

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Commune d'Annemasse

Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables (PADD)



Approuvé en Conseil Municipal du 11 septembre 2025

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'un «projet de territoire». C'est une vision stratégique et prospective du développement territorial de la commune d'Annemasse à l'horizon 2033. Ce document sera complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et décliné à travers le plan de zonage et le règlement du PLU.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les objectifs du développement durable définis par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui et permettent sa traduction opérationnelle.

### **L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

### **L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

#### **1 - L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

**2 - La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3 - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

**4 - La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5 - La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6 - La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**6 bis - La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

**7 - La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des ressources renouvelables ;

**8 – La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

**L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :**

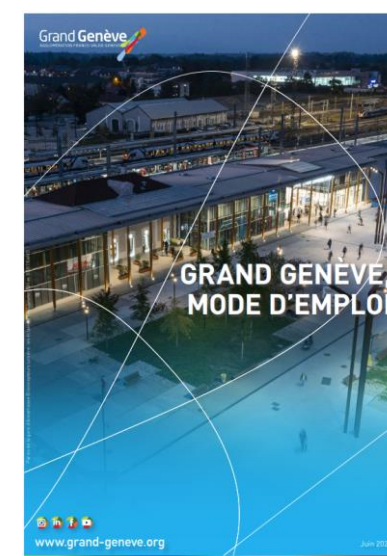
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1 - les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2 – Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. »

**Le contenu du PADD d'Annemasse a été établi sur les bases suivantes :**

- La prise en compte du diagnostic qui a fait apparaître un certain nombre d'enjeux auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses ;
- La réflexion de la commune et sa vision pour l'avenir du territoire ainsi que la mise en œuvre d'une politique de développement durable et d'un plan d'actions environnementales ;
- La concertation de la population ;
- Le bilan du PLU en vigueur et de sa mise en compatibilité avec le SCoT ;
- L'intégration dans une perspective plus large de l'avenir du territoire communal, en s'appuyant notamment sur les projets et les réflexions portés par la commune, Annemasse Les Voirons Agglomération, le Grand Genève et la Région Auvergne-Rhône-Alpes, en s'inscrivant dans les objectifs définis par le SRADDET de la Région, le SCoT d'Annemasse Agglo et le PLH.
- La prise en compte des principes définis aux articles L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui précisent les objectifs et les grands principes d'équilibre du développement durable auxquels le PLU doit répondre, ainsi que des nouvelles prescriptions figurant dans la loi valant Engagement National pour l'Environnement (ENE), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi Climat et Résilience.



### Rappel des principaux constats du diagnostic

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence un certain nombre de constats qui ont permis de dresser un portrait du territoire, à un instant t. Il ne s'agit pas d'un portrait figé, mais au contraire, d'un portrait dynamique, inscrivant résolument le territoire d'Annemasse dans son contexte spécifique.

**Les principaux constats de ces deux documents sont repris, de manière synthétique, ci-après :**

#### **Une commune dynamique et attractive...**

- Une hausse démographique continue au sein d'une agglomération attractive ;
- Une population jeune et un modèle familial qui se maintient ;
- Un marché de l'immobilier en tension croissante et un parc de logement social important ;
- Des taux d'équipements et de services d'envergure intercommunale mais des linéaires marchands qui se dévitalisent et s'étirent ;

#### **...dans un contexte transfrontalier**

- Des écarts de revenus marqués dans une région aux niveaux de vie disparates ;
- Une population en renouvellement continu ;
- Une augmentation du nombre de personnes seules ;
- Un important taux d'évasion d'actifs vers la Suisse et de déplacements pendulaires associés, liés à l'imbrication des territoires ;
- Des difficultés d'accès à l'emploi pour une large partie de la population ;

#### **Un paysage et un environnement naturel bouleversé par une croissance urbaine rapide et peu contrainte**

- Un territoire fortement urbanisé mais des vues sur le grand paysage persistantes à maintenir ;
- Un patrimoine bâti assez hétéroclite mais de nombreux éléments remarquables à préserver et mettre en valeur ;
- Un réseau hydrographique à protéger et à remettre à ciel ouvert ;
- Une biodiversité fragilisée : des corridors écologiques à reconstituer et des espaces de nature à recréer ;
- Une politique de déploiement des mobilités douces à poursuivre.

### Les défis issus du diagnostic

**Les constats énoncés précédemment ont conduit les élus à formuler quatre défis pour leur document d'urbanisme, qui ont servi de ligne directrice à la rédaction du projet de territoire :**

- L'engagement de la commune dans la transition écologique et la poursuite de sa résilience face au changement climatique ;
- La maîtrise et la structuration de la croissance urbaine à venir, garante d'un développement territorial solidaire et équilibré ;
- Le renfort de l'attractivité et du rayonnement du territoire et le soutien des filières économiques locales ;
- La protection et l'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;

**Les quatre défis, ainsi formulés, s'inscrivent pleinement dans le respect d'un développement territorial équilibré et durable qui prend appui sur :**

- L'efficacité économique : replacer le développement des activités au service des besoins des habitants et encourager la création d'emplois sur le territoire ;
- L'équité sociale : réduire les inégalités sociales et permettre à chacun d'accéder à un logement, aux services, à l'emploi et de répondre à ses besoins ;
- La protection de l'environnement et de la santé : par l'utilisation raisonnée des ressources naturelles, la limitation des émissions de gaz à effets de serre et des pollutions, la reconquête des espaces dégradés, la préservation de la biodiversité et le recyclage des déchets, l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, la limitation de l'exposition aux nuisances sonores, la prise en compte des risques naturels et technologiques.

### Des défis aux orientations du PADD

Les quatre défis formulés à l'issue du diagnostic ont conduit à structurer le PADD autour de quatre axes forts, eux-mêmes déclinés en orientations qui trouveront une traduction concrète dans les différentes pièces opérationnelles du PLU : zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### Axe 1 : Annemasse ville écologique

- 1.1 Renforcer et restaurer la trame écologique de la ville aux différentes échelles ;
- 1.2 Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur ;
- 1.3 Favoriser la transition écologique et lutter contre les nuisances et les pollutions ;
- 1.4 Développer une ville apaisée basée sur des projets structurants en matière de transports en commun et de modes actifs ;
- 1.5 Prendre en compte les risques majeurs dans l'aménagement du territoire et s'adapter aux évolutions des aléas et vulnérabilités dues au changement climatique.

### Axe 2 : Annemasse ville de mixité, inclusive et solidaire

- 2.1 Favoriser la stabilité géographique de la population de notre ville ;
- 2.2 Modérer la croissance démographique ;
- 2.3 Veiller à une mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier.

### Axe 3 : Annemasse centralité urbaine dynamique

- 3.1 Conforter, sur le plan économique, la place d'Annemasse comme cœur de l'agglomération annemassienne et pôle majeur du Grand Genève ;
- 3.2 Développer l'attractivité du centre-ville par un soutien des activités commerciales et de services ;

### Axe 4 : Annemasse qualité de ville et de qualité de vie

- 4.1 (Re)créer un sentiment d'appartenance au territoire et développer son identité à travers son urbanisme ;
- 4.2 Maîtriser le développement urbain et s'assurer de la qualité des projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville.



# **AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE**

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

- 1.1 Renforcer et restaurer la trame écologique de la ville aux différentes échelles ;
- 1.2 Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur ;
- 1.3 Favoriser la transition écologique et lutter contre les nuisances et les pollutions ;
- 1.4 Développer une ville apaisée basée sur des projets structurants en matière de transports en commun et de modes actifs ;
- 1.5 Prendre en compte les risques majeurs dans l'aménagement du territoire et s'adapter aux évolutions des aléas et vulnérabilités dues au changement climatique.



