



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

de la COMMUNE de VILLE-LA-GRAND

Séance du 14 novembre 2022

Date de convocation : - 8 NOV. 2022 Date d'affichage :

Réception en Sous-Préfecture :

Nombre de conseillers en exercice : 29 – Présents : 22 – Votants : 26

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze novembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de VILLE-LA-GRAND, dûment convoqué, s'est réuni, en séance obligatoire, à la Mairie de VILLE-LA-GRAND, sous la présidence de Madame Nadine JACQUIER, Maire.

**MEMBRES PRESENTS :** JACQUIER Nadine, MILLERET Marie-Jeanne, CLAUDE Josette, CAVAZZA Paola, LUY Jean-Claude, SCHIERZ Richemène, ROPHILLE Pascal, ALEXIS Pierre, LAPERROUSAZ Maurice, JOLY Laurent, LANGLOIS Odile, D'ALIMONTE Concetta, ALIX Juliette, LAMOINE Philippe, BONTEMPS Johann, NUELLEC-HUDRY Edwige, PAULMIER Léa, DE CHIARA Daniel, GHALEM DEBIEVE Samia, FERNEX Coralie, MANIGAULT Monique, CHEVALLEY Jean-Marc

**EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :** TROLAT Hervé (pouvoir à MILLERET Marie-Jeanne), LETESSIER Alain (pouvoir à D'ALIMONTE Concetta), CALLAY Christophe (pouvoir à SCHIERZ Richemène), MARCAIS Pierre-Antoine (pouvoir à DE CHIARA Daniel)

**ABSENTS :** PERILLON Marcel (excusé), DARDILHAC Chahinez, CHAVANNE Clélia

Paola CAVAZZA a été élue secrétaire de séance par le Conseil municipal.

En outre, il a été décidé d'adjoindre à ce secrétaire, en qualité d'auxiliaire pris en dehors du Conseil Municipal, Brigitte PLACE, secrétaire du Maire.

### Délibération n°2022-122

**Objet : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - Plan Local d'Urbanisme / Révision générale –  
Approbation du PLU**

#### **I. Les objectifs de l'élaboration du PLU**

Madame la Maire rappelle au Conseil Municipal qu'il a délibéré le 13 février 2017, pour engager une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de doter VILLE-LA-GRAND d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire, territorial, et aux exigences actuelles de la commune dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économiques, sociales.

Les objectifs poursuivis étaient alors les suivants :

- Préserver les espaces naturels et agricoles du territoire communal, identifiés par le SCOT et d'intérêt local, en ce qu'ils constituent des réservoirs de biodiversité,
- Définir et préserver les corridors et continuités écologiques,
- Etablir un projet qui permette de préserver les paysages caractéristiques de la commune :
  - En repérant les cônes de vue sur les paysages naturels et le grand paysage, notamment la visibilité sur les vignes de Carra et le Salève,
  - En maintenant la concentration du développement dans des limites claires de l'urbanisation afin de préserver et de mettre en valeur les coupures vertes et cônes de vue,
- Repérer les éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur, mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations,
- Tenir compte des dispositions du Plan Climat Air Energie Territorial pour :
  - Améliorer la performance énergétique du parc de logements du territoire,
  - Intégrer la qualité de l'air dans la planification urbaine,

- Développer les mobilités durables en préservant la qualité de l'air,
- Chercher à décliner la planification énergétique dans le PLU,
- Maitriser la croissance démographique pour permettre à la commune :
  - De tendre au maximum au respect des objectifs votés au PLH ainsi que les dispositions du SCOT,
  - De garantir l'usage des équipements publics et permettre leur extension si nécessaire,
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace autour d'une stratégie générale en compatibilité avec le SCOT de la région d'Annemasse,
- Organiser le développement urbain dans un souci de limiter la consommation d'espace et de maintenir les terres agricoles :
  - En priorisant le développement du tissu urbain existant par une réflexion sur la programmation de son urbanisation,
  - En maintenant une politique de développement maîtrisée axée notamment sur le renforcement du centre-ville et sur les secteurs desservis par les transports en commun,
  - En adaptant les formes urbaines et la densité selon les secteurs identifiés du territoire communal, tout en développant une typologie d'habitat et une architecture qualitative,
  - En étudiant les possibilités de renouvellement urbain et la densification de certains ilots,
- Favoriser la mixité sociale en imposant la réalisation de logements sociaux afin :
  - De rattraper le retard de production de logements sociaux en respect des orientations du PLH et en anticipant les enquêtes triennales de l'Etat,
  - Appliquer un taux de logement locatif social (LLS) dans toutes les opérations de taille significative,
  - De diversifier l'offre en logements (type d'accession, typologie),
- Etudier et prévoir l'intégration de la ZAC Etoile Annemasse-Genève au reste de la commune :
  - Anticiper la transition des formes urbaines du tissu voisin existant et/ou futur en cohérence avec les futurs aménagements de la ZAC,
  - Anticiper les possibilités de raccords des cheminements modes doux,
- Chercher à assurer une continuité piétons/cycles claire et sécurisée entre le centre-ville et ses quartiers d'habitations en compatibilité avec le SCOT et le schéma cyclable,
- Approfondir les orientations économiques et commerciales du PLU en cohérence avec le SCOT et encadrer leur développement, notamment dans la zone d'activités,
- Conforter le centre-ville en tant que secteur principal d'accueil du commerce de proximité et de fréquence d'achat hebdomadaire,
- Préserver les espaces agricoles existants,
- Prendre en compte la dimension « tourisme vert » en recensant les chemins ruraux comme par exemple le long du Foron.

