



Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

PIECE IV : NOTE DE PRESENTATION SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'EXPLICATION SUR L'INCOMPATIBILITE DU PROJET

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 25 juillet 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

gaillard.fr



S o m m a i r e

1. Contexte de l'opération	3
2. Caractéristiques du projet d'aménagement.....	3
2.1 Une opération d'aménagement urbain multi-sites.....	3
2.2 Objectifs du projet d'aménagement urbain multi-sites	6
3. Incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	7
3.1 Incidences du projet sur le rapport de présentation	7
3.2 Incidences du projet sur le règlement graphique (plan de zonage)	10
3.3 Incidences du projet sur le règlement écrit.....	11
3.4 Incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	17
4. Compatibilité des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec les documents supra communaux	20
4.1 Compatibilité avec les principes généraux du Code de l'Urbanisme	20
4.2 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....	20
4.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)	20
5. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain « multi-sites » avec le PADD du PLU	21
6. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec le rapport de présentation du PLU	21
7. Evaluation des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites sur l'environnement.....	22

1. Contexte de l'opération

La commune de Gaillard engage un projet urbain d'ensemble sur deux secteurs distants de 650 m.

Ce projet d'aménagement urbain multi-sites est un levier pour dynamiser l'axe structurant constitué par les rues de la Libération et de la Paix, qui bordent ces secteurs.

Sa réalisation implique pour la commune de Gaillard la maîtrise de l'intégralité du foncier et par conséquent une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La commune de Gaillard souhaite par ailleurs transférer à un aménageur la conception et la réalisation du projet, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

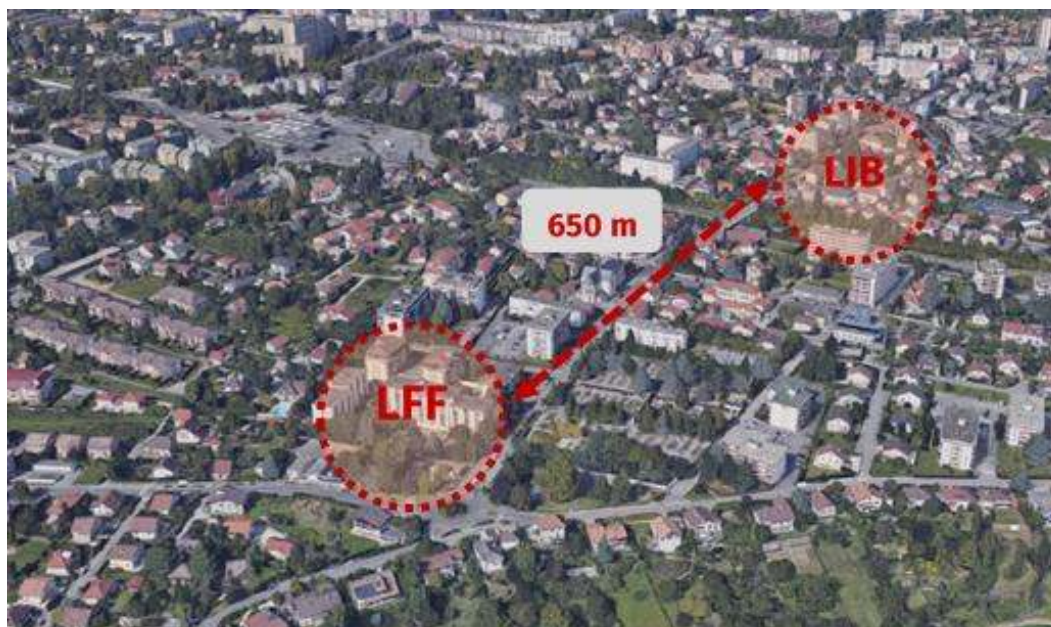
Les éléments de programmation actuels montrent qu'il est nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet qui s'inscrit dans une logique de dynamisation du centre-ville.

C'est dans ce contexte qu'est mise en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU approuvé le 03 mai 2010 avec une DUP.

2. Caractéristiques du projet d'aménagement

2.1 Une opération d'aménagement urbain multi-sites

La commune de Gaillard a identifié deux sites stratégiques, « Les Feux Follets » et « Libération ». Ils sont situés sur l'axe urbain structurant Nord-Sud formé par les rues de la Paix et de la Libération », que la commune souhaite dynamiser.





A) Le secteur « Les Feux Follets »

Le site « Les Feux Follets », qui est implanté au sein d'un secteur résidentiel vieillissant, s'articule autour de la copropriété privée la plus dégradée du département : « Les Feux Follets ». Cet ensemble immobilier de 199 logements, dont 197 studios, présente des problèmes de sécurité, de salubrité et de tranquillité publique importants. Son recyclage urbain et foncier est prévu intégralement, tout comme celui des bâtiments communaux vieillissants situés sur des terrains publics attenants.

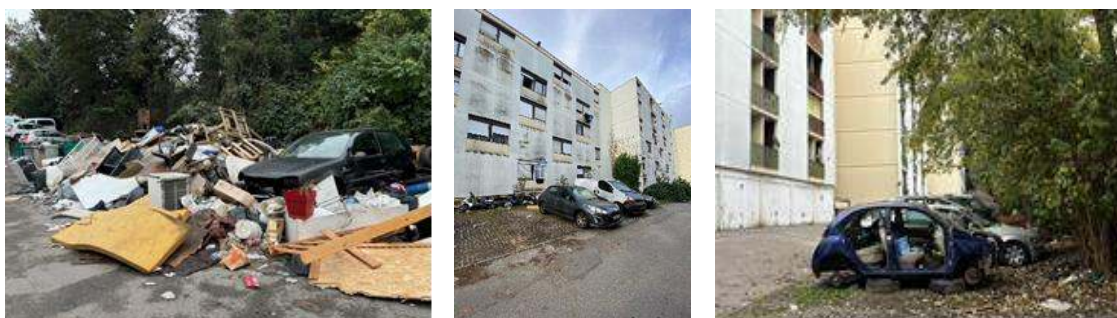
La refonte urbaine de ce secteur d'une surface de 10 456 m² permettra un aménagement venant achever qualitativement la partie sud de l'axe rue de la Libération / Paix.

Le programme est axé autour de l'offre en logements (environ 210 à 250 logements, dont environ un tiers en logements locatifs sociaux) et d'un équipement public (MAM - Maison d'Assistants Maternelles). L'ensemble représentera environ 14 000 à 15 000 m² de surface de plancher.

L'aménagement urbain permettra une mise en scène de l'espace public mettant en valeur les échappées visuelles sur le grand paysage du Salève, en interaction avec le square communal proche du skate parc. Les espaces extérieurs du projet composeront une trame d'espaces libres majoritairement paysagers reliant les bâtiments entre eux. La grande majorité des espaces de stationnement sera en effet programmée en sous-sol.



