



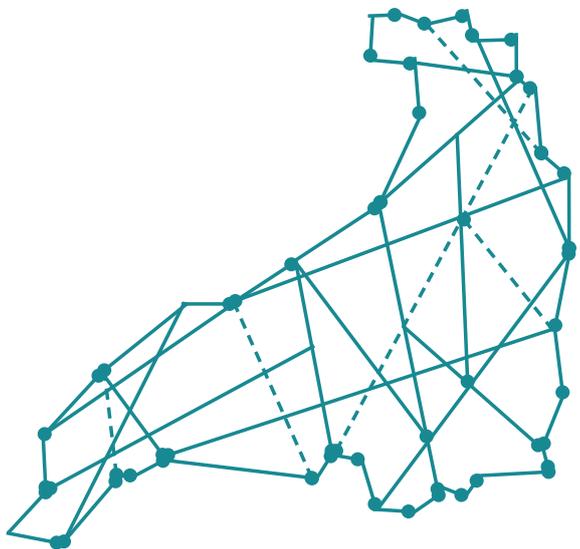
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE  
SCOT 2021 - 2032

FAIRE MIEUX  
AVANT  
DE FAIRE PLUS

15 septembre 2021



Annemasse **Agglo**



## LE MOT DU PRÉSIDENT

Gabriel Doublet  
Président d'Annemasse Agglo



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui s'apprête à être voté est l'aboutissement de plusieurs années de travail et le fruit d'une concertation forte ayant mobilisée de nombreux acteurs.

Véritable document prospectif, le SCoT est essentiel pour l'avenir d'Annemasse Agglo. Grâce à lui, nous pouvons en effet nous projeter avec confiance dans l'avenir et envisager un développement équilibré de notre territoire, au service de la qualité de vie des habitants.

Le SCoT est l'exemple même de l'esprit d'Annemasse Agglo : il fédère les acteurs et les habitants pour dessiner l'avenir d'un bassin de vie passionnant, un territoire dynamique et riche des femmes et des hommes qui l'animent au quotidien.

J'adresse mes sincères remerciements et toute ma considération à toutes celles et ceux qui ont permis l'élaboration de ce document stratégique.



# SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

# SCoT 2021 - 2032

- *Faire mieux avant de faire plus ;*
- *S'engager dans la transition écologique ;*
- *Maintenir un équilibre entre les activités économiques du territoire*

*Ces thèmes constituent les trois grands axes principaux du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui s'apprête à être voté par les élus d'Annemasse Agglo lors du Conseil Communautaire de ce mercredi 15 septembre 2021.*

*Fruit d'une réflexion concertée avec la population depuis de nombreuses années, et d'une implication forte des élus soucieux de porter un aménagement plus durable, le nouveau SCoT révèle un engagement fort pour le territoire.*

*Cet engagement répond aux attentes des habitants de l'Agglomération, nombreux à participer lors des différents temps de concertation : ces derniers ont notamment exprimé le souhait d'encadrer plus fortement la production de logements, dans les années à venir, tout en souhaitant une urbanisation et une densification qualitative, à travers la qualité des aménagements urbains et le développement de la nature en ville.*

*Focus sur ce nouveau document structurant pour le territoire pour les 12 prochaines années, qui permet de donner un cadre aux politiques publiques de l'Agglomération et de ses communes.*



## LE SCoT, MODE D'EMPLOI

Le SCoT est composé de l'ensemble des documents suivants :

- **Le rapport de présentation** (diagnostic, explication des choix, évaluation environnementale...) : un document explicatif qui pose les enjeux du territoire et justifie les orientations prises dans les documents qui le déclinent.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : le document clé du SCoT, qui est aussi le projet politique. Il fixe les grandes orientations politiques du développement futur du territoire sur les 12 prochaines années. Le PADD est structuré en 3 grands axes stratégiques.
- **Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** : un document réglementaire et prescriptif qui déclinent les orientations politiques du PADD en règles et recommandations, avec des dispositions qui s'appliqueront sur le territoire à travers les documents d'urbanisme locaux (PLU) notamment.
- **Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** : un document spécifique sur les enjeux d'aménagement commercial, que les élus ont souhaité élaborer en complément du DOO, au regard des enjeux très forts dans ce domaine sur le territoire.