## **II. Le parti d'urbanisme du PLU de Ville-la-Grand**

Au regard du respect des grands équilibres, il convient tout d'abord de rappeler que la Commune se doit d'œuvrer pour le développement du territoire dans les dix à quinze années à venir (durée temporelle du PLU), au regard notamment des objectifs et prescriptions supra-communales et nationales.

Par conséquent, l'élaboration du PLU a été l'occasion de prendre en compte les prescriptions et recommandations en matière d'urbanisme, dans un contexte plus large que celui des limites communales, notamment pour respecter les grands équilibres au sens large du territoire, qu'ils

soient urbains, économiques, agricoles ou environnementaux, édictés par les lois SRU, Grenelle et Alur.

La commune de VILLE-LA-GRAND bénéficie d'une situation stratégique favorisant son attractivité. Assurant son rôle de trait d'union entre le cœur d'agglomération et les espaces de respirations naturels immédiatement accessibles à ses abords, la commune jouit d'un cadre de vie de qualité.

Elle est en outre implantée au sein d'un bassin de vie particulièrement dynamique, notamment sous l'influence de l'agglomération genevoise, en constante évolution et structuration.

L'attractivité de la commune repose également sur la présence d'un bassin d'emploi et d'activité diversifié et de qualité. Ce facteur de croissance démographique et de développement de l'urbanisation, a enfin accompagné positivement l'accroissement du parc de logements. Des projets de renouvellement urbain et le renforcement de l'offre en logements, notamment en matière de logements socialement aidés, permettent un parcours résidentiel adapté aux attentes des habitants du territoire.

Malgré ces atouts, VILLE-LA-GRAND ne saurait occulter certains phénomènes et tendances d'évolution, qui, s'ils ne sont pas anticipés, peuvent être à l'origine de déséquilibres dans le futur:

- sociaux et générationnels de sa population, avec un marché immobilier et une pression foncière de plus en plus sélectifs,
- une intensification des opérations de renouvellement urbain au gré des opportunités et sans vision globale ni encadrement de ces dernières, faisant peser un risque de perte d'identité communale et de banalisation de son image,
- une mutation des activités économiques, notamment au sein de la ZAE, au profit des activités commerciales, concurrençant la fonction productive initiale et fragilisant l'équilibre économique et l'attractivité,
- de l'environnement et des milieux naturels, qui subissent une pression croissante, avec des impacts sur les ressources, les écosystèmes et la biodiversité.

Une croissance démographique et urbaine insuffisamment encadrée peut également induire une dégradation :

- des conditions sanitaires : quantité et qualité de l'eau potable, défense incendie, évacuation des eaux pluviales, gestion des "rejets" (eaux usées, déchets), qualité de l'air.
- des conditions de déplacements : l'accroissement de la circulation automobile (imposée notamment par la structuration du bassin de vie qui éloignent globalement les lieux de résidence des lieux de travail, de consommation ou de loisirs) aux dépens d'autres modes de déplacements, pèse de plus en plus sur le budget des ménages, mais fait également courir des risques et des nuisances croissantes, à l'être humain, et à son environnement (congestion des réseaux de transports routiers, accidents routiers, bruit, pollutions).
- des conditions d'accès aux soins, à l'éducation, à la culture, aux loisirs : les infrastructures et services existants pourraient devenir rapidement insuffisants (en termes de capacités d'accueil), ou inadaptés (en termes de qualité de prestations, de réponse à la diversification des besoins).

La collectivité doit faire face à un défi : encadrer la poursuite des croissances démographique et urbaine dans des conditions satisfaisantes de qualité de vie et de cadre de vie, mais également au regard du coût de déploiement des équipements et de réseaux nécessaires. Aussi, à l'instar des objectifs portés par le SCOT d'Annemasse Agglo, il convient, avant de chercher à accueillir plus d'habitant, de chercher à mieux les accueillir.

Un mode de développement plus "soutenable" doit donc être recherché afin de :

- préserver sur le long terme les grands équilibres présents sur le territoire communal entre espaces naturels, agricoles et urbanisés,

- permettre un meilleur fonctionnement de la commune en lien avec les autres communes de l'agglomération et les territoires voisins, au profit du maintien d'un cadre de vie de qualité et d'une place réaffirmée au sein de l'agglomération.

Par le biais de son futur PLU révisé, et des nouveaux "outils" qui lui sont offerts, VILLE-LA-GRAND doit donc mieux structurer son développement dans l'intérêt de ses habitants.

