

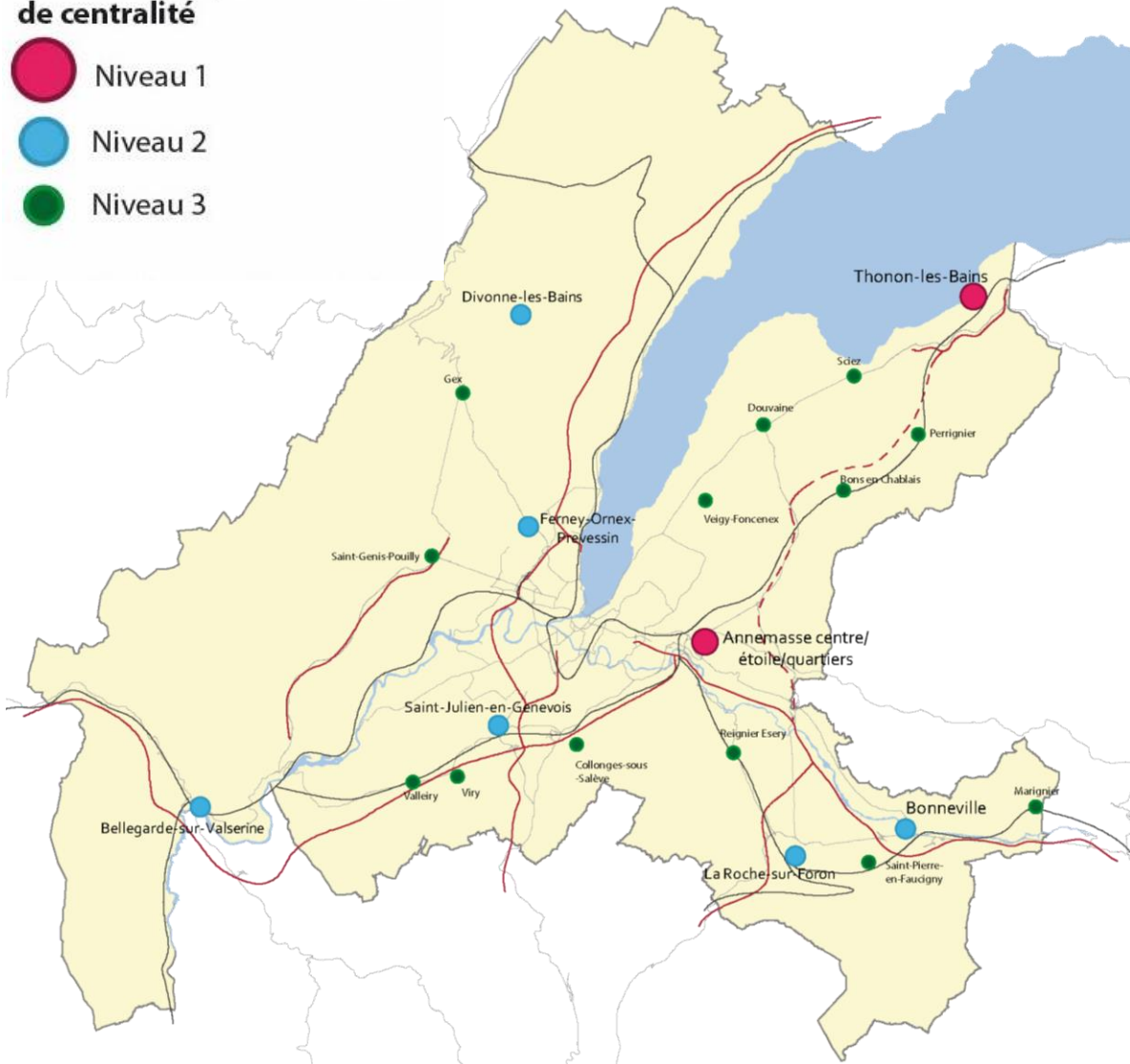
2.1 Définition des localisations et principes associés