Partie A + B : copropriété « Les Feux Follets », partie C : terrains et bâtiments communaux



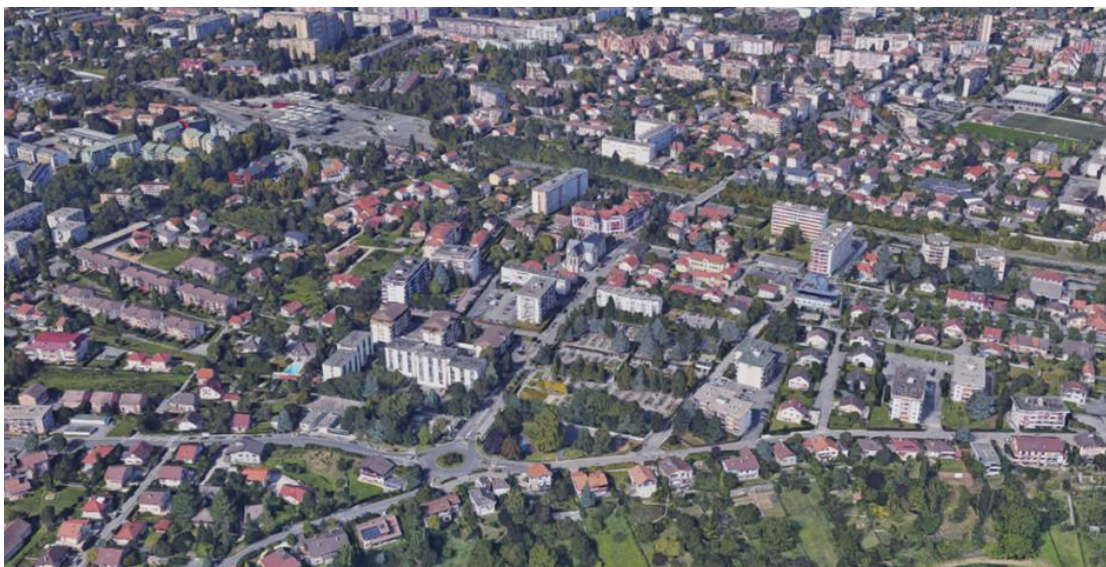
B) Le secteur « Libération »

Situé à 650 m du secteur « Les Feux Follets », le site « Libération » est composé d'un tènement communal en friche d'une surface de 2 988 m².

Placé au sein de la centralité formée autour de la poste et du centre culturel et sportif « Louis Simon », ce secteur constitue une charnière entre un front de rue constitué d'immeubles collectifs et de maisons individuelles. Le site est desservi par des arrêts de bus et, à cinq minutes à pied, par des arrêts de tramway.

Sa refonte urbaine viendra compléter l'offre de cette polarité en logements adaptés aux besoins des ménages (entre 40 à 50 logements, dont environ un tiers de logements locatifs sociaux) et en services publics (construction d'une nouvelle crèche de 49 berceaux). L'ensemble représentera environ 4 000 à 4 500 m² de surface de plancher.

La perméabilité du futur îlot sera assurée par un cheminement de mobilité douce reliant les rues de la Libération et du 18 Août, dans un cadre paysager apaisé, la majorité des places de stationnement étant prévue en sous-sol.



2.2 Objectifs du projet d'aménagement urbain multi-sites

A) Dynamisation de la centralité urbaine de Gaillard

L'aménagement d'une friche, la démolition de bâtiments vétustes, la suppression d'un îlot d'habitat insalubre et la construction de logements et d'équipements neufs adaptés aux besoins contemporains de la population supprimeront des ruptures sociales et urbaines. Ces changements contribueront à dynamiser l'axe formé par les rues de la Libération / Paix.

B) Suppression de l'habitat dégradé et construction de logements sociaux

En supprimant une poche d'habitat dégradé et en développant une nouvelle offre en logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale ; comprenant un tiers de logements locatifs sociaux avec un principe de mixité sociale et typologique (logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et libre à la propriété). Le projet s'inscrit dans trois objectifs de la politique communale de l'habitat : traitement de copropriétés privées, augmentation de l'offre en logements locatifs sociaux, faciliter les parcours résidentiels.

C) Refonte des équipements publics

Outre la création d'une maison d'assistantes maternelles (MAM), le projet d'aménagement prévoit la construction d'une crèche répondant aux besoins actuels des familles au sein d'une des principales centralités de la commune, facilement accessible par tous les moyens de mobilité. Ces équipements renforceront l'attractivité des deux secteurs de projet et la mixité des usages.

D) Amélioration de la sécurité publique

Le recyclage intégral de la copropriété « Les Feux Follets » supprimera les noyaux de délinquance et de criminalité implantés dans l'ensemble immobilier. Il participera à réduire le sentiment d'insécurité dont souffre le voisinage.

E) Amélioration de la performance énergétique et environnementale

La programmation de nouvelles constructions répondant aux normes techniques en vigueur et venant se substituer à des « passoires énergétiques » améliorera le bilan carbone de la commune de Gaillard. Afin de conserver une qualité environnementale des espaces extérieurs des deux sites et de renforcer la biodiversité, le projet veille à multiplier les zones végétales aux alentours des futurs bâtiments à construire.

3. Incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3.1 Incidences du projet sur le rapport de présentation

En créant deux sous-secteurs au sein de la zone UA, le projet nécessite un complément en page 148. Il précisera que la morphologie du bâti recherché correspond à celle caractérisant les zones d'immeubles.

Rapport de présentation modifié en vert ci-dessous :

Zone UA

Choix de délimitation des zones

Compacte en 1985 et débordant largement des seuls abords des rues de Genève et de la Libération, elle est définie dans le PLU au regard de la morphologie du bâti caractérisant les zones d'immeubles : fronts bâtis linéaires continus et discontinus, répartis en barres ou en plots ; gabarits allant au delà de R+4.

Elle comprend un ensemble principal, constitué par la rue de Genève et ses abords immédiats.



Les autres zones UA correspondent à des ensembles immobiliers existants et répondant aux caractéristiques précitées de la zone d'immeuble. A noter que le site du Chalet de la SIGEM est situé en zone UA, tout comme le quartier des Terreaux. Ces ensembles immobiliers, antérieurs à 1985, ont pourtant fait l'objet dans le POS d'un classement (zone UB) ne correspondant pas aux gabarits et densités existants.

