

REVISION DU SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale

**Séminaire politique
du 23 mars 2019**

Salle du conseil communautaire
d'Annemasse Agglo



Annemasse **Agglo**
Annemasse - Les Voirons Agglomération



annemasse-agglo.fr

Révision du SCoT d'Annemasse Agglo



Séminaire politique DOO du samedi 23 mars 2019 - Annemasse agglo

Objectifs :

- Poursuivre la dynamique de co-construction du SCoT suite aux séminaires politiques sur les enjeux du territoire (phase diagnostic, décembre 2017) et les orientations du projet politique (phase PADD, mai 2018) ;
- Positionner le curseur : définir le niveau d'ambition politique des mesures et actions du DOO au regard des engagements du PADD ;
- Esquisser la feuille de route : contribuer à alimenter le contenu des prescriptions et recommandations sur les axes de travail majeurs du DOO, en intégrant un travail de spatialisation sur carte.

Préambule



Denis Maire, Vice-président en charge de l'urbanisme accueille les élus et les remercie de consacrer une nouvelle fois une partie de leur temps à la révision du SCoT.

Ce 3^e séminaire politique du SCOT intervient après un premier séminaire sur les enjeux du territoire (décembre 2017) et un second pour structurer les grands axes du projet politique du PADD (mai 2018).

M. Maire précise ensuite les grandes lignes de l'avancement du SCOT avant de revenir à l'objectif du travail proposé aux élus lors du séminaire.

Une validation des orientations du PADD

La phase de définition des objectifs stratégiques dans le cadre du PADD s'achève. Après un travail d'un an de plusieurs étapes dont une tournée dans les communes, les élus communautaires ont été invités à débattre des grandes orientations lors du conseil de février 2019.

Ce PADD n'est pas parti d'une feuille blanche et s'inscrit dans le prolongement et l'approfondissement des engagements de l'Agglomération inscrits dans le SCoT en vigueur. Néanmoins, il était également nécessaire de renouveler voire renforcer certaines orientations politiques au regard de nouvelles dispositions réglementaires nationales et des évolutions structurelles qu'a connu le territoire depuis 10 ans.

A partir de cette synthèse, le PADD a été structuré autour de trois grands axes :

***Axe 1** - La préservation et mise en valeur du cadre de vie => en partant du socle environnemental*

***Axe 2** - La planification d'un développement maîtrisé et de qualité*

***Axe 3** - La promotion du rayonnement d'une Agglomération ouverte et innovante*

M. Maire insiste sur quelques-uns des objectifs « marqueurs » qui ressortent du PADD :

- Affirmer la place indispensable de la nature en ville, tout en consolidant l'intégration de la Trame verte et bleue dans le SCOT
- Maîtriser davantage l'évolution du territoire et notamment le développement résidentiel afin de garantir une qualité de vie aux habitants du territoire
- Affirmer une priorité à la cohérence entre l'urbanisation et les déplacements après la phase de mise en œuvre des grandes infrastructures de transports
- Réaffirmer les axes de la politique de développement économique en insistant sur le soutien aux activités productives au sein des zones d'activités existantes
- Réaffirmer la priorité à la vitalité des centralités, en matière de maillage des équipements de proximité et des commerces, en s'appuyant sur l'outil du DAAC pour renforcer ce positionnement
- La nécessité de construire une identité territoriale plus marquée en prenant en compte les enjeux de cohésion sociale du territoire et en s'appuyant sur les opportunités de la ville durable et renouvelée

Le Document d'Objectifs et d'Orientations, phase clé de traduction opérationnelle du projet politique

L'étape qui est lancée lors de ce séminaire est celle de la traduction des objectifs en règles et outils permettant leur mise en œuvre opérationnelle à travers les PLU. Il s'agit sans nul doute du volet le plus important si on souhaite respecter la trajectoire fixée pour le territoire d'ici 2033.

Le DOO, c'est l'outil de **mise en œuvre du projet politique** dans le temps et dans l'espace.

C'est tout d'abord un **document réglementaire** qui vise à traduire concrètement les objectifs du PADD :

- en prescriptions : qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux documents dits de rang inférieurs (PLH, PDU, PLU) ;
- complétées par des recommandations : il s'agit de mesures et actions dont la mise en œuvre est facultative dans les PLU / projets d'aménagement.

Mais surtout, un **document qui doit être pédagogique et pragmatique**, proposant des outils à mettre en œuvre dans les PLU (et des focus méthodologiques) : une vraie plus-value pour atteindre de manière coordonnée et effective les objectifs collectivement portés du PADD, en particulier sur le niveau de maîtrise du développement. Il ne faut pas voir ce document uniquement sous l'angle prescriptif. Tout l'enjeu de l'élaboration du DOO, c'est de faire en sorte qu'il devienne un outil facilitant pour les PLU des communes, afin de participer de manière coordonnée aux objectifs du SCOT.

Pour cette nouvelle étape, M. Maire encourage les élus à réfléchir collectivement aux moyens à déployer pour tenir les engagements du PADD et mettre le territoire sur la bonne trajectoire.

Le DOO sera un document précis et plus technique que le PADD, et sera co-construit avec les techniciens des communes. Néanmoins, le DOO peut offrir des outils plus ou moins engagés en fonction du niveau d'ambition politique souhaité.

Il souligne que c'est bien **tout l'enjeu de ce séminaire** de tracer les lignes et positionner le curseur afin de pouvoir proposer ensuite des règles à la hauteur des ambitions politiques du PADD.

Déroulé de la rencontre

Organisation et principes d'animation :

Les élus participants sont invités à travailler sur 3 tables de travail correspondant aux 3 axes du PADD :

- > **Table 1 - Annemasse Agglo 2032 : préserver et valoriser notre cadre de vie** → *Thématiques : biodiversité, paysages et patrimoine, agriculture ;*
- > **Table 2 – Annemasse Agglo 2032 : aménager notre territoire et répondre aux besoins des habitants et usagers de l'agglo** → *Thématiques : habitat, mobilité et développement urbain ;*
- > **Table 3 – Annemasse Agglo 2032 : conforter notre attractivité et stimuler l'identité / image de notre territoire** → *Thématiques : aménagement commercial, développement économique et tourisme.*

Règles du jeu :

La méthode d'animation mobilisée correspond au principe de la « boucle critique » : chaque élu est invité à intervenir successivement sur deux tables-rondes au cours de la matinée. Sur chaque table, le premier groupe d'élus propose une première série de contribution qui est ensuite complétée, amendée ou corrigée par le second groupe d'élus.

Chacune des 2 rotations est séquencée comme suit :

- Dans un premier temps, les élus sont invités à s'exprimer sur les grands principes de règles proposés :

<ul style="list-style-type: none"> - tout à fait d'accord ; - plutôt d'accord mais...; - pas du tout d'accord ; - plutôt pas d'accord mais... 	<ul style="list-style-type: none"> + : le DOO doit aller plus loin / être plus orientant pour les documents d'urbanisme ou les projets d'aménagement ; - : le DOO doit être moins contraignant pour les documents d'urbanisme ou les projets.
<p>Sur le phasage dans le temps et la priorisation des mesures du DOO (temps 1 / temps 2 du SCoT).</p>	

Dans un second temps, les élus sont invités à travailler sur carte pour :

- Préciser, corriger, ajuster ou compléter les principes de règles localisés sur plan (propositions techniques à définir en amont du séminaire) ;
- Identifier les grands principes de règles associés aux espaces repérés sur plans.

Dans la suite du document, l'ensemble des supports et des contributions des ateliers ont été restitués.

Table 1 - Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaise et de qualité entre Léman et Mont-Blanc / Restitution des contributions

Support de travail du sujet n°1 : Préserver les espaces naturels et agricoles

Table 1 - Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaise et de qualité entre Léman et Mont-Blanc

Trame Verte et Bleue

Paysages et Patrimoines

Agriculture

Les orientations du PADD...

