

20 SEP. 2021



Annemasse **Agglo**
Annemasse - Les Voirons Agglomération

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

22 SEP. 2021
ARRIVÉE
2

RÉVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE D'ANNEMASSE AGGLOMÉRATION

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Dossier d'approbation



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

RÉVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE D'ANNEMASSE AGGLOMÉRATION

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Dossier d'approbation

SOMMAIRE

PRÉALABLE

Localisation des secteurs à enjeux	p.4
Objectifs de consommation économe de l'espace	p.4
Structure du chapitre	p.5

DÉFINITION ET MODALITÉS D'APPLICATION DU DAAC

Les activités concernées par le DAAC	p.7
Cas particulier des surfaces de production avec show room	p.7
Définition de la nouvelle implantation	p.7
Définition de l'unité commerciale	p.8
Application des dispositions sur la vocation des localisations	p.8
Les conditions d'extension des équipements commerciaux hors localisation préférentielle	p.10

CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

Axe 1 : Assurer une utilisation économe de l'espace	p.13
Axe 2 : Assurer l'amélioration de l'accessibilité tous modes	p.14
Axe 3 : Engager une amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère	p.15
Axe 4 : Opérer une réduction de l'impact environnemental des développements commerciaux	p.16

FICHES SECTEURS

Le centre-ville d'Annemasse	p.18
La rue de Genève	p.19
Le Perrier	p.20
ZA Annemasse Ville-La-Grand	p.21
ZA Shopping Etrembières	p.22
ZA La Menoge	p.23
ZA Route de Taninges	p.24
ZA La Châtelaine	p.25
ZA Les Vouards	p.26



PRÉALABLE

- Localisation des secteurs à enjeux
- Objectifs de consommation économe de l'espace
- Structure du chapitre

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) précise les conditions d'implantation des équipements commerciaux et localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines et villageoises, dans le respect des dispositions du L. 141-17 du code de l'urbanisme et des objectifs exposés dans le PADD et en lien avec les orientations du DOO.

Ces objectifs s'articulent autour de trois lignes fortes :

- Renforcer la vitalité économique des centralités urbaines,
- Maîtriser le foncier à vocation commerciale,
- Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des équipements commerciaux afin qu'ils contribuent à un aménagement vertueux du territoire.

Localisation des secteurs à enjeux

Les centralités urbaines et secteurs d'implantation périphérique (SIP) localisés dans le DAAC correspondent à certaines localisations préférentielles identifiées dans le DOO :

- Les localisations préférentielles périphériques, dans lesquelles les enjeux de maîtrise du foncier à vocation commerciale sont particulièrement forts :
 - Le pôle majeur de périphérie : ZA Annemasse – Ville la Grand ;
 - Les pôles secondaires de périphérie : ZA La Châtelaine, Shopping Etrembières, Borly / Les Erables (route de Taninges) et La Menoge ;
 - Le pôle spécialisé de périphérie : ZA Les Vouards.
- Certaines localisations de centralité amenées à accueillir du commerce d'une certaine importance et soumises à des enjeux spécifiques (le Centre-ville d'Annemasse, La Rue de Genève, Le Perrier).

Objectifs de consommation économe de l'espace

Le diagnostic a mis en évidence qu'il existait des capacités de densification des équipements commerciaux sur les emprises foncières actuellement mobilisées par ces équipements. Le DAAC, dans la continuité du DOO, privilégie la création de surface commerciale en densification. Le DOO prévoit des dispositions s'agissant de l'évolution des emprises foncières des équipements commerciaux dans les localisations de périphérie. Il prévoit que **les emprises foncières des équipements commerciaux situés au sein de l'ensemble des zones d'activités existantes d'Annemasse Agglo ne pourront connaître une augmentation supérieure à 4,8 ha au global**. Le DAAC précise cet objectif et prévoit pour cela des dispositions sur le foncier mobilisable pour du commerce **pour chaque localisation préférentielle périphérique**.

Structure du chapitre

Le présent chapitre s'articule de la façon suivante :

- Les définitions et modalités d'application du DAAC
- Les conditions d'implantation générales s'appliquant aux nouveaux projets hors centralités
- Des fiches secteurs détaillant pour chaque localisation préférentielle :
 - Un document graphique localisant la centralité ou le secteur d'implantation périphérique,
 - Des dispositions sur la vocation préférentielle de la localisation,
 - Une orientation générale décrivant l'évolution générale à rechercher sur le secteur,
 - Des objectifs chiffrés de mobilisation du foncier. Ces objectifs chiffrés sont définis en termes d'augmentation maximale de l'emprise foncière des équipements commerciaux , qu'il s'agisse de nouvelles constructions sur foncier libre de toute occupation, ou de mutation de bâtiments ou parcelles à usage non commercial vers des commerces au sens du présent chapitre (cf. activités concernées par le DAAC).
 - Des conditions d'implantation spécifiques à chaque localisation,
 - Des recommandations.

Dans le rédactionnel des orientations du présent document, les objectifs et orientations opposables aux documents et actes de rang inférieur figurent dans un cadre au fond bleu.



DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION DU DAAC

- 1.1 Les activités concernées par le DAAC
- 1.2 Cas particulier des surfaces de production avec show room
- 1.3 Définition de la nouvelle implantation
- 1.4 Définition de l'unité commerciale
- 1.5 Application des dispositions sur la vocation des localisations
- 1.6 Les conditions d'extension des équipements commerciaux hors localisation préférentielle

DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION DU DAAC

1.1 Les activités concernées par le DAAC

Les équipements commerciaux soumis aux orientations du DAAC sont :

- les équipements commerciaux soumis aux décisions et avis des commissions départementales d'aménagement commercial,
- l'artisanat et le commerce de détail, c'est-à-dire les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

L'utilisation du terme « commerce » dans le présent DAAC renvoie systématiquement à cette définition.

1.2 Cas particulier des surfaces de production avec show room

Les activités à usage artisanal² ou industriel intégrant une surface de vente destinée à l'exposition et/ou la vente de produits commercialisés par l'entreprise ne sont pas soumises aux orientations du DAAC si la surface de vente ne dépasse pas 10% de la surface de plancher et est inférieure à 50 m². Ce seuil de 50 m² pourra être dépassé à la condition que les produits exposés ne puissent être achetés qu'en complément systématique d'une prestation artisanale (fabrication, pose ou réparation), et que les clients du « Showroom » ne puissent pas emporter directement les produits exposés.

1.3 Définition de la nouvelle implantation

Sont considérés comme des nouvelles implantations :

- La création d'un commerce par nouvelle construction ou par changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce,
- Le changement d'enseigne impliquant un changement de fréquence d'achat (cf. 1.5. Application des dispositions sur la vocation des localisations),
- Les transferts de commerce d'un SIP à un autre, ou hors SIP,
- Les transferts de commerce hors SIP vers un SIP.