Une zone UAa correspond au secteur comprenant la copropriété Les Feux Follets et les terrains communaux attenants. Une zone UAb correspond au secteur ayant accueilli l'école de musique et un réseau d'assistante maternelle rue de la Libération. Ces 2 sites vont recevoir un projet urbain correspondant à la morphologie du bâti caractérisant les zones d'immeubles.

Une zone UAc correspond à 1 zone de localisation préférentielle de commerces, établie conformément aux dispositions du SCOT.

Cette zone présente une concentration et une diversité de commerces fortes.

Elle est située dans une zone nodale de la rue de Genève où le passage est important et où les infrastructures permettant aux activités économiques de prospérer existent (parkings, arrêts de transports en commun, paysage urbain requalifié).

Il est nécessaire dans ce site d'autoriser l'ensemble des occupations et utilisations du sol relevant des destinations économiques. L'objectif est de renforcer la vie et l'animation de ce secteur.

Du fait des incidences du projet d'aménagement sur le règlement détaillées au point 3.2 du présent dossier, les dispositions du rapport de présentation des pages 149 à 153 exposant les limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement sont complétées (en vert ci dessous).

Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement

Article 1

Dans cette zone de mixité urbaine aucune occupation et utilisation du sol n'est interdite, à condition bien entendu de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les occupations et utilisations du sol existantes (habitat notamment). Ce dispositif reprend celui du POS de 1985

Article 2

Le contenu est enrichi par rapport au POS de 1985. Les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont liés à un projet de construction.

Sauf en secteurs UAa et UAb un recul de 10m de toute construction par rapport à une limite de zone UC ou UH est créé. Il s'agit de permettre une bonne transition entre des formes urbaines différentes et d'engager ainsi un travail de renouvellement urbain qualitatif.

Concernant les activités économiques, tous les changements de destinations sont autorisés.

Un secteur UAc correspond à la zone de localisation préférentielle de la rue de Genève. Toutes les créations de destinations économiques y sont autorisées, à condition de s'intégrer à l'environnement urbain du site.

En dehors de ce secteur, les créations isolées de locaux économiques restent autorisées si elles s'intègrent dans une démarche d'apport à la population d'un service de proximité.

Dans la mesure où les voiries à créer sont destinées à desservir des grands tènements ayant la capacité d'accueillir plusieurs constructions, la largeur minimale de ces chaussées est de 5m. Cette largeur permet de prévoir une accessibilité sûre.

Concernant la position des accès pour lequel le POS ne réglementait que le nombre à créer, le règlement prévoit l'implantation obligatoire des portails en retrait par rapport à l'alignement pour assurer la maximum de sécurité lors des manoeuvres des véhicules. La marge de recul n'est pas imposée pour garder une souplesse permettant de s'adapter aux contraintes particulières des sites.

Article 4

Son contenu traduit les priorités du règlement d'assainissement d'Annemasse Agglo. L'article distingue les règles applicables aux réseaux d'eau potable des règles applicables aux réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales). Deux systèmes d'assainissement peuvent être réalisés : l'assainissement collectif, en système séparatif ou unitaire (le « tout à l'égout ») ; l'assainissement individuel ou autonome.

Les règles concernant l'eau potable et le traitement des eaux usées sont les suivantes: obligation de raccordement au réseau d'eau potable, raccordement obligatoire des constructions produisant des eaux usées à un réseau collectif.

Il s'agit ici d'être compatible avec les orientations du SCOT en mettant en œuvre un dispositif réglementaire concentrant l'offre économique dans des périmètres précis pour en améliorer la lisibilité et l'attractivité.

Article 3

Par rapport au POS de 1985 la structure de l'article est revue pour apporter plus de clarté et surtout une distinction plus nette entre ce qui relève des voiries et des accès.

La voirie peut appartenir au domaine public comme au domaine privé. Elle doit servir à la desserte des accès des constructions.

La règle générale veut que l'accès soit situé à la limite entre la voirie et l'unité foncière. Sa position peut cependant être différente et être exigée en retrait de cette limite pour des motifs liés à la sécurité routière.

Quant à la chaussée, elle est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

Le POS de 1985 exigeait une largeur minimale de plateforme de 5m pour toutes les voiries.

Le PLU distingue les voiries existantes des voiries à créer. La largeur minimale pour les voies existantes est revue et portée à 3m, minimum demandé par les services de secours.

Pour les voies nouvelles la largeur minimale de la chaussée est fixée à 5 m.

L'objectif du dispositif réglementaire est de débloquer la constructibilité de nombreuses parcelles desservies par des voies n'atteignant pas la largeur de 5m de plateforme mais au gabarit néanmoins suffisant pour supporter les flux occasionnés par des constructions supplémentaires.

Concernant l'eau pluviale, la priorité est mise sur le traitement à la parcelle.

Article 5

Les surfaces minimales de parcelles sont supprimées, conformément aux dispositions issues de la Loi de solidarité et de renouvellement urbain. Aucune considération d'assainissement individuel, d'intérêt paysager ou encore de mode traditionnel d'urbanisation ne permet de justifier le maintien de surfaces minimales qui aboutissent systématiquement à interdire l'évolution du bâti existant.

Article 6

Cet article s'applique aux reculs des constructions par rapport aux voies, quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les règles de recul par rapport aux voies publiques sont définies par rapport à l'alignement, qui correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Cette notion disparaît dès qu'il s'agit de voies privées. Les reculs sont alors définis par rapport aux limites physiques entre voies privées et propriétés privées.

La règle générale est inchangée par rapport au POS de 1985 (reculs de 3 m).

Les débords de 1,20 m dans la marge de recul par rapport à l'alignement sont autorisés pour les toits et marquises. Pour les loggias et les bow windows, le débord autorisé est de 1m. L'objectif visé est d'autoriser des dispositifs constructifs rythmant les façades. Pour éviter des gênes au niveau des passages sous jacents, il est exigé que ces débords aient une hauteur de plus de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.

Une règle alternative est prévue dans les secteurs UAa et UAb afin d'autoriser la possibilité de construire jusqu'à l'alignement ou jusqu'aux limites physiques avec les voies privées si l'insertion des constructions est satisfaisante

Le règlement veut aussi tenir compte des aménagements de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles de recul exigées. Il précise que leur rénovation ou extension peut s'effectuer dans le prolongement des façades existantes, sans bien sûr restreindre encore la marge de recul mesurée pour le bâti existant.

Il s'agit au travers de cette règle de permettre une meilleure intégration architecturale des projets d'extension de constructions existantes.

La règle de recul en fonction de la hauteur par rapport aux voies est supprimée. La largeur des voies assez importante en zone UA, couplée à la limitation des hauteurs à 21,5 m au faitage, rendaient déjà l'application de cette règle inopérante dans le POS.