Pour ce faire, il s'agit d'offrir une nouvelle dimension, plus "opérationnelle", au document d'urbanisme, autant qu'un cadre réglementaire rénové et plus attentif aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux d'aujourd'hui et de demain.

### III. Les consultations des personnes publiques, associées ou consultées à leur demande, sur le projet arrêté

Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté du P.L.U. a été soumis à l'avis des personnes publiques associées ou consultées qui ont eu un avis à émettre dans les 3 mois. En l'absence d'avis celui-ci est réputé favorable.

Le Préfet a émis un avis favorable au projet de PLU. L'attention de la commune est attirée sur plusieurs points, en vue de conforter la qualité du document, et renforcer son inscription dans le SCOT :

Demande à reclasser en zone naturelle la partie de la parcelle B1293 située en zone UH2, actuellement boisée, dépourvue de toute construction.

Demande à reclasser les parcelles détournées du secteur du chemin des Ecureuils, dont l'une est en zone rouge de PPR.

Demande à Intensifier l'usage du sol de l'OAP 3 sur le secteur S1.

Demande à examiner la faisabilité économique du secteur S2 de l'OAP 6 et le cas échéant apporter les ajustements nécessaires.

Demande à enrichir les dispositions de l'OAP transversale visant à cadrer les opérations de renouvellement urbain non encadrées par une OAP sectorielle, pour permettre un maillage de la trame viaire.

Demande à mieux encadrer en zones UZ et UY, les possibilités de construire des bâtiments pour les sous-destinations « bureaux » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Demande à prendre en compte les deux écarts avec le PDU ou à défaut les justifier dans le rapport de présentation.

Pour respecter les objectifs de l'article 55 de la loi, demande à s'assurer que les logements en bail réel solidaire dont la vocation sociale est pérenne, représentent une part substantielle des logements abordables prévus par le PLU.

Demande à prévoir un zonage protecteur pour les quatre zones humides potentielles mentionnées dans le rapport de présentation sauf à démontrer que ces zones humides ne sont pas caractérisées

Demande à prendre en compte la zone tampon de 15 m autour des zones humides demandée par le SCOT

Demande à s'interroger sur l'opportunité de l'emplacement réservé n°8 qui impacte des parcelles viticoles

Demande à expliciter l'absence de tramage EBC sur deux secteurs.

Demande à étendre le tramage corridor écologique à l'Est de la commune sur les parcelles B105, 106, 107, 108, 109 voire B110 et 111.

Demande à étendre le tramage corridor écologique sur le Bois sous-Forand à l'Est de la commune ou le tracer en EBC.

Demande à intégrer dans les annexes la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour.



**La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de :**

Réserve 1 : reclasser en zone naturelle la partie de la parcelle B1293 située en zone UH2, actuellement boisée, dépourvue de toute construction.

Réserve 2 : reclasser les parcelles détournées du secteur du chemin des Ecureuils, dont l'une est en zone rouge de PPR.

Réserve 3 : Intensifier l'usage du sol de l'OAP 3 sur le secteur S1.

Réserve 4 : Prévoir un zonage protecteur pour les 4 zones humides potentielles mentionnées dans le rapport de présentation sauf à démontrer que ces zones humides ne sont pas caractérisées.

Des recommandations sont également formulées :

Demande à s'interroger sur l'opportunité de l'emplacement réservé n°8 qui impacte des parcelles viticoles.

Demande à enrichir les dispositions de l'OA patrimoniale visant à cadrer les opérations de renouvellement urbain non cadrées par une OAP sectorielle, pour permettre un maillage de la trame viaire

Demande à expliciter l'absence le tramage EBC de deux secteurs.

Demande à représenter sur le document graphique les espaces de bon fonctionnement du Foron, en lien avec le gémapien, et y associer les dispositions adéquates.

Demande à étendre le tramage corridor écologique à l'Est de la commune sur les parcelles B105, 106, 107, 108, 109 voire B110 et 111.

Demande à étendre le tramage corridor écologique sur le Bois sous-Forand à l'Est de la commune ou le tracer en EBC.

Demande à s'interroger sur l'opportunité de maintenir en EBC des bois communaux.

Demande à prendre en compte la zone tampon de 15 m autour des zones humides demandées par le SCOT.

Demande à expliciter la destination du secteur Ne du lieu-dit « Bois sous Forand » et renforcer les dispositions du règlement écrit pour le secteur Ne\* à proximité du moulin de Cara pour a minima, intégrer explicitement l'objectif de non atteinte au bon fonctionnement de l'écosystème.

**La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de prendre en compte les demandes suivantes :**

Demande que l'orientation de préservation des circulations agricoles soit inscrite dans le PADD.

Demande l'optimisation de la densité du secteur S1 de l'OAP n°3 « Pont Neuf » afin d'assurer une gestion plus économe de l'espace.

Demande d'ajustement la densité n°1 « Vieux Moulin » permettant une optimisation de la consommation d'espace.

Demande de prise en compte de l'activité agricole impactée par le projet d'emplacement réservé n°8 afin de réduire au maximum les emprises foncières et la fonctionnalité du parcellaire agricole adjoignant.