# 1

## « FAIRE MIEUX AVANT DE FAIRE PLUS » : Un SCOT révisé pour maîtriser davantage l'évolution démographique du territoire

Le territoire d'Annemasse Agglo se situe dans un **contexte démographique exceptionnel** au regard des moyennes régionales et nationales. Son très fort niveau de production de logements et les déséquilibres que celui-ci entraîne (sociaux, environnementaux, pression foncière...) ont été au cœur des débats politiques pour réviser le SCOT.

Ainsi, l'engagement principal de ce nouveau SCOT est **l'affirmation d'une volonté de maîtrise forte de la dynamique de développement démographique**, en encadrant toujours davantage l'évolution du territoire et en mettant l'accent sur la structuration de l'urbanisation et la qualité des aménagements urbains, afin de garantir un meilleur cadre de vie aux habitants.



### Un objectif de croissance démographique fixé à 1,2%/an

Concrètement, l'objectif de croissance est fixé à 1,2%/an en moyenne à l'échelle de l'agglomération entre 2021 et 2032 (contre 1,6%/an entre 2014-2017 et 2,1%/an entre 2017-2021).

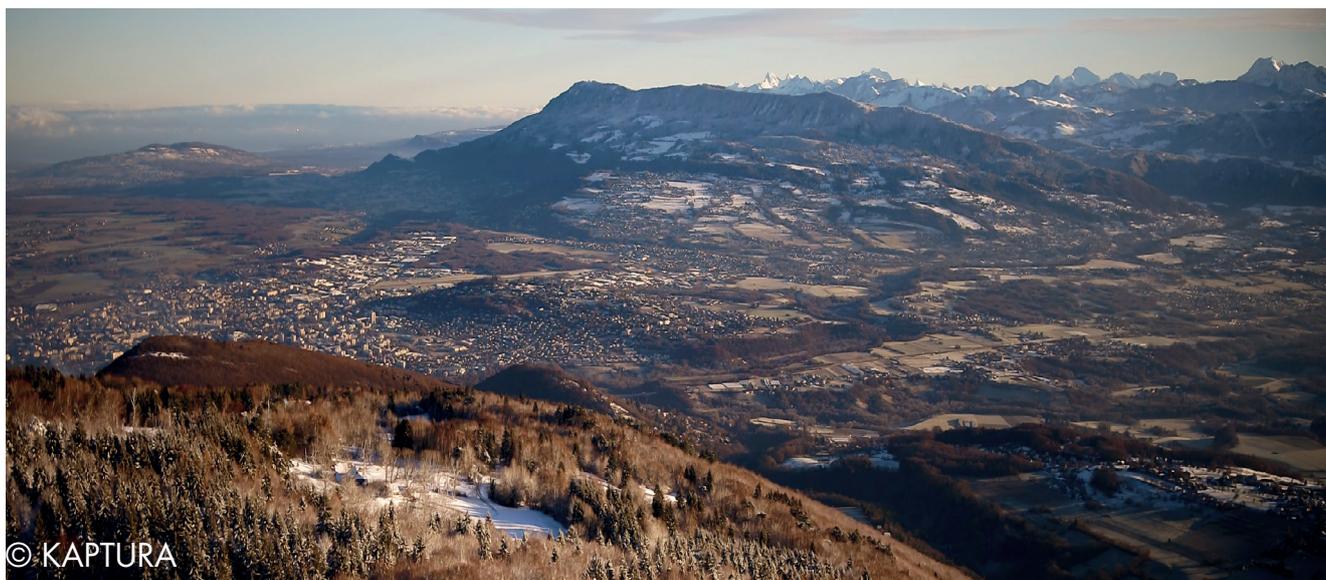
Ce scénario permet ainsi d'accueillir environ 15 000 habitants supplémentaires d'ici 2032 en prévoyant la construction de 9 500 logements nouveaux à 75% localisés sur les communes les plus urbaines de l'agglo.