Article 9

Le projet de règlement définit l'emprise au sol comme « la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris. La superficie des constructions enterrées ou semi enterrées n'est pas prise en compte à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente ».

L'emprise au sol est déterminée par l'institution d'un coefficient d'emprise au sol (CES) qui correspond à un pourcentage.

Afin de favoriser la constructibilité des parcelles encore disponibles dans la zone, le plus souvent de surface restreinte, le CES passe de 35% (règle du POS de 1985) à 40%. **Le CES n'est pas réglementé en secteur UAa.**

Article 10

La hauteur est limitée à 18m (hauteur limitée à 21,5m au faitage dans le POS de 1985).

Le règlement définit dans un premier temps la notion de hauteur. Elle se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues. **Sauf en secteur UAa**, les éléments de construction à caractère technique sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La zone UA est en grande partie achevée du point de vue constructif. Les nouvelles constructions dans les sites de renouvellement urbain susceptibles d'évoluer doivent tenir compte d'un tissu urbain comprenant un bâti

Article 7

La règle générale est inchangée : possibilité de construire de limite en limite dans une bande de 15 m à compter du retrait imposé à l'article 6. Au-delà, un recul de 4m doit être respecté.

Le projet introduit une disposition visant à permettre les extensions de constructions qui ne respectent pas aujourd'hui la règle de recul générale de 4m. Elles sont possibles dans la continuité de la façade existante pour éviter les décrochements de façade peu propices à une bonne qualité architecturale d'ensemble.

Concernant la construction des annexes, la règle de recul est de 4m. En cas d'accord des voisins l'implantation est admise dans cette marge, sous réserve de respecter le gabarit suivant : longueur sur mitoyen de 12m et hauteur au faitage de 2,70m.

Il est précisé que la règle de longueur maximale sur chaque limite s'applique à chaque mitoyen.

La règle de l'accord des voisins est justifiée par des préoccupations d'intérêt général en matière d'urbanisme : recherche de dispositions satisfaisantes des bâtiments pour assurer la meilleure qualité de vie possible aux occupants (hygiène, ensoleillement...)

Les reculs en fonction de la hauteur par rapport aux limites séparatives sont supprimés de manière à favoriser la constructibilité des parcelles.

En secteur UAa les reculs minimums sont fixés à 4m. En secteur UAb il peuvent être abaissés à 2m minimum afin d'assurer une occupation optimale de l'espace par les constructions. Les débords de toiture sont autorisés dans ces 2 secteurs.

Article 8

Il n'est pas réglementé pour permettre la constitution de fronts bâtis linéaires.

d'un gabarit allant majoritairement jusqu'à R+5 et souvent situé au contact d'espaces pavillonnaires de qualité de la première moitié du XXème siècle.

Dans le cadre d'une recherche d'intégration qualitative du nouveau bâti dans l'existant, la hauteur plafond a donc été revue.

A titre d'exception un dépassement ponctuel de ce plafond peut être autorisé en secteur UAa du fait de la configuration du sol (le terrain naturel est situé plus bas que le niveau des voiries)

Article 11

Le contenu de l'article est renforcé de manière à ce que les projets s'intègrent mieux dans l'existant.

La hauteur des clôtures est portée à 1,80 m en bordure des voies et emprises publiques. Des clôtures pleines peuvent être envisagées si la configuration des lieux l'exige (existence de nuisances sonores, présence de nombreuses clôtures pleines dans les propriétés voisines...).

Cette règle de hauteur, combinée à la disposition réglementaire exigeant des portails ajourés, permet toujours de ménager des échappées visuelles sur les jardins privés. La hauteur des murets est portée à 1m.

Comme dans le POS, la hauteur totale de la clôture peut être limitée à 0,80 m pour améliorer la visibilité des conducteurs et piétons.

Une hauteur supplémentaire de 0,20 m des piles et piliers est autorisée.

Au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, une protection spécifique concerne le bâti identitaire à protéger pour des motifs historiques ou patrimoniaux.

Article 12

Les exigences sont formulées en fonction des destinations définies dans le code de l'urbanisme; habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Pour les logements, 2 places de parking minimum par logements sont exigées là où le POS en demandait 1,5 au minimum. Il s'agit ici de tenir compte du niveau actuel d'équipement des ménages et des difficultés concrètes de gestion du stationnement privé sur le domaine public.

En secteurs UAa et UAb, le règlement intègre par anticipation les dispositions du futur plan de mobilité d'Annemasse Agglo sur le volet logement.

Pour les constructions à vocation économique, une précision est apportée sur le type de surfaces à prendre en compte. Il s'agit de la SHON, de telle manière à ce que seules les surfaces susceptibles d'être occupées par du personnel ou la clientèle comptent dans le calcul du ratio de places (exclusion des surfaces de garages, de caves, de locaux techniques).

Afin de favoriser les évolutions des surfaces commerciales existantes, le règlement prévoit de ne pas exiger de réalisation de places de stationnement supplémentaires lorsqu'une extension est limitée à 10% de la SHON existante.

Cette disposition sera utile pour l'attractivité des nombreux petits locaux d'activité économique, où aucune place de parking supplémentaire ne peut être réalisée dans l'assiette des copropriétés.

Dans le même esprit, la régularisation de la situation de beaucoup de ces locaux au regard des exigences de stationnement sera autorisée par la disposition réglementaire exonérant de la réalisation de places les rénovations des surfaces économiques de moins de 75m² de SHON.

Enfin, il est rappelé, comme dans le POS de 1985, que les parkings devront être plantés.

Article 13

Le POS de 1985 ne comportait qu'un dispositif très minimaliste en matière de création d'espaces libres.

Le PLU se veut plus ambitieux et distingue trois types d'espaces.

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils englobent donc les espaces verts.

Les espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Enfin, des dispositions réglementaires spécifiques concernent aussi les sites repérés pour leur qualité paysagère et écologique.

Le dispositif réglementaire vise à rechercher la meilleure répartition entre espaces libres et espaces construits. L'objectif est de forger un paysage urbain correspondant à l'ambition de préservation et de renforcement de la trame verte.

3.2 Incidences du projet sur le règlement graphique (plan de zonage)

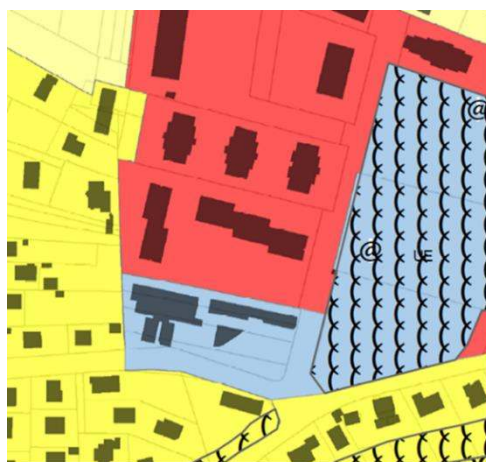
A) Secteur de projet « Les Feux Follets »

Le secteur est aujourd'hui classé en zone UA pour la partie correspondant à la copropriété « Les Feux Follets » et en zone UE pour la partie correspondant aux équipements publics communaux, selon le PLU en vigueur depuis le 03 mai 2010.