**Le Conseil Départemental de la Haute-Savoie a émis un avis favorable au projet de PLU. L'attention de la commune est attirée sur plusieurs points :**

Demande à inscrire les reculs par rapport aux RD, au plan de zonage.

Demande à faire mention dans le règlement que les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Souhaite qu'un nouveau collège puisse être identifié dans le PADD du PLU, parmi les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs d'aménagement du territoire communal.

**La Mission Régionale d'Autorité Environnementale** émet plusieurs remarques sur le projet de PLU.

L'attention de la commune est attirée sur les points suivants :

Recommande de préciser en quoi le projet de PLU contribuera à l'atteinte des objectifs des autres documents, en particulier du SCOT et du SRADDET, et de compléter l'analyse par celle des planifications frontalières.

Recommande de prendre en considération l'ensemble des objectifs du PLH et d'inscrire son développement dans les planifications à plus grande échelle de l'agglomération transfrontalière.

Recommande de présenter les mesures qui sont prises dans le projet de PLU pour, d'une part, ne pas exposer plus de population à des conditions sanitaires dégradées (pollution des sols, qualité de l'air, bruit, espèces allergènes) et d'autre part diminuer l'exposition actuelle des habitants.

Recommande de présenter les mesures prises (notamment les économies à la source et le changement des comportements) pour assurer l'adéquation entre la ressource en eau potable et les objectifs d'accueil de population, à court, moyen et long terme, prenant en compte les conséquences du changement climatique.

Recommande d'étendre les différentes analyses aux liens et connexions extérieures au territoire communal et également transfrontalières, en particulier pour les continuités écologiques et pour les itinéraires modes actifs afin de présenter les mesures prises dans le règlement et les OAP pour les promouvoir et les préserver.

**L'institut National de l'Origine et de la Qualité** émet plusieurs remarques, et ne s'oppose pas au projet de PLU :

Indique que le besoin en nouveaux logements estimé à 950 semble surévalué, même après prise en compte du desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements, etc.

Indique que le zonage en U de la parcelle concernée par l'OAP 1 pose question.

Demande à ce que les parcelles délimitées en AOP et/ou proches de parcelles plantées soient, à l'avenir, exemptées de toute urbanisation afin de préserver ce potentiel agricole unique et non reproductible.

Demande à veiller à ce que l'élargissement lié à la mise en œuvre de l'ER 8 ne nuise pas à l'activité viticole voisine, y compris durant la phase de travaux.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie** émet un avis favorable au projet de PLU. L'attention de la commune est attirée sur plusieurs points :

En ce qui concerne l'OAP 4 (Fossard), s'interroge quant à la mise en place d'un linéaire commercial à positionner en RDC, ce dernier étant en discontinuité avec ceux existants.

Indique que l'OAP 7 prévoit – et logiquement – des RDC commerciaux ; cette programmation conforte la nécessaire mise en place de cheminements et d'une signalétique facilitant l'orientation des flux piétons vers le centre-ville.

**Annemasse Agglo**, en charge de l'élaboration du SCOT, émet un avis favorable. L'attention de la commune est attirée sur plusieurs points :

Concernant les zones humides, demande à :

- Prendre en compte les deux zones humides potentielles qui ont été validées (zone derrière le Moulin de Carra, et bassin d'expansion de crue derrière le Foron).
- Prendre en compte le périmètre élargi de la zone humide dans le secteur du « Bois des Côtes ».
- Prendre en compte la règle du SCOT instaurant une bande tampon interdisant les nouvelles constructions autour des réservoirs sensibles d'une largeur de 15 m..

Demande si les aménagements autorisés autour du Foron, qui doivent être perméables, sont compatibles avec l'aménagement de la Via Rhôna.

Concernant les corridors écologiques, demande à :

- Elargir le corridor Est au Sud afin de faire la connexion avec le bois des Côtes et les espaces ouverts de Juvigny.
- Revoir la sémantique entre corridors et axes de déplacement de la faune au sein des différents documents du PLU.
- Envisager de classer en EBC les espaces forestiers à l'Est de la Rue des Deux Montagnes.
- Envisager de revoir le règlement concernant les clôtures dans les secteurs d'intérêt écologique et les corridors ; difficile pour la grande et moyenne faune.
- Rectifier l'OA patrimoniale pour privilégier un éclairage de plus faible intensité et ambré à la place d'un éclairage blanc.

Concernant la nature en ville, propose de :

- revoir le calcul des espaces verts afin de garantir une priorité à des espaces de pleine terre.
- revoir le calcul du CES et des espaces verts qui ne semble pas cohérent dans certaines zones (UHpc et UH1).

Concernant la mise en valeur du paysage, indique que pour le secteur de la ZAE, les enjeux d'insertion paysagère sont largement traités dans l'OA patrimoniale. Néanmoins, le secteur de la Route de Thonon, en tant que « séquence urbaine d'entrée d'agglomération à recomposer », a vocation dans le cadre du SCOT à faire l'objet d'une réflexion d'aménagement plus poussée, en cohérence avec la partie de la ZA d'Annemasse.