ORIENTATION 1 : Poursuivre la protection stricte des espaces naturels remarquables et du foncier agricole

Affirmer une TVB fonctionnelle de qualité et rechercher un équilibre entre préservation et valorisation ;

Préserver durablement des espaces agricoles ouverts et fonctionnels ;

ORIENTATION 3 : Transformer le quotidien des habitants par le développement de nouvelles pratiques durables et apaisées

Développer des systèmes pluriels de production agricole local de proximité ;

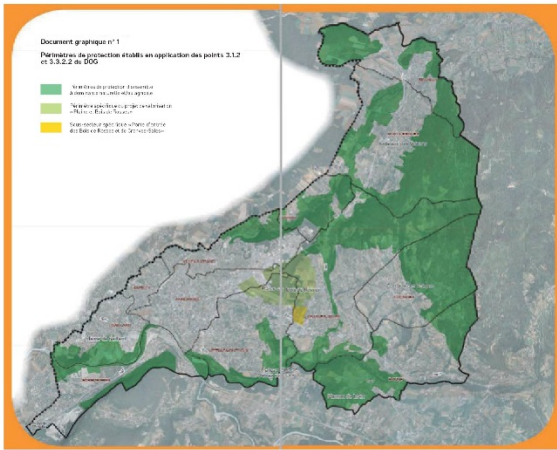
Restaurer et connecter des espaces de nature en ville ;

...pour quelles traductions dans le DOO ?

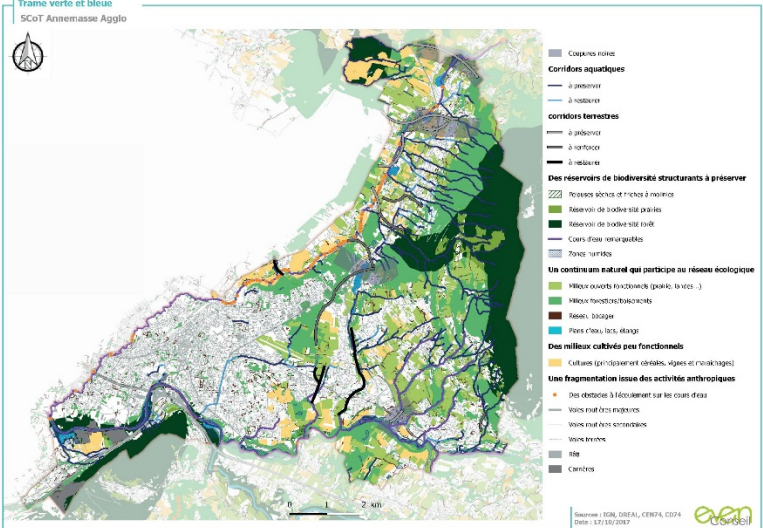
Le DOO intègre une cartographie au 10 000e des espaces naturels et agricoles à préserver dans la poursuite du SCOT en vigueur

- 1 Le DOO hiérarchise les réservoirs de biodiversité en fonction de la sensibilité des espaces. Les aménagements autorisés diffèrent en fonction du niveau de hiérarchie.
- 2 Le DOO définit des zones tampons inconstructibles autour des réservoirs de biodiversité.
- 3 Le DOO adapte le niveau de constructibilité et les imperméabilisations au sein des différentes continuités, en fonction de leur fonctionnalité écologique.
- 4 Le DOO définit des mesures de compensation en cas de destruction d'éléments naturels importants (haies, ripisylves, boisements...).
- 5 Le DOO identifie les espaces agricoles à enjeux pour la pérennisation de l'activité agricole et assure leur préservation.
- 6 Le DOO encadre les nouvelles constructions agricoles (interdiction, hauteur, surface, gabarit, localisation...).

autres propositions



Document graphique n°1
Partenariat Agglo-acteurs établis en application des points 3.1.2 et 3.3.2 du DOO



Trame verte et bleue
SCoT Annemasse Agglo

2021

Point de départ du SCoT

Temps 1 du SCoT

2026

Temps 2 du SCoT

2032

Echéance du SCoT

Séminaire du samedi 23 mars 2019 - Document d'orientations et d'Objectifs

Niveau d'ambition du DOO

● D'accord

● Pas d'accord

● D'accord mais...

+
↓
+++

Table 1 - Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et de qualité entre Léman et Mont-Blanc

Sujet 1 - Préserver les espaces naturels et agricoles

Numéro	Question	D'accord	D'accord / Pas d'accord mais...	Pas d'accord	Commentaires / Précisions
1	Le DOO hiérarchise les réservoirs de biodiversité en fonction de la sensibilité des espaces. Les aménagements autorisés diffèrent en fonction du niveau de hiérarchie.				Les participants sont favorables à cette proposition, mais s'interrogent sur les critères de hiérarchisation qui pourront être retenus. Il est suggéré que les espaces identifiés dans le futur PAEN soient intégrés à ces espaces de protection. La notion de sensibilité doit être précisée.
2	Le DOO définit des zones tampons inconstructibles autour des réservoirs de biodiversité				L'identification de zones tampons dans le DOO autour des réservoirs de biodiversité fait consensus. En revanche, la distance déterminant cette zone tampon doit être définie. La confrontation avec les réalités du terrain doit permettre de préciser cette distance, en collaboration avec les communes. Il est également suggéré que cette zone tampon ne soit appliquée que sur les réservoirs les plus sensibles et nécessitant la protection la plus forte.
3	Le DOO adapte le niveau de constructibilité et les imperméabilisations au sein des différentes continuités, en fonction de leur fonctionnalité écologique				Les participants sont globalement en accord avec ce principe, mais souhaitent que le travail technique soit réalisé en collaboration avec les communes, notamment pour ce qui concerne la restauration. Ce travail doit être l'occasion de bien définir les notions de continuités et de fonctionnalités écologiques.
4	Le DOO définit des mesures de compensation en cas de destruction d'éléments naturels importants (haies, ripisylves, boisements...)				La compensation d'éléments naturels en cas de suppression est souhaitée, dans la mesure où le DOO assure une définition précise des éléments soumis à ce principe et le mécanisme compensatoire mis en œuvre.
5	Le DOO identifie les espaces agricoles à enjeux pour la pérennisation de l'activité agricole et assure leur préservation				La prise en compte des enjeux agricoles dans le projet fait consensus. Toutefois les modalités de prise en compte sont moins unanimes. Un travail plus fin à l'échelle des communes est vivement sollicité à partir de la carte de hiérarchisation proposée par la chambre d'agriculture.
6	Le DOO encadre les nouvelles constructions agricoles (interdiction, hauteur, surface, gabarit, localisation...) pour des enjeux de préservation écologique et/ou paysagère				Les participants sont favorables à cette proposition à la condition que la mise en application soit faite au niveau des documents d'urbanisme locaux afin que les communes puissent affiner la localisation des espaces nécessitant ce type d'outils. Le DOO fixe alors le cadre global en déterminant les conditions pouvant justifier l'utilisation de cet outil. De plus les participants insistent sur la nécessité d'autoriser l'évolution des constructions existantes pour ne pas contraindre les exploitations. Cet outil devra être limité également pour ne pas empêcher la transmission des fermes et donc le maintien de l'agriculture voulu par le projet agricole d'agglomération.

Table 1 - Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaise et de qualité entre Léman et Mont-Blanc / Restitution des contributions

Support de travail du sujet n°2 : Préserver les espaces naturels et agricoles

Table 2 - Mettre en valeur un cadre de vie apaise et de qualité au sein d'une agglomération durable et innovante

Préserver les espaces naturels et agricoles et offrir un territoire au service du bien-être des habitants

Trame Verte et Bleue

Paysages et Patrimoines

Nature en ville

Transition énergétique

Les orientations du PADD...

ORIENTATION 2 : S'engager en faveur d'une stratégie de mise en valeur globale des paysages emblématiques du quotidien

Requalifier les entrées de ville et d'agglomération ;

Maintenir des coupures d'urbanisation fonctionnelles et des transitions de qualité ;

Préserver et mettre en valeur la qualité des motifs paysagers remarquables de l'Agglo ;

Offrir des espaces patrimoniaux et de ressourcement accessibles ;

ORIENTATION 9 : Modifier durablement la perception de l'agglo en imaginant une urbanité durable et renouvelée

Favoriser la mise en oeuvre d'une nouvelle expérience urbaine en s'appuyant sur des projets d'aménagement innovants et de qualité ;

Concrétiser une transition énergétique ambitieuse ;

...pour quelles traductions dans le DOO ?

