

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Annemasse

Rapport de présentation

[Projet]



Pour le Maire,
Le premier adjoint

Amine Mehdi

Contexte :

Par délibération n° 2025.0081 en date du 11 septembre 2025 la Commune d'Annemasse a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé. Ledit PLU comprend l'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle dite « OAP Supermarché Avenue Florissant ».

Cette OAP anticipe et encadre la mutation d'un grand terrain entièrement artificialisé, comprenant un supermarché et une friche commerciale, en un ensemble immobilier mixte comprenant des commerces et des logements.

Il est à remarquer que cette OAP avait fait l'objet d'une contribution lors de l'enquête publique, notée n°5 dans la synthèse du commissaire enquêteur. Ce dernier avait conclu que, si les règles de constructibilité pouvaient évoluer, le nombre de logements prévus dans l'OAP devait être maintenu.

Il apparaît aujourd'hui, au regard des études réalisées par les différents opérateurs et architectes ayant travaillé sur l'OAP depuis son entrée en vigueur, que certaines dispositions spécifiques font obstacle à la réalisation d'une opération d'ensemble réunissant les deux unités foncières concernées en un projet commun.

Ainsi, l'OAP doit être modifiée afin de ne pas porter en elle-même une contradiction. Elle a pour but d'imposer un projet d'ensemble, mais ses règles favorisent des projets accolés à l'échelle des deux unités foncières qui la composent.

Présentation et justifications des modification apportées au PLU :

Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure de modification N°1 du PLU d'Annemasse concernent essentiellement l'OAP sectorielle « Supermarché Avenue Florissant ». Le règlement écrit se trouve lui aussi modifié uniquement en ce qui concerne son application à la dite OAP.

Modification des dispositions spécifiques de l'OAP sectorielle Supermarché Avenue Florissant :

- En hauteur : la limitation à R+5 visait à tenir compte de la hauteur particulière de 5m sous plafond nécessaire à un supermarché. Or, nous savons maintenant, grâce aux travaux des architectes ayant travaillé sur l'OAP, qu'il est possible d'implanter des R+6 sans dépasser la hauteur maximale de la zone UA définie à 22m en cas de rez-de-chaussée actif. La hauteur maximum est donc portée à R+6 avec un gradient de hauteur vers le R+4 sans modifier le plafond de hauteur prévu au règlement
- En emprise au sol : En exemptant l'emprise du supermarché de prise en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol uniquement en zone UA, l'OAP contraignait l'implantation dans les limites du zonage, lui-même défini suivant le découpage parcellaire actuel. Une nouvelle rédaction de la disposition permet une implantation plus libre sur une unité foncière remembrée.
- En emprise sur la dalle du toit du supermarché à créer : Cette disposition est un garde-fou pour éviter que l'objectif de l'OAP de créer une toiture végétalisée intensive et paysagée ne soit effacée par une densité de construction trop importante sur la toiture. Il s'avère qu'assouplir légèrement cette contrainte offre plus de latitude aux architectes pour varier les hauteurs et ainsi composer la silhouette du projet. L'emprise sur dalle est donc augmentée de manière limitée de 5 points de pourcentage.
- En nombre de logements, l'OAP distinguait une partie au sud et une partie au nord pour tenir compte de la réalité des unités foncière. Afin de favoriser un projet d'ensemble remembrant

une seule unité foncière cette distinction est supprimée, mais la limite totale de logements produits reste inchangée.

Modification du schéma de l'OAP pour être plus représentatif d'un projet pensé pour être réalisé en une seule fois, par un opérateur unique :

- L'indication de la répartition du nombre de logements entre 150 au sud et 70 au nord est supprimée afin de favoriser une opération qui raisonnerait à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière remembrée, en cohérence avec la modification des dispositions.
- Reconfiguration du schéma afin d'illustrer la possibilité d'implanter le supermarché parallèlement à la rue des Tournelles , sans tenir compte des unités foncières avant remembrement.
- Rectification d'une erreur matérielle dans la légende. Le figuré hachuré gris doit bien représenter un « espace à vocation de circulations publiques », comme dans les autres schémas d'OAP. L'indicatif « Retraits non bâti de 4 mètres minimum par rapport au domaine public et aux limites séparatives » n'avait pas de sens.

Ajout de l'OAP à la liste de l'article UA 3.2.E du règlement dérogeant aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives : à l'instar de la modification concernant l'emprise au sol, il s'agit de permettre une configuration plus libre du bâti sur l'emprise du toit du supermarché à créer. Il est à remarquer que des règles de coefficient d'emprise au sol s'appliquent dans l'OAP y compris en UA, une règle de bande de constructibilité est donc superflue pour contraindre la constructibilité sur le toit du supermarché.

Modification du règlement par uniformisation de la « carte de localisation des secteurs 1 à 4 relatifs aux normes de stationnement » : l'emprise de l'OAP était concernée par les secteurs 1 et 2, en cohérence avec le règlement graphique, ce qui rendait excessivement complexe le respect de la norme de stationnement. Toute l'emprise de l'OAP passe en secteur 1 afin de simplifier le dossier et l'instruction.