## La limitation de l'étalement urbain et une offre de logements diversifiée

Au-delà de la trajectoire chiffrée, le SCoT réaffirme :

- Le principe de « recentrage » du développement en priorité dans les secteurs urbains stratégiques, qui correspondent aux différentes centralités urbaines et aux secteurs à proximité des principaux axes de transports collectifs. Priorité également au renouvellement urbain, pour « faire la ville sur la ville », afin de structurer des lieux de vie et limiter l'étalement urbain.
- Cela a comme conséquence de limiter fortement la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières. L'objectif étant de viser une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à la période précédente (2007-2021), qui permettra également d'anticiper les obligations à venir inscrites dans la récente Loi Climat et Résilience, approuvée le 22 août 2021.



- La nécessité de répondre à tous les besoins de la population et de garantir la mixité sociale. Ainsi le SCoT fixe un objectif de diversification de l'offre nouvelle de logements qui se traduit par la mise en place de la politique des « trois tiers ».

### QU'EST-CE QUE LA POLITIQUE DES « TROIS TIERS » ?

*La question du logement est un enjeu central pour le territoire compte tenu des difficultés croissantes d'accès au logement d'une part croissante des ménages et de l'inflation continue des prix des logements et du foncier.*

*Le SCoT affirme ainsi la volonté de produire une offre de logements qualitative répondant à l'ensemble des besoins des populations en matière de parcours résidentiels, afin de renforcer la production de logements locatifs sociaux, tout en soutenant le développement d'une offre abordable à destination des classes moyennes locales.*

*Cette ambition se traduit par l'application de la politique des « trois tiers » qui a été expérimentée dans le cadre de la ZAC Etoile Annemasse Genève : chaque commune aura l'obligation de produire autant de :*

- logements locatifs sociaux,
- logements abordables : un segment de marché entre le logement locatif social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources.
- logements libres, c'est-à-dire au prix du marché.

*A titre d'illustration : les logements abordables permettent une accession à la propriété à des prix du foncier entre 2 700 et 3 300 €/m<sup>2</sup> maximum, quand les prix du marché atteignent 4 500 € voire 5 000 €/m<sup>2</sup>.*

# 2

## UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE : un enjeu transversal qui structure le nouveau SCoT

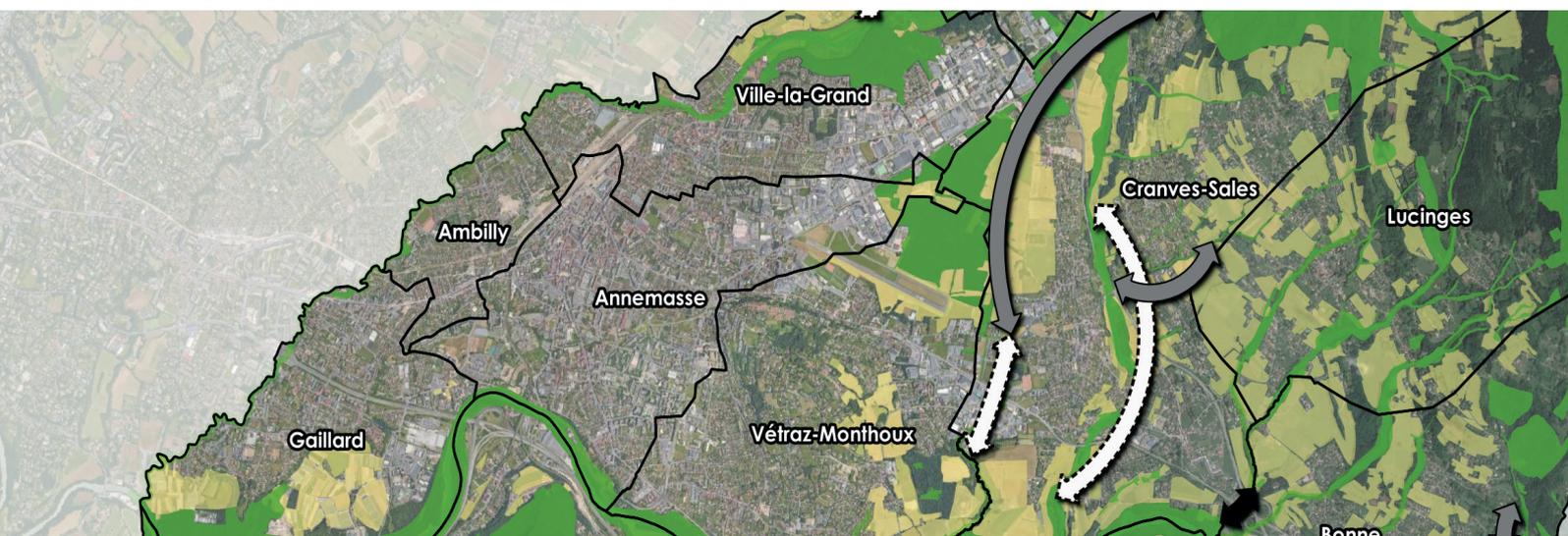
### La préservation du cadre agro-naturel : une priorité



