



Secrétariat du Maire

Tél : 04 50 39 39 43  
Fax : 04 50 36 75 70

Envoyé en préfecture le 02/06/2016

Reçu en préfecture le 02/06/2016

Affiché le

SLD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU LUNDI 30 MAI 2016 A 19H

**Présidence :** Monsieur Bernard BOCCARD, Maire

**Secrétaire de séance :** Madame Frédérique MEYNET

**Présents :** Mmes et MM. Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES, Antoine BAZIN, Elodie BENDOTTI, Jacky BERNARD, Bernard BOCCARD, Célien BOCCARD, Nicole BODIN, Paulette CLERC, Claude CORVI, Anne-Marie DEJEAN, Marie-Claude DUBOUCHET, Roger GARNIER, Ludovic GAUTIER, Jeanne GRANGE, Roland HUISSOUD, Sophie KARPOFF, Frédérique LAVOREL, Frédérique MEYNET, Chantal ODEYER, Jean PELLOUX, Carole RIPOLL, Jacky SONNERAT Bernard TILLE, Valentin VESPASIANO et Gérard VUILLEMEY.

**Absents excusés et représentés :** Françoise DOUCHANT et Chantal BERGER, qui ont respectivement donné pouvoir à Jeanne GRANGE et Carole RIPPOL.

**Absents excusés :** Sandrine GENTIL

**Date de convocation du Conseil Municipal :** 17 mai 2016

**Lieu :** Maison des Sociétés – 49 rue du Clos des Mésanges – 74380 Cranves-Sales

**Nombre de conseillers :** 29 - **Quorum :** 15 – **Présents :** 26 et 2 pouvoirs

PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE  
Bureau de l'Organisation Administrative

- 8 NOV. 2016

ARRIVÉE

**OBJET :** URBANISME  
2.2 – actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols  
Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUX de Borly et 2AU des Esseims  
Modification n° 01 du PLU Communal

N° 2016.36

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-38 et suivants ;

Vu l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2014, modifié le 13 avril 2015 ;

#### RAPPEL DU CONTEXTE

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en décembre 2014 après 4 années de procédure.

Une modification pour correction d'erreur matérielle (dans la rédaction du règlement) est intervenue en avril 2015.

Puis, la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo les Voirons » a indiqué qu'elle était désormais prête à lancer les diverses procédures pour aménager la zone d'activités artisanales et industrielles de Borly II, dont les terrains sont sur le territoire communal.

L'aménagement des zones d'activités est une compétence communautaire. La plupart des terrains de Borly II appartient à la commune, qui a prévu de les revendre à Annemasse Agglo (cf. délibération n°2014.96 du Conseil Municipal portant approbation de la convention financière et fiscale pour la réalisation de la zone d'activité communautaire Borly 2).

Le projet est arrivé à maturation et les équilibres économiques sont définis. La communauté d'agglomération a d'ailleurs lancé sa procédure de choix du concessionnaire d'aménagement de la future zone d'activités, démontrant ainsi la faisabilité technique et économique du projet.

Il convient donc que le PLU prenne désormais en compte ce projet d'aménagement supra communal et indispensable au développement du territoire de l'agglomération et inscrive les terrains dans une zone opérationnelle.

En effet, les terrains de Borly II sont actuellement classés en zone 2AUX : zone dont l'urbanisation n'est envisagée qu'à long terme pour des activités économiques.

Au stade actuel, ces terrains sont donc figés en vue d'une urbanisation organisée ultérieure.

Pour pouvoir les aménager, il convient de modifier le zonage et de reclasser les terrains en zone 1AUX, qui est une zone d'urbanisation à court terme. La procédure utilisée est la modification n° 1 du PLU.

De plus, la zone 2AUX de Borly II est contiguë à une autre zone 2AU dite des Esseims. Celle-ci est réservée pour de l'habitat, elle est également figée actuellement.

L'aménagement de la zone de Borly 2 implique l'aménagement concomitant de la zone des Esseims car les deux zones sont desservies par des équipements communs, à réaliser.

Par ailleurs, ce foncier, en majeure partie propriété communale, permettra de réaliser les logements en accompagnement des emplois créés avec une forte part de mixité sociale.

Il convient donc désormais de procéder au reclassement des deux zones (par voie de modification n° 1 du PLU) en vue de les aménager.

Il est proposé de reclasser la zone 2AUX de Borly II en zone 1AUX, et la zone 2AU des Esseims en zone 1AUH.

Pour modifier le classement des deux zones et donc les ouvrir à l'urbanisation, il est nécessaire de prendre une délibération motivée du Conseil Municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones, en application de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme.

#### **EXPOSE DES MOTIFS JUSTIFIANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUX DE BORLY II EN VUE DE SON CLASSEMENT EN ZONE 1AUX**

Le SCOT de la région d'Annemasse relève le dynamisme économique de l'agglomération annemassienne. Les données chiffrées prouvent cet essor avec en particulier à Cranves-Sales, une progression régulière de la population active et même supérieure à la moyenne départementale (+ 8 % entre 1999 et 2009).

L'activité progresse donc dans tous les domaines mais surtout au bénéfice du commerce, qui reste très consommateur d'espaces périphériques des centres villes.

De ce fait, on constate, sur l'agglomération un net déficit de terrains disponibles pour l'artisanat, l'industrie et les services au bénéfice des zones commerciales.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT indique comme objectif : « un soutien fort aux activités industrielles et artisanales, pour un développement commercial maîtrisé, notamment avec le site de Borly II ».

Ainsi, la zone de Borly II est réservée exclusivement pour des activités économiques relevant de l'artisanat, de l'industrie, des services.