Justification de la procédure envisagée :

La procédure de révision se limite aux changements des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Ce n'est pas le cas de la présente évolution du plan local d'urbanisme. Aussi, la procédure de modification prévue aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme est retenue.

La modification envisagée ne fait pas partie des 2 exceptions mentionnée à l'article L.104-3 du code de l'environnement. Elle doit donc faire l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas.

Les plans locaux d'urbanisme sont mentionnés au 48° du R122-17 du code l'environnement.

Au regard de l'article R. 104-33 du code de l'Urbanisme :

Etant donné le caractère des modifications apportées au PLU et les caractéristiques environnementales du secteur concerné ; la Commune ne considère pas la présente modification comme devant faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En effet, les modifications inscrites dans le présent dossier de modification ont exclusivement un caractère réglementaire et ne concernent en aucun cas les autres pièces du PLU.

Aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation et les règles modifiées n'ont pas d'incidence sur l'augmentation ou la réduction du nombre de logements prévus par le PLU ni sur la densité ni sur l'artificialisation des espaces qui le sont déjà.

La commune d'Annemasse saisit donc l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'Urbanisme.

Au regard des articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'Urbanisme :

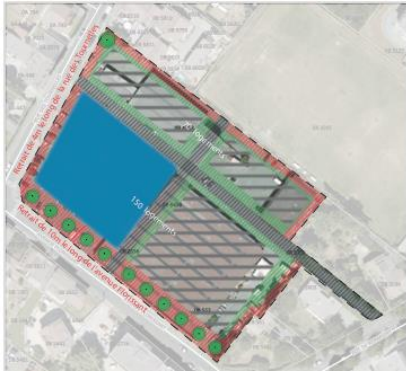
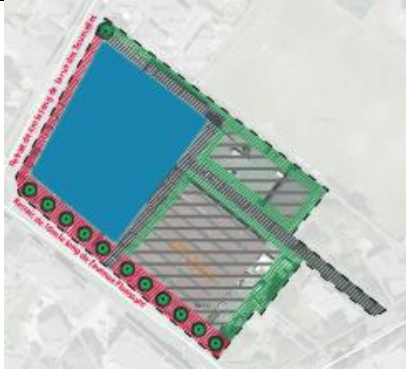
[...] partie à renseigner après avis conforme de l'autorité environnementale

Déroulement de la procédure envisagée :

[...] partie à renseigner après avis conforme de l'autorité environnementale

Liste des modifications :

Pièce et page	Version initiale avant modification	Version projetée après modification
OAP sectorielles p32	En terme de hauteur, tout en limitant le nombre de niveau maximum à 5 au-dessus du rez, les nouvelles constructions devront chercher à ménager des gradients partant au maximum du R+ 3 à proximité constructions plus basses existantes.	En termes de hauteur, tout en limitant le nombre de niveau maximum à 6 au-dessus du rez, les nouvelles constructions devront chercher à ménager des gradients partant au maximum du R+ 4 à proximité des constructions plus basses existantes.
OAP sectorielles p32	L'emprise du supermarché à créer, en UA , n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol (CES). Le CES, pour les parties de l'OAP situées en zone UB , est fixé à 30%.	L'emprise du supermarché à créer et des bâtiments de logements se trouvant sur son toit n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol (CES). Le CES maximum, pour les parties de l'OAP non couverte par le supermarché , est fixé à 30%.
OAP sectorielles p32	Sur la dalle du toit du supermarché à créer, un programme de logements pourra s'implanter sur 45% maximum de l'emprise de la dalle.	Sur la dalle du toit du supermarché à créer, un programme de logements pourra s'implanter sur 50% maximum de l'emprise de la dalle.
OAP sectorielles p32	150 logements devront être réalisés sur la partie au sud de la liaison piétonne, tandis que 70 logements devront être réalisés sur la partie au nord , dans le respect de la servitude de taille des logements.	220 logements au maximum devront être réalisés dans le respect de la servitude de taille des logements.

OAP sectorielles p33		
OAP sectorielles p33	 Retraits non bâtis de 4 mètres minimum par rapport au domaine public et aux limites séparatives.	 Espace à vocation de circulations publiques.
Règlement écrit p18	Dans la zone UA, des OAP sectorielles qui dérogent aux règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique : – Ilot Deffaugt - Rue du Mont-Blanc – Rue du Commerce – Rue du Giffre	Dans la zone UA, des OAP sectorielles qui dérogent aux règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique : – Ilot Deffaugt - Rue du Mont-Blanc – Rue du Commerce – Rue du Giffre – Supermarché Avenue Florissant
Règlement écrit p 152 & pièce indépendante « carte de localisation des secteurs 1 à 4 relatifs aux normes de stationnement »		