Les transferts de commerce au sein d'un même SIP, qui n'impliquent ni changement de fréquence d'achat ni extension, ni augmentation de l'emprise foncière de l'équipement commercial ne sont pas considérés comme des nouvelles implantations.

² Hormis les activités intégrées dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail » au sens de l'article R. 151-28 et mentionnés au point 1.1 du présent document, notamment les commerces de bouche (boulangerie, boucherie, ...), de culture-loisirs (fleuriste...) et les prestataires de services à caractère artisanal (coiffeur, cordonnier...).

DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION DU DAAC

1.4 Définition de l'unité commerciale

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à un commerce. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

La surface de vente d'une unité commerciale s'entend comme l'espace affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, l'espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement et l'espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Les équipements commerciaux proposant, au sein d'un même bâtiment, plusieurs espaces de vente impliquant plusieurs actes de paiement ne peuvent être considérés comme une seule et même unité commerciale. L'emplacement des caisses au niveau desquelles s'effectue l'acte de paiement délimite dans ce cas la surface de vente de chaque unité commerciale.

1.5 Application des dispositions sur la vocation des localisations

La vocation préférentielle des centralités et SIP est définie via deux types de dispositions :

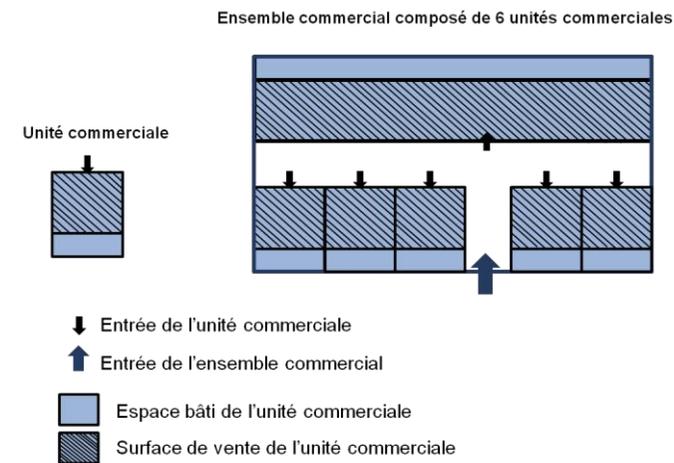
- La typologie d'activité ou fréquence d'achat (cf. tableau ci-après),
- Le format des unités commerciales.

La vocation préférentielle exprimée en termes de fréquence d'achat s'applique dans le cadre des nouvelles implantations et extensions.

Les formats maximaux ou minimaux des unités commerciales s'appliquent aux nouvelles implantations et extensions de commerces. Le format minimal des unités commerciales s'applique pour toute création de nouvelle unité commerciale, qu'elle génère ou non une création de surface de vente.

Le DAAC prévoit la possibilité d'une **extension « mesurée »** des équipements commerciaux existants dans les SIP, non compatibles avec la vocation préférentielle de ces SIP exprimée en termes de fréquence d'achat, dans le cadre des conditions cumulatives suivantes (hors conditions 4 et 5 qui s'appliquent distinctement) :

- 1/ Dans le cadre d'opérations de densification sur des emprises foncières constantes.
- 2 / Pour les commerces et ensembles commerciaux supérieurs à 2000 m² de surface de vente après extension, l'opération devra prévoir l'intégration d'au moins 50% des places de stationnement après extension dans le bâti (silo, toiture, sous-sol...) ou la réalisation d'une construction sur plusieurs étages.
- 3/ En tout état de cause, le projet d'extension devra respecter les conditions applicables définies dans le chapitre « Conditions d'implantation générales ».
- 4/ L'extension ne pourra aboutir à une unité commerciale de plus de 3 200 m² de surface de vente pour les commerces répondant aux achats hebdomadaires.
- 5/ L'extension ne pourra excéder 15% de la surface de vente existante pour les unités commerciales de plus de 100 m² après extension, répondant à d'autres types d'achat non compatibles avec la vocation préférentielle de ces SIP.



DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION DU DAAC

Fréquences d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services ...	Entre 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...	> 8 000 habitants (1 000 m ²).	Moyennes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage, petits matériaux	> 10 000 à 15 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	Voiture
Occasionnelle « légère »		Habillement, chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 10 000 à 20 000 habitants		Modes doux Transports en commun Voiture
Exceptionnelle		Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), ...	> 40 000 à 50 000 habitants > 200 000 habitants pour concepts métropolitains / d'envergure métropolitaine / atypique (pas d'activités spécifiques)		Voiture

DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION DU DAAC

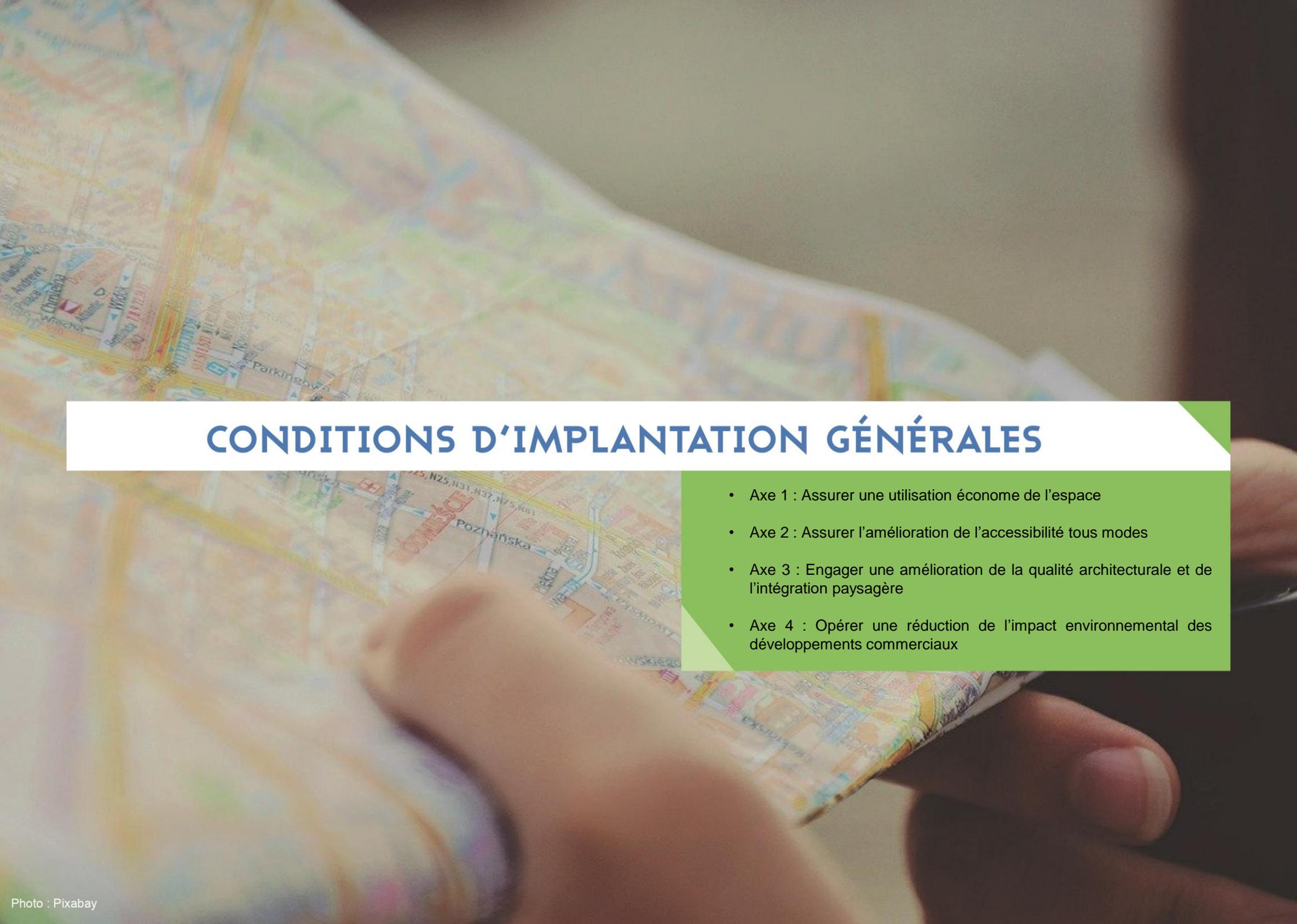
1.6 Les conditions d'extension des équipements commerciaux en dehors des centralités et SIP du DAAC, ainsi qu'en dehors des centralités de quartier et de proximité du DOO