Collectivités	Court-terme
<p>Objectif :</p> <p>Identifier les secteurs pouvant accueillir du commerce, afin de polariser l'offre commerciale, en cohérence avec le Projet et le Schéma d'agglomération.</p>	
<p>Comment :</p> <p>Définir et hiérarchiser dans le volet commercial du DOO du SCoT les centralités urbaines et villageoises, ainsi que les secteurs d'implantation de périphérie. L'enjeu de cette identification et hiérarchisation est de pouvoir établir des règles spécifiques en matière d'implantation commerciale, selon le type et le niveau de polarité, afin de développer un niveau d'offre adapté au rayonnement de chacune des polarités, en lien avec l'armature urbaine.</p> <p>Identification des localisations préférentielles</p> <p>Le SMAC a pour objectif le renforcement de l'ensemble des centralités du territoire, dans une logique de proximité. Le SMAC identifie les centralités principales du territoire et propose une définition de la centralité, afin de permettre aux SCoT/PLU(i) de définir et prévoir des dispositions favorables au développement du commerce dans l'ensemble de ces lieux. Chaque SCoT/PLU(i) pourra identifier d'autres centralités que celles identifiées sur la carte ci-après, dans la mesure où la/les centralité(s) répond(ent) aux critères de la définition ci-après :</p> <p>Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc.</p> <p>→ Ce sont les centres-bourgs, centres-villages, centres-villes, centres de quartiers.</p> <p>Critères de délimitation des centralités :</p> <p>Favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteurs présentant une densité et une continuité du bâti, • Secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...); <p>Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteurs de dimensionnement limité, • Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement, • Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante et des équipements le cas échéant. 	

Carte 1 : Les centralités urbaines du Genevois Français

Localisations préférentielles de centralité

- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3



Les centralités identifiées sur la carte 1 répondent aux objectifs suivants :

Centralité	Objectifs
Niveau 1	Rendre possible le renforcement de l'offre commerciale sur toutes les typologies de besoins
Niveau 2 et 3	Renforcer le rôle des centralités à l'échelle de leur bassin de vie, notamment sur les achats réguliers et occasionnels

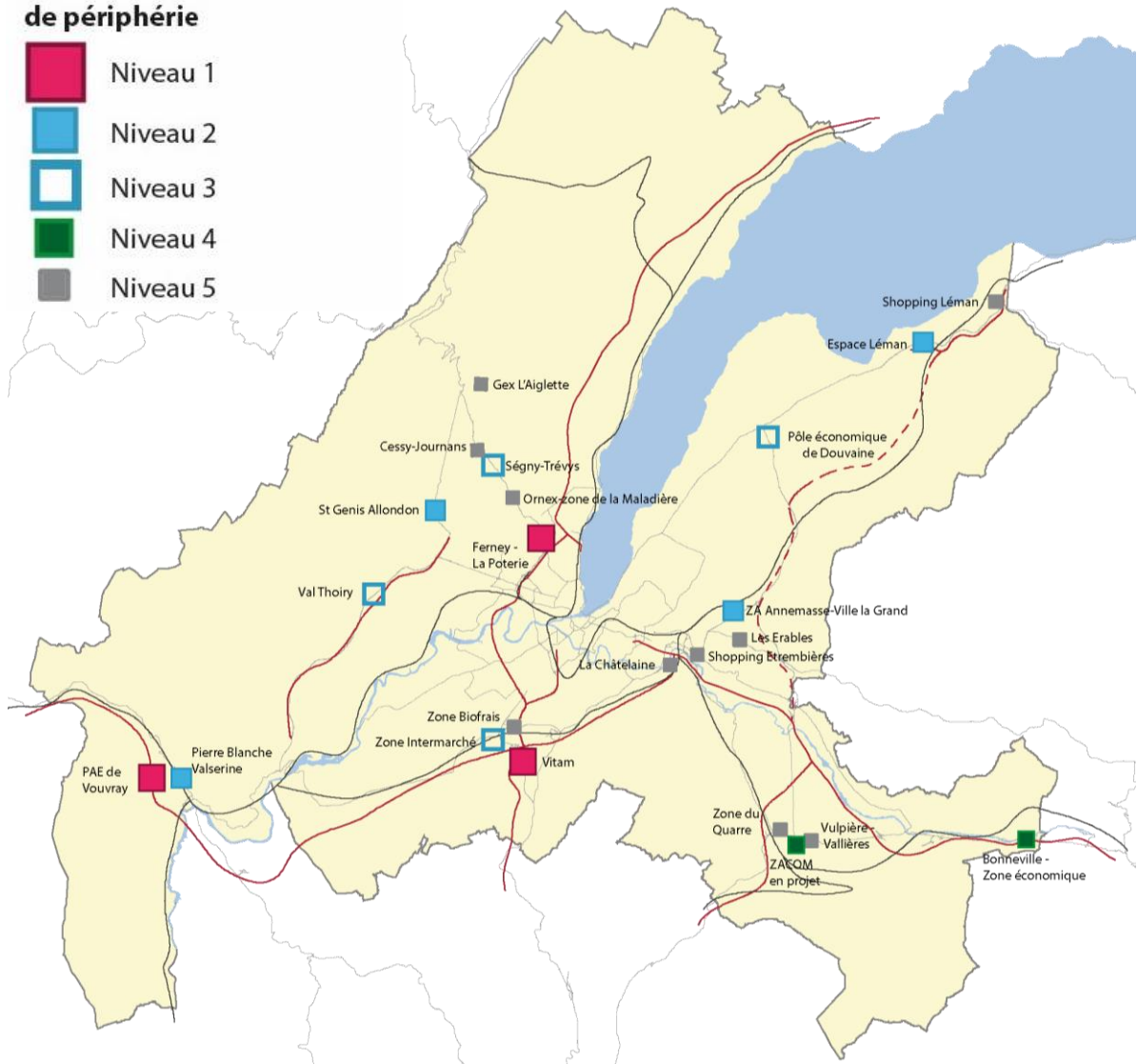
En parallèle, le SMAC identifie l'ensemble des secteurs d'implantation périphérique du Genevois Français. Les SCoT/PLU(i) du territoire, s'attachent, dans leurs révisions/modifications à identifier les SIP en compatibilité avec les secteurs identifiés dans la carte ci-après.