Concernant l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, il est demandé à la commune de préciser que le décompte des 450 logements en coups partis sur la période 2016-2021 est cohérent avec la méthodologie suivie dans le SCOT

Concernant les capacités d'accueil du PLU :

- Indique qu'une vigilance est à avoir sur le risque de sous-estimation des capacités d'accueil qui pourrait engendrer des mutations au coup par coup.
- Note qu'un tènement de 3500 m<sup>2</sup> (« Rue Thouvenel ») mériterait de faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Concernant la localisation du développement, indique qu'une réflexion à moyen terme pourrait être poursuivie par la commune sur l'évolution des formes urbaines de certains secteurs stratégiques.

Concernant les OAP :

- Dans l'OAP 3, compte tenu de la proximité avec la centralité, il pourrait être préconisé de revoir la programmation de l'opération à la hausse, notamment sur le secteur d'habitat collectif.
- Dans l'OAP 5, la programmation affichée pourrait être cohérente avec le projet d'ICF en cours, avec 100 logements prévus.
- Dans l'OAP 1, il pourrait être préconisé de relever la programmation à 45 logements. Par ailleurs, compte tenu des espaces ouverts à proximité, les prescriptions concernant les clôtures pourraient être complétées.

Concernant l'OAP 4 :

- Aucune indication de phasage entre les différents secteurs opérationnels et aucun principe de coordination entre secteurs ne sont précisés.
- La présence de bâtiments en R+4 au sein de l'OAP et en bordure pourrait inciter à dépasser ponctuellement le gabarit de R+3+C inscrit dans les principes d'aménagement.
- Concernant l'accessibilité des espaces de nature en ville, il semblerait important de garantir la perméabilité de la structuration urbaine, avec des liaisons modes actifs prolongés et connectés aux espaces verts collectifs en cœur d'opération.
- Le positionnement d'un linéaire commercial sur la totalité de la Rue du Jura peut interroger sur son dimensionnement.

Concernant l'OAP 6, demande à envisager la programmation de cette OAP à long terme, ce projet nécessitant qu'une réflexion d'ensemble soit approfondie sur le secteur.

**En dehors des secteurs de développement préférentiels :**

- Les dispositions de l'OA patrimoniale sur le renouvellement urbain mériteraient de s'appliquer à toutes les constructions, et pas seulement aux opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou de plus de 5 logements.
- La limitation du CES entre 0,2 et 0,25 en zones UH2 et UH1, cumulée avec un coefficient d'espace perméable important (70%) risque de figer complètement les constructions existantes. Les CES pourraient être un peu relevés tout en conservant les formes urbaines souhaitées et cohérentes avec l'armature urbaine.
- La hauteur maximum en zones UH2 et UH1 est relativement basse (7m au faitage), peut apparaître comme un élément bloquant même pour les nouvelles constructions individuelles avec toiture à pans.

**En matière de diversification du logement :**

- Précise que la faisabilité des opérations de 10 à 20 logements en mixité des trois tiers peut s'avérer difficile à atteindre et risque de mettre en péril la mixité sociale des opérations.
- Invite à renforcer et préciser de manière plus fine la programmation au sein des secteurs préférentiels du PLU et notamment les OAP.
- Prendre en compte les dispositions du PLU en matière de logement abordable, afin d'aboutir à une diversité réelle de logement abordable.
- Enrichir la justification du PLU en matière de logement abordable dans le rapport de présentation.

**En matière de gestion des déchets, demande à préciser dans le règlement écrit :**

- que l'installation d'un point d'apport volontaire est demandée pour les grands ensembles de logements collectifs neufs (dimensions conformes aux besoins de l'opération et aux prescriptions techniques des gestionnaires).
- que toute nouvelle construction ou rénovation de logement devra prévoir un emplacement pour du compostage en pied d'immeuble (habitat collectif) ou du compostage domestique (habitat individuel).

**En matière d'activité économique :**

- Indique que le zonage d'un secteur peut être questionné, entre les Rues des Esserts, Californie et Buchillons, classé actuellement en zone UX, mériterait d'être classé en zone UY.
- Indique que la règle d'implantation en limite séparative appliquée à la zone UZ aurait pu être étendue à la zone UY.
- Indique qu'il serait souhaitable de reprendre les justifications du PAPAG sur la ZAE Annemasse / Ville-la-Grand sur sa définition, produites dans le cadre de la modification n°7 du PLU approuvée le 05/07/21.
- S'interroge sur la possibilité d'implantation de salles d'art et de spectacle, ainsi que d'équipements sportifs, autorisés sans conditions en zone UX, alors que le DOO du SCOT affiche la volonté de ne plus implanter de nouveaux équipements en ZAE.
- Indique que la possibilité de développer des activités tertiaires (sous-destination « bureau ») en zone mixte UY peut apparaître comme un risque d'incompatibilité avec le SCOT.
- Demande à ce qu'un travail de réécriture de la règle concernant les surfaces de vente destinées à l'exposition, en lien avec les constructions à sous-destination industrielle, soit réalisé, pour répondre aux dispositions du DOO.
- Suggère à la commune de supprimer la possibilité, même limitée, de construction de nouveaux logements en ZAE.