Les équipements commerciaux de plus de 400 m² de surface de plancher (soit environ 300 m² de surface de vente) existants à la date d'approbation du SCoT, implantés en dehors des centralités et des SIP localisés dans le DAAC et des centralités de quartier et de proximité identifiées dans le DOO, peuvent s'étendre de manière limitée sous conditions :

- Les possibilités de transfert de la surface au sein d'une localisation préférentielle identifiée par le DOO (dont la localisation est pour certaines précisée dans le présent DAAC) devront systématiquement être étudiées avant toute extension. Il s'agira d'identifier les friches et opportunités foncières et immobilières éventuelles pouvant accueillir le projet, y compris dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de densification. Dans le cas où le transfert de la surface commerciale au sein d'une localisation préférentielle ne serait pas possible (absence de friche et d'opportunité foncière et immobilière), une extension limitée de la surface de vente pourra être admise, pour permettre la gestion de l'activité existante et son bon fonctionnement.
- Lorsque le projet d'extension concerne un bâtiment situé dans une zone d'activité économique, hors Secteur d'Implantation Périphérique (SIP), le projet devra respecter les conditions applicables aux « projets d'extension d'équipements commerciaux existants, avec création de surface supérieure à 50% de la surface initiale ou à 1 000 m² » définies dans le chapitre « Conditions d'implantation générales ».

La notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. L'impact des extensions sur l'aménagement du territoire et les flux de déplacements étant variable selon la taille des équipements considérés, on entendra par « extension limitée », une ou plusieurs extensions, dont le cumul permet de respecter les équilibres indiqués dans le tableau ci-après. Ces extensions limitées ne pourront aboutir à une unité commerciale de plus de 2 500 m² de surface de vente, ni concerner un équipement commercial ayant dépassé ce seuil à la date d'approbation du DAAC.

	Inférieur ou égal à 2 000 m ² de surface de vente	Supérieur à 2 000 m ² de surface de vente
Extension maximale (%)	15 %	10 %
Extension maximale (m ²)	150 m ²	250 m ²



CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

- Axe 1 : Assurer une utilisation économe de l'espace
- Axe 2 : Assurer l'amélioration de l'accessibilité tous modes
- Axe 3 : Engager une amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère
- Axe 4 : Opérer une réduction de l'impact environnemental des développements commerciaux

CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

L'objectif 3 de l'orientation 7 du PADD vise à « faire du commerce un facteur d'urbanité » notamment en améliorant la qualité des équipements commerciaux et des espaces marchands et en limitant leur impact environnemental.

Afin de limiter les friches et la consommation foncière et dans une optique de confortement de l'offre commerciale au plus près des zones d'habitat, les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- favoriser la mobilisation des surfaces commerciales vacantes,
- limiter la mutation des activités artisanales, productives et automobiles vers l'activité commerciale,
- limiter l'emprise en termes de consommation d'espace des nouvelles implantations (développement sur plusieurs niveaux, parkings en ouvrage ou partagés...).

Tout nouveau projet de développement commercial, qu'il s'agisse d'une nouvelle implantation ou d'une extension, doit contribuer à la valorisation qualitative des sites commerciaux. Le DAAC prévoit des conditions d'implantation des équipements commerciaux « d'importance », susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

En ce sens et au regard des caractéristiques démographiques du territoire (trois communes sur douze dépassent les 2 000 habitants, et deux communes dépassant les 3 500 habitants), doivent être considérés comme "d'importance" les commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher). Ces commerces ont une zone d'influence principale supérieure à 3 500 habitants (la zone étant variable selon la typologie de commerce développée).

Ainsi, les futurs projets commerciaux concernant des commerces « d'importance » réalisés en dehors des centralités devront répondre à tout ou partie des conditions d'implantation indiquées dans les tableaux ci-après.

CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

2.1 Axe 1 : Assurer une utilisation économe de l'espace

Orientations et conditions d'implantation	Applicable aux nouvelles implantations d'équipements commerciaux « d'importance » < 1 000 m ² de SV	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux « d'importance » existants	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux existants, avec création de surface supérieure à 50% de la surface initiale ou création d'une surface supérieure à 1 000 m ² de SV	Applicable aux projets d'implantation d'équipements commerciaux > 1 000 m ² de SV
Les projets induisant une utilisation de foncier nu ou un changement de destination de bâtiments à usage non commercial vers du commerce sont conditionnés à la justification préalable de l'impossibilité de réemploi de friches ou de locaux vacants dans les localisations préférentielles pour la réalisation du projet.	x			x
Réaliser des constructions sur plusieurs étages.				x
<p>Développer les espaces de covoiturage (une partie du stationnement commercial dédiée au covoiturage en semaine), en lien avec l'objectif du Pôle Métropolitain du Genevois Français de 6% de covoiturage à 2020.</p> <p>Prévoir l'installation de bornes de recharge électrique (minimum de 1% des places de stationnement).</p> <p>Systématiquement proposer du stationnement en ouvrage (minima de 50% de l'offre en stationnement) et la mutualisation des espaces de stationnement.</p> <p><i>Ces dispositions s'appliquent également aux projets d'extension des commerces et ensembles commerciaux existants induisant une création de 25% de surface de stationnement supplémentaire.</i></p> <p>Les dispositions sur l'utilisation économe de l'espace sont prioritaires par rapport aux autres dispositions (si elles venaient à entrer en contradiction).</p>		<p>x</p> <p><i>Si création de 25% de surface de stationnement supplémentaire</i></p>	<p>x</p> <p><i>Si création de 25% de surface de stationnement supplémentaire</i></p>	x

CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

2.2 Axe 2 : Assurer l'amélioration de l'accessibilité tous modes

Orientations et conditions d'implantation	Applicable aux nouvelles implantations d'équipements commerciaux « d'importance » inférieurs à 1 000 m ² de SV	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux « d'importance » existants	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux existants, avec création de surface supérieure à 50% de la surface initiale ou création d'une surface supérieure à 1000 m ² de SV	Applicable aux projets d'implantation d'équipements commerciaux > 1 000 m ² de SV
Réaliser une analyse de l'impact du projet sur les transports (VP, VL) internes et externes, sur l'aménagement et le fonctionnement de la zone commerciale. L'implantation ne devra pas avoir pour conséquence une aggravation trop importante du trafic et des nuisances générées (notamment sur sonore et qualité de l'air).	x		x	x
Conditionner les projets à la proximité des arrêts de transports en commun proposant à minima le niveau de desserte suivant : <ul style="list-style-type: none"> • Pôles majeur et secondaires : 1 bus toutes les 30 à 45 min en semaine / 1 bus toutes les 30 à 60 min le samedi • Pôle spécialisé : 1 bus toutes les heures en semaine / 4 à 5 bus par demi-journée le samedi Un équipement commercial est considéré comme desservi par les transports en commun s'il est situé à une distance inférieure à 500 m par rapport à l'axe d'une ligne de transport en commun, et qu'il existe une continuité de cheminements doux propres et sécurisés depuis l'arrêt jusqu'à l'entrée du magasin (cf. point suivant).			x	x
Mettre systématiquement en place des cheminements doux propres et sécurisés vers les arrêts de transports en commun, dans et entre les équipements commerciaux et vers les infrastructures existantes et en devenir, en développant des espaces dédiés (notamment stationnement sécurisé).	x	x	x	x

CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

2.3 Axe 3 : Engager une amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère

Orientations et conditions d'implantation	Applicable aux nouvelles implantations d'équipements commerciaux « d'importance » inférieurs à 1 000 m ² de SV	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux « d'importance » existants	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux existants, avec création de surface supérieure à 50% de la surface initiale ou création d'une surface supérieure à 1000 m ² de SV	Applicable aux projets d'implantation d'équipements commerciaux > 1 000 m ² de SV
Contribuer à l'amélioration de l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments, parkings et extérieurs.	x	x	x	x
Prévoir systématiquement dans les projets : <ul style="list-style-type: none"> • un bâti ouvert sur l'extérieur, • la valorisation des toitures, notamment pour du photovoltaïque, ou par végétalisation à minima semi-intensive (entre 10 et 30 cm), • une intégration de l'équipement dans son environnement proche et la contribution à sa valorisation (bords d'Arve, zones d'habitat, zones agricoles...). 			x	x
Favoriser les continuités écologiques : <ul style="list-style-type: none"> • limiter l'usage de barrières et de murets au profit du végétal, • prévoir un traitement qualitatif paysager des limites à l'échelle de la zone commerciale ou adapter l'ouvrage le cas échéant. 	x	x	x	x
Respecter un coefficient de Biotope (fixé par le document d'urbanisme local) de l'ordre de 0,30 à l'échelle de l'opération, couplé à un pourcentage maximal d'imperméabilisation des sols à l'échelle de l'opération de l'ordre de 60%.				x
Localiser préférentiellement les espaces verts en façade de la voirie.	x	x	x	x
Proposer un traitement végétalisé des espaces non bâtis : <ul style="list-style-type: none"> • Plantation d'arbres de haute tige, d'arbustes ou massifs sur au moins 50% des espaces verts. • Privilégier l'usage d'espèces locales dans le traitement des espaces verts. • Intégrer 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement de manière régulière sur les parkings aériens, afin de favoriser l'ombrage. 	x		x	x

CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

2.4 Axe 4 : Opérer une réduction de l'impact environnemental des développements commerciaux

Orientations et conditions d'implantation	Applicable aux nouvelles implantations d'équipements commerciaux « d'importance » inférieurs à 1 000 m ² de SV	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux « d'importance » existants	Applicable aux projets d'extension d'équipements commerciaux existants, avec création de surface supérieure à 50% de la surface initiale ou création d'une surface supérieure à 1000 m ² de SV	Applicable aux projets d'implantation d'équipements commerciaux > 1 000 m ² de SV
Contribuer à la préservation de la ressource en eau en prévoyant notamment : <ul style="list-style-type: none"> la rétention des eaux pluviales à la parcelle, la réduction des surfaces imperméabilisées, la réutilisation des eaux de pluie. 	X	X	X	X
Intégrer systématiquement la prise en compte de la problématique énergétique, avec : <ul style="list-style-type: none"> des dispositifs d'économie d'énergie (principalement l'isolation, le chauffage-climatisation, les équipements frigorifiques, l'extinction/réduction de l'éclairage nocturne, l'utilisation leds jaunes, puits de lumières, etc.) des dispositifs de « production énergétique propre » (photovoltaïque, géothermie, etc.). 	X	X	X	X
Production à minima de 50% de la consommation énergétique de l'équipement commercial sur site (chauffage / ECS / refroidissement), via des énergies renouvelables. Cet objectif de performance énergétique pourra être nuancé à condition qu'il soit démontré par une analyse que les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre cet objectif, et pourra être apprécié à l'échelle d'un secteur de projet (dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble).				X
Production à minima de 15% de la consommation énergétique de l'équipement commercial sur site (chauffage / ECS / refroidissement), via des énergies renouvelables.			X	X
Prévoir des dispositifs de valorisation des déchets (tri des déchets à la source, point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse, système de collecte séparé des biodéchets, etc.)	X	X	X	X