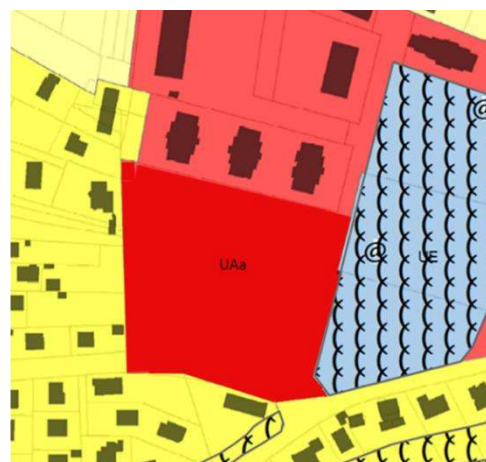
Afin de mettre le plan de zonage en adéquation avec la vocation du site, principalement dédié à la destination habitat avec des formes urbaines d'immeubles, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA.

Pour tenir compte d'éléments de programmation (construction d'un sous-sol dédié au stationnement, reculs par rapports aux limites de propriété, etc.) et de la configuration d'un site en partie en décaissement par rapport aux terrains proches, des dispositions réglementaires de la zone UA (analysées ci-après) doivent par ailleurs évoluer.

En conséquence, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA indiquée a.



PLU en vigueur



PLU avec MEC
(mis en compatibilité)

B) Secteur de projet « Libération »

Le secteur est aujourd'hui classé en zone UE, qui a vocation à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif, selon le PLU en vigueur depuis le 03 mai 2010.

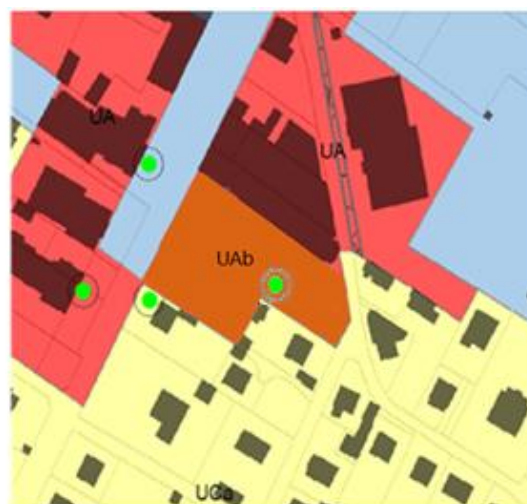
Afin de mettre le plan de zonage en adéquation avec la vocation du site, principalement dédié à la destination habitat avec des formes urbaines d'immeubles, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA.

Pour tenir compte d'éléments de programmation des dispositions réglementaires de la zone UA (analysées plus bas) doivent par ailleurs évoluer.

En conséquence, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA indiquée b.



PLU en vigueur



PLU avec MEC
(mis en compatibilité)

3.3 Incidences du projet sur le règlement écrit

Quelques articles sont modifiés avec l'introduction de secteurs UAa et UAb pour faciliter la réalisation du projet urbain « Les Feux Follets – Libération ».

3.3.1 Création d'une nouvelle zone : UAa

A) Préambule

Il localise le périmètre correspondant à ce secteur. Le caractère général de la zone reste inchangé.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

ZONE UA

Caractère de la zone UA : cette zone multi fonctionnelle promeut la réalisation de constructions collectives en ordre continu ou discontinu.

Cette zone comprend le secteur UAa, correspondant au secteur de projet d'aménagement Feux Follets.

Cette zone comprend le secteur UAb, correspondant au secteur de projet d'aménagement Libération.

Cette zone comprend le secteur UAc correspondant à la zone de localisation préférentielle d'activités commerciales et de services.

B) Article UA2

La règle organisant des reculs de 10 m entre des constructions en zone UA et des limites de zones pavillonnaires est supprimée afin de permettre une répartition optimale des constructions sur l'ensemble du secteur de projet. A noter, que les reculs généraux des constructions par rapport aux limites séparatives privées sont augmentés. Cette évolution réglementaire sera vue plus bas.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Sauf en secteurs UAa et UAb, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite de zones UC ou UH doit être supérieure ou égale à 10m. Elle est de 15m dans l'orientation d'aménagement spécifique à l'entrée Est de la commune rue de Genève (secteur Desbiolles).

C) Article UA6

Les éléments de programmation encouragent une mise en scène qualitative de l'espace public. Aussi, la règle générale de la zone UA est complétée par une règle dérogatoire permettant à des futures constructions d'être implantées sur les limites des voies et des emprises publiques. Toute demande de dérogation doit s'accompagner de la justification de sa pertinence dans le cadre de la mise en valeur de l'espace public.

Afin de favoriser la diversité des formes architecturales et d'animer le projet d'ensemble, des débordements d'attiques par rapport aux nus de façades sont possibles. Cette disposition vise à permettre par exemple des attiques obliques.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

Article UA 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Par exception, en secteurs UAa et UAb, et afin d'assurer une cohérence de projet d'ensemble, une implantation pouvant aller jusqu'aux limites des voies et emprises publiques peut être autorisée, justifiée par une insertion satisfaisante des constructions dans le paysage de la rue.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

En secteurs UAa et UAb, les débords sont autorisés dans la limite de 1,2m pour les attiques placés en oblique par rapport aux nus de façades.

D) Article UA7

Le règlement de la zone UA du PLU actuel autorise des constructions pouvant aller de limites séparatives à limites séparatives. Cette disposition, trop souple, ne permet pas de garantir l'insertion optimale des futures constructions dans le tissu urbain existant. Plus spécifiquement, il est nécessaire d'organiser une bande inconstructible de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives privées afin de traiter les risques de conflits de formes urbaines. Seuls les débords de toiture seront autorisés dans cette bande.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

Article UA7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

I/Règle générale

Les constructions peuvent être construites d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation sur les limites des propriétés voisines n'est possible que sur une profondeur maximum de 15m à compter du retrait imposé par les marges de reculement définies à l'article UA6 ci dessus.

Dans le cas contraire, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant les dispositions ci dessus, l'implantation en limite pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte soit aux conditions d'habitabilité des pièces principales d'un bâtiment voisin, soit à l'aspect du paysage urbain.