Le Genevois Français est un secteur très attractif en matière de développement commercial de périphérie et l'ampleur des projets commerciaux est telle que des effets de concurrence s'opèrent entre les différents EPCI du territoire. Le SMAC identifie une ligne directrice, afin d'afficher un message unique et clair auprès des opérateurs commerciaux.

Carte 2 : Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) du Genevois Français

Localisations préférentielles de périphérie

- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3
- Niveau 4
- Niveau 5



Les SIP identifiés sur la carte 2 répondent aux objectifs suivants :

Périphérie	Objectifs
Niveau 1	Rendre possible l'accueil d'équipements commerciaux de type métropolitain. Assurer une qualité exceptionnelle des équipements.
Niveaux 2 et 3	Rendre possible la création de m ² commerciaux sur les emprises foncières actuellement commerciales (densification), au service de la requalification des pôles concernés, pour des commerces peu compatibles avec une insertion en tissu urbain. Niveau de rayonnement large (niveau 2) ou plus local (niveau 3).
Niveau 4	Rendre possible l'accueil d'équipements commerciaux peu compatibles avec une implantation en centralité, sur des espaces fonciers libres de toute occupation, pour améliorer la couverture des besoins à l'échelle du bassin de vie.
Niveau 5	Conserver le volume de m ² commerciaux actuellement présents sur ces pôles. Rendre possible les déplacements de magasins et extensions limitées pour répondre à un objectif de réaménagement urbain de la collectivité.

Définition du commerce « d'importance » :

Le SMAC définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces "d'importance". Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente ont une zone d'influence principale supérieure à 3 500 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques démographiques du territoire et de la hiérarchie des fonctions commerciales, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces "d'importance". Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

Le SMAC identifie le foncier mobilisable pour le commerce d'importance dans les SIP du Genevois Français (identifiés carte 2). Les SCoT/PLU(i) respectent les surfaces foncières identifiées dans le tableau ci-après :

Périphérie	Localisation	Foncier mobilisable pour le commerce d'importance
Niveau 1	Ferney Voltaire – La Poterie	Foncier nu : ~3 ha
	Neydens - Vitam	Mobilisation friche Macumba : ~3,2 ha de friche
	PAE de Vouvray	Foncier nu : ~15 ha
Niveau 2	Saint-Genis - Allondon / Pierre Blanche Valserine / Espace Léman	Densification à foncier constant uniquement (renouvellement urbain)
	ZA Annemasse - Ville-la-Grand	Densification à foncier constant uniquement (renouvellement urbain)
Niveau 3	Val Thoiry / Ségny-Trévys / pôle économique de Douvaine / Zone Intermarché St-Julien	Densification à foncier constant uniquement (renouvellement urbain)
Niveau 4	La Roche - ZACOM en projet	Foncier nu : 3,5 ha
	Bonneville – Zone économique	Foncier nu : 3,5 ha
Niveau 5	Gex l'Aiglette / Cessy – Journans / Ornex – zone de la Maladière / Zone Biofrais Intermarché / La châtelaine / Shopping Etrembières / Les Erables / Shopping Léman / Zone du Quarre / Vulpières-Vallières	Densification à foncier constant uniquement (renouvellement urbain)

Il convient de préciser que la densification à foncier constant signifie que les emprises foncières mobilisées par les équipements commerciaux doivent rester globalement similaires, sans pour autant limiter le nombre de m² commerciaux en densification sur ces emprises.