**En matière d'activité commerciale :**

- Indique qu'une adaptation des règles de hauteur pourrait être prévue en zone U<sub>hpc</sub>, afin de prendre en compte les RDC commerciaux en imposant une hauteur surélevée du premier niveau.
- Indique qu'il ne semble pas cohérent de permettre de nouveaux développements commerciaux (y compris restauration) en zone résidentielle UH1. En secteurs UHr1 et UHr2, il convient d'identifier des polarités commerciales, et de les justifier.



**En matière de mobilité :**

- Demande à indiquer que les ER n°4, 8 et 12 sont également utiles pour les aménagements de mobilité douce.
- Demande à prolonger l'ER n°4 le long du giratoire pour assurer la continuité de l'aménagement modes doux en voie verte avec l'ER 12.
- Demande à mentionner spécifiquement, pour l'ER 8, l'aménagement via Rhôna en voie verte dans sa dénomination.

**En matière de stationnement :**

- Préconise de mettre l'intégralité de la ZAE du Mont Blanc en zone B.
- Demande d'ajouter, dans le règlement écrit, une disposition générale en matière de stationnement : « le nombre de places à aménager devra être calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. »
- Demande à distinguer les obligations pour les deux roues motorisés et non motorisés, en particulier pour les destinations commerciales. Recommande de rajouter des obligations pour le stationnement des deux-roues motorisés.

**En matière de transition énergétique :**

- Indique que la règle relative au réseau de chaleur devrait être renforcée, puisque dans la situation d'un réseau de chaleur classé, imposant le raccordement, il n'y a pas d'étude demandée pour prouver qu'un autre système serait plus efficace.
- Demande à revoir la cohérence des incitations à des exigences énergétiques et environnementales renforcées, afin qu'elles soient compatibles avec la RE2020.
- Indique qu'il est surprenant que soit imposée une exigence environnementale de niveau label BBC/HPEE, voire BEPOS, uniquement pour l'OAP 1.
- Indique qu'il apparaît nécessaire que des dispositions imposant le recours aux énergies renouvelables soient généralisées à l'ensemble des secteurs urbains.
- Indique qu'il serait intéressant de reprendre la règle inscrite dans l'OAP ZAC Etoile Annemasse-Genève, qui impose la valorisation éco-aménageable des terrasses non accessibles, dans toutes les zones.
- Indique que l'OA patrimoniale pourrait intégrer la préconisation du SCOT en matière de couverture pour les projets d'aménagement de parkings en surface, en demandant une étude de faisabilité d'installation d'une ombrière photovoltaïque.
- Indique que l'enjeu du renforcement et du soutien à la rénovation énergétique aurait mérité d'être approfondi et encouragé via l'OA patrimoniale à minima.
- Indique que le travail sur la qualité de l'air pourrait être enrichi avec la Carte Stratégique Air du territoire, qui est reprise avec des préconisations spécifiques dans le SCOT.

Par ailleurs, quelques observations sont formulées pour corriger certains points dans différentes pièces du PLU.

#### **IV. L'enquête publique**

En application de l'article L. 153-19 et suivants du code de l'urbanisme, le Maire de la Commune de Ville-la-Grand a soumis à l'enquête publique, du 8 juin 2022 au 13 juillet 2022 inclus, le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2022.

Une synthèse des observations a été adressée par Monsieur le commissaire enquêteur à la commune le 20 juillet 2022.

Monsieur le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 12 août 2022, puis a précisé ses conclusions à la demande du Tribunal Administratif de Grenoble, le 30 août 2022.

Ce document a été mis à la disposition du public en commune de Ville-la-Grand, et sur le site Internet de la Mairie.

Il a été communiqué à Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Pendant la durée de l'enquête, 27 observations ont été enregistrées par le Commissaire enquêteur, à savoir 19 inscrites sur le registre papier, 25 inscrites sur le registre dématérialisé (mais avec doublons avec le registre papier). 22 personnes ont été également reçues.

Monsieur le Commissaire enquêteur a émis un avis défavorable au projet de PLU.

## V. L'approbation du PLU

Les avis rendus par les personnes publiques associées et certaines observations formulées lors de l'enquête publique conduisent à ajuster le projet arrêté de P.L.U. tout en validant son économie générale en termes de projet d'aménagement et de développement du territoire.

Les observations et requêtes non reprises dans le cadre de l'approbation du P.L.U. sont soit déjà intégrées au projet, soit de nature à remettre en cause la logique et les objectifs poursuivis par l'élaboration du P.L.U.