Au delà de la bande de 15m précitée, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

Par exception un recul minimum de 4m de toute construction est exigé en secteurs UAa et UAa par rapport aux limites séparatives. Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits.

En secteur UAa, un recul minimum de 2m de toute construction peut être autorisé par rapport aux limites séparatives si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifie.

II/constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faitage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

E) Article UA9

Le PLU définit l'emprise au sol par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel d'une grande partie du secteur de projet « Les Feux Follets » est situé en contrebas des limites de propriété.

Les éléments de programmation du projet urbain calent le positionnement des rez-de-chaussée des futures constructions sur le niveau altimétrique des voiries afin d'avoir une continuité des cheminements et plus globalement une bonne insertion urbaine. En conséquence, les futurs sous-sols seront situés au dessus du terrain naturel et donc comptabilisés en emprise au sol malgré le fait qu'ils ne se verront pas.

Afin d'adapter la règle d'urbanisme à la configuration du sol, l'emprise au sol ne sera pas réglementée en secteur UAa.

Règlement modifié :

Article UA 9 : emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris.

La superficie des constructions enterrées ou semi enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière du projet.

Par exception, en secteur UAa elle n'est pas réglementée.

F) Article UA10

Le PLU limite la hauteur des constructions à 18 m par rapport au terrain naturel. Les éléments de programmation du projet urbain permettent de dresser des hypothèses de gabarits de futurs bâtiments autour de R+4 à R4+attique par rapport au niveau altimétrique des voiries.

En tenant compte des spécificités de la configuration du sol, le terrain naturel étant en grande partie situé sous le niveau des voiries, la faisabilité de ce type de gabarits peut donc nécessiter de dépasser ponctuellement la hauteur plafond fixée par l'article UA10. Il en est de même pour des éléments techniques pouvant être programmés en toiture.

Aussi, des dépassements ponctuels de cette hauteur plafond peuvent être acceptés par dérogation, mais uniquement pour des attiques d'une hauteur limitée et à la condition qu'ils soient rendus indispensables pour respecter les intentions programmatiques du projet urbain énoncées dans l'OAP spécifique au site. Pour les éléments techniques pouvant être programmés en toiture, ils ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs réglementées par le PLU.

Règlement modifié :

Article UA 10 : hauteur maximum des constructions

I/Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

En secteur UAa ces éléments de construction à caractère technique ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

II/Règle générale

La hauteur ne doit pas dépasser 18m.

Par exception, en secteur UAa des dépassements ponctuels de hauteur pour des attiques peuvent être autorisés si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifient. Ces dépassements de hauteur doivent être inférieurs à 5,5m par rapport au niveau supérieur du dernier étage sous le couronnement.

G) Article UA12

Dans le cadre du rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), les évolutions du PLU anticipent l'application prochaine des normes inscrites dans le Plan de Mobilité (PDM) de la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo Les Voirons ».

Le règlement modifié transcrit la volonté de programmer l'essentiel des places de stationnement en sous-sol afin de dégager en surface le maximum d'emprises à dédier aux espaces verts. Il anticipe l'application des futures règles du PDM d'Annemasse Agglo, pertinentes pour le cas d'espèce.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert) :

Article UA12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Au minimum 50% des places devront être réalisées en sous-sol. **Par exception, en secteur UAa les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération.**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

En dehors des secteurs UAa et UAa il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

En secteur UAa il est exigé 1,2 places par logement et 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

En secteur UAa il est exigé 1 place de parking par logement et 1 place visiteur pour 10 logements.

3.3.2 Création d'une nouvelle zone : UAb

A) Préambule

Il précise le périmètre correspondant à ce secteur. Le caractère général de la zone reste inchangé.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

ZONE UA

Caractère de la zone UA : cette zone multi fonctionnelle promeut la réalisation de constructions collectives en ordre continu ou discontinu.

Cette zone comprend le secteur UAa, correspondant au secteur de projet d'aménagement Feux Follets.

Cette zone comprend le secteur UAb, correspondant au secteur de projet d'aménagement Libération.

Cette zone comprend le secteur UAc correspondant à la zone de localisation préférentielle d'activités commerciales et de services.

B) Article UA2

La règle organisant des reculs de 10 m entre des constructions en zone UA et des limites de zones pavillonnaires est supprimée afin de permettre une répartition optimale des constructions sur l'ensemble du secteur de projet. A noter que les reculs généraux des constructions par rapport aux limites séparatives privées sont augmentés. Cette évolution réglementaire sera vue plus bas.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Sauf en secteurs UAa et UAb, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite de zones UC ou UH doit être supérieure ou égale à 10m. Elle est de 15m dans l'orientation d'aménagement spécifique à l'entrée Est de la commune rue de Genève (secteur Desbiolles).

C) Article UA6

Les éléments de programmation encouragent une mise en scène qualitative de l'espace public. Aussi, la règle générale de la zone UA est complétée par une règle dérogatoire permettant à des futures constructions d'être implantées sur les limites des voies et des emprises publiques. Toute demande de dérogation doit s'accompagner de la justification de sa pertinence dans le cadre de la mise en valeur de l'espace public.

Afin de favoriser la diversité des formes architecturales et d'animer le projet d'ensemble, des débordements d'attiques par rapport aux nus de façades sont possibles. Cette disposition vise à permettre par exemple des attiques obliques.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

Article UA 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en secteurs UAa et UAb, les constructions doivent être implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Par dérogation, en secteurs UAa et UAb et afin d'assurer une cohérence de projet d'ensemble, une implantation pouvant aller jusqu'aux limites des voies et emprises publiques peut être autorisée, justifiée par une insertion satisfaisante des constructions dans le paysage de la rue.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

En secteurs UAa et UAb, les débords sont autorisés dans la limite de 1,2m pour les attiques placés en oblique par rapport aux nu de façades.

D) Article UA7

Le règlement de la zone UA du PLU autorise des constructions pouvant aller de limites séparatives à limites séparatives. Cette disposition, trop souple, ne permet pas de garantir une insertion optimale des futures constructions dans le tissu urbain existant. Plus spécifiquement, il est nécessaire d'organiser une bande inconstructible de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives privées. Seuls les débords de toiture seront autorisés dans cette bande. Si les intentions programmatiques du projet urbain et l'animation architecturale associée le justifient, ce recul peut être porté à 2 m dans le seul secteur UAb, qui est contraint par les caractéristiques du terrain d'assiette (surface et largeur réduites).

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

Article UA7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

I/Règle générale

Les constructions peuvent être construites d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation sur les limites des propriétés voisines n'est possible que sur une profondeur maximum de 15m à compter du retrait imposé par les marges de reculement définies à l'article UA6 ci dessus.