Source : Ville d'Annemasse

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.1 Renforcer et restaurer la trame écologique de la ville aux différentes échelles ;

#### Contexte

Le territoire communal est caractérisé par un milieu fortement urbanisé. La trame « verte » d'Annemasse est composée d'une grande diversité d'espaces aménagés en majorité isolés : parcs, places arborées, boisements, jardins familiaux, axes arborés... d'espaces naturels relictuels (Arve et ses abords, Bois de Rosses, Brouaz) ou de réserves foncières non mobilisées. Ces espaces composent des paysages identitaires et des paysages de proximité, participant à la qualité du cadre de vie et à la respiration du tissu urbain.

A l'exception de la continuité de l'Arve, la trame écologique de la commune se limite à deux corridors en pas japonais : ce sont des espaces semi-naturels et/ou artificialisés, de surfaces réduites, distants les uns des autres, permettant à certaines espèces de se déplacer (oiseaux, insectes, flore...).

La trame verte urbaine, sans avoir l'ambition d'être une trame naturelle complète et dense, peut toutefois être propice au développement d'une biodiversité ordinaire riche.

**Conscients de l'importance de la nature et de la biodiversité dans l'adaptabilité de leur territoire et dans la qualité de vie de leurs habitants, les élus souhaitent agir pour le renforcement et la restauration de la trame écologique de leur ville.**

#### Objectifs

Afin de préserver et de conforter le patrimoine naturel du territoire et le cadre de vie des Annemassiens, il s'agira à travers le PLU de :

- Préserver la biodiversité et les espaces naturels, en protégeant notamment les espaces non artificialisés
- Maintenir et préserver la trame écologique de l'Arve et des milieux associés (notamment sa ripisylve et la zone humide et boisée du Vernand),

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.1 Renforcer et restaurer la trame écologique de la ville aux différentes échelles ;

- Préserver et conforter la trame verte urbaine : préserver et développer les coupures d'urbanisation et les continuités écologiques ;
- Concrétiser le projet de remise à l'air libre de la Géline en lien avec Annemasse Agglo ;
- Améliorer la fonctionnalité des continuités vertes en pas japonais ( y compris grâce à la végétalisation des espaces privés) en travaillant sur :
  - La connectivité des espaces de nature,
  - L'implantation d'espaces supports de biodiversité (haies, prairies à fauche tardive, arbres...),
  - La diversification de la végétation (notamment des haies) à travers l'implantation d'espèces locales,
  - En luttant contre les obstacles pour la faune (clôtures notamment),
  - En intégrant la restauration de la trame verte et bleue dans les futurs projets d'aménagement ;
- Valoriser le réseau d'espaces verts collectifs et d'éléments structurants (arbres, haies...) et renforcer leurs connexions.



Source : Ville d'Annemasse

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.2 Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur

#### Contexte

La commune d'Annemasse fait d'ores et déjà face au changement climatique et aux conséquences sur son environnement naturel, économique et social. Le territoire est fortement vulnérable notamment vis-à-vis de l'augmentation des températures, de la disponibilité de la ressource en eau et des risques naturels et sanitaires. Au cours des dernières décennies, la commune d'Annemasse a subi une croissance urbaine et une densification importante impliquant une pression foncière forte sur les espaces de nature relictuels. L'artificialisation des sols et l'étalement urbain ont eu de nombreuses conséquences sur l'environnement et la qualité de vie des habitants : accélération de la perte de biodiversité, rupture du cycle de l'eau, accentuation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain en lien avec l'augmentation des températures... Les espaces de nature en ville représentent à la fois des refuges de biodiversité et de fraîcheur pour la population.

**Conscients de la vulnérabilité de leur commune face au changement climatique et à ses conséquences, les élus souhaitent agir dans la lutte contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur urbain.**

#### Objectifs

Les élus d'Annemasse souhaitent s'emparer de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et s'approprier la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans une logique d'accentuation des engagements de la commune en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour en proposer une déclinaison adaptée au territoire en priorisant l'intensification des tissus existants et en réinvestissement les espaces délaissés. Cette volonté se traduit par :

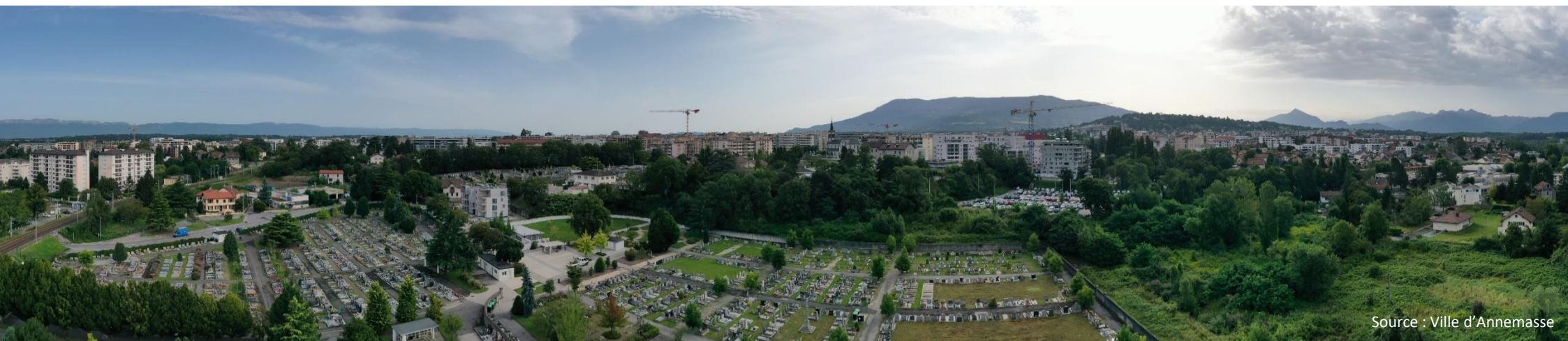
- La mobilisation des gisements fonciers stratégiques identifiés dans le cadre du SCoT
- Stopper la consommation foncière, au sein de la ville agglomérée, des espaces naturels, agricoles et forestiers en compatibilité avec les prescriptions du SCoT ;
- Une priorité donnée à la requalification du parc existant, à la réoccupation des logements vacants et à la densification de l'enveloppe urbaine existante.

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.2 Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur

Dans cette logique, le PLU permettra de :

- Privilégier l'implantation des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine,
- Privilégier le renouvellement urbain,
- Protéger et développer la nature en ville et la végétalisation des espaces publics et privés en :
  - Poursuivant les actions de désimperméabilisation des sols mises en place par la commune,
  - Préservant les espaces verts et les éléments végétaux structurants (arbres, haies...)
  - Accompagnant/développant les initiatives citoyennes de végétalisation de leurs espaces privés (choix des espèces...).
  - Créant de nouveaux espaces verts et zones d'ombrages.



Source : Ville d'Annemasse

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.3 Favoriser la transition écologique et lutter contre les nuisances et les pollutions

#### Contexte

Face à un contexte de changement climatique et de crise énergétique, la commune d'Annemasse doit miser sur le développement durable de son territoire en préservant ses ressources naturelles et en développant une stratégie territoriale autour de l'énergie, les trajectoires de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de GES étant pour l'instant insuffisantes pour atteindre les objectifs nationaux et régionaux.

La production d'énergies renouvelables, par nature territorialisée, est encore faible à Annemasse (4% de sa consommation énergétique). La production de l'énergie est donc un enjeu majeur pour la commune, qui doit mieux exploiter ses potentiels, et ce à différentes échelles géographiques: à l'échelle du bâtiment (solaire sur les toitures ou les parkings), mais également du quartier (développement du réseau de chaleur urbain).