- 1 Le DOO définit les secteurs sensibles d'entrées de ville et d'agglomération ainsi que les séquences urbaines à requalifier d'un point de vue paysager.
- 2 Le DOO définit une distance incompressible entre deux entités bâties afin de préserver les coupures d'urbanisation.
- 3 Le DOO définit un coefficient de biotope minimum à mettre en oeuvre dans les projets d'aménagement publics et privés afin de répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation, d'atténuation des îlots de chaleur et de renforcement de la trame verte et bleue urbaine.

Illustration des différents degrés de traitement du végétal dans les opérations : coefficient de biotope

0






25

50

75

100

% d'espaces eco-aménagés par unité foncière

Niveau d'ambition du DOO

- D'accord
- Pas d'accord
- D'accord mais...

+

↑

↓

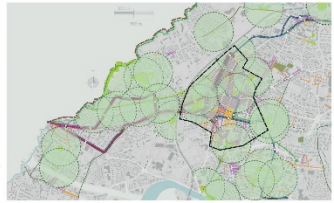
+++

Rappel des objectifs du SDE pour les performances énergétiques du résidentiel et du tertiaire

Année	Objectif	Logements sociaux	Autres logements	Unité
2020	2%	130	130	kWh/m²
	2%	130	130	kWh/m²
2030	25%	130	130	kWh/m²
	20%	130	130	kWh/m²
2050	60%	130	130	kWh/m²
	50%	130	130	kWh/m²

- 4 Le DOO impose un coefficient d'espaces verts publics par projet permettant de répondre à un ratio d'espaces verts accessibles par habitants.
- 5 Le DOO recommande des niveaux de performance énergétique dans les constructions neuves (RT 2020 -20% ou passif) et pour les rénovations (label BBC rénovation). incite les PLU à proposer des bonifications de droits à construire si la performance des bâtiments est haute

Synthèse des enjeux espaces verts et mobilité issus de la Ligne Directrice Coeur d'Agglo



- 6 Le DOO incite les PLU à proposer des bonifications de droits à construire pour les projets de haute performance énergétique et/ou environnementale
- 7 Le DOO impose des performances énergétiques dans certains secteurs ouverts à l'urbanisation.
- 8 Le DOO précise que les systèmes de production d'énergie renouvelable et de chaleur décentralisée sont à privilégier pour les zones à urbaniser et les projets d'aménagement.
- 9 Le DOO impose la réalisation d'études relatives aux choix énergétiques (confort thermique, orientation du bâti, bioclimatisme...) et aux ENR à mobiliser pour la réalisation des projets.

autres propositions

Temps 1 du SCoT

2021

Point de départ du SCoT

2026

2032

Echéance du SCoT

Séminaire du samedi 23 mars 2019 - Document d'Orientations et d'Objectifs

Positionnez les n° sur la frise selon l'ordre de priorité et le phasage dans les 12 prochaines années

Table 1 - Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et de qualité entre Léman et Mont-Blanc

Sujet 2 - Offrir un territoire au service du bien-être des habitants

Numéro	Question	D'accord	D'accord / Pas d'accord mais...	Pas d'accord	Commentaires / Précisions
1	Le DOO définit les secteurs sensibles d'entrées de ville et d'agglomération ainsi que les séquences urbaines à requalifier d'un point de vue paysager				Les participants sont favorables à l'identification des secteurs d'entrées de ville et d'agglomération dans le DOO. Toutefois, il est souhaité que le DOO n'impose pas directement les actions de requalification précises de ces espaces, mais plutôt qu'il fournisse des pistes globales fixant un cadre d'aménagement qualitatif. Il reviendrait alors aux documents d'urbanisme locaux de décliner règlementairement les outils adaptés à chaque site.
2	Le DOO définit une distance incompressible entre deux tâches urbaines afin de préserver les coupures d'urbanisation	un groupe		un groupe	Cette proposition n'a pas fait consensus entre les différents groupes de travail. Pour un groupe, la définition d'une distance incompressible uniforme sur l'ensemble du territoire n'est pas souhaitée car cela ne permettrait pas de prendre en compte les particularismes locaux. En revanche, les participants sont favorables à la localisation spatiale relativement fine des coupures vertes dans le DOO, sous condition d'un travail collaboratif avec les communes (Annemasse Agglo pourrait fournir alors un cadre méthodologique pour avoir une cohérence globale à l'échelle du territoire). Dans ce cas, une inconstructibilité stricte pourrait être envisagée. Le deuxième groupe souhaite qu'une meilleure définition des tâches urbaines et des coupures d'urbanisation soit réalisée.
3	Le DOO définit un coefficient de biotope minimum à mettre en oeuvre dans les projets d'aménagement publics et privés afin de répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation, d'atténuation des îlots de chaleur et de renforcement de la trame verte et bleue urbaine				Cette proposition aboutit à un certain consensus. Les participants souhaitent en effet que le DOO puisse fixer un seuil minimum concernant le coefficient de biotope, mais également, de manière indispensable, le coefficient d'espaces de pleine terre/perméables. Il est proposé que le DOO énonce également un objectif optimal attendu, afin de fournir une ambition vers laquelle tendre. Il est également proposé que le DOO impose la réalisation des surfaces de stationnement en matériaux perméables. De manière générale, le DOO devra veiller à intégrer une définition du coefficient de biotope et à s'appuyer sur les PLU récents ayant mobilisé cet outil règlementaire pour évaluer finement la faisabilité des objectifs.
4	Le DOO prescrit la désimperméabilisation de secteurs urbains sensibles en termes de ruissellement des eaux pluviales et/ou de restauration de la trame verte et bleue urbaine				Cet objectif est accueilli de manière positive par les participants, bien que sa traduction règlementaire et sa mise en oeuvre opérationnelle questionne. Il est proposé de viser en priorité les opérations de renouvellement urbain, de constructions neuves et de requalification des espaces publics qui sont l'occasion de mettre en oeuvre des actions permettant de justifier d'une moindre imperméabilisation par rapport à la situation précédente. Cet item pourrait faire l'objet d'une recommandation au DOO.

