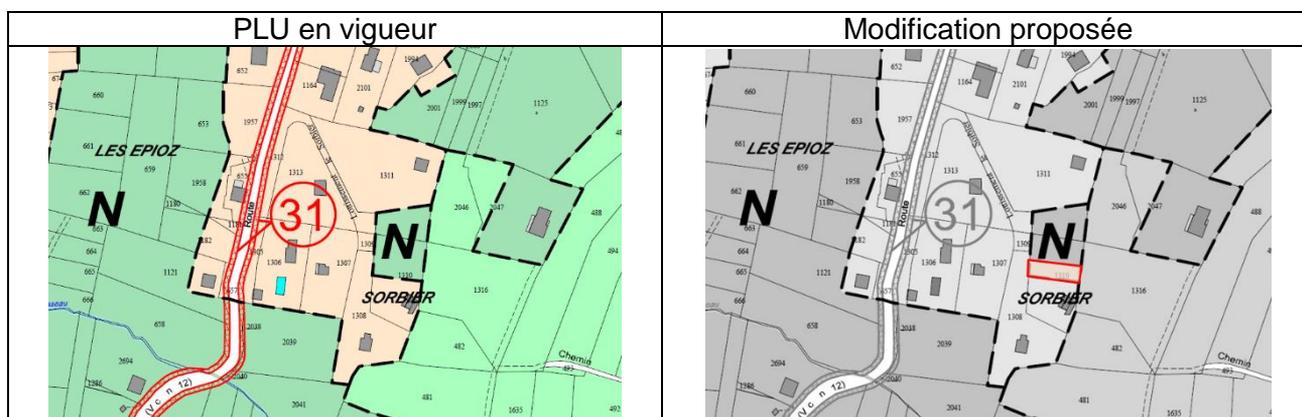
Il s'agit de reclasser la zone "UH" située en bordure Est de la route de Thonon en secteur "UHp" de moindre densité, qui par ailleurs est dominante au sein de l'urbanisation existante.



### III.1.4. Correction d'une erreur matérielle

Il s'agit, au lieudit "Sorbier", de réintégrer en secteur UHp la partie du jardin de la parcelle bâtie 1310, classée par erreur en zone N dans le cadre du projet de PLU.

Cette modification entraîne le transfert mineur d'environ 370m<sup>2</sup> de "N" en "UHp", sans affecter des espaces agricoles, des Espaces Boisés Classés, ni des périmètres de protections écologiques et/ou paysagers.



### III.2. LES MODIFICATIONS AU REGLEMENT ECRIT DU PLU (pièce n°5)

Sont présentés ci-après la totalité des modifications apportées au règlement qui intègrent les projets d'ouverture à l'urbanisation de BORLY II et des Esseims, ainsi que les adaptations autres souhaitées dans le cadre de la présente modification du PLU.

Ces modifications sont :

- présentées volontairement par article du règlement compte-tenu du caractère répétitif de certaines d'entre elles dans la plupart des zones du PLU,
- en *italique rouge* dans le corps du texte du règlement.

#### ARTICLE LIMINAIRE DES ZONES UH, 1AUH,1AUX ET 2AUX

---

Il s'agit d'intégrer dans cet article :

■ **Le reclassement en secteur UHp de la partie Est de la route de Thonon à « Cabouet ».**

*"Un secteur UHp, concernant le "coteau habité" du versant des Voirons, les secteurs de Cabouet Est et Ouest, et de Sur Servette, à dominante d'habitat de faible densité, dont les dispositions réglementaires visent à permettre une optimisation de l'espace compatible avec le maintien du caractère aéré et végétalisé de ces quartiers situés dans des espaces sensibles du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques."*

■ **Le secteur 1AUh-oap10 des "Esseims" à la zone 1AUh.**

*"La zone 1AUh, se compose à l'appui des orientations du PADD de :*

*Sept secteurs couverts respectivement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°4-1), à laquelle on se reportera utilement pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, dont :*