### Concernant les remarques des personnes publiques associées ou consultées :

A la demande du Préfet :

- Le règlement graphique a été modifié afin de reclasser en zone naturelle la partie de la parcelle B1293 située en zone UH2, actuellement boisée, dépourvue de toute construction
- Le règlement graphique a été modifié afin de reclasser les parcelles détournées du secteur du chemin des Ecureuils, dont l'une est en zone rouge du PPR.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit ont été modifiés afin d'intensifier l'usage du sol de l'OAP 3.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin d'ajuster les dispositions du secteur S2 de l'OAP 6.
- L'Orientation d'Aménagement Patrimoniale a été complétée afin d'enrichir les dispositions visant à cadrer les opérations de renouvellement urbain non encadrées par une OAP sectorielle pour permettre un maillage de la trame viaire.
- Le règlement écrit a été modifié afin de mieux encadrer en zones UZ et UY, les possibilités de construire des bâtiments pour les sous-destinations « bureaux » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Le règlement graphique et le rapport de présentation ont été modifiés afin de prendre en compte les écarts avec le PDU.
- Les règlements écrit et graphique ont été modifiés, et le rapport de présentation a été complété, afin de prévoir un zonage protecteur pour les zones humides potentielles.
- Le règlement graphique a été modifié afin de rectifier le tramage EBC.
- Le règlement graphique a été modifié pour étendre le tramage corridor écologique sur deux secteurs à l'Est de la commune.
- Les annexes ont été modifiées afin d'intégrer la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour.

A la demande de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :

- Le règlement graphique a été modifié afin de reclasser en zone naturelle la partie de la parcelle B1293 située en zone UH2, actuellement boisée, dépourvue de toute construction
- Le règlement graphique a été modifié afin de reclasser les parcelles détournées du secteur du chemin des Ecureuils, dont l'une est en zone rouge de PPR.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit ont été modifiés afin d'intensifier l'usage du sol de l'OAP 3.
- Les règlements écrit et graphique ont été modifiés, et le rapport de présentation a été complété, afin de prévoir un zonage protecteur pour les zones humides potentielles.

- L'Orientation d'Aménagement Patrimoniale a été complétée afin d'enrichir les dispositions visant à cadrer les opérations de renouvellement urbain non encadrées par une OAP sectorielle pour permettre un maillage de la trame viaire.
- Le règlement graphique a été modifié afin de rectifier le tramage EBC.
- Le règlement graphique a été modifié pour étendre le tramage corridor écologique sur deux secteurs à l'Est de la commune.
- Le rapport de présentation et le règlement écrit ont été modifiés afin d'explicitier la destination du secteur Ne du lieu-dit « Bois sous Forand » et renforcer les dispositions du règlement écrit pour le secteur Ne\* à proximité du moulin de Cara pour, a minima, intégrer explicitement l'objectif de non atteinte au bon fonctionnement de l'écosystème.

A la demande de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit ont été modifiés afin d'intensifier l'usage du sol de l'OAP 3.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin d'ajuster la densité n°1 « Vieux Moulin » permettant une optimisation de la consommation d'espace.

A la demande de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

- Le rapport de présentation a été complété afin de préciser en quoi le projet de PLU contribuera à l'atteinte des objectifs des autres documents de planification supra-communaux,
- Le rapport de présentation a été complété afin de préciser les mesures qui sont prises dans le projet de PLU pour d'une part ne pas exposer plus de population à des conditions sanitaires dégradées et d'autre part diminuer l'exposition actuelle des habitants.
- Le rapport de présentation a été complété sur les thématiques relatives à la gestion de l'eau et à la gestion des déchets, en lien avec l'accroissement de population.
- Le rapport de présentation a été complété afin d'étendre les différentes analyses aux liens et connexions extérieures au territoire communal et également transfrontalières.

A la demande d'Annemasse Agglomération :

- Les règlements écrit et graphique ont été modifiés, et le rapport de présentation a été complété, afin de prévoir un zonage protecteur pour les zones humides potentielles.
- Le règlement graphique a été modifié pour étendre le tramage corridor écologique sur deux secteurs à l'Est de la commune.
- L'Orientation d'Aménagement Patrimoniale a été rectifiée pour privilégier un éclairage de plus faible intensité et ambré à la place d'un éclairage blanc.
- Le règlement écrit a été modifié afin de revoir le calcul des espaces verts pour garantir une priorité à des espaces de pleine terre.
- Le règlement écrit a été modifié afin de revoir le calcul du CES et des espaces perméables qui ne semble pas cohérent dans certaines zones.
- Le rapport de présentation a été modifié afin de préciser que le décompte des 450 logements en coups partis sur la période 2016-2021 est cohérent avec la méthodologie suivie dans le SCOT (autorisations avant 1<sup>er</sup> janvier 2021).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin de revoir la programmation de l'opération à la hausse dans l'OAP 3.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin de mettre en cohérence la programmation affichée avec le projet d'ICF en cours (OAP 5).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin de relever la programmation de logements dans l'OAP 1.