5	Le DOO impose un coefficient d'espaces verts publics par projet permettant de répondre à un ratio d'espaces verts accessibles par habitants				<p><i>Le terme d'espaces verts "publics" ne fait pas consensus car il renvoie à une notion de propriété. Les participants souhaitent évoquer ici plutôt l'accessibilité au grand public d'espaces de respiration. De plus, la dimension sociale de ces espaces doit être mise en évidence. Dans cette même logique, il est souhaité de fixer un objectif d'accessibilité à tous au regard d'une distance-temps, plutôt qu'un ratio par habitant, qui n'intègre pas la notion de localisation des espaces.</i></p> <p><i>Certains participants indiquent que cet objectif a du sens aussi dans les communes plus rurales ou périurbaines (malgré la proximité des espaces naturels) afin de fournir des espaces de ressourcement aux habitants qui en soient des espaces agricoles, et ainsi éviter les conflits d'usages avec la profession agricole.</i></p>
6	Le DOO recommande des niveaux de performance énergétique dans les constructions neuves (RT 2020 -20% ou passif) et pour les rénovations (label BBC rénovation)				<p><i>Les participants sont favorables à l'application stricte de performances énergétiques ambitieuses, notamment pour les nouveaux projets de construction. En effet, ils affirment que la pression foncière et immobilière est telle que les porteurs de projet sont, dès aujourd'hui, disposés à se conformer à ces niveaux d'exigences.</i></p> <p><i>Toutefois, le choix du niveau de performance devra relever des communes, et non être imposé par le DOO.</i></p> <p><i>Les participants ajoutent que le lien avec le PCAET devra être affiché.</i></p> <p><i>Cependant, certains s'interrogent sur la mise en œuvre de ces objectifs au regard des difficultés dans le contrôle de la réalisation effective des mesures.</i></p>
7	Le DOO incite les PLU à proposer des bonifications de droits à construire pour les projets de haute performance énergétique et/ou environnementale				<p><i>Les participants ne sont globalement pas favorables à cet outil incitatif qui a un impact potentiellement significatif sur les formes urbaines, qu'il est par ailleurs important de maîtriser. Certains élus ont mis en avant l'impact possible de cet item par rapport aux objectifs prévus dans le coefficient de biotope. De plus, il n'est pas nécessaire de mettre en place des outils incitatifs dans la mesure où les porteurs de projets n'en ont pas besoin sur le territoire.</i></p>
8	Le DOO impose des performances énergétiques dans certains secteurs ouverts à l'urbanisation				<p><i>Les participants souhaitent que les objectifs de performance énergétique soient appliqués prioritairement dans toutes les zones AU, sans distinction de vocation, sur l'ensemble du territoire.</i></p>
9	Le DOO précise que les systèmes de production d'énergie renouvelable et de chaleur décentralisée sont à privilégier pour les zones à urbaniser et les projets d'aménagement				<p><i>Les échanges sur les différentes tables de travail n'ont pas permis de dégager de consensus clair sur cette proposition.</i></p> <p><i>Certain participants ont accueilli favorablement le principe.</i></p> <p><i>En revanche, plusieurs élus ne souhaitent pas imposer d'objectifs de recours aux ENR dans les projets car ils souhaitent laisser la liberté aux porteurs de projets de développer ces technologies, et estiment que cela découlera de l'application des objectifs de performance énergétique. Il est suggéré que cela relève plutôt de la recommandation.</i></p>
10	Le DOO impose la réalisation d'études relatives aux choix énergétiques (confort thermique, orientation du bâti, bioclimatisme...) et aux ENR à mobiliser pour la réalisation des projets				<p><i>Les participants souhaitent que cela reste à l'échelle des porteurs de projets, notamment dans le cadre des études d'impact, qui imposent majoritairement ce type d'études. Les participants sont en revanche favorables à ce type de dispositifs pour les opérations d'habitat collectif.</i></p>

Table 2 - Programmer le développement résidentiel et foncier, organiser le développement urbain / Restitution des contributions

Support de travail du sujet n°1 : Aménager des centralités attractives et animées, préserver un cadre de vie de qualité




Table 2 - Planifier un développement maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée

Sujet 1 : Aménager des centralités attractives et animées, préserver un cadre de vie de qualité

Densités / Formes urbaines

Mixité sociale et urbaine

Espace public

Les orientations du PADD... **...pour quelles traductions dans le DOO ?**

ORIENTATION 4 : Accompagner le dynamisme de l'Agglo par une politique de solidarité forte au service de l'inclusion sociale

Poursuivre l'engagement de l'Agglomération en faveur d'une **mixité sociale** ;

Anticiper les besoins fonciers et accompagner le développement du territoire d'une **politique d'accueil d'équipements** cohérente et compatible avec les enjeux du développement durable ;

Anticiper l'évolution des besoins actuels et à venir des ménages à moyen et long terme, en s'appuyant sur une réflexion à l'échelle intercommunale en matière d'accueil et d'implantation des équipements ;

- 1** Le DOO définit les principes généraux en faveur du développement de la mixité des fonctions urbaines et sociales, l'évolution des formes urbaines et l'aménagement d'espaces publics de qualité pour la Ville agglomérée, les bourgs et les villages ;
- 2** Le DOO définit les principes de localisation préférentielle des équipements structurants et de proximité en fonction des capacités d'accueil et des caractéristiques des centralités de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages ;
- 3** Le DOO fixe des objectifs de densité minimum (logements/ha) et maximum, à respecter dans les opérations d'aménagement situés en centralité / en diffus ;
Densités entre 2004 et 2014 :
Unité urbaine : 70 à 100 logements/ha
1ere couronne : 25/65 logements/ha
2eme couronne : 17/30 logements/ha
- 4** Le DOO fixe la part de logements locatifs sociaux à atteindre à l'horizon 2030 à l'échelle des communes de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages ;
- 5** Le DOO planifie une enveloppe foncière pour la réalisation d'équipements publics à l'horizon 2030 et fixe les critères à respecter dans la réalisation des projets ;
Ex : critères d'efficacité foncière, de qualité urbaine et paysagère, de performance énergétique et environnementale
- 6** A partir des principes d'aménagement des différentes centralités de la ville agglomérée, bourgs, villages (qui s'appuie notamment sur le travail de certaines études lignes directrices) qu'il va intégrer, le DOO incite/impose aux PLU la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble sur ces secteurs ;
- 7** Le DOO impose une part minimum de logements sociaux à réaliser dans les opérations d'aménagement structurantes situées en centralités / diffus (seuil de déclenchement modulable selon les enjeux de la commune en matière de rattrapage SRU notamment) ;
- 8** Le DOO proscrit la possibilité d'accueillir de nouveaux établissements commerciaux, d'équipements et activités de services en dehors des centralités de la ville agglomérée, des bourgs et des villages.

autres propositions _____

Illustration des formes urbaines au regard des densités résidentielles

15	70	100	140	280	300
					
Densités brute moyenne, en logements / ha					

Synthèse des enjeux issus des Lignes Directrices sur Coeur de village, Etrembières



Temps 1 du SCoT **2026** **Temps 2 du SCoT** **2032**

Point de départ du SCoT Echéance du SCoT

Positionnez les n° sur la frise selon l'ordre de priorité et le phasage dans les 12 prochaines années

● D'accord
● Pas d'accord
● D'accord mais...

Niveau d'ambition du DOO

+
+++

Séminaire du samedi 23 mars 2019 - Document d'Orientations et d'Objectifs

Table 2 – Planifier un développement maîtrisé qui s’appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée

Sujet 1 - Aménager des centralités attractives et animées, préserver un cadre de vie de qualité


Numéro	Question	D'accord	D'accord / Pas d'accord mais...	Pas d'accord	Commentaires / Précisions
1	Le DOO définit les principes généraux en faveur du développement de la mixité des fonctions urbaines et sociales, l'évolution des formes urbaines et l'aménagement d'espaces publics de qualité pour la Ville agglomérée, les bourgs et les villages	Unanimité			
2	Le DOO définit les principes de localisation préférentielle des équipements structurants et de proximité en fonction des capacités d'accueil et des caractéristiques des centralités de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages				<p>Les élus soulignent la nécessité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de prévoir une desserte en transport collectif ou alternatif à la voiture de façon à desservir l'ensemble des équipements actuels ou futurs de l'Agglomération. Le DOO pourrait donc compléter le principe de localisation préférentielle avec un critère d'accessibilité ; - de dissocier les principes pour les équipements structurants et pour les équipements de proximité, de compétence communale.
3	Le DOO fixe des objectifs de densité minimum (logements/ha) et maximum, à respecter dans les opérations d'aménagement situés en centralité / en diffus				<p>Les principes proposés sont majoritairement partagés par les participants. La définition d'objectifs de densité minimum est effectivement un bon principe pour favoriser la production de logements dans les secteurs stratégiques pour le développement de l'Agglomération et l'accueil de nouveaux ménages, en particulier à proximité des transports en commun et des quartiers équipés (centres-villes, cœurs de bourgs et de villages).</p> <p>A l'inverse, suite à la suppression du COS dans les PLU, la définition de densité maximum doit permettre aux communes de fixer des "garde fous" pour éviter une mutation non maîtrisée de secteurs dont la forme urbaine existante doit être préservée (notamment dans les secteurs pavillonnaires de la ville agglomérée qui répondent à une demande résidentielle de ménages familiaux).</p> <p>Les participants soulignent la nécessité d'intégrer des objectifs différenciés en fonction des différents types de centralités identifiés par l'armature urbaine du PADD afin de prendre en compte la spécificités de formes urbaines existantes dans les communes et définir des objectifs adaptés. Les propositions de densités affichées sur le support de travail seront à adapter et à affiner.</p> <p>Les participants s'accordent également sur les mesures d'accompagnement à définir par le DOO en matière de nature en ville (possibilité de fixer un % d'espaces verts de pleine terre à respecter dans les opérations d'aménagement) et de performance énergétique (références à l'Agenda 2030 des Nations Unies / Schéma Directeur de l'Energie porté par Annemasse Agglo).</p>