Dans le cas contraire, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant les dispositions ci dessus, l'implantation en limite pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte soit aux conditions d'habitabilité des pièces principales d'un bâtiment voisin, soit à l'aspect du paysage urbain.

Au delà de la bande de 15m précitée, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

Par exception un recul minimum de 4m de toute construction est exigé en secteurs UAa et UAb par rapport aux limites séparatives. Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits.

En secteur UAb, un recul minimum de 2m de toute construction peut être autorisé par rapport aux limites séparatives si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifient.

II/constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

G) Article UA12

Dans le cadre du rapport de compatibilité avec le SCOT, les évolutions du PLU anticipent l'application prochaine des normes inscrites dans le PDM de la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo Les Voirons ».

Le règlement modifié transcrit la volonté de programmer l'essentiel des places de stationnement en sous-sol afin de dégager en surface le maximum d'emprises à dédier aux espaces verts. Il anticipe l'application des futures règles du PDM d'Annemasse Agglo, pertinentes pour le cas d'espèce.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

Article UA12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Au minimum 50% des places devront être réalisées en sous-sol. **Par exception, en secteur UAa les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération.**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

En dehors des secteurs UAa et UAb, il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

En secteur UAa il est exigé 1,2 places par logement et 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

En secteur UAb il est exigé 1 place de parking par logement et 1 place visiteur pour 10 logements.

3.4 Incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère et d'implantation des futures constructions.

Deux OAP ont été créées afin de décliner, par secteur, les objectifs qualitatifs attendus sur les aspects suivants : recherche de l'intégration optimale dans le tissu urbain existant des futurs aménagements par un travail sur les retraits et la création d'un cadre paysager valorisant.

3.4.1 OAP spécifique au secteur de projet « Les Feux Follets »

Traduction programmatique du projet urbain :

- **Lutte contre l'habitat dégradé et amélioration de la sécurité publique** en renouvelant le parc résidentiel existant après le recyclage d'une copropriété privée de 199 logements et de bâtiments publics dégradés
- **Renouvellement urbain autour de l'axe rues de la Paix / Libération** notamment par la création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale
- **Renforcement de la mixité fonctionnelle autour de l'axe rues de la Paix / Libération** par la création d'une maison d'assistantes maternelles
- **Mise en place d'une politique locale de l'habitat** en supprimant une copropriété privée dégradée, luttant contre l'habitat insalubre, apportant une réponse adaptée aux besoins en logements avec un principe de mixité sociale et typologique (logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et libre à la propriété,...)
- **Programmation d'environ 14 000 à 15 000 m² de surface de plancher**, représentant environ 210 à 250 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- **La qualité urbaine, paysagère et architecturale** constitue un enjeu majeur de l'opération d'aménagement. La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devra s'attacher à garantir l'insertion du nouveau quartier dans une séquence paysagère de l'axe rues de la Paix / Libération marquée par les ouvertures sur le grand paysage et l'alternance des séquences végétalisées et bâties. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites avec les voies et emprises publiques devra prendre en compte le contexte urbain dans lequel il s'inscrit.
- **La préservation et la valorisation du cadre paysager** se fera notamment par le travail sur les retraits des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques sur les rues de la Paix et du Martinet, l'architecture des constructions et la mise en valeur des perspectives paysagères au sud.
- **Le traitement des constructions** le long des voies et emprises publiques doit proposer un minimum d'une césure tous les 45 m de longueur de façade.
- Plus globalement, tous **les retraits par rapport aux limites séparatives privées et aux limites avec les voies et emprises publiques devront être aménagés et suffisamment dimensionnés** pour paysager les espaces non bâtis. La qualité de la structuration végétale, architecturale et paysagère du projet va en effet déterminer la continuité urbaine. Un soin particulier sera donc apporté à la qualité des bordures et masses végétales composant le futur espace-rue.
- Une attention particulière devra être apportée sur **le traitement des éléments techniques sur le dernier niveau des constructions**, qui devront s'inscrire dans la volumétrie des bâtiments pour ne pas être visibles de l'espace public.

Opération d'aménagement urbain multi-sites
« Les Feux Follets – Libération »

Secteur : « Les Feux Follets »



3.4.2 OAP spécifique au secteur de projet « Libération »

Traduction programmatique du projet urbain :

- **Renouvellement urbain autour de l'axe rues de la Paix / Libération** notamment par la création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale
- **Renforcement de la mixité fonctionnelle autour de l'axe rues de la Paix / Libération** par la création d'une nouvelle crèche
- **Mise en place d'une politique locale de l'habitat** en apportant une réponse adaptée aux besoins en logements avec un principe de mixité sociale et typologique (logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et libre à la propriété,...)
- **Programmation d'environ 4 000 à 4 500 m² de surface de plancher**, représentant environ 40 à 50 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- **La qualité urbaine, paysagère et architecturale** constitue un enjeu majeur de l'opération d'aménagement. La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devra s'attacher à garantir l'insertion des constructions dans le site. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites avec les voies et emprises publiques devra prendre en compte le contexte urbain dans lequel il s'inscrit afin de traiter les continuités et ruptures avec les formes urbaines avoisinantes.
- Une attention particulière devra être apportée sur **le traitement des éléments techniques sur le dernier niveau des constructions**, qui devront s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment pour ne pas être visibles de l'espace public.
- Plus globalement, tous **les retraits par rapport aux limites séparatives privées et aux limites avec les voies et emprises publiques devront être aménagés et suffisamment dimensionnés** pour paysager les espaces non bâtis. Par exception les reculs situés en limite séparative nord peuvent être abaissés jusqu'à 2m minimum si les intentions programmatiques du projet urbain et l'animation architecturale le justifient.
- **Un cheminement permettant de relier les rues de la Libération et du 18 Août doit être prévu.**

Opération d'aménagement urbain multi-sites
« Les Feux Follets – Libération »

Secteur : « Libération »



*Les indications de principe d'orientation des futures façades de bâtiment ne représentent aucune valeur contractuelle.

4. Compatibilité des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec les documents supra communaux

4.1 Compatibilité avec les principes généraux du Code de l'Urbanisme

Le projet urbain assure un équilibre entre l'aménagement et la protection environnementale. Cette opération de renouvellement urbain dans un espace urbain parmi les plus denses de l'agglomération d'Annemasse préserve les espaces naturels et agricoles. Il renforce les fonctions urbaines et la mixité sociale en satisfaisant sur les mêmes sites les besoins en matière d'habitat diversifié et en équipements publics adaptés, dans des centralités urbaines desservies par les transports en commun, ce qui permet de maîtriser les besoins en circulation automobile.