Les élus ont également pour ambition d'accroître la qualité de vie pour les habitants de la commune, ce qui nécessite de prendre en compte les nuisances environnementales susceptibles de porter atteinte à la santé des habitants et usagers du territoire, en particulier celles liées au bruit et à la pollution de l'air.

La transition écologique et énergétique passe également par un changement de paradigme, en considérant le déchet comme une ressource. Il s'inscrit alors au cœur de l'économie circulaire. Néanmoins, la réduction de la production des déchets à la source reste indispensable (la production annuelle moyenne de déchets ménagers et assimilés est supérieure à la moyenne régionale sur l'agglomération).

**Conscients des enjeux de leur commune, les élus souhaitent agir en faveur de la transition écologique (et énergétique) et de la lutte contre les nuisances et les pollutions.**

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.3 Favoriser la transition écologique et lutter contre les nuisances et les pollutions

#### Objectifs

- Développer la production d'énergies renouvelables (ENR), réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES):
  - En agissant sur les principaux secteurs consommateurs/émetteurs : les bâtiments résidentiels et tertiaires (rénovation/réhabilitation), le transport routier (développement de nouvelles formes de mobilités)...
  - En développant plusieurs réseaux de chaleur urbain, mais également d'autres formes d'énergies renouvelables comme le solaire photovoltaïque en toitures, ainsi que leur végétalisation et via l'engagement de la commune sur ses bâtiments et sur les programmes neufs.
- Améliorer la qualité de l'air et préserver les populations (santé) :
  - Maitriser les consommations d'énergie et inciter le remplacement les équipements de chauffage peu performants,
  - Maitriser la mobilité du territoire (voir 1.4),
  - Limiter l'exposition des personnes fragiles à la pollution (localisation des bâtiments recevant du public fragile).
- Prendre en compte les nuisances sonores lors des aménagements et les réduire à la source,
- Prendre en compte et élargir la trame noire dans les aménagements et poursuivre la démarche de réduction de la pollution lumineuse,
- Développer le recyclage des matériaux et l'économie circulaire et inciter à la réduction et à la valorisation des déchets :
  - En prévoyant des locaux adaptés pour la collecte des déchets et le compostage
  - En incitant au réemploi des matériaux de démolition.

## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.4 Développer une ville apaisée basée sur des projets structurants en matière de transports en commun et de modes actifs

#### Contexte

La commune d'Annemasse bénéficie d'un positionnement central stratégique et d'une desserte routière efficace mais régulièrement engorgée et source de nuisances quotidienne (nuisances sonores, pollutions, coupures paysagères, insécurité). Parallèlement, la commune propose à ses usagers une offre importante et croissante de transports en commun (bus, tram, TER et LGV) qui la relie efficacement à ses territoires voisins et plus particulièrement à la Suisse. Pourtant les annemassiens demeurent encore fortement dépendants de l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens : bien qu'en diminution, près de 60 % des déplacements domicile-travail sont encore effectués en voiture et près de 70% des actifs travaillent en dehors du territoire communal. Il en est de même pour les mobilités douces : bien que la marche et le vélo représentent des taux d'usage supérieurs à ceux de l'Agglo ou du département, les modes actifs demeurent encore trop peu employés dans les mobilités pendulaires.

**Conscients du potentiel fort que représentent ces mobilités alternatives à la voiture individuelle, les élus d'Annemasse souhaitent agir pour l'apaisement de leur ville par la promotion des modes actifs et la poursuite du déploiement de l'offre de transports en commun.**

#### Objectifs

- Poursuivre le développement d'alternatives performantes capables de palier l'autosolisme : poursuivre le développement de lignes de Transports en Communs en Sites Propres (TCSP) et le maillage du territoire communal par des lignes complémentaires, poursuivre la connexion de la commune à l'ensemble de ses territoires voisins dans une logique d'agglomération et de continuité urbaine et favoriser la multimodalité sur les axes et nœuds structurants (Gare ferroviaire, arrêts de tramway) ;
- Créer une offre qualitative en faveur des modes actifs : poursuivre la structuration d'un réseau de liaisons continues, sécurisées et agréables, en site propre, permettant de relier les points d'attractivité du territoire et leur rabattement sur les réseaux de véloroute et voies piétonnes (Voie Verte du Grand Genève et ViaRhôna) ;

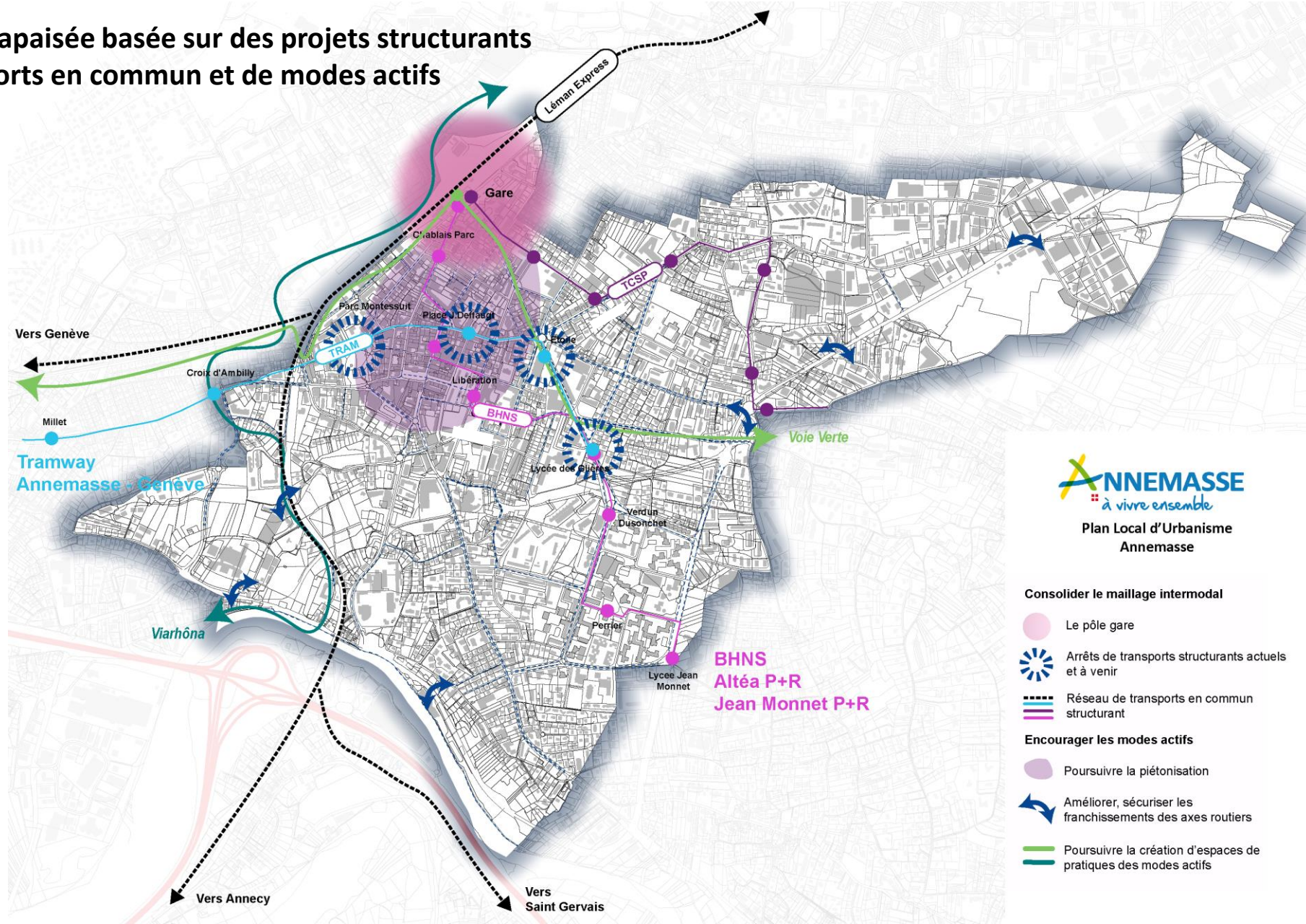
## AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