4	Le DOO fixe la part de logements locatifs sociaux à atteindre à l'horizon 2030 à l'échelle des communes de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages			<p>Concernant la répartition géographique de l'effort de production LLS, les participants partagent majoritairement le principe selon lequel chaque commune doit pouvoir contribuer à l'objectif communautaire, en fonction de ses caractéristiques / capacités d'accueil, et en orientant prioritairement la production neuve sur les secteurs accessibles et équipés.</p> <p>Un point de vigilance est également signalé sur les communes carencées ou en rattrapage (Cranves-Sales) : celles-ci doivent pouvoir conserver des capacités de développement suffisantes pour répondre aux objectifs règlementaires en matière de logement social.</p> <p>Echanges en lien avec la proposition 7.</p>
5	Le DOO planifie une enveloppe foncière pour la réalisation d'équipements publics à l'horizon 2030 et fixe les critères à respecter dans la réalisation des projets			<p>Le principe est jugé intéressant par les participants mais uniquement pour les équipements publics intercommunaux.</p> <p>La localisation des futurs projets d'équipements structurants est mise au débat. Aujourd'hui, la concentration des équipements majeurs sur les communes de la Ville agglomérée génère des besoins en déplacement importants pour les habitants des communes de 1ère et 2ème couronnes. Néanmoins, on assiste aujourd'hui à une mise à niveau importante de l'offre de transport en commun pour offrir des alternatives performantes à la voiture individuelle (projet de Tram et de BHNS, voies vertes, parking relais, etc.). La particularité géographique d'Annemasse Agglo est également rappelée : la centralité principale (Genève / Annemasse) est excentrée géographiquement vis-à-vis du reste du territoire communautaire.</p> <p>Pour les équipements communaux, les communes connaissent les potentiels fonciers adaptés pour leurs projets et ne souhaitent globalement pas que le DOO du SCoT se positionne à ce niveau.</p>
6	A partir des principes d'aménagement des différentes centralités de la ville agglomérée, bourgs, villages (qui s'appuie notamment sur le travail de certaines études lignes directrices) qu'il va intégrer, le DOO incite/impose aux PLU la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble sur ces secteurs			<p>Les participants s'accordent sur l'intérêt de tendre vers des règles du jeu communes en matière d'aménagement du territoire, en s'appuyant notamment sur les réflexions menées avec les communes dans le cadre des études lignes directrices. Néanmoins, le DOO doit veiller à laisser des marges de manœuvre aux communes dans la définition de leurs orientations d'aménagement. Une formulation plus souple, sous la forme de recommandation, pourrait être envisagée.</p>
7	Le DOO impose une part minimum de logements sociaux à réaliser dans les opérations d'aménagement structurantes situées en centralités / diffus (seuil de déclenchement modulable selon les enjeux de la commune en matière de rattrapage SRU notamment)			<p>Echanges en lien avec la proposition 4.</p> <p>Sur la commune d'Ambilly, le PLU a mobilisé les OAP et plusieurs servitudes de mixité sociale pour orienter la production de logements sociaux en centralité et au sein des quartiers équipés. Au-delà des objectifs de production sur les communes carencées, les participants souhaitent privilégier une recommandation du DOO sur ce point.</p>
8	Le DOO proscrit la possibilité d'accueillir de nouveaux établissements commerciaux, d'équipements et activités de services en dehors des centralités de la ville agglomérée, des bourgs et des villages			<p>Les participants partagent la proposition sur le principe concernant les établissements commerciaux, afin de limiter les effets de concurrence vis-à-vis du commerce de proximité implanté en centre-ville.</p> <p>Les échanges sont plus nuancés concernant les équipements et activités de services : les principes devront donc être adaptés aux différents types d'activité. Par ailleurs, la formulation sous forme de prescription est globalement jugé trop contraignante.</p>

Table 2 - Programmer le développement résidentiel et foncier, organiser le développement urbain / Restitution des contributions

Support de travail du sujet n°2 : Programmer le développement résidentiel et foncier, organiser le développement urbain

Table 2 - Planifier un développement maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée



Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

Sujet 2 : Programmer le développement résidentiel et foncier, organiser le développement urbain

● D'accord
● Pas d'accord
● D'accord mais...

Niveau d'ambition du DOO

Foncier

Les orientations du PADD... ...pour quelles traductions dans le DOO ?