Inscrire la préservation du cadre agro-naturel comme prioritaire sur d'autres orientations peut sembler normal à l'heure de l'urgence climatique. Pour autant il s'agit réellement d'une spécificité du SCoT d'Annemasse Agglo par rapport à d'autres SCoT.

La préservation du cadre de vie et du socle agro-naturel est ainsi inscrite comme l'axe premier du projet politique (PADD), ce qui réaffirme la place de ces espaces non bâtis dans le territoire et la volonté de garantir leur maintien et leur valorisation.

Le SCoT intègre, en outre, un atlas cartographique précis des espaces agro-naturels à préserver pour une traduction plus fine dans les PLU, ce qui n'est pas le cas d'autres SCoT dans d'autres territoires plus importants, qui proposent des cartes schématiques et moins précises.



## L'intégration de la Trame Verte et Bleue : une nouveauté impactante

Afin de prendre en compte le Grenelle de l'environnement, l'un des enjeux a été d'intégrer une « Trame Verte et Bleue » dans le SCoT révisé, qui vise à enrayer le déclin de la biodiversité.

### LA TRAME VERTE ET BLEUE : Kezako ?

La Trame Verte et Bleue (TVB) a vocation à préserver et en restaurer les réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques. Le SCoT a ainsi délimité clairement les différents espaces de la TVB qui bénéficient de ce fait de règles spécifiques de préservation.

Concrètement, sur le territoire, le corridor écologique des Allongets (Cranve-Sales) participe pleinement à garantir la connexion pour la faune entre le massif des Voirons et les espaces naturels suisses en direction du lac Léman.

Un des enjeux de la Trame Verte et Bleue du SCoT est de préserver ces continuités écologiques à l'échelle du Grand Genève et qu'Annemasse Agglo partage avec le Chablais, le Canton de Genève, la vallée de l'Arve....



## La prise en compte de la préservation du foncier agricole

Au vue des enjeux de spéculation foncière toujours plus importants qui pèsent sur l'activité agricole, la préservation du foncier agricole est un axe fort du SCOT révisé, avec l'objectif politique de maintenir durablement des espaces ouverts et fonctionnels et d'affirmer la pérennisation d'une vocation agricole de ces espaces.

La grande nouveauté par rapport au SCoT de 2007 réside dans l'intégration d'une cartographie spécifique des espaces agricoles à pérenniser de manière distincte des espaces naturels à protéger.



### Quelques chiffres comparatifs pour illustrer le renforcement de la préservation des espaces agricoles du territoire dans le SCOT révisé :

Dans le SCoT de 2007 : 3 685 ha étaient préservés dans le document au titre des périmètres de protection des espaces agro-naturels (sans distinction entre espaces naturels et agricoles). Au sein de ces périmètres, 1 140 ha classés en agricole dans les PLU (soit 31% des surfaces protégées par le SCoT).