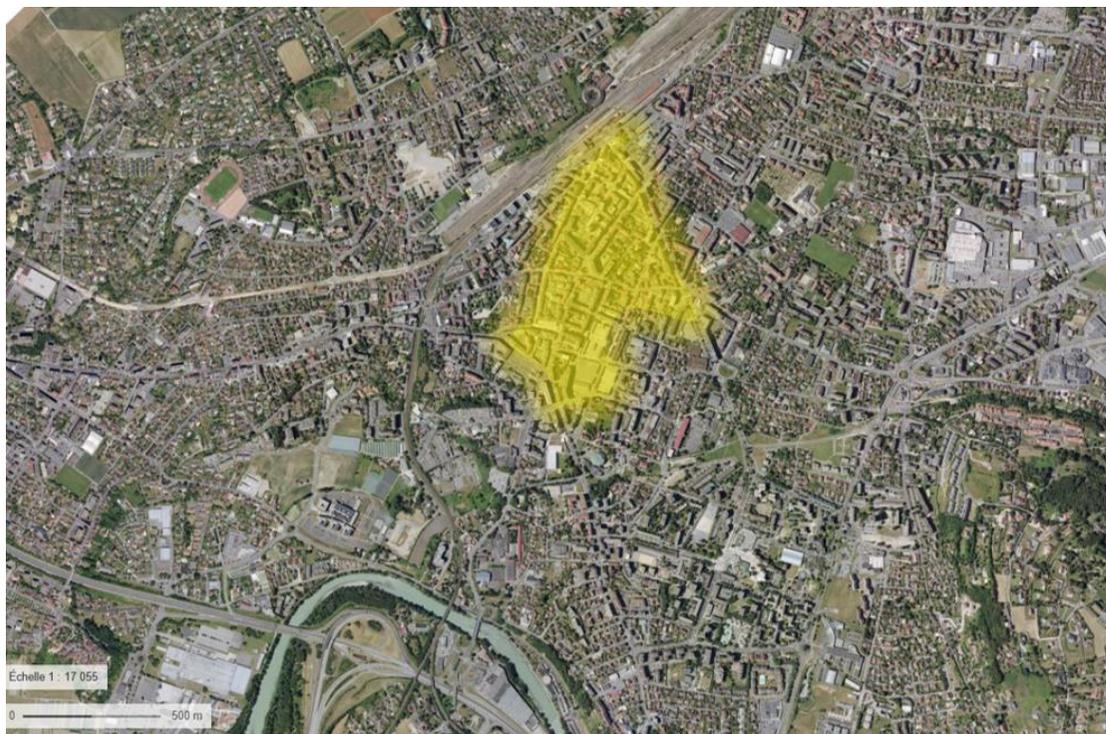


FICHES SECTEURS

- 3.1 Le centre-ville d'Annemasse
- 3.2 La rue de Genève
- 3.3 Le Perrier
- 3.4 ZA Annemasse Ville-La-Grand
- 3.5 ZA Shopping Etrembières
- 3.6 ZA La Menoge
- 3.7 ZA Route de Taninges
- 3.8 ZA La Châtelaine
- 3.9 ZA Les Vouards

3.1 Le centre-ville d'Annemasse

Localisation de la centralité :



Nom de la centralité : Centre-ville d'Annemasse

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : polarité commerciale structurante du cœur d'agglomération

Localisations préférentielles : prévoir l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de proximité, intermédiaires et d'importance.

Orientation générale : affirmer le périmètre commercial du centre-ville d'Annemasse. Limiter les ruptures dans les linéaires commerciaux et enrayer la vacance commerciale. Renforcer les connexions entre le centre-ville Nord (Chablais Parc), la gare et le centre historique.

Conditions d'implantation :

Le centre-ville d'Annemasse a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux de tout format et répondant à toute fréquence d'achat.

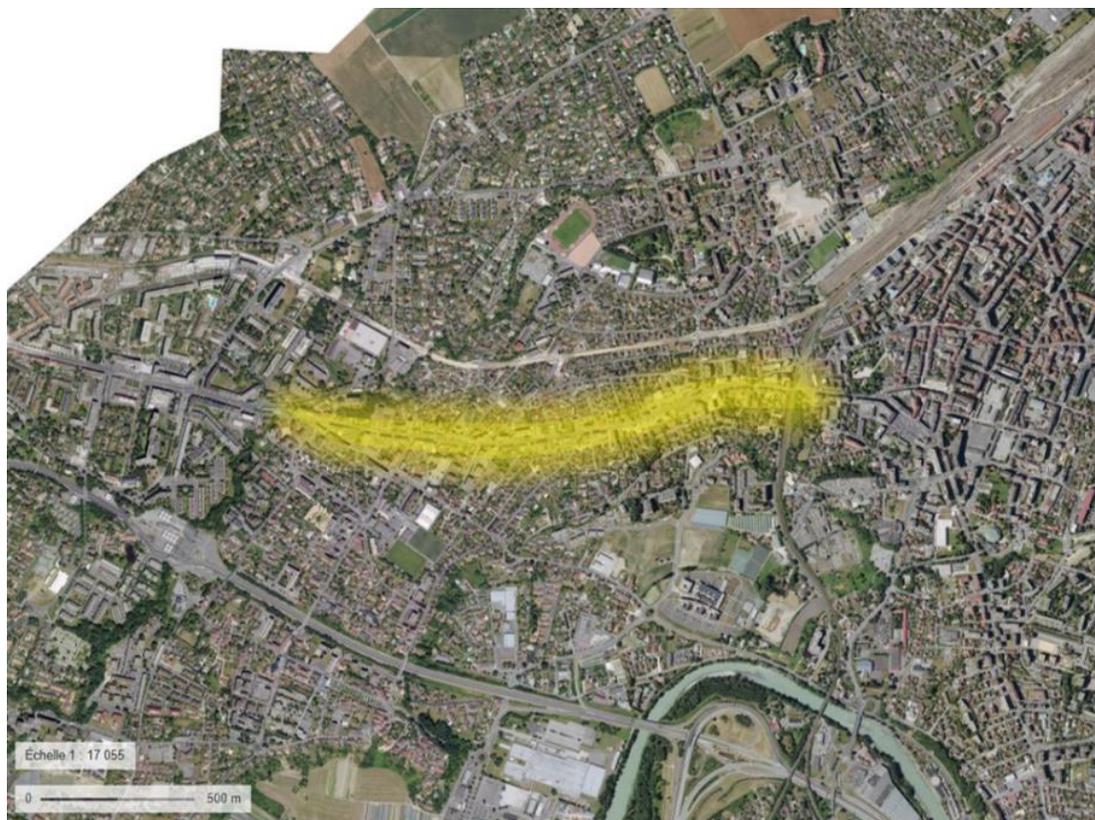
Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément les secteurs commerciaux à maintenir, renforcer, et le cas échéant les secteurs amenés à accueillir de nouveaux locaux commerciaux, en compatibilité avec le document graphique ci-contre et dans l'objectif de renforcer les continuités commerciales au sein du centre-ville et d'enrayer la vacance.

Recommandations :

Dans l'objectif de lutter contre la vacance commerciale, il est recommandé d'adosser la création éventuelle de locaux d'activité (par nouvelle construction ou changement de destination), à une approche programmatique préalable permettant de dimensionner l'offre en locaux d'activité au regard des besoins réels. Ce type d'approche garantira la résorption progressive de la vacance et la pérennité des activités existantes et en création.

3.2 La rue de Genève

Localisation de la centralité :



Nom de la centralité : Rue de Genève

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle d'accompagnement du cœur d'Agglomération

Localisations préférentielles : prévoir l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de proximité et intermédiaires (commerces inférieurs à 1 500 m² de surface de plancher).