+

↑

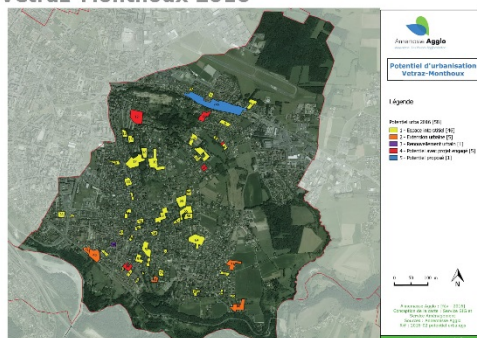
++

+++

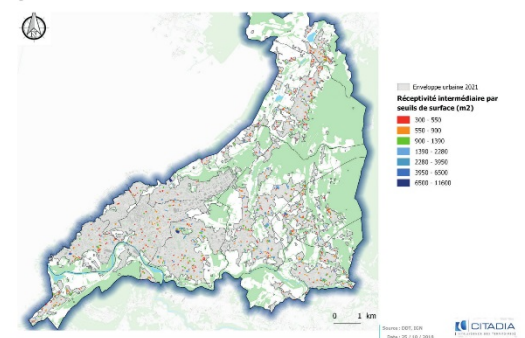
↓

<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; margin-bottom: 10px;"> ORIENTATION 4 : Accompagner le dynamisme de l'Agglo par une politique de solidarité forte au service de l'inclusion sociale </div> <p style="font-size: 0.8em; margin-bottom: 10px;">Poursuivre l'engagement de l'Agglomération en faveur d'une mixité sociale, tant à la location qu'à l'accession, afin de faciliter les «parcours résidentiels» diversifiés des ménages ;</p> <p style="font-size: 0.8em;">Amplifier la politique foncière afin de garantir la mixité sociale et ralentir l'augmentation des prix des marchés immobiliers ;</p>	<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; margin-bottom: 10px;"> ORIENTATION 5 : Organiser le développement de l'agglomération autour d'une urbanisation maîtrisée et de qualité </div> <p style="font-size: 0.8em; margin-bottom: 10px;">Maîtriser le développement démographique et résidentiel de l'Agglomération afin d'accompagner l'arrivée de nouveaux ménages de manière plus qualitative, en cohérence avec les enjeux d'aménagement et de mixité sociale des 12 communes et en intégrant un phasage réaliste dans le temps des objectifs à l'horizon 2032, permettant notamment de prendre en compte la dynamique de développement engagée à court terme ;</p> <p style="font-size: 0.8em; margin-bottom: 10px;">Lutter contre l'étalement urbain en adoptant une gestion économe de l'espace, en renforçant notamment la dynamique de renouvellement urbain sur le territoire ;</p> <p style="font-size: 0.8em;">Prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs bénéficiant (ou pouvant bénéficier à l'avenir) d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle ;</p>	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">1</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales, toute vocation confondue, à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 12 années à venir ;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">2</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales pour le développement urbain, économique, commercial et la création d'équipement, à l'échelle de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages ;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">3</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO définit des principes généraux en matière de localisation des secteurs de développement urbain, à prendre en compte pour la définition des secteurs d'urbanisation future des PLU ;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">4</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO identifie la «boîte à outils» réglementaire mobilisable dans les PLU en matière de programmation et d'action foncière ; Ex : étude potentiel foncier, 2016</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">5</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO prescrit / impose la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble dans les PLU sur les gisements fonciers stratégiques identifiés au sein des espaces urbanisés ; Ex : dents creuses ou unités foncières sous-occupées > 2 500 m², îlots de renouvellement urbain, frises, etc.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">6</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO définit des objectifs de densités minimale à respecter et des règles de stationnement adaptées dans les opérations d'aménagement situées à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun structurant (réseau TAC / Léman Express / BHNS / Tram) ;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">6</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction de critères liés à la proximité d'un arrêt de transport en commun ; Ex : conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de développement à l'existence d'un arrêt structurant (réseau TAC / Léman Express / Tram), accessible à moins de 10 min à pied du site de projet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">7</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction des critères liés au respect d'objectifs de performance environnementale ou énergétique renforcés dans les projets d'aménagement ;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; color: #e67e22;">8</td> <td style="padding-left: 10px;">Le DOO cartographie les secteurs de développement urbains préférentiels à l'horizon 2032, les limites durables à l'urbanisation et définit le phasage de la programmation foncière par commune sur les temps 1 et 2 du SCoT ;</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px; font-size: 0.8em;">autres propositions</p>	1	Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales, toute vocation confondue, à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 12 années à venir ;	2	Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales pour le développement urbain, économique, commercial et la création d'équipement, à l'échelle de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages ;	3	Le DOO définit des principes généraux en matière de localisation des secteurs de développement urbain, à prendre en compte pour la définition des secteurs d'urbanisation future des PLU ;	4	Le DOO identifie la «boîte à outils» réglementaire mobilisable dans les PLU en matière de programmation et d'action foncière ; Ex : étude potentiel foncier, 2016	5	Le DOO prescrit / impose la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble dans les PLU sur les gisements fonciers stratégiques identifiés au sein des espaces urbanisés ; Ex : dents creuses ou unités foncières sous-occupées > 2 500 m ² , îlots de renouvellement urbain, frises, etc.	6	Le DOO définit des objectifs de densités minimale à respecter et des règles de stationnement adaptées dans les opérations d'aménagement situées à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun structurant (réseau TAC / Léman Express / BHNS / Tram) ;	6	Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction de critères liés à la proximité d'un arrêt de transport en commun ; Ex : conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de développement à l'existence d'un arrêt structurant (réseau TAC / Léman Express / Tram), accessible à moins de 10 min à pied du site de projet	7	Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction des critères liés au respect d'objectifs de performance environnementale ou énergétique renforcés dans les projets d'aménagement ;	8	Le DOO cartographie les secteurs de développement urbains préférentiels à l'horizon 2032, les limites durables à l'urbanisation et définit le phasage de la programmation foncière par commune sur les temps 1 et 2 du SCoT ;
1	Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales, toute vocation confondue, à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 12 années à venir ;																			
2	Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales pour le développement urbain, économique, commercial et la création d'équipement, à l'échelle de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages ;																			
3	Le DOO définit des principes généraux en matière de localisation des secteurs de développement urbain, à prendre en compte pour la définition des secteurs d'urbanisation future des PLU ;																			
4	Le DOO identifie la «boîte à outils» réglementaire mobilisable dans les PLU en matière de programmation et d'action foncière ; Ex : étude potentiel foncier, 2016																			
5	Le DOO prescrit / impose la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble dans les PLU sur les gisements fonciers stratégiques identifiés au sein des espaces urbanisés ; Ex : dents creuses ou unités foncières sous-occupées > 2 500 m ² , îlots de renouvellement urbain, frises, etc.																			
6	Le DOO définit des objectifs de densités minimale à respecter et des règles de stationnement adaptées dans les opérations d'aménagement situées à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun structurant (réseau TAC / Léman Express / BHNS / Tram) ;																			
6	Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction de critères liés à la proximité d'un arrêt de transport en commun ; Ex : conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de développement à l'existence d'un arrêt structurant (réseau TAC / Léman Express / Tram), accessible à moins de 10 min à pied du site de projet																			
7	Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction des critères liés au respect d'objectifs de performance environnementale ou énergétique renforcés dans les projets d'aménagement ;																			
8	Le DOO cartographie les secteurs de développement urbains préférentiels à l'horizon 2032, les limites durables à l'urbanisation et définit le phasage de la programmation foncière par commune sur les temps 1 et 2 du SCoT ;																			

Etude potentiel foncier, exemple de Vétraz-Monthoux 2016



Analyse du potentiel de densification 2021 par seuils de surfaces



Temps 1 du SCoT

2026

Temps 2 du SCoT

2032

Point de départ du SCoT Echéance du SCoT

Séminaire du samedi 23 mars 2019 - Document d'Orientations et d'Objectifs

Séminaire politique DOO 23/03/2018 – Annemasse Agglo

13

Table 2 – Planifier un développement maîtrisé qui s’appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée

Sujet 2 - Programmer le développement résidentiel et foncier, organiser le développement urbain

Numéro	Question	D'accord	D'accord / Pas d'accord mais...	Pas d'accord	Commentaires / Précisions
1	Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales, toute vocation confondue, à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 12 années à venir	Unanimité			<p>Les 4 premières propositions sont accueillies favorablement à l'unanimité par les participants, qui s'accordent par ailleurs sur l'importance de s'appuyer sur le SCoT pour définir des "règles du jeu" partagées entre les communes, notamment en matière d'urbanisation dans les hameaux et les secteurs d'habitat isolé.</p> <p>Une attention doit également être portée sur la mise en œuvre des mesures du DOO : si le SCoT se limite à définir des enveloppes foncières constructibles globales, comment la traduction dans les PLU, aujourd'hui communaux, pourra-t-elle être assurée de façon cohérente ?</p> <p>Concernant l'identification des outils réglementaires, les participants souhaitent privilégier des recommandations au sein du DOO, afin de présenter aux communes les différents leviers réglementaires mobilisables pour mettre en application les objectifs du SCoT dans les PLU.</p>
2	Le DOO attribue des enveloppes foncières constructibles globales pour le développement urbain, économique, commercial et la création d'équipement, à l'échelle de la Ville agglomérée, des bourgs et des villages				
3	Le DOO définit des principes généraux en matière de localisation des secteurs de développement urbain, à prendre en compte pour la définition des secteurs d'urbanisation future des PLU				
4	Le DOO identifie la «boîte à outils» réglementaire mobilisable dans les PLU en matière de programmation et d'action foncière (ex : étude potentiel foncier)				
5	Le DOO prescrit / impose la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble dans les PLU sur les gisements fonciers stratégiques identifiés au sein des espaces urbanisés	Majorité (3 élus en désaccord)			<p>Les participants échangent sur l'intérêt de l'outil OAP dans les PLU, qui permet à la collectivité de travailler l'intention d'aménagement souhaitée sur des secteurs urbanisés ou à urbaniser à enjeux pour la commune.</p> <p>En fonction des enjeux d'aménagement identifiés, l'OAP peut notamment permettre d'inciter à une densification des tenements ou à l'inverse, d'encadrer la mutation de l'existant, en intégrant une réflexion globale sur les principes de desserte et d'accès, la gestion des espaces publics et végétalisés, les objectifs de performance environnementale, etc.</p> <p>La formulation de l'intention devra néanmoins être retravaillée au moment de l'écriture du DOO.</p>
6	Le DOO définit des objectifs de densités minimale à respecter et des règles de stationnement adaptées dans les opérations d'aménagement situées à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun structurant (réseau TAC / Léman Express / BHNS / Tram)				<p>Globalement, les élus s'accordent sur ces propositions, à deux conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prendre en compte le cadencement des transports en commun ; - adapter les objectifs de densités aux caractéristiques des communes et des espaces bâtis existants. <p>Un groupe de participants souhaite néanmoins traduire ces principes sous forme de recommandations au sein du DOO.</p>