Dans le cadre du SCoT révisé : 1 957 ha préservés pour un usage agricole.

La comparaison entre le SCoT de 2007 et le SCoT révisé permet de souligner que **les espaces agricoles préservés augmentent, en passant de 1 140 ha à 1 957 ha**. Il s'agit par ailleurs de surfaces « minimales » à préserver : les PLU peuvent localiser d'autres espaces agricoles complémentaires, non cartographiés dans le SCoT.

## Préserver le cadre de vie via le développement de nouvelles pratiques durables

L'ambition d'un cadre de vie de qualité se traduit également par la volonté de **transformer le quotidien des habitants** par le développement de nouvelles pratiques durables, avec le renforcement de la nature en ville et des modes actifs.

### Renforcer la nature en ville

Renforcer la nature en ville dans les projets d'aménagements urbains, et la considérer comme une condition indispensable d'un cadre de vie durable et de qualité est désormais inscrite dans le nouveau SCOT.

Le PADD affiche ainsi la nature en ville comme une nécessité afin de garantir la qualité de vie et d'accompagner l'intensification des centralités urbaines.

Ce renforcement de la trame végétale doit jouer un rôle à la fois en termes de biodiversité, de création de lien social et de qualité urbaine, tout en contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Concrètement, le SCOT impose à la fois une préservation des espaces verts existants et la réalisation de nouveaux espaces destinés à être accessibles à pied à tout habitant du territoire.

Pour favoriser la déclinaison de la nature en ville à toutes les échelles, des outils devront être mobilisés par les PLU pour imposer des espaces de biotope et de pleine terre dans chaque nouvelle opération d'aménagement.



Accompagner la montée en puissance des modes actifs dans l'Agglomération, dans le cadre de la poursuite du développement d'alternatives à la voiture individuelle

Le SCOT s'engage en faveur de la mise en œuvre d'une stratégie globale en matière de mobilité durable. En matière de modes actifs (vélo, marche, trottinette,...), des infrastructures dédiées doivent être développées pour améliorer leur pratique et les inscrire durablement au cœur des mobilités urbaines afin de répondre aux différents usages (pendulaires, loisirs, scolaires, etc).



Elles sont de deux types :

- Le développement d'itinéraires structurants (la Voie verte du Grand Genève déjà réalisée et la véloroute ViaRhôna en projet)
- Le maillage des pistes cyclables et autres modes actifs de manière continue et sécurisée (entre les communes de l'Agglomération en connexion avec les itinéraires structurants mais aussi entre les quartiers et centres-bourgs et villages) ainsi que le développement d'un jalonnement et des espaces de stationnement dédiés.

## Un territoire engagé dans la transition énergétique

Le SCoT affirme l'**engagement du territoire en matière de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique**, en cohérence avec les objectifs nationaux, régionaux et du Plan Climat Air Énergie Territorial d'Annemasse Agglo, à travers un volet transversal qui vise à amplifier la traduction de ces enjeux dans les PLU.

Annemasse Agglo cherche à répondre en particulier aux objectifs suivants :

- Maitriser les consommations énergétiques du territoire,
- Augmenter la part des énergies renouvelables locales,
- Améliorer la qualité de l'air et prendre en compte l'exposition des populations,
- Limiter l'impact lié au changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et en concevant un urbanisme intégrant l'adaptation au changement climatique.

En plus de limiter l'étalement urbain et de réduire les déplacements motorisés, le SCoT développe ainsi des orientations normatives et incitatives à destination des PLU et des constructions du territoire.