Orientations pour les localisations préférentielles :

Réserver les espaces de périphérie au commerce peu compatible avec une implantation en tissu urbain. Les localisations de périphérie n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher). Cette disposition s'applique dans le cadre de nouvelles constructions, mais également dans le cadre de la transformation de bâtiments à usage commercial ou non commercial aboutissant à la création de commerces ou ensembles commerciaux de ce type.

Exception : Sur les SIP de niveau 1, les concepts métropolitains peuvent induire la création de commerces de moins de 300 m² de surface de vente sous forme d'ensemble commercial (boutiques). Le SMAC incite cependant les collectivités à mettre en place des mesures pour que le développement de ces boutiques reste mesuré, et pour limiter les effets de concurrence avec l'offre des centralités urbaines voisines (ex. cahier des charges indiquant les activités non souhaitées, etc.).

Les ensembles commerciaux préexistants dans les localisations de périphérie peuvent s'étendre de manière limitée¹, uniquement dans un objectif d'amélioration qualitative des équipements commerciaux. Par ailleurs, ces extensions ou tout autre projet nouveau ne doivent pas générer d'extension foncière des localisations commerciales de périphérie.

Les unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (hors ensembles commerciaux) préexistantes dans les localisations de périphérie peuvent s'étendre, dans une logique de modernisation.

Enfin, dans une logique de renforcement des centralités, le SMAC permet l'accueil de toutes les formes de commerces, quelle que soit leur surface de vente, dans les centralités identifiées comme localisation préférentielle.

La fiche 2.2. du présent document définit plus précisément les orientations en matière d'accueil de commerce (formats de vente et vocation).

Orientations en dehors des localisations préférentielles :

En dehors des localisations préférentielles définies dans le SMAC, et des localisations de centralité définies par les SCoT/PLU(i), il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales. Plus particulièrement les documents d'urbanisme veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations commerciales et artisanales :

- Sur des secteurs situés hors centralité, en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers,
- Dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne sont pas intégrés dans les secteurs d'implantation périphérique localisés par le SMAC.

Par exception à ce principe, les SCoT pourront rendre possible l'extension limitée des commerces existants hors localisation préférentielle, dans une logique de modernisation des activités existantes afin de permettre leur bon fonctionnement.

Conseils :

Afin de parvenir aux objectifs identifiés pour les centralités et les SIP du territoire, le SMAC propose un certain nombre d'orientations et d'outils à mettre en place.

Pour l'ensemble des centralités :

- Identification des périmètres commerciaux (centre-ville, quartiers) et mise en place de règles d'urbanisme favorables au développement du commerce (protection des rez-de-chaussée, règles de stationnement...)
- Mise à disposition d'une offre immobilière attractive
- Aménagements urbains adaptés
- Dispositif de soutien des activités (aides à l'investissement, performance économique, fiscalité...)
- Densification en logements, équipements...

Pour les SIP :

- Niveau 1 :
 - Identification du foncier mobilisable dans le SCoT
 - Mise en place de conditions particulièrement strictes sur le plan de l'accessibilité, de la densité, de la qualité environnementale, architecturale et paysagère des équipements.
- Niveaux 2 et 3 :
 - Identification dans le SCoT et dans les PLU(i) du foncier à vocation commerciale et des vocations

¹ On entend par extension limitée de ces ensembles commerciaux une augmentation maximale du nombre d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente de l'ordre de 10% du nombre d'unités commerciales existantes à la date d'approbation du SCoT.

- Mise en place de règles d'urbanisme et d'outils (de type charte) pour une amélioration qualitative des pôles au gré des projets
- Mise en place d'outils d'aménagement (de type ZAC) pour la requalification
- Niveau 4 :
 - Identification dans le SCoT et les PLU(i) du foncier mobilisable et des vocations
 - Mise en place de conditions qualitatives (accessibilité, densité, insertion paysagère...), afin de garantir la qualité des aménagements et des équipements
- Niveau 5 :
 - Identification des emprises foncières actuellement commerciales dans le SCoT et PLU(i) et des objectifs de maintien des surfaces
 - Mise en place de règles d'urbanisme et outils (de type charte) pour une amélioration qualitative des pôles au gré des projets