7	<p>Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction de critères liés à la proximité d'un arrêt de transport en commun.</p> <p><i>Ex : conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de développement à l'existence d'un arrêt structurant (réseau TAC / Léman Express / Tram), accessible à moins de 10 min à pied du site de projet</i></p>				<p><i>Sur la question du stationnement, un point de vigilance est souligné quant à l'importance de prendre en compte l'évolution progressive des pratiques de mobilités des ménages dans les documents de planification : l'arrivée de nouvelles infrastructures doit permettre d'inciter à de nouveaux usages de la voiture individuelle mais ne doit pas aller trop vite pour éviter les effets indésirables d'une offre de stationnement sous-dimensionnée dans les futures opérations à proximité des arrêts de transports collectifs (stationnement sauvage sur l'espace public par exemple).</i></p>
8	<p>Le DOO définit les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones d'urbanisation future des PLU en fonction des critères liés au respect d'objectifs de performance environnementale ou énergétique renforcés dans les projets d'aménagement</p>	Unanimité			
9	<p>Le DOO cartographie les secteurs de développement urbains préférentiels à l'horizon 2032, les limites durables à l'urbanisation et définit le phasage de la programmation foncière par commune sur les temps 1 et 2 du SCoT</p>				<p><i>Les élus sont en accord avec la proposition visant à cartographier les secteurs de développement urbain stratégique sous forme de localisation préférentielle au sein du DOO. Un groupe d'élus est néanmoins en désaccord avec la proposition visant à inscrire une programmation foncière par commune au DOO.</i></p> <p>--> Une position consensuelle et cohérente techniquement reste donc à définir sur ce sujet.</p>

Table 3 - Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante / Restitution des contributions

Support de travail du sujet n°1 : Foncier économique et commercial - localisations des activités




Table 3 - Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante

Aménager les zones d'activités économiques et commerciales et optimiser le potentiel d'accueil aux entreprises

Foncier économique et commercial

Localisation des activités économiques et commerciales

Les orientations du PADD... ..pour quelles traductions dans le DOO ?

ORIENTATION 7 : Soutenir un écosystème économique et commercial dynamique

Définir une politique foncière pour s'engager en faveur du réinvestissement et de la requalification des zones d'activité existantes;

Maîtriser strictement la mutation commerciale des emprises disponibles ou mutables dans les zones d'activités économiques;

Permettre une extension limitée des zones d'activités économiques, au regard de l'évolution des besoins du tissu productif et en s'appuyant sur un portage foncier public;

Définir un redécoupage des zones au sein des zones d'activités dans une logique de pôles d'activités spécialisés ;

Faire du commerce un facteur d'urbanité ;

- 1** Le DOO définit une enveloppe foncière urbanisable à vocation économique et commerciale à l'échelle de l'Agglomération au cours des 12 prochaines années ;
- 2** Le DOO définit les localisations préférentielles de développement du commerce en priorisant leur implantation en centralité ;
- 3** Le DOO précise les conditions d'implantation des activités hors ZAE (en diffus) ;
- 4** Le DOO interdit le commerce dans certains secteurs des zones d'activités économiques existantes ;
- 5** Le DOO réserve la création de nouveaux m² commerciaux à des opérations de densification ;
- 6** Le DOO et/ou le DAAC définissent, pour chaque zone d'activité économique/commerciale de l'Agglomération :
 - des destinations et sous-destinations strictes, à décliner au sein des PLU ?
 - le potentiel d'accueil en matière de foncier et immobilier économique/commercial à l'horizon 2032 ?
 - la vocation des zones commerciales (typologie d'activité/format), dans l'optique de favoriser des complémentarités avec les centralités ?
- 7** Le DOO et le DAAC ne rendent possible la création de m² commerciaux par augmentation des emprises foncières commerciales en ZAE uniquement dans le cadre d'un projet de requalification inscrit dans les documents d'urbanisme (OAP, documents graphiques...) et dont la mise en oeuvre pourra faire intervenir d'autres outils (ZAC, concessions d'aménagement, acquisition foncière, etc.) ;
- 8** Le DOO et le DAAC conditionnent la création de m² commerciaux en ZAE à leur contribution à la requalification des zones commerciales ; Mettre la création de nouveaux m² au service de la montée en qualité des zones ;
- 9** Le DOO autorise l'extension des ZAE à une surface maximale des ZAE existantes, en fléchant une zone spécifique ;
- 10** Le DOO identifie la «boîte à outils» règlementaires et opérationnels en matière d'immobilier commercial et de maîtrise foncière au sein des zones d'activités économiques et commerciales ;

autres propositions

Niveau d'ambition du DOO

+

+

+++

Positionnez les n° sur la frise selon l'ordre de priorité et le phasage dans les 12 prochaines années

2021

Point de départ du SCoT

Temps 1 du SCoT

2026

Temps 2 du SCoT

2032

Echéance du SCoT

Séminaire du samedi 23 mars 2019 - Document d'Orientations et d'Objectifs

Table 3 - Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante

Sujet 1 - Foncier économique et commercial - localisations des activités

Numéro	Question	D'accord	D'accord / Pas d'accord mais...	Pas d'accord	Commentaires / Précisions
1	Le DOO définit une enveloppe foncière urbanisable à vocation économique et commerciale à l'échelle de l'Agglomération au cours des 12 prochaines années				Les élus donnent un avis globalement positif à cette proposition mais en émettant des réserves sur la durée de 12 ans (difficultés à évaluer)
2	Le DOO définit les localisations préférentielles de développement du commerce en priorisant leur implantation en centralité ;				Les élus s'accordent sur le principe d'une priorité des implantations commerciales en centralité, mais pour cela il faut il faut créer les conditions (foncier disponible)
3	Le DOO précise les conditions d'implantation des activités hors ZAE (en diffus)	oui sauf 2 élus			Accord des élus. L'une des élue défavorable se positionne plutôt pour interdire tout développement dans le diffus.
4	Le DOO interdit le commerce dans certains secteurs des zones d'activités économiques existantes				Les élus confirment l'interdiction du commerce dans certains espaces des ZAE existantes (2 non).
5	Le DOO réserve la création de nouveaux m ² commerciaux à des opérations de densification				Les élus sont favorables à imposer la densification aux nouveaux m ² commerciaux (un élu ne souhaite aucun m ² supplémentaire).
6	Le DOO et/ou le DAAC définissent, pour chaque zone d'activité économique/commerciale de l'Agglomération : des destinations et sous-destinations strictes, à décliner au sein des PLU ?	6 élus favorables			En matière d'estimation du potentiel d'accueil à l'horizon 2032, les élus estiment que la durée de 12 ans est trop longue pour être aussi prescriptif (impact sur les phasages d'aménagement). Ils proposent une durée de 6 ans (1 non)
	le potentiel d'accueil en matière de foncier et immobilier économique/commercial à l'horizon 2032 ?				
	la vocation des zones commerciales (typologie d'activité/format), dans l'optique de favoriser des complémentarités avec les centralités ?				
7	Le DOO et le DAAC ne rendent possible la création de m ² commerciaux par augmentation des emprises foncières commerciales en ZAE uniquement dans le cadre d'un projet de requalification inscrit dans les documents d'urbanisme (OAP, documents graphiques...) et dont la mise en œuvre pourra faire intervenir d'autres outils (ZAC, concessions d'aménagement, acquisition foncière, etc.)	6 élus favorables			Les élus sont favorables à un objectif de ne pas avoir d'augmentation de la surface globale des commerces à l'échelle d'Annemasse Agglo.
8	Le DOO et le DAAC conditionnent la création de m ² commerciaux en ZAE à leur contribution à la requalification des zones commerciales ; Mettre la création de nouveaux m ² au service de la montée en qualité des zones				Les élus soulignent l'enjeu d'avoir un travail qualitatif sur ces zones et que les projets futurs y participent pleinement. Par ailleurs, l'objectif de la requalification est de bien rester dans les emprises existantes.
9	Le DOO autorise l'extension des ZAE à une surface maximale des ZAE existantes, en fléchant une zone spécifique				Les élus sont mitigés. Ils émettent deux conditions à l'extension des ZAE : qu'il n'y ait pas de surfaces disponibles ailleurs et que l'extension soit fléchée uniquement pour des activités productives.
10	Le DOO identifie la «boîte à outils» réglementaires et opérationnels en matière d'immobilier commercial et de maîtrise foncière au sein des zones d'activités économiques et commerciales				Le principe de la boîte à idées est validé par les élus

Table 3 - Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante / Restitution des contributions

Support de travail du sujet n°2 : Qualité urbaine et paysagère des zones d'activité / Commerces, urbanité et aménagement urbain



Table 3 - Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante

Aménager les zones d'activités économiques et commerciales et optimiser le potentiel d'accueil aux entreprises

Qualité urbaine et paysagère des zones d'activité

Commerces, urbanité et aménagement urbain

Les orientations du PADD...