Orientation générale : affirmer des « séquences commerciales » sur la Rue de Genève en lien avec les arrêts du tramway. Enrayer le phénomène de vacance commerciale particulièrement prononcé.

Conditions d'implantation :

La Rue de Genève a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats quotidiens et hebdomadaires.

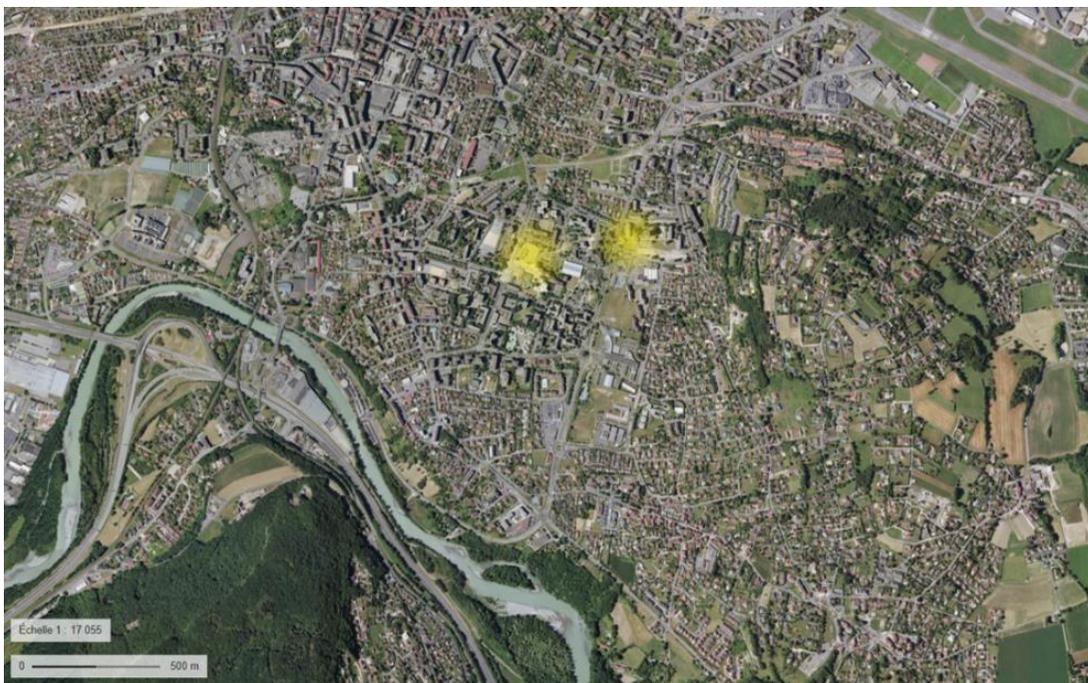
Les documents d'urbanisme locaux définissent au maximum trois séquences commerciales de dimensionnement limité autour des futurs arrêts du tramway sur l'ensemble du linéaire, en compatibilité avec le document graphique ci-contre, sur lesquelles ils mettent en place des dispositions visant le maintien de locaux d'activité, voire la création de locaux (par nouvelle construction ou changement de destination). En dehors de ces séquences, les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions favorisant le changement de destination ou de sous-destination des locaux commerciaux, et limitant les possibilités de création de locaux commerciaux.

Recommandations :

Dans l'objectif de lutter contre la vacance commerciale, il est recommandé de réaliser ce travail de séquençage en s'appuyant notamment sur une approche programmatique permettant de dimensionner l'offre à prévoir en locaux d'activité au regard des besoins réels. Ce type d'approche garantira la résorption progressive de la vacance et la pérennité des activités existantes et en création.

3.3 Le Perrier

Localisation de la centralité :



Nom de la centralité : Le Perrier

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle de proximité

Localisations préférentielles : prévoir l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de proximité

Orientation générale : accompagner le renouvellement urbain sur le quartier par la modernisation des équipements commerciaux. Maintenir voire renforcer l'offre commerciale et de services répondant aux besoins des habitants du quartier.

Conditions d'implantation :

Le Perrier a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats quotidiens et hebdomadaires. Au vu des enjeux spécifiques à cette localisation en lien avec le projet de renouvellement à l'échelle du quartier, Le Perrier peut accueillir et conforter une offre commerciale intermédiaire au sens du DOO, à la condition que les projets d'implantation et/ou d'extension s'inscrivent dans les objectifs du projet de renouvellement urbain à l'échelle du quartier.

Le document d'urbanisme local définit les secteurs de dimensionnement limité dans lesquels les commerces doivent être maintenus voire développés, en compatibilité avec le document graphique ci-contre.

3.4 ZA Annemasse Ville-La-Grand

Localisation du secteur d'implantation périphérique :



Nom du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) :

ZA Annemasse – Ville-la-Grand

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle majeur de périphérie

Localisation préférentielle :

- Pôle identifié pour l'accueil des commerces et ensembles commerciaux d'importance ;
- Pôle n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher.

Orientation générale : enrayer le « grignotage » de la zone d'activité économique par le commerce. Affirmer la vocation des différents secteurs de la zone d'activité (commerciale ou non commerciale) et impulser la mise en œuvre d'une démarche de requalification de la zone d'activité.

Conditions d'implantation :

Objectifs chiffrés de mobilisation du foncier : la création de surface se fait en priorité par la densification sur les emprises foncières actuelles des équipements commerciaux et par la réhabilitation des friches situées dans les secteurs à vocation commerciale. Les emprises actuellement mobilisées par du commerce à l'échelle de la zone d'activité doivent être stabilisées.

Les nouvelles implantations et extensions s'effectuent dans le Secteur d'Implantation Périphérique localisé ci-dessus.

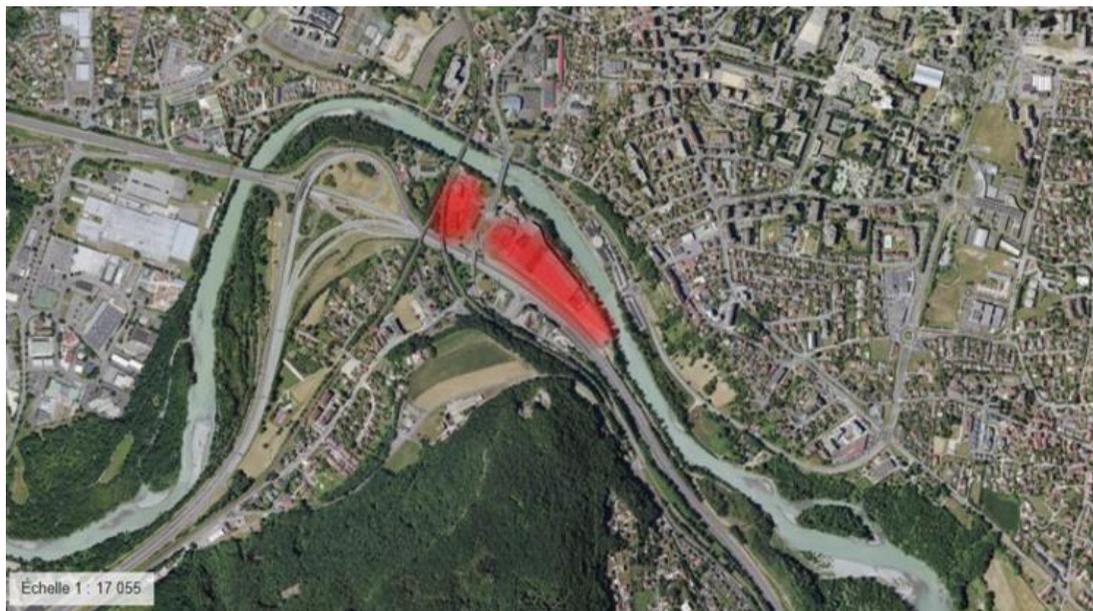
Le SIP ZA Annemasse-Ville-la-Grand a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels. Le format minimal des unités commerciales est fixé à 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.