- *trois secteurs à vocation dominante d'habitat de moyenne densité,*
  - *1AUh-oap1 à Rosses,*
  - *1AUh-oap5, route de Thonon à La Bergue,*
  - *1AUh-oap10 aux Esseims."*

■ **Le secteur 1AUX-oap9 de BORLY II à la zone 1AUX.**

*"La zone 1AUX, se compose, à l'appui des orientations du PADD de trois secteurs couverts respectivement par une OAP (pièce n°4-1), à laquelle on se reportera utilement pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dont :*

- *un secteur 1AUX-oap6, route des Fontaines aux Petits Bois.*
- *un secteur 1AUX-oap8, route de la Nussance à La Bergue,*
- *un secteur 1AUX-oap9, à Borly."*

En outre, il s'agit de supprimer dans la zone 2AU :

■ **Les secteurs 2AUX au lieudit "Les Tattes de Borly" et 2AU au lieudit "les Esseims".**

*"La zone 2AU, se compose à l'appui des orientations du PADD de :*

*quatre secteurs à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (sous conditions) avec des activités et/ou des équipements :*

- *à La Bergue, aux lieudits "Les Plantées" et les "Grandes Pauses",*  
~~*aux lieudits "Les Tattes de Borly et aux Esseims",*~~
- *sur le coteau des Voirons, aux lieudits "Grands Champs de Martigny" et "Chez Compagnon".*

## ARTICLE 1 DE LA ZONE 1AUX

---

Il s'agit d'intégrer dans cet article :

### ■ Des précisions concernant la régulation de l'activité commerciale.

La commune souhaite préciser au sein des trois secteurs de la zone 1AUX l'implantation des constructions à usage commercial en accord avec les orientations du SCOT ANNEMASSE AGGLO, notamment dans le cadre du secteur 1AUX-oap9 de BORLY II.

*"Dans les **trois** secteurs qui composent la zone 1AUX :*

- *les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.*
- *les constructions et installations à usage de commerce **non mentionnées** à l'article 2.*
- *..."*

## ARTICLE 2 DES ZONE UH, 1AUh, A et N

---

Il s'agit d'intégrer dans cet article :

### ■ Des précisions concernant le terme "annexe".

Dans le PLU en vigueur concernant ces zones, aucune définition n'est donnée au terme "annexe" ce qui génère des difficultés d'interprétation, voire des abus, qui peuvent être sources de contentieux.

Aussi, la commune souhaite au sein de ces zones intégrer à l'article 2 la définition suivante du terme "annexe" en bas de page de l'article concerné.

*"Annexe : construction secondaire, plus petite que le bâtiment principal, fonctionnelle (garage, abri bois) ou d'agrément (pool-house, piscine), accolée ou non au bâtiment principal. Elle ne peut être à usage d'habitation, elle ne communique pas avec le bâtiment principal."*

En outre, à l'article 2 des zones A et N, un paragraphe est ajouté, suite aux dernières évolutions législatives, afin de permettre la réalisation de constructions annexes sous réserve des dispositions de la Loi Montagne qui s'applique sur les coteaux supérieurs des Voirons.

*"Les constructions annexes des constructions principales existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une annexe maximum (non compris piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, à l'échéance du présent PLU, et à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de cette-dernière, sous réserve des dispositions de la "Loi Montagne".*

### ■ Les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUh-oap10.

*"Conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

- *à l'exception des **secteurs 1AUh-oap1, 1AUhb-oap2**, l'ensemble des secteurs qui composent **la zone 1AUh** ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.*
- *quant aux **secteurs 1AUh-oap1, 1AUhb-oap2 et 1AUh-oap10**, ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles.*

*Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, leur superficie, leur localisation, leur configuration, leur aménagement et leur condition de desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.*

*En outre, l'ouverture à l'urbanisation du **secteur 1AUh-oap10** est conditionnée à la réalisation des équipements publics de desserte (giratoire sur la RD 907 et voie publique nouvelle) communs à la zone 1Aux-oap9."*

## ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AUX

---

Il s'agit d'intégrer dans cet article :

### ■ Des précisions concernant la régulation de l'activité commerciale.

La commune souhaite préciser au sein des trois secteurs de la zone 1AUX l'implantation des constructions à usage commercial en accord avec les orientations du SCOT ANNEMASSE AGGLO, notamment dans le cadre du secteur 1AUX-oap9 de BORLY II.