Quelques exemples concrets :

- Tous les PLU devront intégrer un volet transversal « énergie-climat » afin de fixer des exigences énergétiques et environnementales à toute nouvelle construction.
- Renforcer les performances énergétiques du bâti : il s'agit d'aller vers la suppression des bâtiments existants les plus énergivores grâce à la rénovation énergétique et viser des niveaux de performance renforcés (plus vertueux que les réglementations thermiques en vigueur).
- Développer le recours aux énergies renouvelables locales : le photovoltaïque, le bois énergie et la géothermie. Les PLU devront définir pour toute nouvelle construction un pourcentage d'énergie renouvelable obligatoire pour couvrir les besoins énergétiques

# 3

## MAINTENIR UN ÉQUILIBRE ENTRE LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE :

Les prix d'accès au foncier élevés liés à la concurrence avec les activités commerciales et la raréfaction des capacités d'accueil en zones d'activités économiques posent de grandes difficultés aux entreprises pour s'installer sur le territoire d'Annemasse Agglo.

En outre, avec le cadre réglementaire et la volonté politique de limiter l'étalement urbain, le manque de foncier économique tend à s'accroître et vient souligner l'enjeu important d'une bonne gestion des espaces existants.

Parallèlement à cela, en matière d'emplois, malgré une situation économique globalement positive tirée par le dynamisme transfrontalier, un double enjeu est à souligner sur le territoire :

- le déclin des emplois du secteur « productif » et notamment des activités industrielles et artisanales (en lien avec les difficultés d'installation des entreprises évoquées ci-dessus ).
- une croissance forte et continue des emplois du secteur « résidentiel » et notamment les activités commerciales, fortement liées à la situation transfrontalière et au pouvoir d'achat des ménages très supérieur à la moyenne nationale.

Cela a contribué à réduire significativement la diversité des emplois sur le territoire et à accroître la dépendance de l'économie locale à Genève.



Face à ces constats, la stratégie économique d'Annemasse Agglo à l'horizon 2032 vise les objectifs suivants :

- Maintenir un tissu économique mixte alliant activités productives et résidentielles
- Favoriser une diversité des emplois locaux et ainsi garantir une indépendance vis-à-vis de l'économie genevoise
- Disposer d'un tissu économique attractif et économe en ressources foncières.

Ainsi, en prolongement des orientations du SCOT de 2007, l'ambition est de soutenir le développement des activités industrielles et artisanales de production et d'accompagner le développement de filières innovantes à forte valeur ajoutée.

Au vu de l'importance de l'enjeu, les élus ont également souhaité élaborer un **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**. Grâce à ce document complémentaire, il s'agit de **se donner les outils pour permettre de mieux encadrer l'aménagement commercial**, en visant un renforcement qualitatif plus que quantitatif de cette dernière et orientant les nouvelles implantations en priorité en cœur des centralités.

# Les deux orientations principales du SCOT en matière économique

## 1. La requalification des zones d'activités économiques existantes

L'enjeu de requalification et d'optimisation de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE) existantes est au centre de la politique économique portée par Annemasse Agglo, à la fois dans les orientations du SCoT révisé et dans sa politique opérationnelle dans les ZAE, afin d'être en capacité d'offrir des espaces d'activités à tarif abordable aux entreprises dans un environnement de qualité.

En réponse à ces objectifs, le DOO mobilise 3 leviers cumulés :

Orientation 1 : **donner la priorité aux opérations renforçant la densification et l'optimisation du foncier des zones d'activités existantes** (généralisation d'outils règlementaires à déployer dans les PLU),

Orientation 2 : **renforcer une politique d'acquisition foncière publique de reprise/réhabilitation des friches et des espaces non construits dans les ZAE existantes** (déjà opérationnelle depuis 2019, car compétence nouvelle d'Annemasse Agglo).

Orientation 3 : **mobiliser un stock foncier d'environ 18 ha à destination des activités industrielles et artisanales dans un cadre strict** :

- priorité à la densification/requalification des ZAE existantes, en fléchant 8 ha en densification dans un premier temps;
- possibilité d'ouvrir à l'urbanisation un stock limité à 10ha en extension (dont 8 ha sur la ZAE Borly-les Erables) à vocation industrielle et artisanale, dans un second temps. La possibilité de recourir à l'extension limitée de Borly – Les Erables jusqu'à hauteur de 8ha environ, est assortie de deux conditions :
  - Revaloriser une surface équivalente (8 ha) en densification/requalification dans les ZAE existantes au préalable, en démontrant la réalisation de cet objectif devant le Conseil communautaire ;
  - Réaliser une étude de densification des potentiels en ZAE existantes à destination des PLU.

