

# ZAE DE CRANVES-SALES

## Note de présentation

---

Intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et au projet de territoire, la zone artisanale de Cranves-Sales est un des axes forts de la politique de développement économique de l'Agglomération.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de soutien à l'artisanat, qui peine aujourd'hui à s'installer sur le territoire, du fait notamment de la forte pression foncière s'exerçant sur les zones d'activités existantes, conduisant à une mutation des zones d'activités au profit de zones commerciales.

En développant une offre pour les activités artisanales, Annemasse Agglo souhaite diversifier son tissu économique qui tend fortement à une spécialisation dans les emplois de service et de commerce, et offrir des solutions d'hébergement aux activités liées à la thématique de la ville durable notamment (écoconstruction, etc.).

La ZAE de Cranves-Sales c'est :

- 30 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- 700 emplois à terme ;
- 16 millions d'euros d'investissement, donc une participation d'Annemasse Agglo à hauteur de 6 millions d'euros.
- 14 ha de foncier commercialisable ;

Les axes de la ZAE de Cranves-Sales sont :

- Mettre en œuvre la stratégie de développement économique de l'Agglomération
- Garantir un aménagement durable et de qualité
- Maîtriser dans le temps la vocation et la qualité de la zone par une gestion du foncier innovante

### **Mettre en œuvre la stratégie de développement économique de l'Agglomération**

La zone artisanale de Cranves-Sales répond à deux objectifs économiques :

- Le territoire de l'agglomération annemassienne doit maintenir son dynamisme économique par la création d'emplois qui ne sont pas exclusivement liés à la santé économique de Genève.
- La pression foncière de l'agglomération ne permet pas aujourd'hui de s'implanter sur le territoire, laissant la place aux commerces et services.

La ZAE de Cranves-Sales permet de maintenir une économie dynamique et diversifiée. La politique de développement économique vise à un rééquilibrage sectoriel du tissu économique, et donc des emplois. A terme, la zone artisanale permettra 700 emplois dans tous les métiers de l'artisanat.

La commercialisation des terrains par Annemasse Agglo par le biais de baux à construction, et non d'une vente directe aux entreprises, va permettre de conserver un regard sur la nature de l'activité et de s'assurer ainsi de la conformité des objectifs économiques et environnementaux de la zone.

Chacun des projets développés dans la ZAE sera validé par un comité d'agrément composé d'élus de l'Agglomération, dont le rôle sera de s'assurer de la pertinence et de la cohérence des projets notamment au regard de critères de sélection définis : nombre d'emplois créés, impacts environnementaux du projet,...

### **Une zone à vocation artisanale**

Les activités éligibles

- Les activités de production industrielle ou artisanale,
- Les activités de construction de bâtiments et/ou d'ouvrages et de services liés à la construction.

Les activités inéligibles

- Les commerces, qu'ils soient de détail ou dédiés aux professionnels,
- Les services aux particuliers, hors activités autorisées sous conditions (garage automobile, services liés aux métiers de la construction intégrant une prestation de fabrication, à titre principal, de pose ou de réparation)
- Les services types café, hôtellerie et restauration
- Les centres de recyclage de véhicules
- Les activités de logistique, messagerie

### **Garantir un aménagement durable et de qualité**

Les objectifs poursuivis sont :

- Assurer une utilisation rationnelle du foncier
- Assurer la cohérence des formes architecturales
- Garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers
- Maîtriser la consommation énergétique

La construction durable est un axe majeur pour Annemasse Agglo, en raison de la forte croissance démographique ainsi que du nombre très important de bâtiments et de logements à rénover pour répondre aux exigences de performance énergétique.

Une des priorités de la ZAE de Cranves-Sales est la qualité de l'aménagement de la zone. Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) présente les principales recommandations

urbaines, la stratégie végétale et la palette des matériaux et de couleurs à privilégier pour les constructions et l'aménagement de la zone. L'objectif du CPAUPE est d'élaborer un ensemble cohérent pour ne pas dénaturer le paysage.

Ainsi, la zone artisanale de Cranves-Sales :

- Privilégiera les bâtiments aux faibles espaces de déperdition et aux formes simples,
- Donnera une place significative aux espaces verts et perméables (bassin de rétention avec filtre planté de roseaux, merlon paysager, espace de détente, conservation et création de lisières indigènes, préservation du corridor écologique...);
- Assurera une gestion raisonnée et paysagère des eaux pluviales ;
- Favorisera l'intégration paysagère en enfouissant les lignes électriques aériennes,

### **Maîtriser dans le temps la vocation et la qualité de la zone par une gestion innovante**

L'objectif est de maîtriser dans le temps la vocation et la qualité de la zone par une gestion innovante du stade de la conception à la livraison.

La mise à disposition du foncier dans le cadre de baux à construction permettra à Annemasse Agglo de garantir la destination de la ZAE dans le temps et d'éviter les dérives que l'on peut retrouver dans les zones d'activités classiques (dérive en zone commerciale, espaces de stockage trop importants et non rationalisés...)

La procédure de sélection des prospects (critères + système de notation) ainsi que l'accompagnement du prospect par l'architecte-conseil de la zone assure à Annemasse Agglo la qualité et la cohérence de la zone.

### **Le suivi de la mise en œuvre des objectifs**

Des outils de suivi permettent de suivre la mise en œuvre des objectifs :

- Les critères d'éligibilité de la ZAE,
- Les critères de notation des projets,
- L'accompagnement des entrepreneurs dans la définition de leur projet,
- Le règlement du permis d'aménager,
- Le règlement du bail à construction,
- Le règlement de l'Association Syndicale Libre (ASL)

### **Un projet d'aménagement qui reflète tous ces objectifs**

Le projet global comprend la viabilisation d'un tènement de 20ha pour y implanter des activités artisanales et d'un giratoire sur la RD 907, permettant un accès facilité à la ZAE.

Au total, le projet génère 14ha de foncier commercialisable. Le plan ci-dessous présente le plan de viabilisation définitif ainsi qu'un principe de découpage foncier.

En effet, les différents lots seront découpés selon les besoins réels des preneurs, permettant ainsi une gestion innovante et raisonnée du foncier.



### **Pour aller plus loin...**

Les objectifs de l'opération sont tous déclinés dans les documents cadres du projet :

- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales,
- Le Permis d'Aménager,
- Le site Internet d'Annemasse Agglo : <https://www.annemasse-agglo.fr/index.php/actions-et-projets/soutenir-economie/zone-artisanale-cranves-sales>