L'aménagement de la zone de Borly II

- va libérer des terrains pour des activités productrices d'emploi (la superficie aménagée est de 16.7 hectares) ;
- va varier la gamme des emplois proposés (en créant des emplois peu qualifiés notamment) ;
- va créer de l'activité sur le territoire communal afin de diminuer les déplacements vers le reste de l'agglomération annemassienne et genevoise,
- va rééquilibrer le profil surtout résidentiel de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX de Borly II est donc bien compatible avec le SCOT.

Dans son PADD, le PLU a identifié les mêmes dysfonctionnements que le SCOT et a mentionné l'objectif suivant : « permettre l'extension de la zone d'activités existante (Borly I) et confirmer son caractère stratégique ... en permettant son extension vers le sud (Borly II) ».

L'ouverture à l'urbanisation de Borly II est donc conforme au PADD du PLU, et participe à sa mise en œuvre et s'inscrit donc dans l'économie générale du PLU.

#### **EXPOSE DES MOTIFS JUSTIFIANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DES ESSEIMS EN VUE DE SON CLASSEMENT EN ZONE 1AUH**

Le premier motif justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Esseims est technique et fonctionnel.

En effet, les deux zones 2AUX de Borly II et 2AU des Esseims sont liées par des équipements publics communs à créer. Il s'agit, notamment, de réaliser leur desserte routière commune depuis la route départementale 907 (route de Taninges), en construisant un giratoire (au lieu-dit les Cassières) ainsi qu'une nouvelle voie de desserte. Il faut également viabiliser de façon rationnelle, les deux zones.

La zone des Esseims participe à l'équilibre économique de la zone de Borly II en cofinçant les équipements publics (giratoire et voie de desserte) à hauteur de 40 %. Leur aménagement respectif se doit d'être concomitant.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Esseims est obligatoirement parallèle à celle de la zone de Borly II. A défaut, la zone de Borly II n'est plus viable économiquement alors que son déblocage est impératif pour le développement économique du territoire.

Le second motif est davantage urbanistique.

Le PLU actuel compte 8 secteurs classés en zone 1AUH dont le potentiel est de 390 logements minimum. A Cranves-Sales, seuls les secteurs de type 1AUH permettent

- De produire de l'habitat diversifié comprenant de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif, typologie dont est déficitaire la commune ;
- De créer une réelle mixité sociale et non un saupoudrage de logements locatif sociaux (LLS) au sein de copropriétés ;
- Un rattrapage du taux de 25 % de LLS résultant de la loi SRU, alors que la commune n'atteint que 10.29 %.

En dehors de ces secteurs, l'urbanisation se poursuit le plus souvent sous forme de maisons individuelles en comblant des dents creuses. De ce fait, les lacunes communales ne se corrigent pas et l'on ne peut pas atteindre les objectifs du Plan local de l'habitat (PLH).

Or, l'on constate que, depuis l'approbation du PLU, seul un secteur 1AUH a fait l'objet d'une opération, conduisant à la création de 140 nouveaux logements. Les autres secteurs n'ont pas évolué du fait d'une réelle rétention foncière. La commune n'ayant aucune maîtrise sur ces secteurs, ils peuvent rester inactifs pendant longtemps et bloquer le processus enclenché par le PLU.

La zone des Esseims est en très grande partie la propriété de la commune. Par conséquent, sa mise en œuvre est maîtrisée par la collectivité. Son ouverture à l'urbanisation est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Elle prévoit une densité minimum de 30 logements / hectare (40 logements / hectare maximum), soit une centaine de logements dont 30 % en LLS et 10 % en accession sociale, sous forme d'habitat intermédiaire. La réglementation de cette future zone 1AUH présente les avantages suivants :

- La majoration du taux de LLS autorise un rattrapage du quota obligatoire ;
- La forme urbaine choisie permet de diversifier l'offre de logement dans un parc de résidence où la maison individuelle est surreprésentée ;
- La proximité de la zone d'activités de Borly II contribue à réduire les déplacements domicile travail ;
- La densité raisonnable et les aménagements paysagers laissent supposer une greffe réussie à l'environnement bâti.

Le nombre prévisionnel de logements pour la zone des Esseims était de 80 logements maximum (voir capacités définies dans le rapport de présentation du PLU). L'OAP prévoit une capacité supérieure (environ 100 logements minimum) afin de rendre économiquement viable l'opération, pour tenir compte du taux de LLS qui inclut un rattrapage (30 %) et de l'accession sociale (10 %) et surtout de la participation aux équipements publics obligatoires. Ces trois contraintes pèsent sur le bilan opérationnel, d'où une augmentation de la capacité des logements.

Un phasage fonctionnel de l'opération permettra à la commune d'intégrer correctement les nouveaux logements.

Il est également rappelé que la maîtrise foncière de l'opération est majoritairement communale et permet de ne pas subir mais d'organiser cette opération.

Il faut noter que la localisation de la zone des Esseims est cohérente avec une urbanisation puisque elle se situe dans la zone élargie du centre, peu éloignée des équipements structurants (écoles, centre sportif, centre administratif) et à proximité de la future ligne de transport en commun performante (de type BHNS).

Pour toutes ces raisons, l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Esseims est justifiée, cohérente avec le PADD du PLU, et s'inscrit dans l'économie générale du PLU.

Considérant que les motifs exposés ci-dessus justifient l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX de Borly II et de la zone 2AU des Esseims, eu égard aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune ;

Considérant que les motifs exposés ci-dessus justifient de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces deux zones ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,**

- **APPROUVE l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX de Borly II et de la zone 2AU des Esseims par une procédure de modification n° 1 du PLU.**

AINSI FAIT ET DELIBERE

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte télétransmis en Sous Préfecture de Saint Julien le 2 juin 2016  
Publié ou notifié le 02 juin 2016