### 1.4 Développer une ville apaisée basée sur des projets structurants en matière de transports en commun et de modes actifs

- Maîtriser l'usage et la place de l'automobile dans les déplacements et au sein de l'espace public, notamment en cœur d'agglomération et pour les déplacements quotidiens de courte distance :
  - Favoriser le rabattement vers des modes alternatifs par la mise en place de parc-relais par exemple
  - Encourager le covoiturage et l'autopartage par l'aménagement de l'espace public (stationnement, espaces de rencontres, etc.)
  - Permettre un partage apaisé de l'espace public par des aménagements favorables aux mobilités alternatives ;
  - Adapter l'offre de stationnement public et privé des véhicules individuels au regard du développement des modes alternatifs ;
  - Atténuer les coupures urbaines générées par les axes routiers en améliorant et en sécurisant leurs franchissements.



**Développer une ville apaisée basée sur des projets structurants en matière de transports en commun et de modes actifs**



### AXE 1 : ANNEMASSE VILLE ÉCOLOGIQUE

1.5 Prendre en compte les risques majeurs dans l'aménagement du territoire et s'adapter aux évolutions des aléas et vulnérabilités dues au changement climatique

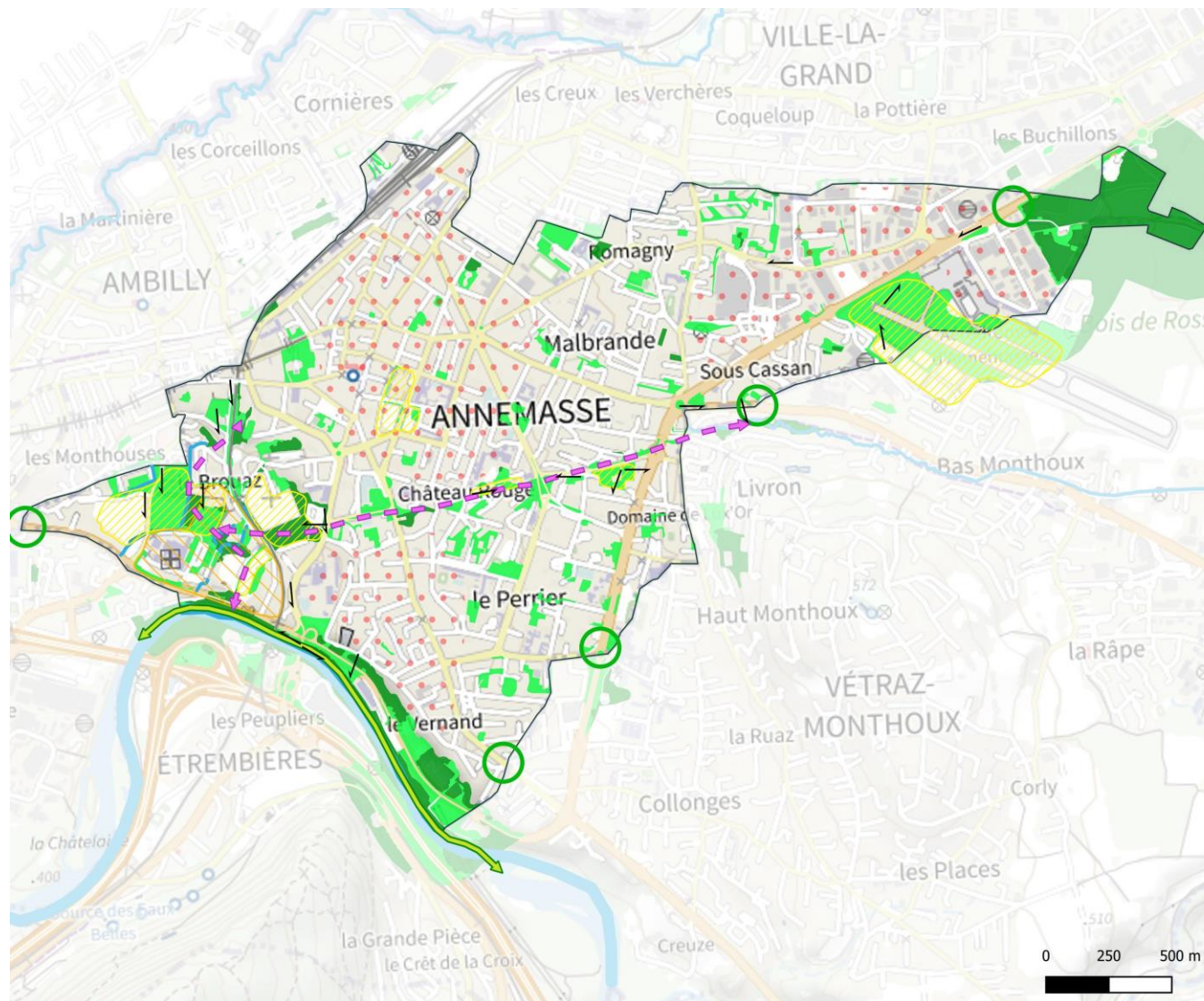
#### Contexte

Par ses caractéristiques très urbaines, la commune se révèle particulièrement vulnérable au changement climatique et à ses conséquences, notamment vis-à-vis de l'augmentation des températures, de la disponibilité de la ressource en eau et des risques naturels (inondation, mouvements de terrain) et sanitaires (allergies, hyperthermie et surmortalité lors d'épisodes de canicules, qualité de l'air...). **Conscients de cette vulnérabilité, les élus ont souhaité agir afin d'anticiper les conséquences du changement climatique dans l'aménagement du territoire communal.**

#### Objectifs

- Améliorer la gestion des eaux pluviales :
  - Désimperméabiliser,
  - Végétaliser,
  - Gérer l'eau à la parcelle ;
- Préserver la ressource en eau de manière qualitative et quantitative ;
- Prendre en compte les risques naturels et sanitaires dans l'aménagement de la commune (transversal) :
  - En travaillant par exemple sur les essences d'arbres en lien avec l'augmentation des températures et des maladies,
  - En adaptant les constructions et leur localisation,
  - En préservant les espaces naturels et notamment les zones humides,
  - En luttant contre les îlots de chaleur urbains.

**Axe 1 : Annemasse ville durable**



**Plan local d'urbanisme Annemasse**

**Annemasse ville durable**

- ▭ Limites communales
- Préserver le patrimoine naturel et le cadre de vie
  - ▨ Préserver les coupures d'urbanisation d'intérêt paysager, à l'échelle communale
  - ▨ Encadrer l'aménagement du Brouaz dans un objectif d'intégration paysagère
  - ➔ Maintenir les cônes de vue identitaires et les ouvertures paysagères
  - Améliorer le traitement paysager des entrées de ville
  - Préserver les espaces ouverts, humides et boisés
  - Préserver et valoriser les espaces de nature en ville
  - ➔ Coupure verte de l'Arve à préserver
  - ➔ Conforter les trames en pas japonais
  - Préserver la qualité de l'eau
- Engager la commune dans la transition écologique
  - Prendre en compte les risques et anticiper les évolutions liées au changement climatique
  - Lutte contre les îlots de chaleur (désimperméabilisation, végétalisation, gestion des eaux pluviales à la source...)