Il permet en outre d'assurer la sécurité et la salubrité publique par la suppression d'une copropriété privée dégradée, tout en contribuant à la transition énergétique par la suppression de bâtiments énergivores, remplacés par des constructions respectant les objectifs de la trajectoire énergétique nationale.

Les incidences du projet sont donc compatibles avec les principes généraux du Code de l'Urbanisme.

4.2 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le projet urbain traduit plusieurs objectifs du SCOT de la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo Les Voirons ». Il traduit tout d'abord l'objectif de développement urbain structuré autour d'une armature urbaine forte et d'un réseau de transports collectifs performants. Localisé dans des secteurs préférentiels de développement, le projet urbain met en œuvre une réflexion d'aménagement d'ensemble déclinant les objectifs de densité et les principes d'aménagement fixés par l'EPCI. Il conforte aussi l'armature urbaine autour du centre ancien de Gaillard. Il applique également par anticipation les futures règles de stationnement du PDM d'Annemasse Agglo.

Il traduit ensuite les objectifs de production de logements neufs en cœur d'agglomération, par une mobilisation des investissements financiers de la ville afin de maîtriser le foncier nécessaire à l'opération d'ensemble.

Par ailleurs, le projet poursuit l'objectif de préservation et de mise en valeur du grand paysage et plus globalement du cadre de vie en secteur urbain dense. Il résulte en effet d'une réflexion de développement durable d'ensemble qui porte sur la restructuration du cadre bâti et des espaces publics, les modalités d'implantation du bâti, l'intégration des modes de déplacements actifs et l'harmonisation des aménagements paysagers.

Les incidences du projet sont donc compatibles avec le SCOT actuellement en vigueur.

4.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le projet répond à l'enjeu d'intervention dans les copropriétés fragiles, le Programme Local de l'Habitat (PLH) mentionnant spécifiquement la copropriété « Les Feux Follets ».

En faisant évoluer le corpus réglementaire du PLU, la présente mise en compatibilité (MEC) du PLU crée plus globalement les conditions de l'émergence d'un projet urbain multi-sites apportant une réponse forte à l'application de la règle des trois tiers du PLH, tout en mobilisant une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat. Les incidences du projet sont donc compatibles avec le PLH.

5. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec le PADD du PLU

Le projet participe à la réalisation de plusieurs axes forts du PADD :

- **Diversifier le logement et le peuplement, mixer les usages et mixité sociale :** s'inscrire dans le cadre du PLH, répondre à la demande en matière de qualité du cadre de vie. Le projet est une réponse aux trois rééquilibrages en matière de diversité de l'habitat : rééquilibrage d'un parc immobilier marqué par le nombre de petits logements, amélioration de l'accès au logement par la création de logements sociaux, traitement des copropriétés privées dégradées
- **Economiser et valoriser les ressources :** maîtrise de la consommation d'espaces, réduction des consommations d'énergies

Les incidences du projet sont donc cohérentes avec le PADD du PLU en vigueur.

6. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec le rapport de présentation du PLU

Le projet urbain ne présente pas d'incohérences par rapport aux dispositions du rapport de présentation. Il répond d'ailleurs à un certain nombre de problématiques relevées.

De part la construction de logements, il contribue à participer à l'effort d'accueil d'une population nouvelle.

Evolution des populations Perspectives
La croissance démographique a repris depuis la fin des années 1990 dans le bassin transfrontalier de Genève.
La variation annuelle de la population dépasse les 1% (1,5% en moyenne chaque année entre 1999 et 2002 ; 1,3% en Haute Savoie entre 1999 et 2004).
La population de l'agglomération transfrontalière est estimée en 2005 à environ 770 000 habitants.
Les projections démographiques permettent d'évaluer la population en 2025 entre 860 000 et 970 000 habitants.

Gaillard aura vocation à participer à l'accueil d'une partie de cette population nouvelle.

Extrait du rapport de présentation du PLU (page 13)

Le projet urbain contribue aussi à lutter contre la consommation des terres agricoles.

Une des priorités du SCOT du genevois haut savoyard est de lutter contre cette tendance.

Pour Gaillard, dont le territoire est très restreint en superficie, un des principaux enjeux est donc de préserver un équilibre, toujours fragile, entre la protection des espaces naturels et agricoles d'une part et l'évolution d'un espace urbanisé déjà dense d'autre part.

Extrait du rapport de présentation du PLU (page 16)

Il répond également à l'objectif d'intervention en copropriétés privées en difficultés.

Projets spécifiques en liaison avec l'OPAH

Un volet spécifique traite de la problématique des copropriétés privées dégradées. 13 ont été recensées dans l'agglomération annemassienne.

2 sont situées sur le territoire communal : la « Résidence du parc », le « Pré fleuri ». Elles représentent au total 265 logements.

Se rajoutent 3 autres copropriétés qui ne sont pas prises en compte dans l'OPAH car relevant déjà d'un plan d'action engagé (OPAH copropriété dégradée pour « Helvetia-Park ») soit de problématiques dépassant le cadre d'action de l'OPAH (copropriété « Les Feux Follets » où se concentrent à la fois des difficultés sociales et des problématiques délictueuses ; copropriété « Le Salève » ou un plan de sauvegarde est en cours d'étude).

Ces projets spécifiques soulignent qu'une des priorités principales de la municipalité consistera à engager un long travail de fond pour stopper le processus de dégradation d'ensembles immobiliers privés.

Ces sites, qui concentrent toutes les précarités sont en effet sources de déséquilibres sociaux graves et constituent un frein au renforcement des centralités urbaines de Gaillard.

Extrait du rapport de présentation du PLU (pages 26 et 27)

In fine, le projet s'inscrit dans les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, de maintien du potentiel d'évolution des équipements publics et de création de logements accessibles à tous rappelés en conclusion du diagnostic communal.

La protection des espaces naturels et agricoles, la mise en valeur du patrimoine, le maintien du potentiel d'évolution aux besoins des équipements publics, la création de logements accessibles à tous... ; autant de considérations qui s'inscrivent dans une réflexion sur la structuration qualitative d'un espace déjà densément urbanisé et de taille très limitée par rapport à l'aire métropolitaine dans laquelle il s'insère.

Extrait du rapport de présentation du PLU (page 106)

7. Evaluation des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites sur l'environnement

Le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » justifiant la présente mise en compatibilité (MEC) du PLU approuvé le 03 mai 2010 a fait l'objet de la décision N° 2024-ARA-KKP-5310 du 09 septembre 2024 de l'autorité MRAe chargée de l'examen au cas par cas. Elle dispose qu'il n'est pas soumis à évaluation environnementale.