*"Dans les **trois** secteurs qui composent la zone 1AUX :*

- *les constructions à usage de commerces à condition qu'elles aient vocation :*
  - *d'hôtel ou de restaurant dans les secteurs **1AUX-oap6 et 1AUX-oap8**,*
  - *de restaurant dans le secteur **1AUX-oap9**."*

### ■ Des précisions concernant les constructions à usage d'habitation.

En outre, il est souhaitable de réduire de 100 à 80m<sup>2</sup> la SDP des constructions à usage d'habitation autorisées au sein de la zone 1AUX afin d'éviter des abus qui pourraient aller à l'encontre des orientations du SCOT ANNEMASSE AGGLO .

Aussi, il est proposé de modifier la SDP et de compléter l'article 2.1AUX comme suit :

*"Dans les **trois** secteurs qui composent la zone 1AUX :*

*les constructions à usage d'habitation et constructions annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :*

- *soit elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci,*
- *soit elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...). Dans ce cas, elles doivent être incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et leur surface de plancher ne doit pas dépasser pas 25% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec **un maximum de 80 m<sup>2</sup> de SDP**.*

Enfin, il convient de préciser :

### ■ Les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUx-oap9.

*"Conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

***Les secteurs 1AUX-oap6 et 1AUX-oap9** peuvent être ouverts à l'urbanisation par tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, leur superficie, leur localisation, leur configuration, leur aménagement et leur condition de desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée."*

## ARTICLE 4.3 DES ZONES UH, UE, UX, 1AUh, 1AUX

---

Il s'agit de préciser et renforcer dans cet article :

### ■ Le maintien d'espaces perméables au sein de l'urbanisation.

Dans le PLU en vigueur et comme affiché dans l'orientation I.1.b de son PADD :

*"Maintenir, pour le développement futur, les grands équilibres existants entre milieux naturels, espaces agricoles et espaces urbanisés",*

...la commune a imposé dans les zones U et AU du PLU un pourcentage de surface dédié aux "espaces verts en pleine terre" souhaitant ainsi encourager les espaces perméables. Avec la pratique du règlement, cet objectif ne semble pas très explicite.

Ainsi, elle souhaite mettre plus en avant la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces verts pouvant être réalisés sur tout ou partie des espaces perméables. Ce changement entraîne la modification des articles 4 et 13 du règlement des zones concernées. Aussi, il est proposé d'ajouter, et ce de manière graduée, à l'article 4.3 des zones suivantes :

Article 4.3.UH :

*"Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum:*

- ***dans le secteur UH1 :*** *20%,*
- ***dans la zone UH et le secteur UH-oap7 :*** *30%,*
- ***dans le secteur UHp :*** *60%.*
- 

*Les dispositions ci-dessus ne concernent pas le secteur UHb, les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, ni les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe."*

Article 4.3.UE :

*"Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.*

*Cette disposition ne concerna pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe."*

Article 4.3.UX :

*"Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.*

*Cette disposition ne concerna pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe."*

Article 4.3.1AUH :

*"Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum :*

- ***dans tous les secteurs 1AUhb et 1AUh1 :*** *20%.*
- ***dans la zone 1AUh et tout secteur 1AUhp :*** *30%.*

Article 4.3.1AUX :

*"Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum :*

- ***dans les trois secteurs de la zone 1AUX :*** ***20%.***

## **ARTICLE 4.5 DES ZONES UH, UE, UX, 1AUh, 1AUX**

---

Il s'agit de préciser et améliorer dans cet article :