- L'Orientation d'Aménagement Patrimoniale a été modifiée afin d'appliquer les dispositions sur le renouvellement urbain à toutes les constructions.
- Le règlement écrit a été modifié afin de relever le coefficient d'emprise au sol en zones UH2 et UHL.
- Le règlement écrit a été modifié afin de réexaminer les règles et conditions d'application de ces dernières en matière de logement social.
- Le règlement écrit a été complété afin de préciser que toute nouvelle construction ou rénovation de logement devra prévoir un emplacement pour du compostage en pied d'immeuble (habitat collectif) ou du compostage domestique (habitat individuel).
- Le règlement graphique a été modifié afin de classer en zone UY le secteur situé entre les Rues des Esserts, Californie et Buchillons.
- Le règlement écrit a été modifié afin d'appliquer à la zone UY la règle d'implantation en limite séparative existante en UZ.
- Le rapport de présentation a été complété des justifications du PAPAG sur la ZAE Annemasse / Ville-la-Grand.
- Le règlement écrit a été modifié afin de mieux encadrer en zone UY, les possibilités de construire des bâtiments pour les sous-destinations « bureaux ».
- Le règlement écrit a été modifié afin d'adapter les règles de hauteur en zone UHpc, afin de prendre en compte les RDC commerciaux.
- Le règlement graphique a été modifié afin d'indiquer que les ER n°4 et n°8 sont également utiles pour les aménagements de mobilité douce, et pour l'ER n°8 afin de mentionner spécifiquement l'aménagement via Rhôna en voie verte dans sa dénomination.
- Le règlement graphique a été modifié afin de prolonger l'ER n°4 le long du giratoire pour assurer la continuité de l'aménagement modes doux en voie verte avec l'ER 12.
- Le règlement graphique a été modifié afin de mettre l'intégralité de la ZAE du Mont-Blanc en zone B de stationnement.
- Le règlement écrit a été modifié pour préciser les conditions d'application des règles concernant les deux-roues.
- Le règlement écrit a été modifié sur la question des dispositions propres au réseau de chaleur.
- Le règlement écrit a été modifié sur la question de la valorisation éco-aménageable des toitures et terrasses non accessibles.
- Le règlement graphique a été modifié afin de maintenir une trame végétale linéaire à préserver le long de la Rue du Bois de la Rose, sur les parcelles 1137 et 1251.
- Le règlement graphique a été modifié afin d'ajouter un EBC sur la pointe arborée de la parcelle B2375.
- Le règlement écrit a été modifié afin de revoir les dispositions concernant le stationnement visiteurs pour les logements.

**Concernant les remarques émises lors de l'enquête publique, et à la suite de l'examen du Conseil Municipal :**

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit ont été modifiés afin d'intensifier l'usage du sol de l'OAP 3.
- Le règlement écrit a été modifié afin de revoir les dispositions concernant le stationnement visiteurs pour les logements.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin d'ajuster les dispositions du secteur S2 de l'OAP 6.



- Le rapport de présentation a été complété concernant les sites **et secteurs potentiellement pollués**.

Par ailleurs, le dossier a été rectifié sur les erreurs de plumes et coquilles remarquées par les différentes personnes publiques associées ou lors de l'enquête publique.

Après avoir examiné l'ensemble des modifications apportées au dossier de PLU suite à l'enquête publique,

**VU** la délibération en date du 13 février 2017, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et définissant les modalités de la concertation,

**VU** le procès-verbal du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2019 relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme,

**VU** la délibération en date du 7 février 2022 adoptant la distinction des sous-destinations hôtels et hébergements touristiques conformément au décret n°2020-78 du 31 janvier 2020,

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2022, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de Ville-la-Grand,

**VU** l'arrêté municipal du Maire de Ville-la-Grand en date du 19 mai 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de Ville-la-Grand,

**VU** le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur du 12 août 2022, complétés le 30 août 2022.

**CONSIDERANT** que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les résultats de l'enquête publique nécessitent des adaptations mineures du projet de PLU ne remettant pas en cause l'économie générale du projet,

**CONSIDERANT** que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme,

Ayant entendu l'exposé de Madame la Maire et après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
PAR 20 VOIX POUR ET 6 VOIX CONTRE,**

**DÉCIDE** d'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente,

**PRÉCISE** que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal local diffusé dans le département de la Haute-Savoie, à savoir Le Dauphiné Libéré.

Chacune des formalités de publicité doit, conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, indiquer le lieu où le dossier peut être consulté.

Le dossier du PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie (aux jours et heures habituels d'ouverture) et à la Préfecture de la Haute-Savoie, conformément à l'article L. 153-22 et L. 133-6 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération produit ses effets juridiques un mois suivant sa transmission au préfet, conformément à l'article L.153-24 du code de l'Urbanisme, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au dernier alinéa de l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**AUTORISE** Madame la Maire à mettre en œuvre et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
et ont signé au registre les membres présents.  
Pour extrait conforme.  
La Maire,  
Nadine JACQUIER



Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, la présente délibération peut faire l'objet, soit d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble, soit d'un recours gracieux exercé auprès de la commune. Dans ce dernier cas, l'exercice du recours gracieux auprès de la commune proroge le délai de recours contentieux d'un nouveau délai de deux mois à compter de la réponse de la commune sur le recours gracieux, que cette réponse soit expresse ou implicite (l'absence de réponse de la commune au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours contentieux)