Source : OCS 2015 Haute-Savoie retravaillée, MNHN, RPG, Mairie d'Annemasse, Annemasse Agglo  
Réalisation : Acer campestre - 2024



# **AXE 2 : ANNEMASSE VILLE DE MIXITÉ, INCLUSIVE ET SOLIDAIRE**

## AXE 2 : ANNEMASSE VILLE DE MIXITÉ, INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

- 2.1 Favoriser la stabilité géographique de la population de notre ville ;
- 2.2 Modérer la croissance démographique ;
- 2.3 Veiller à une mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier.



Source : ville d'Annemasse

## AXE 2 : ANNEMASSE VILLE DE MIXITÉ, INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

### 2.1 Favoriser la stabilité géographique de la population de notre ville

#### Contexte

Du fait de son positionnement transfrontalier, Annemasse accueille une population qui se renouvelle fortement : près de la moitié des ménages annemassiens est installée depuis moins de quatre ans, dont 20% depuis moins de deux ans. En effet, si le territoire est attractif pour les jeunes actifs, la majorité des couples et familles aux revenus intermédiaires doivent quitter la commune pour accéder à la propriété ou acquérir un logement adapté à la taille de leur ménage. Un brassage continu de la population qui amplifie le processus de tension immobilière et qui ne permet pas de créer un sentiment d'appartenance à la commune, pouvant tendre à terme à l'orienter vers un statut de « ville dortoir » ou de « ville de passage ».

**Conscients des problématiques de blocage des parcours résidentiels de la commune et de la fuite des ménages familiaux, les élus du territoire s'engagent dans un modèle de développement urbain en faveur de la stabilisation de la population sur la commune, par une réponse aux besoins en logement adaptée, en particulier aux revenus intermédiaires.**

#### Objectifs

- Développer les parcours résidentiels des ménages : poursuivre et en accentuer les dispositifs en faveur d'une offre de qualité répondant aux besoins identifiés des ménages annemassiens en termes de surfaces, de typologies et de prix et lutter contre les logiques spéculatives d'investissement hors contexte ;
- Valoriser, améliorer et mobiliser le parc de logements existants en priorisant notamment la rénovation énergétique en concertation avec le Schéma directeur des énergies d'Annemasse Agglo, afin de permettre la réutilisation du parc aujourd'hui dégradé et énergivore et de lutter contre la précarité énergétique des ménages ;
- Maîtriser les coûts de sortie des opérations et définir une stratégie d'identification des secteurs à maîtriser qui s'appuie sur les secteurs de développement préférentiels du SCoT, afin de permettre de développer des opérations favorisant la qualité urbaine, environnementale, paysagère et sociale.

## AXE 2 : ANNEMASSE VILLE DE MIXITÉ, INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

### 2.2 Modérer la croissance démographique

#### Contexte

Premier bassin de vie du Genevois Français et centralité urbaine majeure et Grand Genève, l'agglomération annemassienne a connu une croissance démographique exceptionnelle au regard des moyennes régionales et nationales. Avec une superficie de 4,98 km<sup>2</sup> pour une population de 36 582 habitants (Recensement municipal de 2022), la densité de population d'Annemasse s'élève aujourd'hui à 7 801 habitants au km<sup>2</sup> ; commune centre d'Annemasse Agglo, elle constitue la commune la plus dense et la deuxième ville la plus peuplée de Haute-Savoie. Cette croissance démographique continue depuis les années 1960 et plus intense depuis les années 2000 se justifie par le maintien d'un solde migratoire positif et un taux de natalité élevé (17,7%).

**Convaincus que l'enjeu pour la commune est aujourd'hui d'accueillir « mieux » plutôt qu'accueillir « plus », et d'ores et déjà engagés dans un modèle de développement urbain maîtrisé et équilibré, les élus d'Annemasse réaffirment leur ambition d'infléchir les tendances de démographiques observées ces dernières années, tout en assumant activement le statut de cœur urbain de la commune au sein de la métropole genevoise.**

#### Objectifs

- Dans le respect des objectifs du SCoT, maîtriser le développement de la population et le développement urbain afférent, permettant de prendre en compte la dynamique de développement engagée à court terme :
  - Il est ainsi attendu de tendre vers une croissance démographique annuelle moyenne de 1% sur le temps du SCoT, soit d'atteindre au maximum 42 000 habitants à l'horizon 2032 (taux de croissance de la population de 1 %) ;
  - En cohérence avec cette ambition de développement démographique maîtrisé, mais également en réponse aux processus de décohabitation des ménages et aux objectifs fixés par le SCoT, la commune s'engage à participer à l'accueil démographique d'Annemasse Agglo par la réalisation de 2 600 logements au maximum à l'horizon 2032, soit une moyenne de 216 logements / an (sur 12 ans de 2020 à 2032 – donnée du SCOT).

## AXE 2 : ANNEMASSE VILLE DE MIXITÉ, INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

### 2.2 Modérer la croissance démographique

- Dans une logique de sobriété foncière et de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain et d'optimisation foncière identifiés (dents creuses, parcelles divisibles et foncier mutable) et à proximité des centralités (commerces, services et équipements) et des nœuds de transports en commun structurants.
- Anticiper l'offre d'équipements et de services nécessaires, capables de répondre aux besoins évolutifs de la population actuelle et projetée à l'échelle intercommunale et de renforcer leur maillage dans les quartiers afin de limiter les besoins en déplacements motorisés :
  - développer les services d'accueil à destination de l'enfance et la petite enfance ;
  - poursuivre la mise à niveau des équipements scolaires primaires et secondaires ;
  - déployer une gamme de services à destination des jeunes ; encourager l'implantation de services d'accompagnement des habitants (service à la personne, accès à l'emploi, soutien aux projets associatifs et citoyens, etc.).



Source : Ville d'Annemasse

## AXE 2 : ANNEMASSE VILLE DE MIXITÉ, INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

### 2.3 Veiller à une mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier

#### Contexte

Du fait de son positionnement géographique transfrontalier, Annemasse fait l'objet d'une certaine mixité sociale et culturelle qui constitue à la fois une richesse et une force pour la commune, mais qui induit aussi des problématiques d'intégration sociales et économiques de tous les habitants au regard des fortes inégalités de niveaux de vie qui persistent.

**Conscients des disparités sociales et économiques fortes sur leur territoire, les élus d'Annemasse s'engagent dans un modèle de développement urbain solidaire, au service du lien et de la mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier.**

#### Objectifs

- Poursuivre et développer l'offre diversifiée et durable de logements :
  - diversifier les typologies d'habitat,
  - favoriser une offre d'habitat durable et accessible tant en termes de disponibilités, de revenus que de mobilité,
  - encourager le déploiement de nouveaux modes d'habitat (intergénérationnel et inclusif notamment) ;
- Territorialiser et adapter en fonction des spécificités du territoire communal la politique dite des « trois tiers » portée par le SCoT d'Annemasse Agglo qui consiste à développer sur le territoire un tiers de logement social, un tiers de logement abordable en accession (dont les prix de commercialisation sont encadrés) et un tiers de logement libre, au prorata des objectifs de production de logements définis par le SCoT à l'horizon 2032 ;