Les nouveaux projets doivent contribuer à la requalification de l'ensemble de la zone commerciale. Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans un projet d'aménagement à l'échelle de l'ensemble des secteurs commerciaux actuels et futurs, définissant notamment les logiques d'implantation des bâtiments, les circulations douces, les conditions d'insertion paysagère des commerces, l'accessibilité motorisée et l'emprise des espaces de stationnement (via par exemple une OAP intégrée au PLU).

Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément les secteurs à vocation commerciale, en compatibilité avec le document graphique localisant le secteur d'implantation périphérique et en compatibilité avec les objectifs chiffrés de mobilisation du foncier. En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions contraignant la mutation des bâtiments à usage non commercial vers du commerce, et limitant les possibilités d'évolution des bâtiments à usage commercial afin de favoriser leur mutation vers un usage non commercial notamment lors des changements d'enseigne.

3.5 ZA Shopping Etrembières

Localisation du secteur d'implantation périphérique :



Nom du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) : ZA Shopping Etrembières

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle secondaire de périphérie

Localisation préférentielle :

- Pôle identifié pour l'accueil des commerces et ensembles commerciaux d'importance ;
- Pôle n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher.

Orientation générale : encourager la modernisation des équipements commerciaux et leur contribution à la valorisation des bords d'Arve.

Conditions d'implantation :

Objectifs chiffrés de mobilisation du foncier : la création de surface se fait par la densification sur les emprises foncières actuelles des équipements commerciaux. L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne pourra excéder 0,3 ha.

Les nouvelles implantations et extensions s'effectuent dans le Secteur d'Implantation Périphérique localisé ci-dessus.

Le SIP ZA Shopping Etrembières a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels⁵. Le format minimal des unités commerciales est fixé à 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.

Les nouveaux projets doivent contribuer à l'amélioration qualitative de cette entrée de ville. Les nouvelles implantations commerciales permettent d'améliorer significativement l'accessibilité au site, notamment par des modes actifs, d'améliorer l'insertion visuelle du site, de prendre en compte les enjeux paysagers liés à la proximité des bords d'Arve.

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux dans le secteur « Paradis » est conditionnée au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, et à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du secteur permettant le maintien des services actuellement en place.

Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément les secteurs à vocation commerciale, en compatibilité avec le document graphique localisant le secteur d'implantation périphérique et avec les objectifs chiffrés de mobilisation du foncier. En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions contraignant la mutation des bâtiments à usage non commercial vers du commerce, et limitant les possibilités d'évolution des bâtiments à usage commercial afin de favoriser leur mutation vers un usage non commercial notamment lors des changements d'enseigne.

⁵ Extension mesurée des commerces répondant aux achats hebdomadaires et occasionnels légers sous conditions (cf. 1.5. Application des dispositions sur la vocation des localisations).

3.6 ZA La Menoge

Localisation du secteur d'implantation périphérique :



Nom du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) : ZA La Menoge

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle secondaire de périphérie

Localisation préférentielle :

- Pôle identifié pour l'accueil des commerces et ensembles commerciaux d'importance ;
- Pôle n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher.

Orientation générale : renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des équipements commerciaux. Renforcer les complémentarités et les liens avec le centre-ville de Bonne.

Conditions d'implantation :

Objectifs chiffrés de mobilisation du foncier : la création de surface se fait par la densification sur les emprises foncières actuelles des équipements commerciaux. L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne pourra excéder 1 ha.

Les nouvelles implantations et extensions s'effectuent dans le Secteur d'Implantation Périphérique localisé ci-contre.

Le SIP ZA La Menoge a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels⁶. Le format minimal des unités commerciales est fixé à 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.

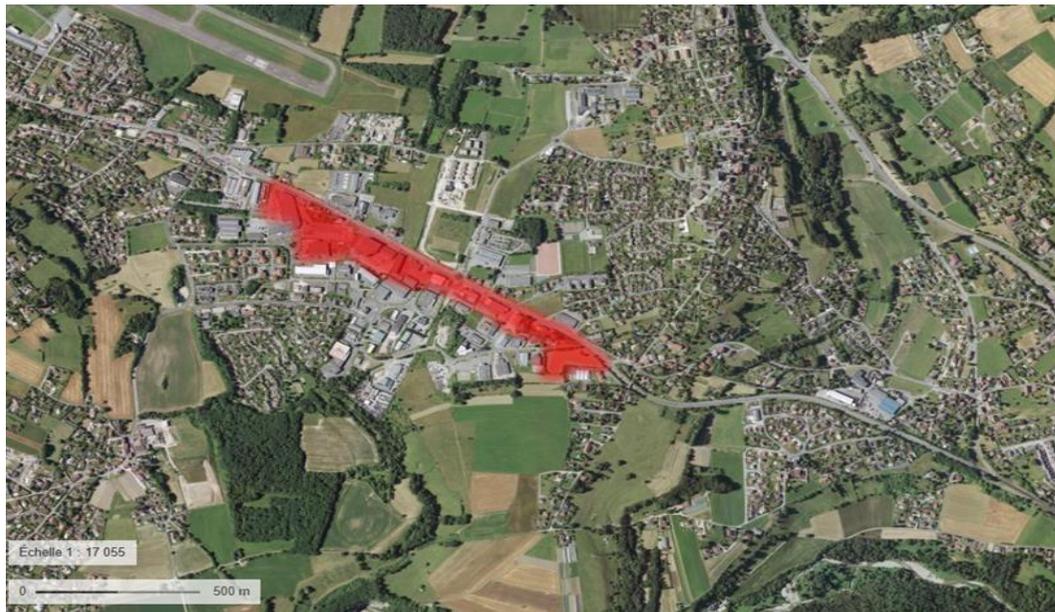
Les nouveaux projets doivent contribuer à l'amélioration de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des équipements commerciaux.