### **■ Les conditions de la collecte des déchets.**

Dans le PLU en vigueur et comme affiché dans les orientations I.2.b de son PADD :

*"Mieux prendre en compte les risques naturels, technologiques et sanitaires, ainsi que les nuisances dans le développement de la commune" et II.1.b " Orienter l'aménagement et le développement du bourg et de ses abords au profit d'un renforcement de sa structure fonctionnelle et de la qualité de son cadre urbain", la commune a réglementé la collecte des déchets, notamment dans les nouvelles opérations.*

Elle souhaite être plus exigeante en la matière, et pour la qualité du cadre de vie, demande l'enfouissement des conteneurs.

Aussi, il est proposé d'adapter l'article 4-5 des zones concernées comme suit :

*"En bordure du domaine public, le stockage permanent des déchets ménagers est assuré soit par des conteneurs enterrés ou semi enterrés, soit dans un local clos et couvert."*

## **ARTICLE 4.5 DES ZONES A et N**

---

Il s'agit de préciser dans cet article :

### **■ Les conditions de la collecte des déchets.**

*"Toute opération **l'exigeant** doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective si nécessaire."*

## **ARTICLES 6 et 7 DE LA ZONE 1AUX**

---

Il s'agit dans ces articles de :

- **Intégrer et réglementer le secteur 1AUX-oap9.**
- **Préciser leur rédaction dans les conditions d'implantation qui doivent être réglementées.**

Article 6 :

***"Dans les **trois** secteurs qui composent la zone 1AUX...***

*...les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies concernées existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum :*

- ***dans les secteurs 1AUX-oap6 et 1AUX-oap8 : 5 m,***
- ***dans le secteur 1AUX-oap9 : 3 m.***

*...l'implantation entre 0 et 3 ou 5 m selon recul exigé par rapport aux emprises publiques est autorisée dans les cas suivants :*

- *constructions, ouvrages techniques, et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ..."*

Article 7 :

**"Dans les *trois* secteurs qui composent la zone 1AUX..."**

Les constructions et installations peuvent être admises entre 0 et 3 ou 8 m selon recul exigé par rapport à la limite séparative dans les cas suivants"...

## **ARTICLE 7 DES ZONES A ET N**

---

Il s'agit réglementer dans ces articles :

### **■ L'implantation des piscines.**

Suite aux modifications ci-avant à l'article 2 des zones A et N autorisant sous conditions l'implantation des constructions annexes, la commune souhaite préciser celle des piscines par rapport aux limites des propriétés voisines.

Aussi, il est proposé de compléter l'article 7 des zones A et N comme suit :

***"Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum."***

## **ARTICLE 9 DES ZONES UX ET 1AUX :**

---

Il s'agit dans cet article de :

### **■ Mieux optimiser l'emprise au sol des constructions.**

Dans le PLU en vigueur, l'emprise au sol a été limitée à 0,30 pour le secteur UXc afin de prendre en compte les contraintes de fonctionnement des constructions à usage commercial autorisées.

Afin d'encourager la limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser le stationnement en superstructure, la commune souhaite harmoniser le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions avec celui de la zone UX.

Aussi, il est proposé de remplacer au sein de la zone UX :

***"Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :***

- dans la zone UX : 0,50.
- dans le secteur UXc : 0,30."

Par :

***"Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50."***

... et d'augmenter le CES du secteur 1AUx-oap9 de 0,40 à 0,50 comme suit :

***"Dans les *trois* secteurs qui composent la zone 1AUX, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0.50."***

## **ARTICLE 10 DES ZONES UH, 1AUh, 1AUX**

---

Il s'agit dans cet article de :

- Permettre des adaptations de la hauteur.**
- Préciser le gabarit des constructions en fonction de leur environnement.**
- Réglementer la hauteur des secteurs 1AUh-oap10 et 1AUx-oap9.**

Suite à l'application du PLU, la commune souhaite :

- au sein de la zone UH, permettre des adaptations de la hauteur dans certains cas pour des raisons architecturales ou techniques.
- au sein des zones UH et 1AUh mieux préciser la définition des gabarits autorisés en fonction de leur environnement bâti afin garantir leur bonne insertion, notamment en ajustant les hauteurs et/ou en interdisant les attiques,

Aussi, il est proposé de modifier comme suit :

#### Article 10.UH

"Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur des constructions et installations ainsi que leur gabarit, y compris les combles (C) ou les attiques (AT), ne peuvent excéder respectivement :

- **dans le secteur UHb** : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux +C. ou AT.

*En cas de réfection de toiture, notamment pour isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de la dite construction dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.*

*De même, dans le cadre d'une construction en mitoyenneté, un alignement sur la hauteur existante de la construction voisine (qui serait supérieure à 13 m) peut être tolérée au regard du projet pour des raisons d'insertion architecturale à l'environnement bâti.*

- **dans le secteur UH1** : 16 m, et RDC ou RDCS + 3 niveaux +C ou AT.
- **dans la zone UH et le secteur UH-oap7** : 10 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C.
- **dans le secteur UHp** : 8 m, et RDC + 1 niveau +C.

*Toutefois, dans le cadre de travaux sur une construction existante, pour des raisons techniques ou architecturales, la hauteur peut être majorée à 9 m uniquement pour les constructions à vocation d'habitat, et sans création de nouveaux logements."*

#### Article 10.1AUh

"Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...) et des éventuelles dispositions particulières figurant dans les OAP du PLU (pièce N°4-1), la hauteur des constructions et installations ainsi que leur gabarit, y compris les combles (C) ou les attiques (AT), ne peuvent excéder respectivement :

- **dans tous les secteurs 1AUhb et 1AUh1** : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux +C ou AT.
- **dans tous les secteurs 1AUh** : 11 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C ou AT.
- **dans tous les secteurs 1AUhp** : 8 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C."

En outre, il convient de réglementer la hauteur du secteur 1AUX-oap9 à l'article 10 de la zone 1AUX comme suit :

#### Article 10.1AUX

"Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doivent pas dépasser :

- ...**dans le secteur 1AUX-oap6** : 9 m.
- ...**dans les secteurs 1AUX-oap8 et 1AUX-oap9** : 12 m."

## ARTICLE 11 DES ZONES UH, 1AUh

---

Il s'agit dans cet article de :

### ■ Préciser le traitement des toitures.

Suite à l'application du PLU, la commune souhaite préciser la nature des matériaux employés dans les cas de toiture-terrasse, plate et/ou à faible pente. La disposition actuelle semblant trop restrictive et inadaptée à certaines situations (toitures terrasses) ou générant un surcoût économique peu approprié.

Aussi, il est proposé de remplacer une partie de **l'article 11.3 des zones UH et 1AUh comme suit:**

*"les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées."*

Par :

*"les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées, sauf pour les constructions annexes ou à usage d'activités pour lesquelles elles doivent être d'aspect compatible à l'environnement bâti."*

## ARTICLE 11 DES ZONES UE, UX, 1AUX, A, N :

---

Il s'agit dans cet article de :

### ■ Corriger des erreurs de plume.

Il s'agit ici de corriger une mauvaise numérotation des chapitres au sein des zones ci-dessous.

remplacer l'article "UX.11.3 Aspect des façades" par "UX.11.2 Aspect des façades"

remplacer l'article "1AUX.11.3 Aspect des façades" par "1AUX.11.2 Aspect des façades"

remplacer l'article "UX.11.4 Toitures" par "UX.11.3 Toitures"

remplacer l'article "1AUX.11.4 Toitures" par "1AUX.11.3 Toitures"

remplacer l'article "11.5 Clôtures" des zones UE, UX, 1AUX, A et N" par "11.4 Clôtures".