## AXE 2 : ANNEMASSE VILLE DE MIXITÉ, INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

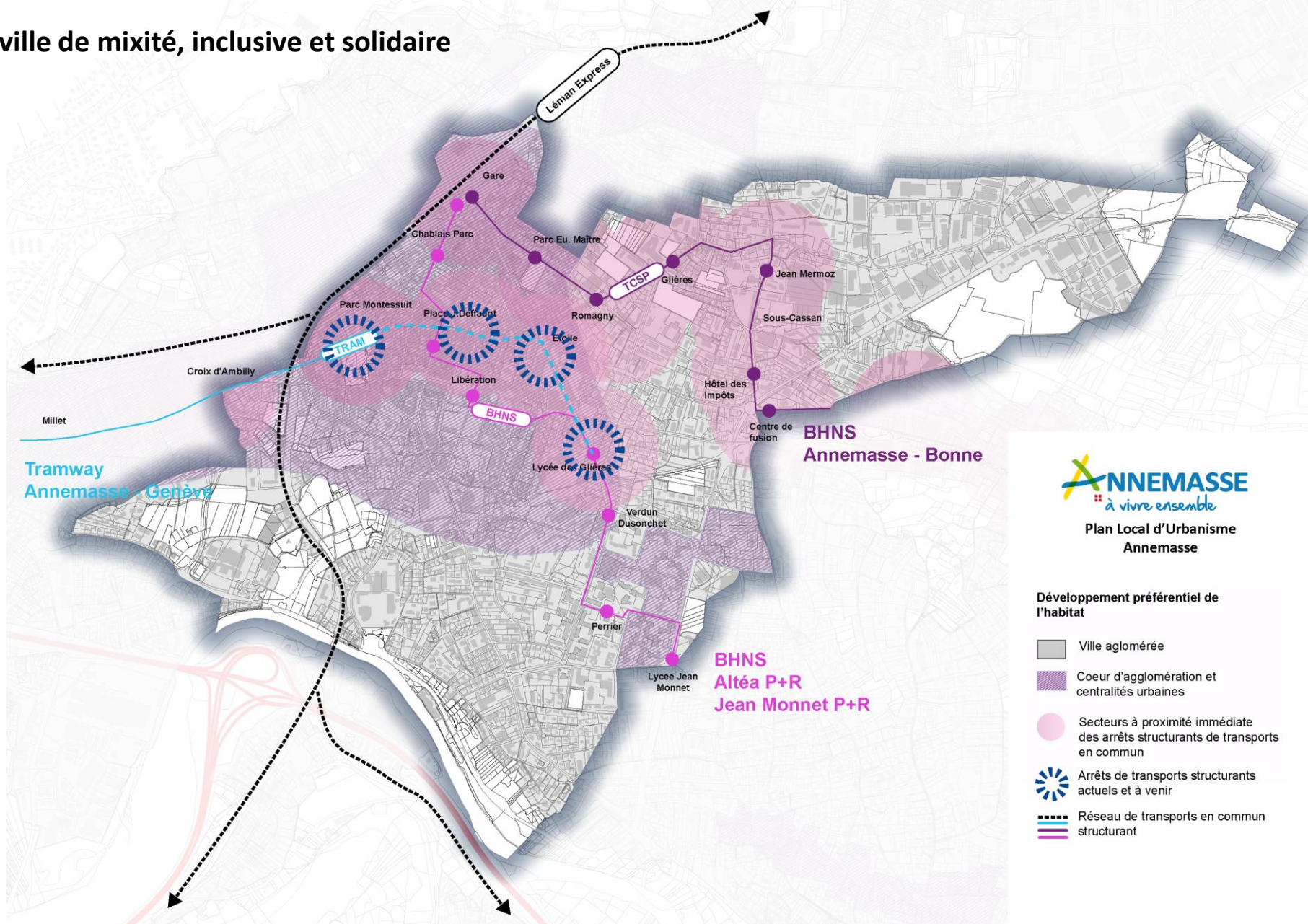
### 2.3 Veiller à une mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier

- Améliorer le parc de logements en difficultés :
  - poursuivre la revalorisation des quartiers reconnus comme fragiles en appui du dispositif NPNRU et du Contrat de ville d'Annemasse Agglo,
  - prévenir les situations d'habitat indigne,
  - lutter contre les copropriétés dégradées.



Source : Ville d'Annemasse

**Axe 2 : Annemasse ville de mixité, inclusive et solidaire**





# **AXE 3 : ANNEMASSE CENTRALITÉ URBAINE DYNAMIQUE**

## AXE 3 : ANNEMASSE CENTRALITÉ URBAINE DYNAMIQUE

- 3.1 Conforter, sur le plan économique, la place d'Annemasse comme cœur de l'agglomération annemassienne et pôle majeur du Grand Genève ;
- 3.2 Développer l'attractivité du centre-ville par un soutien des activités commerciales et de services ;



Source : Ville d'Annemasse

### **AXE 3 : ANNEMASSE CENTRALITÉ URBAINE DYNAMIQUE**

#### **3.1 Conforter, sur le plan économique, la place d'Annemasse comme cœur de l'agglomération annemassienne et pôle majeur du Grand Genève**

##### **Contexte**

Annemasse se positionne comme un pôle structurant dynamique en matière de développement économique, par l'accueil d'environ 13 600 emplois, soit 48% de la Communauté d'Agglomération, et d'environ 15 500 actifs résidants sur la commune. En effet, de par sa localisation stratégique, Annemasse, est une commune dynamique qui attire aussi bien les entreprises que les actifs et joue un rôle moteur dans l'offre économique et tertiaire à l'échelle du territoire.

La commune compte chaque année de nouveaux actifs (+5% entre 2010 et 2017) et nouvelles activités économiques (environ 65 000m<sup>2</sup> de locaux construits en 10 ans), néanmoins elle se doit d'être soucieuse d'un développement raisonné en matière de consommation d'espaces.

Au travers du PLU, les élus d'Annemasse réaffirment leur souhait de hiérarchiser et de structurer le développement des activités économiques et commerciales de leur territoire tout en favorisant et maîtrisant le développement de nouvelles activités. Ainsi, le PLU devra répondre à ces perspectives d'accueil tout en s'inscrivant dans une logique de transition sociale, environnementale et économique par la mise en place d'une stratégie garante de l'organisation spatiale et de la lisibilité de l'offre économique (artisanale, industrielle, logistique, tertiaire).

##### **Objectifs**

- **Assurer les conditions d'un développement économique équilibré entre les activités industrielles et artisanales, tertiaires, commerciales et de services**, en améliorant et structurant la lisibilité de l'offre notamment par un développement organisé entre les différentes polarités économiques (ZAE Mont Blanc, Zi. Des Grands Bois, secteur de la gare, implantations diffuses) ;
- **Favoriser le renouvellement urbain de la ZAE avec l'amélioration de sa qualité paysagère et environnementale**, en réalisant des efforts de réaménagement en matière de requalification de la Zone d'Activités du Mont Blanc (espaces publics, qualités architecturales et paysagères...), en encourageant la reconversion ou rénovation des locaux dégradés présents sur la zone d'activité et en développant une stratégie de renouvellement et de recomposition des espaces économiques par une utilisation modérée des espaces et une densification des tissus existants ;

**AXE 3 : ANNEMASSE CENTRALITÉ URBAINE DYNAMIQUE**

3.1 Conforter, sur le plan économique, la place d'Annemasse comme cœur de l'agglomération annemassienne et pôle majeur du Grand Genève

- **Adapter les formats immobiliers au regard de la tertiarisation de l'économie**, en permettant l'implantation de nouvelles entreprises tertiaires sur le secteur gare d'Annemasse (plate-forme multimodale), en favorisant les locaux mutables, et en encourageant un développement équilibré des surfaces de vente par typologie d'activité ;
- **Conforter la vocation artisanale et industrielle des espaces dédiés pour ces activités**, en évitant le report des activités commerciales sur la Zone d'Activité du Mont Blanc (prescription du SCoT opposable) et en privilégiant les implantations artisanales et industrielles sur la zone d'activité des Grands Bois.