ORIENTATION 7 : Soutenir un écosystème économique et commercial dynamique

Mettre en oeuvre le principe de parcs d'activités durables pour accroître l'attractivité de l'environnement économique de l'Agglomération et contribuer à l'ambition de qualité urbaine globale ;

Améliorer la qualité urbaine et paysagère des ZAE et participer à l'émergence de vitrines urbaines en entrées d'Agglomération ;

...pour quelles traductions dans le DOO ?

1	Le DOO définit les principes généraux en matière de gestion de l'espace au sein des zones d'activités économiques et commerciales ;	<input type="checkbox"/>	Niveau d'ambition du DOO + ↓ +++
2	Le DOO identifie l'ensemble des centralités urbaines et villageoises comme des localisations préférentielles pour le développement commercial. Les PLU intègrent des règles favorables au développement commercial et à la qualité urbaine dans ces lieux ;	<input type="checkbox"/>	
3	Une partie du potentiel de développement commercial doit être réservée aux centralités. Le DOO fixe un objectif de 50% de la création de surfaces nouvelles en centralités ;	<input type="checkbox"/>	
4	Le DOO affirme un principe de priorité aux centralités en matière de développement commercial : l'implantation en centralité doit être étudiée avant d'envisager une implantation en ZAE ;	<input type="checkbox"/>	
5	Le DOO impose des prescriptions paysagères en faveur de la requalification et de la gestion des zones d'activités existantes ;	<input type="checkbox"/>	
6	Le DOO définit des principes de durabilité, de qualité environnementale et de performance énergétique ; Ex : coefficient de biotope, traitement des espaces libres ;	<input type="checkbox"/>	
7	Le DOO recommande l'encadrement de la publicité au sein des zones d'activités économiques ;	<input type="checkbox"/>	
8	Le DOO recommande le développement d'une gamme de services complète auprès des entreprises ou porteurs de projets ;	<input type="checkbox"/>	
9	Pour chaque zone d'activité économique et commerciale, le DOO définit les objectifs en matière d'aménagement urbain, paysager et en matière de desserte et de gestion du stationnement ;	<input type="checkbox"/>	
10	Le DOO impose/incite aux PLU la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble pour chaque projet de requalification au sein des zones d'activités ;	<input type="checkbox"/>	
11	Le DOO impose des prescriptions urbaines et architecturales pour les futurs projets d'implantation en zones d'activités économiques et flèche des outils réglementaires à mobiliser dans les PLU ; Ex : dispositions réglementaires volontaristes concernant les emprises au sol minimum (CES), l'implantation du bâti (marges de recul), alignements commerciaux ;	<input type="checkbox"/>	
12	Le DOO impose l'implantation de certains types de commerces dans les centralités : petit commerce (boutique), commerce alimentaire, commerce lié à «l'achat plaisir» (prêt-à-porter, produits culturels, etc.), et limite leur développement en zone commerciale ;	<input type="checkbox"/>	
autres propositions			

● D'accord

● Pas d'accord

● D'accord mais...

Positionnez les n° sur la frise selon l'ordre de priorité et le phasage dans les 12 prochaines années

2021

Point de départ du SCoT

Temps 1 du SCoT

2026

Temps 2 du SCoT

2032

Echéance du SCoT

Séminaire du samedi 23 mars 2019 - Document d'Orientations et d'Objectifs

Table 3 - Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante

Sujet 2 - Qualité urbaine et paysagère des zones d'activité / Commerces, urbanité et aménagement urbain

Numéro	Question	D'accord	D'accord / Pas d'accord mais...	Pas d'accord	Commentaires / Précisions
1	Le DOO définit les principes généraux en matière de gestion de l'espace au sein des zones d'activités économiques et commerciales ;				Accord des élus
2	Le DOO identifie l'ensemble des centralités urbaines et villageoises comme des localisations préférentielles pour le développement commercial. Les PLU intègrent des règles favorables au développement commercial et à la qualité urbaine dans ces lieux ;	unanimité			Accord unanime des élus qui insistent sur le volet qualité urbaine.
3	Une partie du potentiel de développement commercial doit être réservée aux centralités. Le DOO fixe un objectif de 50% de la création de surfaces nouvelles en centralités				Les participants valident le principe de réserve du potentiel de développement commercial en centralités mais il faut s'accorder sur le pourcentage dévolu (à retravailler).
4	Le DOO affirme un principe de priorité aux centralités en matière de développement commercial : l'implantation en centralité doit être étudiée avant d'envisager une implantation en ZAE				Pas de consensus entre les élus pour affirmer la priorité aux centralités en matière de développement commercial : certains veulent être plus fermes et d'autres plus souples. Un élu demande plus de souplesse dans le processus d'implantation commerciale, dans le cas où la centralité est déjà suffisamment pourvue en commerces.
5	Le DOO impose des prescriptions paysagères en faveur de la requalification et de la gestion des zones d'activités existantes				Les élus valident les principes qualitatifs proposés: paysage mais aussi durabilité, qualité environnementale, performance énergétique, qualité de vie pour les gens qui travaillent dans les zones d'activités. Sur l'encadrement de la publicité, il est précisé que le RLPI est en cours d'élaboration.
6	Le DOO définit des principes de durabilité, de qualité environnementale et de performance énergétique ; Ex : coefficient de biotope, traitement des espaces libres ;				
7	Le DOO recommande l'encadrement de la publicité au sein des zones d'activités économiques				
8	Le DOO recommande le développement d'une gamme de services complète auprès des entreprises ou porteurs de projets				
9	Pour chaque zone d'activité économique et commerciale, le DOO définit les objectifs en matière d'aménagement urbain, paysager et en matière de desserte et de gestion du stationnement				Accord des élus même si les enjeux de gestion des espaces privés / publics ont été évoqués.
10	Le DOO impose/incite aux PLU la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble pour chaque projet de requalification au sein des zones d'activités ;				Les élus confirment le principe de réaliser une étude. Néanmoins, deux points ont fait l'objet de débats : pas de consensus sur le fait que cela soit une prescription ou une recommandation et le phasage de ces études avec la réalisation des projets a été questionné

11	Le DOO impose des prescriptions urbaines et architecturales pour les futurs projets d'implantation en zones d'activités économiques et flèche des outils règlementaires à mobiliser dans les PLU ; Ex : dispositions règlementaires volontaristes concernant les emprises au sol minimum (CES), l'implantation du bâti (marges de recul), alignements commerciaux				<i>Les élus valident l'inscription de prescriptions urbaines et architecturales à destination des futurs projets d'implantation dans les ZAE</i>
12	Le DOO impose l'implantation de certains types de commerces dans les centralités : petit commerce (boutique), commerce alimentaire, commerce lié à «l'achat plaisir» (prêt-à-porter, produits culturels, etc.), et limite leur développement en zone commerciale				<i>Les élus s'accordent sur le principe de cibler certains types de commerces en centralités, plutôt par l'incitation et questionnent les outils pour y parvenir et les incitations existantes pour réaliser ce fléchage.</i>

En synthèse : les élus sont d'accord en majorité sur les principes mais quelques oppositions existent et la principale différence de positions concerne la distinction centralités/périphérie et la priorisation de certaines implantations d'activités en direction des centralités