## ARTICLE 11 EN TOUTES ZONES :

---

Il s'agit dans cet article de :

### ■ Adapter l'aspect des clôtures dans certaines circonstances.

Il s'agit ici de préciser la règle quant à ce qui est autorisé en matière de clôture sur un terrain grevé d'un emplacement réservé.

Aussi, il est proposé de compléter l'article 11.4 comme suit :

*"Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné."*

## ARTICLE 12 DES ZONES UH, 1AUh

---

Il s'agit dans cet article de :

### ■ Corriger une erreur de plume.

Il s'agit ici de corriger une mauvaise rédaction laquelle ne prenait pas en considération les stationnements pour les opérations de 12 logements exactement.

Ainsi il est proposé de corriger l'article 12 comme suit :

remplacer à l'article 12

*"plus de 2 logements et moins de 12 logements"*

par

*"de 2 à 12 logements "*

En outre, la commune souhaite faciliter l'application de la règle relative au stationnement des deux roues au sein des zones d'habitations (UH et 1AUh) en supprimant l'imposition d'un local fermé afin d'encourager ce mode de déplacement.

Ainsi il est proposé de corriger l'article 12 comme suit :

Remplacer :

*"Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement."*

Par :

*"Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local **spécifique, facile** d'accès correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement."*

## **ARTICLE 13 DES ZONES UH, UE, UX, 1AUh, 1AUX, A, N**

---

Il s'agit de préciser dans cet article les :

### **■ Dispositions relatives aux espaces verts en lien avec les modifications apportées à l'article 4.**

Dans le PLU en vigueur et comme affiché dans l'orientation I.1.b de son PADD :

*"Maintenir, pour le développement futur, les grands équilibres existants entre milieux naturels, espaces agricoles et espaces urbanisés",*

...la commune a imposé dans les zones U et AU du PLU un pourcentage de surface dédié aux "espaces verts en pleine terre" souhaitant ainsi encourager les espaces perméables. Avec la pratique du règlement, cet objectif ne semble pas très explicite.

Ainsi, elle souhaite mettre plus en avant la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces verts pouvant être réalisés sur tout ou partie des espaces perméables. Ce changement entraîne la modification des articles 4 et 13 du règlement des zones concernées. Aussi, il est proposé de modifier ou compléter comme suit, et ce de manière graduée, l'article 13.2 des zones suivantes :

Article 13.2.UH, UE, UX :

*"Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à tout ou partie des espaces perméables exigés à l'article 4.3 ci-avant. La part des espaces verts devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.*

*Cette disposition ne concerne ni les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe."*

Article 13.2.1AUh, 1AUX :

*"Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à tout ou partie des espaces perméables exigés à l'article 4.3 ci-avant. La part des espaces verts devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme."*

En outre, la commune souhaite simplifier et harmoniser à l'ensemble des zones la règle relative aux matériaux employés pour le stationnement extérieur des véhicules.

Aussi, il est proposé de remplacer à l'article 13.2 les paragraphes concernés par le paragraphe générique suivant en toute zone :

Remplacer à l'article 13.2 **des zones UH, UE, UX, 1AUh, A et N** :

*"Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables"*

### **III.3. LES MODIFICATIONS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU (pièce n° 4)**

En accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUX de BORLY II et 2AU des Esseims, il convient de créer respectivement les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- une OAP n°9, associée au secteur 1AUX de BORLY II.
- une OAP n°10, associée au secteur 1AUh des Esseims.

Les deux OAP sont présentées ci-après en format "paysage" identique au format du dossier de PLU.

Egalement, il convient de modifier l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs :

- la zone 2AUX de BORLY II est reclassée en zone 1AUX, pour laquelle est prévu un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à "court terme".
- La zone 2AU des Esseims est reclassée en zone 1AUh, pour laquelle est prévu un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à "court terme".

Suite à la présente modification n°1 du PLU, le nombre de zones 2AU passe ainsi de 6 à 4 et celui des zones 1AU de 10 à 12.

La carte "Localisation et programmation des secteurs A Urbaniser" est modifiée de la même manière.