Source : Ville d'Annemasse

### AXE 3 : ANNEMASSE CENTRALITÉ URBAINE DYNAMIQUE

#### 3.2 Développer l'attractivité du centre-ville par un soutien des activités commerciales et de services

##### Contexte

Malgré un environnement concurrentiel dense, Annemasse est également le pôle majeur en matière d'offre commerciale et de services à l'échelle de l'agglomération avec près de 800 activités, dont plusieurs grandes et moyennes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> situées sur la ZAE du Mont Blanc. Une commune structurée en 5 pôles complémentaires : le centre-ville historique récemment étendu, la zone commerciale, et trois polarités de quartier dont il convient de préserver l'équilibre. Toutefois, certaines fragilités sont observées sur la dynamique commerciale d'Annemasse, par la présence élevée de locaux destinés à des services, un taux de locaux vacants supérieur à la moyenne des villes comparables et une perte de diversité commerciale induite par une spécification de l'offre. Particulièrement sensibles au maintien de l'équilibre des pôles commerciaux en fonction de leur rayonnement et de leur vitalité, les élus d'Annemasse portent une volonté forte de maintien et de protection de l'offre de commerces et services. Pour ce faire, le PLU visera à poursuivre les actions mises en œuvre en faveur du commerce local et préconiser les outils nécessaires pour accompagner la revalorisation et structuration de l'offre commerciale d'Annemasse.

##### Objectifs

- **Maintenir et maîtriser la complémentarité existante entre le centre-ville, les pôles de proximité, le diffus et la zone commerciale en cohérence avec l'armature urbaine (condenser le centre-ville)**, en limitant le développement commercial périphérique et diffus, en mettant en œuvre les conditions de pérennisation des commerces dans les pôles de proximité, vecteurs positifs du cadre de vie et de la réduction des déplacements, en saisissant l'opportunité du prolongement de la ligne du tramway et du développement de la piétonisation pour redéfinir le périmètre marchand du centre-ville d'Annemasse et appuyer l'attractivité de certaines rues en perte de vitesse (rue du Faucigny, rue du Parc...). Il conviendra de se munir des outils réglementaires nécessaires pour accompagner la mutation des commerces existants (protection des linéaires, périmètre de sauvegarde...).

**AXE 3 : ANNEMASSE CENTRALITÉ URBAINE DYNAMIQUE**

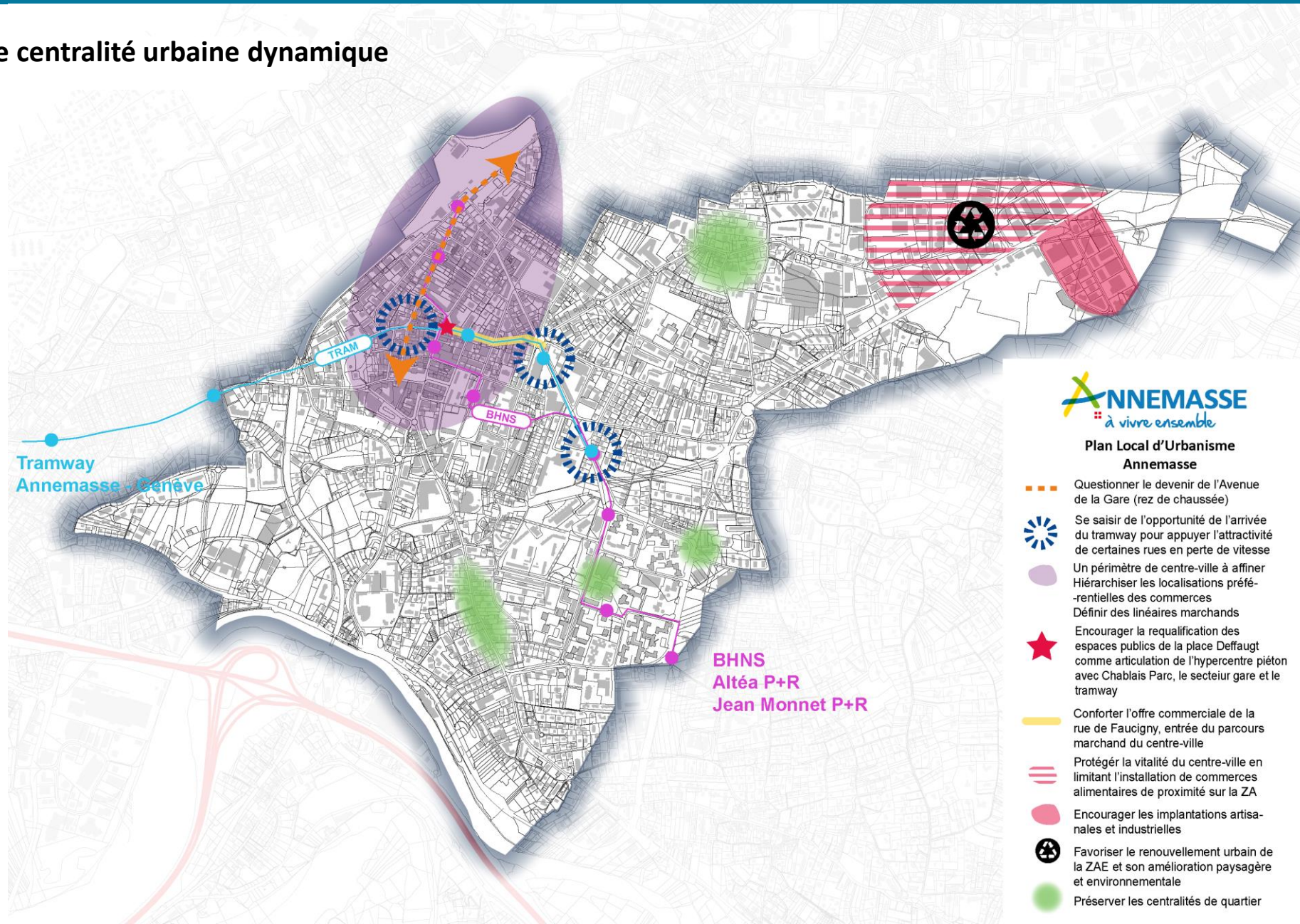
**3.2 Développer l'attractivité du centre-ville par un soutien des activités commerciales et de services**

- **Stimuler l'écosystème local, avec une mise en valeur des produits et producteurs locaux, et des activités d'économie sociale et solidaire**, en favorisant l'accès à tous à une alimentation composée de produits frais et locaux par la valorisation de points de vente de producteurs et l'offre non-sédentaire et en donnant la possibilité d'accéder à des cellules commerciales et rez-de-chaussée actifs à des acteurs de l'économie sociale et solidaire.
- **Développer l'attractivité paysagère et la qualité d'usage du centre-ville :**
  - En accompagnant le développement de la piétonnisation en cours sur le périmètre du centre-ville d'Annemasse,
  - En mobilisant les outils nécessaires au maintien de l'activité commerciale pendant et après les phases travaux du tramway (signalétique, jalonnement, aides financières),
  - En encourageant le réaménagement et la requalification de certains espaces publics principaux (Place Deffaugt, Rue du Faucigny, Avenue de la Gare...).
- **Permettre l'embellissement de l'ensemble des éléments visibles depuis la rue** et donc le renforcement de la qualité de ville par le déploiement de la charte relative à l'aménagement des vitrines commerciales de l'agglomération et du plan façade de la ville d'Annemasse.