## **2. Un encadrement qualitatif des nouvelles implantations commerciales sur le territoire, en complétant le SCoT avec un document spécifique : le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.**

La priorité affichée pour le développement des commerces en centralités doit aboutir au renforcement et à la redynamisation des centres urbains du territoire, à la fois pour répondre aux besoins quotidiens des habitants tout en positionnant le commerce comme un des facteurs d'amélioration du cadre de vie.

Concernant les commerces de périphérie : il y a la volonté de privilégier un développement qualitatif plus que quantitatif de l'offre, afin de garantir à long terme un équilibre entre les activités commerciales et productives et les commerces de centre-ville, ainsi que d'améliorer la gestion des flux de déplacements dans les zones d'activités. La vocation commerciale de ces zones de périphérie s'inscrit ainsi en complémentarité avec les centres villes et centres-bourgs en fléchant notamment les commerces peu compatibles avec une localisation en centre-ville (commerces plus occasionnels comme le jardinage, l'équipement de la maison...).

Dans ce cadre, le SCoT pose les grands principes en matière de localisations commerciales (dans le DOO) et le DAAC a vocation à le compléter pour préciser :

- les conditions d'implantations qualitatives pour les projets commerciaux importants (optimisation du foncier, accessibilité, qualité architecturale, paysagère et environnementale);
  - la localisation des secteurs préférentiels pour le commerce au sein des zones d'activités existantes
- Les PLU devront décliner un zonage adapté pour ces secteurs dédiés au commerce et en dehors de ceux-ci, les disponibilités foncières devront être réservées à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

# LES TEMPS FORTS DE LA RÉVISION DU SCoT

Pendant plusieurs années, la révision du SCoT a fortement mobilisé élus et techniciens, d'Annemasse Agglo comme des communes. Une concertation large et partenariale a également été réalisée, en associant les acteurs du territoire (habitants, société civile, associations locales, groupes professionnels, etc.), dans le cadre de 4 ateliers citoyens (160 personnes ont participé à l'identification des enjeux et des leviers à actionner à travers leur connaissance d'usage du territoire) et 2 rencontres des acteurs locaux.

De plus, la mobilisation soutenue du Conseil de Développement a permis d'alimenter la rédaction du nouveau document. De nombreuses remarques et idées issues de ces temps de concertation ont été intégrées dans le document final.

Après une validation du projet par les élus communautaires en février 2020, il a été soumis à l'analyse des partenaires et institutions publiques (les « personnes publiques associées » (PPA)) et a ensuite fait l'objet d'une enquête publique fin 2020 (du lundi 7 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021).

A l'issue de ces deux temps de consultation après l'arrêt du projet de SCoT révisé :

- près de 30 avis des PPA et des communes ont été reçus,
- 143 remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête publique (tous supports confondus).

La commission d'enquête a conclu au bon déroulement de la procédure et a émis un avis favorable assorti de 3 réserves et de 3 recommandations.

## LA DÉCLINAISON DU SCoT

Les élus ont souhaité un nouveau SCoT ambitieux et opérationnel qui se positionne autour d'un axe fort « maîtriser davantage l'évolution du territoire ». Telle une boîte à outil, il intègre ainsi un ensemble de dispositions visant à accompagner la traduction fine de ses principes par les communes.

Le SCoT est en effet « LE » document de planification de l'aménagement du territoire, sur lequel les communes s'appuieront pour décliner et faire évoluer leurs Plans Locaux d'Urbanisme, dans un principe de « compatibilité » dans un délai de 3 ans. Ce sont principalement les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme et à certaines opérations d'aménagement et autorisations.

C'est donc notamment via les PLU et les autres documents et politiques thématiques d'Annemasse Agglo (mobilité, habitat, énergie-climat) que les grands objectifs du SCoT pourront être appliqués sur le territoire, via les projets opérationnels et les permis de construire.