Le document d'urbanisme local définit précisément les secteurs à vocation commerciale, en compatibilité avec le document graphique localisant le secteur d'implantation périphérique et avec les objectifs chiffrés de mobilisation du foncier.

⁶ Extension mesurée des commerces répondant aux achats hebdomadaires et occasionnels légers sous conditions (cf. 1.5. Application des dispositions sur la vocation des localisations).

3.7 ZA Route de Tanninges

Localisation du secteur d'implantation périphérique :



Nom du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) : ZA Route de Tanninges

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle secondaire de périphérie

Localisation préférentielle :

- Pôle identifié pour l'accueil des commerces et ensembles commerciaux d'importance ;
- Pôle n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher.

Orientation générale : accompagner les aménagements à venir sur la zone et notamment la création d'un nouvel accès, par une affirmation de secteurs à vocation commerciale cohérents et une montée en qualité des équipements commerciaux et des espaces publics. Compléter l'offre commerciale par une offre de loisirs.

Conditions d'implantation :

Objectifs chiffrés de mobilisation du foncier : la création de surface se fait en priorité par la densification sur les emprises foncières actuelles des équipements commerciaux et par la réhabilitation des friches situées dans les secteurs à vocation commerciale. L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne pourra excéder 2 ha.

Les nouvelles implantations et extensions s'effectuent dans le Secteur d'Implantation Périphérique localisé ci-dessus.

Le SIP ZA Route de Tanninges a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels⁷. Le format minimal des unités commerciales est fixé à 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.

Les nouveaux projets doivent contribuer à l'amélioration qualitative de cette entrée de ville. Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans un projet d'aménagement à l'échelle de l'ensemble des secteurs commerciaux actuels et futurs, définissant notamment les logiques d'implantation du bâti, les circulations douces, les conditions d'insertion paysagère des commerces, l'accessibilité motorisée, l'objectif de densification recherché (via par exemple une OAP intégrée au PLU).

Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément les secteurs à vocation commerciale, en compatibilité avec le document graphique localisant le secteur d'implantation périphérique et avec les objectifs chiffrés de mobilisation du foncier. En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions contraignant la mutation des bâtiments à usage non commercial vers du commerce, et limitant les possibilités d'évolution des bâtiments à usage commercial afin de favoriser leur mutation vers un usage non commercial notamment lors des changements d'enseigne.

⁷ Extension mesurée des commerces répondant aux achats hebdomadaires et occasionnels légers sous conditions (cf. 1.5. Application des dispositions sur la vocation des localisations).

3.8 ZA La Châtelaine

Localisation du secteur d'implantation périphérique :



Nom du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) : ZA La Châtelaine

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle secondaire de périphérie

Localisation préférentielle :

- Pôle identifié pour l'accueil des commerces et ensembles commerciaux d'importance ;
- Pôle n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher.

Orientation générale : affirmer la dualité des fonctions économiques de la zone. Maintenir le rôle commercial du site sur des achats courants, en lien avec la proximité de quartiers environnants et mettre la création de nouveaux m² au service de l'amélioration qualitative des espaces et équipements commerciaux.

Conditions d'implantation :

Objectifs chiffrés de mobilisation du foncier : la création de surface de vente se fait par la densification sur les emprises foncières actuelles des équipements commerciaux. L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne pourra excéder 1 ha.

Les nouvelles implantations et extensions s'effectuent dans le Secteur d'Implantation Périphérique localisé ci-dessus.

Le SIP ZA La Châtelaine a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels⁸. Le format minimal des unités commerciales est fixé à 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.

Les nouveaux projets (nouvelle implantation et extension) doivent contribuer à l'affirmation des secteurs commerciaux, l'amélioration de leur lisibilité et de leur qualité. Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans un projet d'aménagement à l'échelle de l'ensemble des secteurs commerciaux actuels et futurs, définissant notamment les logiques d'implantation du bâti, les circulations douces, les conditions de desserte par les transports en commun, les conditions d'insertion paysagère des commerces, l'accessibilité motorisée, l'objectif de densification recherché (via par exemple une OAP intégrée au PLU). L'amélioration des conditions d'accessibilité aux équipements commerciaux par des modes actifs depuis les quartiers riverains et depuis les arrêts de transports en commun constitue une priorité.

Le document d'urbanisme local définit précisément les secteurs à vocation commerciale, en compatibilité avec le document graphique localisant le secteur d'implantation périphérique et avec les objectifs chiffrés de mobilisation du foncier. En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions contraignant la mutation des bâtiments à usage non commercial vers du commerce, et limitant les possibilités d'évolution des bâtiments à usage commercial afin de favoriser leur mutation vers un usage non commercial notamment lors des changements d'enseigne.

⁸ Extension mesurée des commerces répondant aux achats hebdomadaires et occasionnels légers sous conditions (cf. 1.5. Application des dispositions sur la vocation des localisations).

3.9 ZA Les Vouards

Localisation du secteur d'implantation périphérique :



Nom du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) : ZA Les Vouards

Rappel du DOO

Niveau hiérarchique : pôle spécialisé de périphérie

Localisation préférentielle :

- Pôle identifié pour l'accueil des commerces et ensembles commerciaux d'importance ;
- Pôle n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher.

Orientation générale : contenir l'extension des emprises commerciales de manière à conserver du foncier mobilisable pour de l'activité. Poursuivre la thématique du pôle. Améliorer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des équipements commerciaux afin de valoriser cette entrée de ville.

Conditions d'implantation :

Objectifs chiffrés de mobilisation du foncier : la création de surface se fait par la densification sur les emprises foncières actuelles des équipements commerciaux. L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne pourra excéder 0,5 ha.

Les nouvelles implantations et extensions s'effectuent dans le Secteur d'Implantation Périphérique localisé ci-dessus.

Le SIP ZA Les Vouards a vocation à accueillir des commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats exceptionnels⁹. Le format minimal des unités commerciales est fixé à 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.

Les nouveaux projets doivent contribuer à l'amélioration qualitative du pôle. Les nouvelles implantations commerciales permettent notamment d'améliorer l'insertion visuelle des équipements commerciaux et la cohérence architecturale et paysagère à l'échelle de la zone, le niveau de densité des équipements commerciaux, la mutualisation des infrastructures (de stationnement notamment), la limitation de l'impact environnemental des équipements.

Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément les secteurs à vocation commerciale, en compatibilité avec le document graphique localisant le secteur d'implantation périphérique et avec les objectifs chiffrés de mobilisation du foncier. En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions contraignant la mutation des bâtiments à usage non commercial vers du commerce, et limitant les possibilités d'évolution des bâtiments à usage commercial afin de favoriser leur mutation vers un usage non commercial notamment lors des changements d'enseigne.

⁹ Extension mesurée des commerces répondant aux achats hebdomadaires et occasionnels légers sous conditions (cf. 1.5. Application des dispositions sur la vocation des localisations).



Annemasse **Agglo**
Annemasse - Les Voirons Agglomération