Source : Ville d'Annemasse

**Axe 3 : Annemasse centralité urbaine dynamique**





# **AXE 4 : ANNEMASSE QUALITÉ DE VILLE ET QUALITÉ DE VIE**

## AXE 4 : ANNEMASSE QUALITÉ DE VILLE ET QUALITÉ DE VIE

- 4.1 (Re)créer un sentiment d'appartenance au territoire et développer son identité à travers son urbanisme ;
- 4.2 Maîtriser le développement urbain et s'assurer de la qualité des projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville.



Source: Annemasse Agglo

## AXE 4 : ANNEMASSE QUALITÉ DE VILLE ET QUALITÉ DE VIE

### 4.1 (Re)créer un sentiment d'appartenance au territoire et développer son identité à travers son urbanisme

#### Contexte

Annemasse se situe à proximité d'importantes destinations de tourisme de loisirs (stations de ski, Lac Léman...), pourtant son activité touristique principale repose aujourd'hui sur le tourisme d'affaires grâce à sa clientèle de passage et sa position géographique stratégique. Néanmoins, le territoire dispose d'atouts importants en termes d'activités de plein air et de loisirs grâce à un tissu urbain qui est encadré par de grands paysages tels que Le Salève ou encore le massif des Voirons situés à proximité. A une échelle plus macro, le cœur de ville regorge de bâtiments de caractère qui reflètent l'histoire Annemassienne (ex : projet de Maison des Mémoires) et de biotopes riches, comme les promenades de l'Arve...

**Conscients de cette situation géographique, du cadre de vie privilégié et du potentiel de la commune, les élus souhaitent participer à l'attractivité et au rayonnement d'Annemasse pour les habitants actuels et futurs en valorisant le patrimoine historique et naturel. Ainsi, le PADD devra permettre une valorisation et une protection des éléments identitaires du territoire.**

#### Objectifs

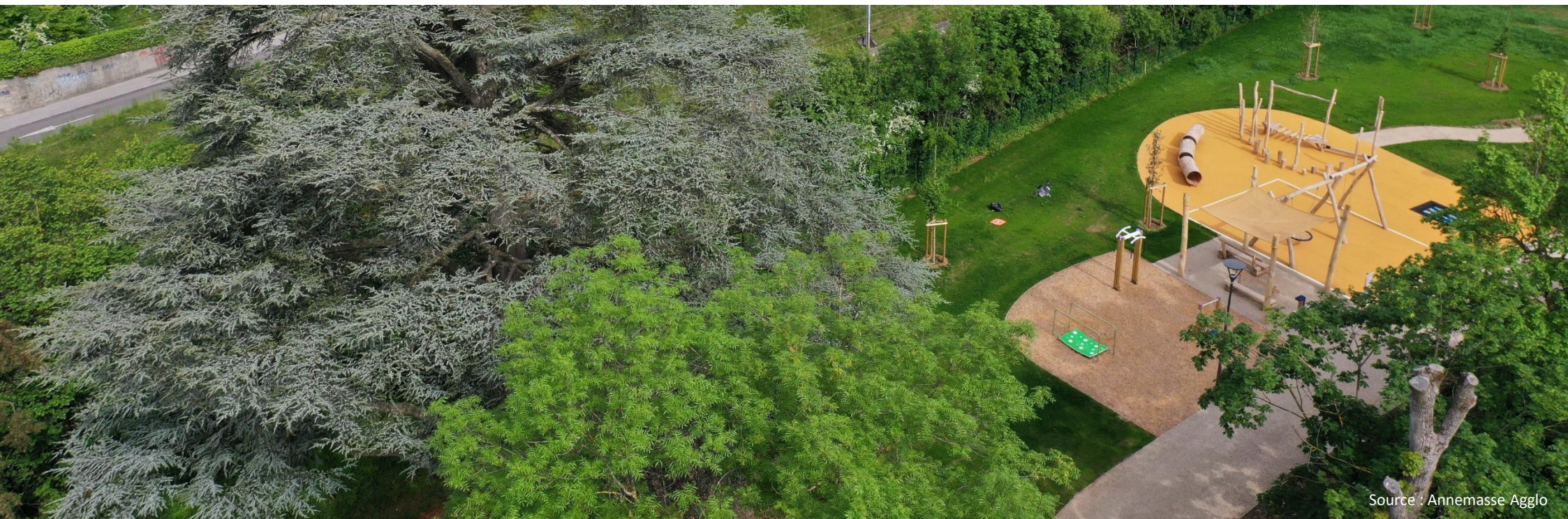
- **Poursuivre la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs de l'histoire urbaine de la ville d'Annemasse**, en accompagnant la valorisation du patrimoine historique et naturel de la commune, et en protégeant et valorisant la qualité architecturale des bâtis anciens identitaires de la commune.
- **Affirmer la position d'Annemasse comme articulation entre la Suisse et les montagnes de Haute Savoie**, en proposant des équipements et infrastructures adaptés à la fois aux habitants et à une clientèle de passage (ex : tourisme d'affaire) : en articulant en cohérence l'offre économique tertiaire du pôle gare et les offres d'hébergement sans impacter le parc de logements et en accompagnant les activités existantes pour qu'elles se développent et qu'elles puissent rayonner au-delà de l'échelle communale et intercommunale.

## AXE 4 : ANNEMASSE QUALITÉ DE VILLE ET QUALITÉ DE VIE

### 4.1 (Re)créer un sentiment d'appartenance au territoire et développer son identité à travers son urbanisme

#### Objectifs

- **Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue identitaires et exceptionnels** depuis l'espace public, **les ouvertures paysagères** à toutes les échelles et soigner les **entrées de ville** et les espaces publics pour offrir à tous un paysage de qualité.
- **Développer l'offre et la qualité des espaces récréatifs et de loisirs** en poursuivant notamment le projet de création d'un parc du Brouaz.



Source : Annemasse Agglo

## AXE 4 : ANNEMASSE QUALITÉ DE VILLE ET QUALITÉ DE VIE

### 4.2 Maîtriser le développement urbain et s'assurer de la qualité des projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville

#### Contexte

Ville moyenne rapidement et densément constituée, plus particulièrement à partir des années 1950, Annemasse est le fruit d'une pluralité de mouvements architecturaux et présente ainsi une diversité de tissus urbains. Alors que le centre-ville, la gare et les quartiers du Perrier et de Livron accueillent des hauteurs de constructions pouvant aller de 15 à 25 mètres de hauteurs, les hauteurs de bâtiments sont globalement moins élevés dans les autres quartiers de la commune. Les disparités de tissus sont fortes entre et au sein même des quartiers : mélange de bâti traditionnel ancien, de maisons de ville, de constructions modernes et contemporaines des années 1960 à 2000 et d'ensembles immobiliers récents. Au sein d'un même îlot, les décrochages sont souvent marqués et la vue sur le grand paysage altérée. Une diversité de taille, de volume, d'orientations et d'époques de construction qui induisent une lecture difficile de la commune.

#### Objectifs

Affirmant leur positionnement pour un développement urbain maîtrisé et de qualité, les élus d'Annemasse souhaitent à travers le PLU :

- **Organiser une densification douce, progressive et à taille humaine**, permettant à la commune d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant ses équilibres paysagers et environnementaux qui participent à son cadre de vie : le PLU devra en ce sens permettre la réalisation de transition harmonieuse entre les secteurs denses et les secteurs pavillonnaires tout en respectant les objectifs de densités moyennes définis par le SCoT (entre 90 logements / ha et 160 logements / ha) ;
- **Trouver un équilibre entre la rénovation et la réhabilitation** des bâtiments anciens à valeur patrimoniale **et le renouvellement urbain** dans un objectif de densification équilibrée ;
- **Promouvoir une architecture qualitative et soucieuse de son insertion** dans son environnement, attentive à la qualité d'usage des logements par des règles d'urbanisme adaptées aux spécificités locales.

# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables