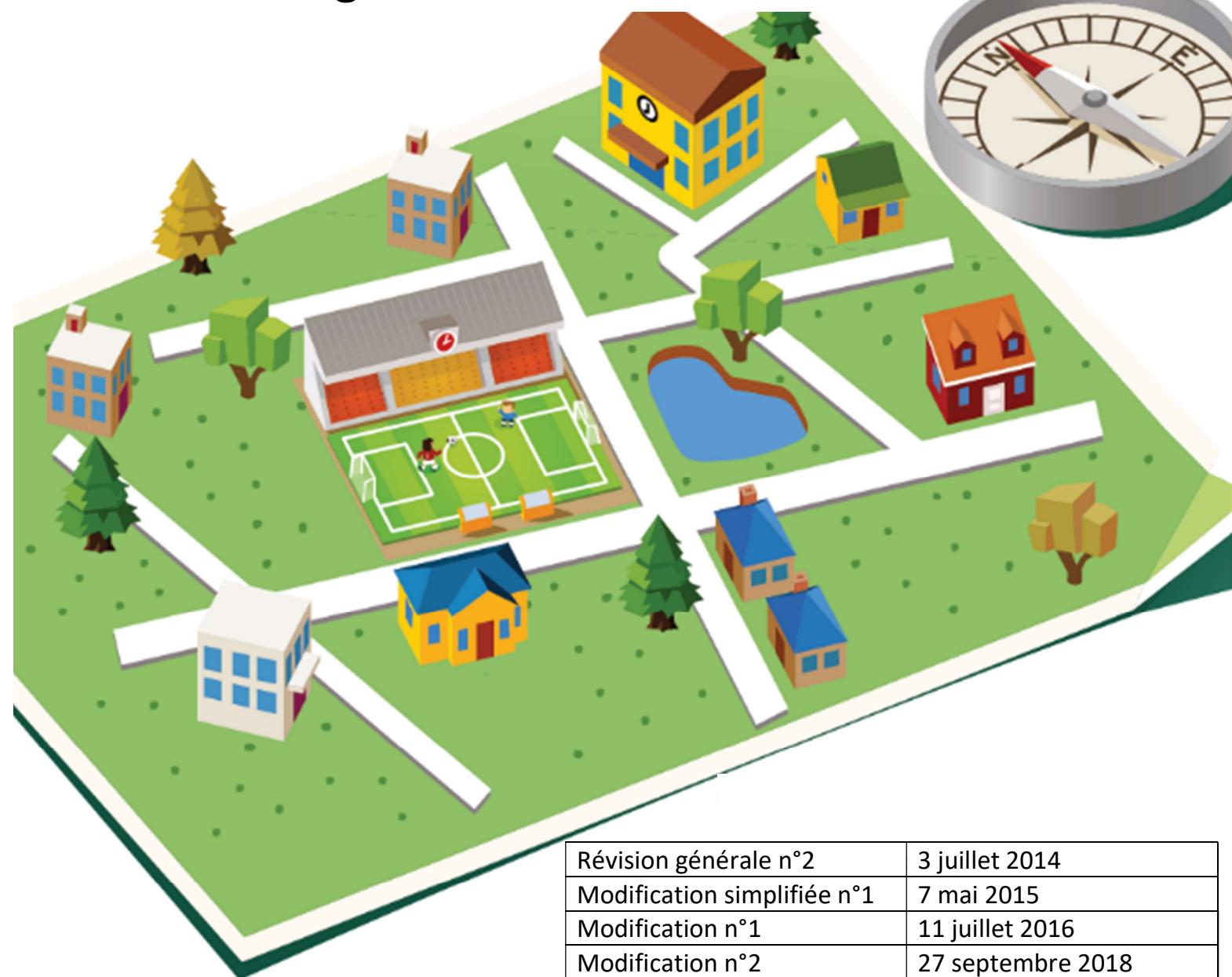


Plan Local d'Urbanisme

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Révision générale n°2	3 juillet 2014
Modification simplifiée n°1	7 mai 2015
Modification n°1	11 juillet 2016
Modification n°2	27 septembre 2018
Modification simplifiée n°2	26 septembre 2019
Modification n°3	13 février 2020
Modification n°4	Abrogée 04 octobre 2023
Modification n°5	13 mars 2025

SOMMAIRE

OAP N°1 : SECTEUR DES NEGOCIANTS	5
OAP N°2 : SECTEUR RUE DE GENEVE.....	15
OAP N°3 & 4 : SECTEURS MARTINIÈRE & CORCEILLONS	21
OAP N°3 : SECTEUR MARTINIÈRE	23
OAP N°4 : SECTEUR CORCEILLONS.....	27
OAP N°5 : SECTEUR DU JURA.....	31
OAP N°6 : ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE	35
ANNEXES : ILLUSTRATION DES AMENAGEMENTS PRÉCONISÉS DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	41

OAP N°1 : SECTEUR DES NEGOCIANTS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR DES NEGOCIANTS

Le secteur des Négociants, couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), se caractérise par un tissu bâti hétérogène, relativement ancien avec certaines constructions qui se trouvent dans un état dégradé. Sur une superficie de plus de 3 hectares se côtoient des maisons individuelles, des immeubles de logements collectifs et d'anciens bâtiments industriels. C'est un quartier historiquement peu ouvert sur le reste de la commune du fait de sa desserte uniquement effectuée par des voies étroites en impasses. Cependant, le renouvellement urbain et l'ouverture de ce secteur sur la ville est en cours avec la concrétisation du projet d'aménagement d'ensemble du site Soierie. Cette opération a aussi permis de développer un maillage modes doux en connectant, entre elles, l'impasse de la Soierie, l'impasse des Glières, la rue Ernest Renan et la voie verte.

La requalification du quartier des Négociants, qui s'opère donc depuis quelques années, s'effectue en lien étroit avec les nouveaux projets de déplacements structurant à l'échelle de l'agglomération :

- au sud, extension du tramway genevois sur les rues de Genève et de la Zone,
- au nord, création de la voie verte au-dessus de la tranchée couverte du Leman Express.

Ces projets d'amélioration de la mobilité entraînent une requalification des voiries et le développement de nouveaux espaces publics au niveau des rues de l'Helvétie, de la Zone et des Négociants.

Ce quartier est également concerné par le développement d'un équipement intercommunal (foyer d'hébergement d'urgence).

Le quartier des Négociants se positionne donc au cœur de multiples projets d'amélioration de la qualité de vie ambillienne.

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour but d'initier le renouvellement urbain du quartier avec des objectifs de densification maîtrisée répondant aux enjeux du SCoT. Il s'agit également d'affirmer sa fonction commerciale à l'échelle du territoire Ambillien pour en faire un lieu d'attractivité.

Une identité de quartier apportée par un renouvellement urbain organisé principalement à travers 3 projets d'aménagement d'ensemble.

A l'intérieur du quartier, les requalifications et densifications se feront sur l'initiative privée et devront respecter les principes du projet d'aménagement d'ensemble mentionnés ci-dessous. Le quartier se divise ainsi en trois secteurs principaux de renouvellement urbain (site Soierie, site Couchant et site des Glières). Ces trois projets d'aménagement d'ensemble permettront d'apporter une cohérence dans les formes architecturales et des possibilités de construction s'affranchissant du découpage parcellaire morcelé. C'est dans cet esprit d'uniformité du tissu bâti que viendra se créer l'identité du quartier.

Projet d'aménagement d'ensemble du site Soierie

Les façades des bâtiments qui seront développées dans l'opération de renouvellement urbain du site Soierie devront jouer de décrochés successifs afin de rythmer la ligne bâtie et d'aérer le tissu urbain. Ce rythme se retrouvera dans le traitement des façades dont les premiers niveaux (jusqu'à R+3) seront traités dans un rapport avec l'espace public (habillage ou bardage bois par exemple) et les derniers niveaux (à partir du R+4) seront traités de manière plus allégée (crépi blanc par exemple).

De plus, l'opération d'aménagement d'ensemble du site Soierie devra initier, à l'échelle du quartier, l'apport d'aménités environnementales concourant à l'amélioration de la qualité de vie dans les nouvelles opérations. Ainsi, le cœur d'îlot du site Soierie sera apaisé et uniquement circulable à travers des cheminements modes doux ouverts à la circulation publique. Ce cœur d'îlot devra être conçu comme un espace d'agrément pour les habitants avec l'installation d'une aire de jeux pour enfants, l'aménagement de jardins partagés, etc Une coulée verte sera créée en cœur d'îlot et en bordure de l'opération d'aménagement d'ensemble afin de participer aux continuités végétales, de paysager le site et de créer une zone tampon végétalisée avec le site du Couchant. Un phasage de l'opération d'aménagement pourra être entrepris.

Projet d'aménagement d'ensemble du site Couchant

Pour le site Couchant, d'une superficie de 0,8 hectare et encadré par la voie verte, la rue Ernest Renan, la rue des Négociants et la récente opération immobilière du site Soierie, son urbanisation est conditionnée à (au) :

- la réalisation d'une opération d'ensemble menée en 1 ou 2 phases (si le projet est envisagé en 2 phases, la 1^{ère} phase devra rendre réalisable la 2^{ème} phase) – l'emprise du phasage est délimitée dans le schéma d'intentions de l'OAP graphique ;
- la préservation de 3 arbres remarquables ;
- la cession de fonciers pour l'aménagement d'un espace public linéaire le long de la rue des Négociants (emplacement réservé n°28) ;
- prolongement des alignements existants afin de structurer un front bâti tout en autorisant ponctuellement des retraits bâti ;
- la poursuite de la matérialisation de l'intensité urbaine sur les lieux stratégiques du secteur par l'édification d'un bâtiment au caractère urbain affirmé (hauteur à R+7, traitement du socle actif, etc ...) ;
- la création d'une densité d'environ 190 logements/ha, soit 150 logements pour le site Couchant ainsi que 500 m² dédiés aux commerces et aux services de proximité en front de rue des Négociants ;
- l'accès aux véhicules particuliers circonscrit à la rue Ernest Renan afin d'éviter la multiplication des accès sur la rue des Négociants ;
- la cession de fonciers pour élargir la rue Ernest Renan (emplacement réservé n°27) ;
- la réalisation de formes urbaines compactes avec des largeurs de bâtiments réduites (environ 12 m de large) pour développer une bi-orientation pour la quasi-totalité des logements (logement traversant, logement d'angle). Les logements mono-orientés nord sont interdits ;
- la création d'une alternance régulière dans la hauteur des bâtiments entre R+3 et R+5, hors point d'intensité urbaine.

Le principe d'implantation et d'élévation des bâtiments est traduit ci-dessous.



Principe d'implantation et élévation des bâtiments – schéma d'intentions

Concernant l'organisation végétale, le renouvellement urbain du site Couchant devra s'organiser autour de deux grands espaces verts. Ces deux espaces verts ont une vocation privative hormis pour un cheminement doux qui doit relier la voie verte à la rue Ernest Renan (face au foyer d'hébergement d'urgence) et qui devra rester accessible au public. Afin de prolonger les lignes végétales environnantes, et les connecter fonctionnellement, ainsi que visuellement, aux deux espaces verts, les bâtiments doivent développer des formes urbaines compactes avec des retraits végétalisés entre chaque bâtiment.

Ces structurations de coulées vertes parallèles orientées nord-sud viennent se mailler perpendiculairement à la Voie Verte, dont les abords sont végétalisés, et aux différents cœurs d'ilots privatifs.

Le principe d'organisation végétale est traduit ci-dessous :



Principe d'organisation végétale – schéma d'intentions

Pour lier intentionnellement les deux espaces verts, séparés par un bâtiment, une programmation au rez-de-chaussée d'un équipement assurant la cohésion sociale et l'animation du quartier et/ou un traitement architectural largement vitré pour unifier visuellement les deux espaces verts devra être entreprise.

La trame bâtie doit aussi s'intégrer à son environnement. Les bâtiments, positionnés sur un axe nord-sud, s'appuient à l'alignement ou perpendiculairement à la trame viaire du secteur (rue des Négociants, rue Ernest Renan, rue Louis Armand). Ils reprennent également l'implantation bâtie environnante (projet d'aménagement d'ensemble du site Soierie, foyer d'hébergement d'urgence et autres bâtiments au sud de la rue Ernest Renan). Cette orientation permet de favoriser les logements traversants est-ouest et de disposer ainsi d'une ventilation naturelle, d'un ensoleillement « continu » tout au long de la journée, etc La profondeur des plots bâties est donc relativement étroite, environ 12 mètres de large. Pour éviter un effet linéaire et apporter un rythme dans la ligne bâtie, des décrochés doivent être matérialisés sur les plots bâties. Ces décrochés font écho à la ligne bâtie déstructurée de l'opération immobilière du site Soierie et à son bâtiment central qui pivote légèrement.

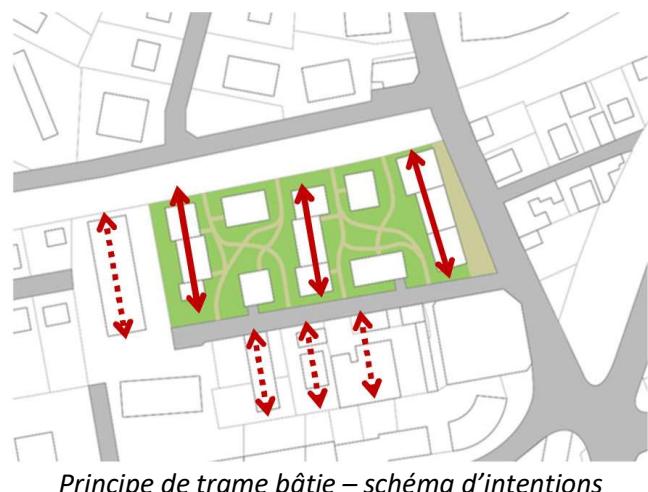
Les bâtiments en partie nord du site Couchant s'alignent sur le pignon nord de l'opération immobilière du site Soierie afin de poursuivre un alignement bâti régulier. Un retrait volontaire est toutefois à matérialiser pour le positionnement du bâtiment central afin de marquer une rupture et de rendre plus lisible la venelle accessible au public pour rejoindre notamment le foyer d'hébergement d'urgence.

En partie sud, les bâtiments sont positionnés en retrait de la rue Ernest Renan afin de développer des pieds d'immeubles végétalisés et éloigner les logements de la voirie. Un retrait plus important est matérialisé à l'angle sud-ouest afin de préserver les deux arbres remarquables disposant d'un houppier volumineux.

Du côté de la rue des Négociants, les bâtiments sont positionnés à l'alignement.

Les formes bâties se composent de blocs compacts alternant successivement entre le R+3 et le R+5. Seule exception, le bâtiment à l'angle de la Voie Verte/rue Louis Armand et de la rue des Négociants développe une hauteur de R+7. Cette matérialisation d'une intensité urbaine sur un secteur « clef de voute » permet de créer un nouveau point de repère en ville, de matérialiser l'entrée de la Voie Verte et de rendre plus lisible la polarité commerciale des Négociants.

Le principe d'organisation de la trame bâtie est traduit ci-dessous :



Concernant les circulations, l'accès véhicule (ou les accès si le projet est mené en deux phases) à l'opération s'effectuera(ont) par la rue Ernest Renan.

Le renouvellement urbain du secteur Couchant devra aussi profiter de sa situation au contact avec la Voie Verte pour faciliter le recourt aux modes de transports doux. Un réseau modes doux devra être réalisé à l'intérieur de l'opération et maillé avec les réseaux environnants (Voie Verte, venelle piétonne du programme immobilier du site Soierie).

Et pour ouvrir davantage le foyer d'hébergement d'urgence sur la ville, aujourd'hui « caché » dans la rue Ernest Renan, la venelle faisant face au foyer devra être accessible au public.

Le principe d'organisation des circulations modes doux est traduit ci-dessous :

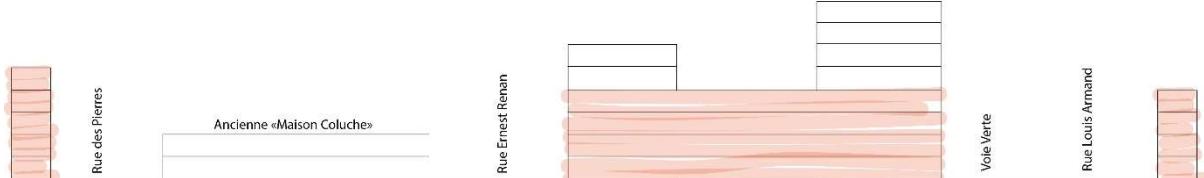


Principe d'organisation des circulations modes doux – schéma d'intentions

Concernant le traitement du front bâti bordant la rue des Négociants, ce dernier revêt une importance majeure car il constitue une des entrées de ville d'Ambilly.

Afin d'intégrer l'opération d'aménagement d'ensemble dans son environnement, bordé notamment d'un bâtiment en R+4 (équivalent à un R+3 car légèrement encaissé) à l'angle de la rue des Pierres/rue des Négociants, et d'un bâtiment R+3 en tête de proue de la rue Louis Armand/rue des Jura (prolongement de la rue des Négociants), le bâtiment projeté à l'alignement de la rue des Négociants devra prolonger les lignes bâties. Pour cela, les niveaux jusqu'à R+3 devront s'inscrire dans un traitement homogène avec une architecture qui affirme les lignes horizontales pour minimiser l'impact bâti. Les émergences au-delà du R+3, quand elles existent, devront proposer une architecture allégée qui réduit la hauteur des bâtiments (hors, éventuellement, point d'intensité urbaine correspondant à l'immeuble R+7).

Une coupe illustrative est présentée ci-dessous :



Coupe de principe – traitement d'un socle continu en R+3 le long de la rue des Négociants

Ce traitement d'un socle continu en R+3 permet aussi de répondre à l'alternance des formes bâties avec des R+3 projetés dans le reste du site Couchant.

Ce traitement concerne aussi la parcelle du 18 rue de la Zone ainsi que l'ancienne « Maison Coluche », dont le bâtiment est voué à être démolie, au moins en partie, afin de permettre l'élargissement de la rue des Négociants (emplacement réservé n°28).

Projet d'aménagement d'ensemble du site des Glières

L'urbanisation du site des Glières est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble menée en 1 ou 2 phases (si le projet est envisagé en 2 phases, la 1^{ère} phase devra rendre réalisable la 2^{ème} phase) – l'emprise du phasage est délimitée dans le schéma d'intentions de l'OAP graphique.

Requalification de la rue des Négociants et la rue de la Zone

La rue des Négociants se positionne comme un axe de mobilité stratégique puisqu'il s'agit d'une porte d'entrée de la commune. L'élargissement de la voie doit permettre d'assurer sa mise en accessibilité, d'insérer un aménagement cyclable et, à terme, de prévoir le passage d'un transport en commun en site propre.

La rue de la Zone sera quant à elle requalifiée dans le cadre du projet d'extension du tramway. Sa fonction sera davantage orientée vers l'accueil de modes de déplacements plus durables, que ce soit avec cette ligne de tramway ou par les aménagements des espaces publics qui favoriseront les déplacements modes doux.

Il s'agira également de conforter la place commerciale du quartier des Négociants, à travers la rue des Négociants et la rue de la Zone, par le développement et le maintien de rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services.

Assurer le lien avec les transports en communs et les espaces publics

L'objectif est d'ouvrir le quartier des Négociants au reste de la commune tout en conservant son caractère apaisé. Pour cela, le projet permet de créer des perméabilités douces internes traversant le quartier qui viendront se connecter à la trame viaire extérieure et à la voie verte. La desserte des véhicules se fera, selon les différents sites, par la rue de l'Helvétie, par la rue de la Zone, par la rue des Pierres, par l'impasse de la Soierie ou par la rue Ernest Renan. Ces deux dernières voiries seront élargies afin de permettre un accès plus aisé aux futures opérations d'habitations. Aussi, l'impasse de la Soierie sera dévoyée plus à l'ouest.

Dans le cadre d'un renouvellement urbain global du site des Glières, l'entrée de l'impasse des Glières devra être dévoyée plus au sud afin de former, avec le carrefour Helvétie-Coco (en cours de restructuration), un carrefour régulier « en croix ». En dehors d'un projet de renouvellement urbain global, l'impasse des Glières doit être maintenue à son emplacement actuel (emplacement réservé n°23).

Un projet s'insérant harmonieusement dans le tissu bâti existant

L'implantation du nouveau bâtiment qui sera créé sur la rue de la Zone (n° 18) devra s'inscrire sur une trame régulière avec la trame bâtie existante sans aucun retour « en T » du bâti en fond de parcelle. Les façades devront être rythmées par une succession de redents venant créer des repères visuels. L'accroche urbaine de ce nouveau bâti et sa volumétrie, insérées entre deux collectifs, revêtent une grande importance en permettant d'achever une requalification complète du front de rue. L'espace libre à l'arrière du bâtiment principal devra être accessible en modes doux depuis la rue des Pierres. Cet espace devra être dédié dans son intégralité à un espace vert d'usage privatif relié visuellement à l'espace vert de l'opération immobilière du site Soierie.

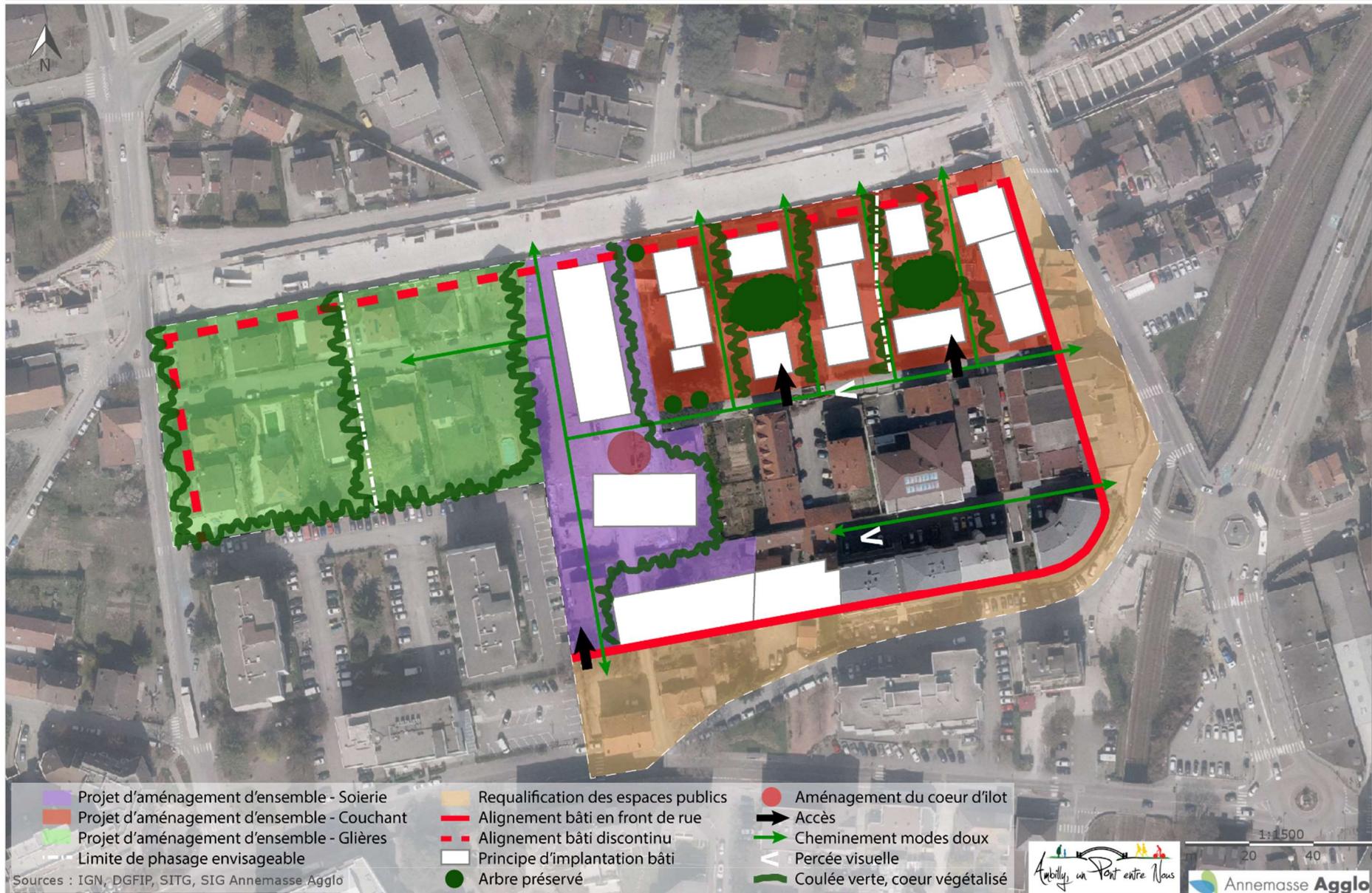
Sur la rue des Négociants, des ouvertures au niveau des voiries seront conservées dans le front bâti et permettront de conserver des percées visuelles en direction du grand paysage (massif des Voirons).

Sur le secteur des Glières, les alignements bâties devront structurer un front urbain régulier tout en autorisant ponctuellement des retraits du bâti.

L'urbanisation envisagée s'organise autour de plusieurs objectifs :

- **requalification de la rue des Négociants et de la rue de la Zone dans l'optique de conforter et développer la polarité commerciale du secteur des Négociants ;**
- **connexion et ouverture du quartier avec le reste de la commune par le développement de perméabilités douces ;**
- **valorisation et amélioration du cadre de vie amenées par le renouvellement urbain de l'intérieur du quartier s'effectuant principalement à travers des projets d'aménagement d'ensemble, par la restructuration du front bâti (rue de la Zone, de l'Helvétie et des Négociants) et par la préservation des vues sur le grand paysage (massif des Voirons) ;**
- **développement des espaces publics (rue des Négociants, Helvétie et jonction entre la rue de la Zone et la rue de Genève).**

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 - secteur des Négociants - schéma d'intentions



OAP N°2 : SECTEUR RUE DE GENEVE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : SECTEUR RUE DE GENEVE

La requalification du quartier de la rue de Genève s'effectue en lien étroit avec l'extension du tramway genevois sur cet axe en direction du centre-ville d'Annemasse. Pour accompagner l'arrivée de ce nouveau mode de transport en commun, le projet a pour objectif d'améliorer le cadre de vie de ce quartier. Il s'agit également d'affirmer sa fonction commerciale à l'échelle du territoire Ambillien pour en faire un lieu d'attractivité.

Mettre en place un nouveau schéma de déplacements

L'arrivée du tramway sur l'axe de la rue de Genève doit être l'occasion de restructurer l'ensemble des espaces publics du quartier et de réduire la place de la voiture. L'objectif est de redonner une place plus importante aux piétons sur cet axe.

Les voiries annexes à la rue de Genève, se connectant sur cette dernière (rues Pasteur, V. Hugo, Docteur Roux, E. Zola), assureront la liaison avec la rue A. Briand. Ces quatre voiries seront requalifiées afin de redistribuer l'utilisation de l'espace public et de restructurer le quartier. Pour information, la rue A. Briand sera en partie réservée aux modes doux afin de favoriser les déplacements multimodaux à l'échelle du territoire communal.

Le développement de la trame modes doux renforcera le lien entre le quartier de la rue de Genève et les espaces verts situés à proximité.

La rue de la Treille sera requalifiée en voirie partagée afin de favoriser les usages modes doux. Les bâtiments devront donc aménager des accès piétons et deux roues non motorisées facilement accessibles depuis la voie publique.

Aussi, la rue de Treille sera mise en impasse. De fait, plus aucun accès direct depuis et vers la rue de l'Helvétie ne sera possible pour les véhicules motorisés.

Les accès routiers aux opérations seront aménagés comme illustrés sur le schéma d'intention d'aménagement joint à ce document.

Un projet s'insérant harmonieusement dans le tissu bâti existant

Il est à noter qu'en application de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme, une partie de ce site est identifié comme périmètre qui interdit, pour une durée de 5 ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°53 vise à la création d'un espace public le long de la rue de Genève.

Toutefois, en partie ouest du secteur de la rue de Genève, les hauteurs des nouvelles constructions seront dégressives à compter de la rue de Genève R+5 puis R+4).

Au sud de la rue de Genève, des percées visuelles et paysagères seront mises en valeur, notamment en direction du Mont Salève au sud de la commune. Cette mesure doit permettre de rythmer les

perspectives visuelles et de redonner une certaine qualité au cadre de vie du quartier, par un jeu d'ouvertures et de fermetures au sein du front bâti.

Quant au secteur situé de part et d'autre de la rue de la Treille (parcelles AI 65, 66, 67 et AH 83, 281, 282, 283, 284), l'enjeu de renouvellement urbain est stratégique. La centralité de ce secteur, déjà importante à l'échelle d'Ambilly, sera majeure dans les années à venir du fait du développement et du renforcement d'axes de transport structurants (extension de la ligne de tramway depuis la douane de Moëllesullaz avec une station à 150 mètres environ, statut de « voirie principale » pour les rues de l'Helvétie, Coco et A. Briand dans le schéma de circulation du PDU d'Annemasse Agglomération, voie verte dédiée aux circulations douces, ...).

Les opérations à réaliser sur ce site devront donc se composer de programmes de logements construits dans des formes urbaines de type collectif afin de renforcer la densité du secteur. En cela, les projets développés de part et d'autre de la rue de la Treille devront respecter une densité de l'ordre de 280 logements à l'hectare. Aussi, les opérations devront composer avec le tissu bâti et l'environnement existant.

Dans ce cadre, la partie sud de la rue de la Treille devra développer un bâtiment à l'emprise au sol circonscrite afin de conférer au site un aspect ouvert valorisant les percées visuelles depuis l'espace public et depuis les habitations existantes. En effet, les contours singuliers de la partie sud nécessitent d'ouvrir et d'aérer au maximum le cœur d'ilot afin d'éviter un effet « resserrement » qui serait pénalisant pour la qualité du cadre de vie des habitants présents et futurs.

Afin de conserver la densité importante évoquée précédemment, le bâtiment pourra s'élever en hauteur jusqu'à 9 niveaux en plus du rez-de-chaussée. Cet élément construit deviendra un signal pour Ambilly émergeant de manière limitée par rapport aux bâtis existants (différentiel de 3 niveaux). Aussi, les 4 façades du bâtiment devront être traitées avec la même qualité architecturale.

Le rez-de-chaussée sera dédié en partie à un équipement public répondant aux besoins de la population (petite enfance, ...).

Pour la partie nord de la rue de la Treille, de forme triangulaire et encadrée par les rues de la Treille, Coco et Helvétie, l'aménagement sera organisé en plots bâties jouant de hauteurs différentes, dans le respect du règlement du PLU, avec des décrochés successifs afin de s'insérer dans l'emprise particulière du tènement et de travailler des lignes bâties rythmées. Les hauteurs les plus importantes seront situées au niveau de la section la plus urbaine, c'est-à-dire Treille-Helvétie, en restant intégrées aux hauteurs environnantes. Puis, en allant vers la paroisse Saint-Mathieu, les niveaux bâties seront dégressifs afin de s'inscrire dans des hauteurs plus réduites. Le renouvellement urbain de cet îlot devra être aménagé d'éléments bâties posés dans un parc paysager.

En matière de programmation, et conformément au plan de zonage, une partie du rez-de-chaussée situé rue de l'Helvétie devra être dédié à de l'activité commerciale.

Ces hauteurs bâties différentes chercheront à rendre plus lisibles l'organisation et le fonctionnement du tissu urbain en accordant une hauteur plus importante lorsque l'intensité urbaine est plus forte.

Le développement d'une coulée verte structurante valorisant la biodiversité en ville

Sur l'ensemble des secteurs, une trame verte composé notamment d'espaces collectifs sera à aménager et à intégrer dans la composition d'ensemble de chaque opération.

Cette trame verte pourra inclure des circulations nécessaires à la desserte des opérations, des dispositifs de régulation des eaux de pluies (noues, ...), des plantations le long des voiries et des limites séparatives, des arbres remarquables, des stationnements végétalisés, Plus particulièrement, la rue de la Treille sera transformée en voirie partagée. Ses abords devront ménager une coulée verte reliant

le parc de la paroisse aux placettes de la Croix d'Ambilly. Cette coulée verte sera constituée d'alignements plantés et aménagés de micro-espaces paysagers.

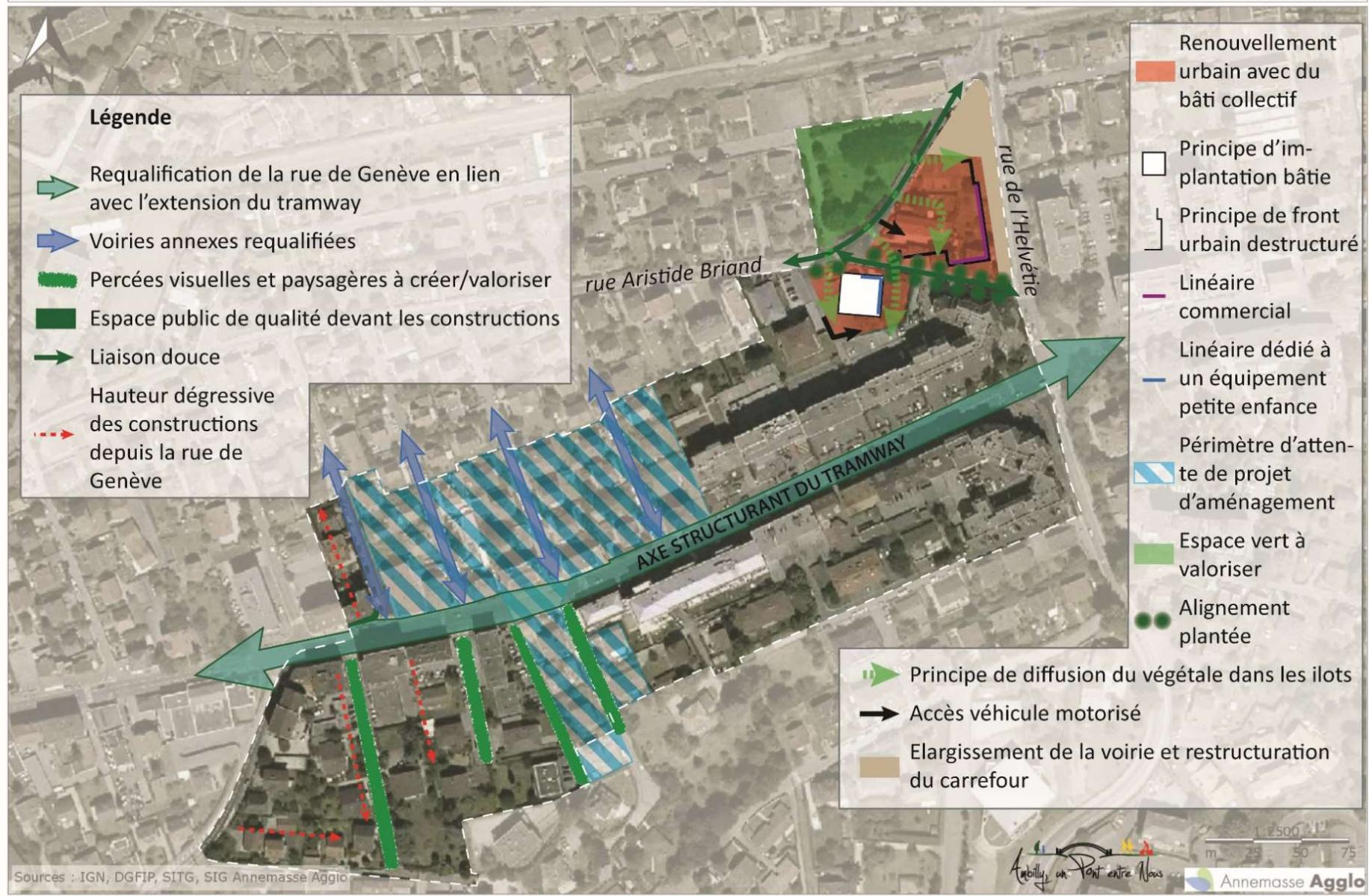
Le parc de la paroisse sera revalorisé afin de rendre ses usages plus accueillants. Aussi, chaque opération devra développer un cœur d'ilot vert et paysager, par la diffusion de coulées vertes dans les îlots. Par ailleurs, il est à noter que chaque opération en zone Ut devra respecter un coefficient de biodiversité par surface de 0,2 minimum avec au moins 5% d'espaces verts de pleine terre.

Un schéma d'intention d'aménagement joint à ce document précise et complète ces préconisations.

L'urbanisation envisagée s'organise autour de plusieurs objectifs :

- **connexion et ouverture du quartier de la rue Genève avec le reste de la commune par le développement de liaisons modes doux et la création d'un espace public linéaire ;**
- **valorisation et amélioration du cadre de vie amenées par la diminution de la place de la voiture, la restructuration du front bâti au Nord et la préservation des vues sur le grand paysage (Mont Salève) ;**
- **conforter et développer l'axe de la rue de Genève comme une polarité commerciale et de services de la ville.**
- **La définition du programme immobilier de chaque opération se fera, en préalable de l'ouverture à l'urbanisation, grâce à la réalisation d'études pré-opérationnelles.**

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 - secteur rue de Genève - schéma d'intentions



OAP N°3 &4 : SECTEURS MARTINIÈRE & CORCEILLONS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 & 4 : SECTEURS MARTINIERE ET CORCEILLONS

Secteurs Martinière Corceillons

L'aménagement du secteur Martinière-Corceillons s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement d'une entrée de ville, organisée en différentes opérations privées et encadrée par deux secteurs d'OAP (OAP n°3 secteur Martinière et OAP n°4 secteur Corceillons). Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- La mise en valeur de la trame bleue par l'aménagement du Foron et de ses berges ;
- L'organisation de la trame verte venant se greffer à cette trame bleue pour créer un espace vert linéaire le long du Foron dédié à la promenade.
Il s'agira également de marquer la porte d'entrée de la commune par une coulée verte partant de la douane et se poursuivant le long de la rue de Mon Idée dans le sens Nord-Sud ;
- La trame modes doux organisée autour d'un mail piéton assurera la jonction inter-quartiers dans le prolongement de la rue du Pré de la Chille ;
- La trame bâtie optimisera l'espace en proposant des formes urbaines diversifiées (habitat intermédiaire – voir définition dans la partie disposition générale du règlement, petits collectifs) et une gradation des hauteurs bâties.

L'ensemble de ces trames permettront le développement d'espaces publics maillant les deux quartiers, de conserver des vues sur le grand paysage et d'assurer la liaison entre espace bâti et espace naturel. Les secteurs de la Martinière et des Corceillons seront caractérisés par une urbanisation d'ensemble et les formes urbaines seront variées afin de proposer une offre en typologie de logements neufs diversifiés.

OAP N°3 : SECTEUR MARTINIERE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 : SECTEUR MARTINIERE

La Martinière, un quartier durable

L'urbanisation du quartier de la Martinière, l'un des derniers secteurs non-bâti de la commune, tend vers la réalisation d'un quartier durable, s'appuyant sur les principes suivants :

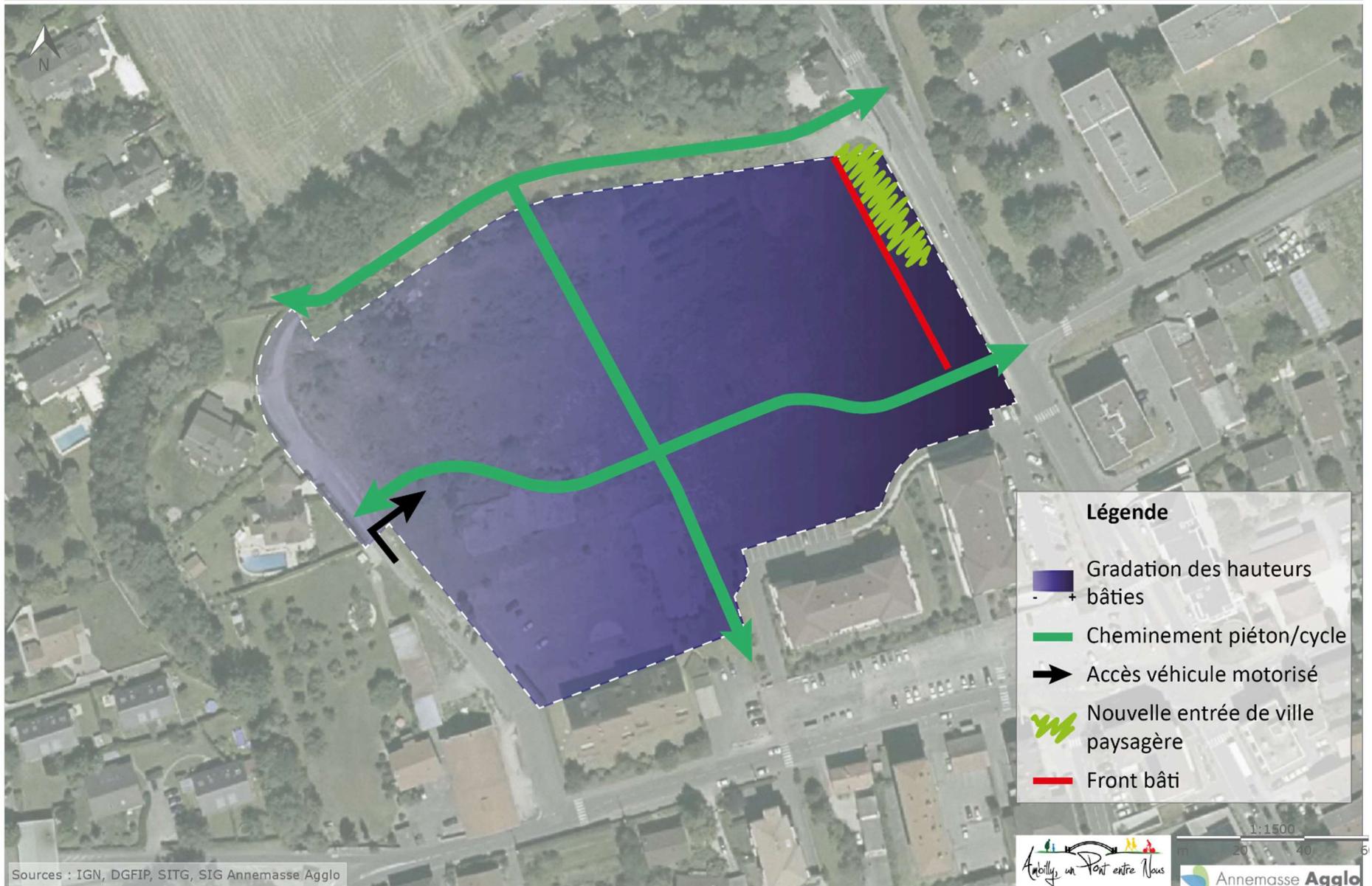
- La mixité sociale – Le quartier devra comprendre au moins 30% de logements aidés et 10 % de logements en accession sociale ;
- La mixité des formes architecturales (collectif et habitat intermédiaire) permettant d'assurer la transition entre le tissu bâti existant au Sud et l'espace vert du Foron situé au Nord ;
- La qualité paysagère – Le projet prévoit la requalification des bords du Foron dans l'optique de créer une coulée verte d'accompagnement du Foron et de conserver des vues sur le grand paysage en créant des percées visuelles ;
- La qualité du cadre de vie – Le projet veillera à aménager des espaces publics traités de manière qualitative et plantés ;
- L'interconnexion avec le territoire environnant – Une perméabilité douce sera créée sur les bords du Foron et un mail piéton permettra de relier le quartier de la Martinière avec celui des Corceillons ;
- La réduction de la place de la voiture – L'aménagement du secteur de la Martinière prévoit un quartier apaisé des circulations automobiles en créant un secteur de stationnement collectif. Le développement d'axes modes doux internes au quartier permettra d'assurer la liaison avec les habitations.

Ce projet permettra également de redonner une cohérence à la trame urbaine par la création d'un front bâti le long de la rue de Mon Idée. La desserte des véhicules se fera depuis la rue de la Martinière par la rue Humbert de Rossillon qui sera aménagée pour permettre un accès plus aisé aux futures opérations d'habitations.

L'implantation des constructions dans le quartier de la Martinière s'attachera à respecter une certaine gradation des hauteurs du bâti. Ainsi, à proximité des immeubles existants au Sud du projet, les immeubles collectifs (R+5, 19,5 m à l'acrotère ou à la sablière) devront être privilégiés. Progressivement, dans un esprit de transition vers les villas situées au bord du Foron, le logement collectif laissera place aux formes d'habitat intermédiaire plutôt concentré sur la partie Nord-Ouest (hauteur maximale de 12,5 m). Des équipements publics de proximité devront être développés en rez-de-chaussée de bâtiment(s).

Des exemples de formes d'habitat et d'aménagements compatibles avec les présentes orientations figurent en annexe de cette pièce du dossier.

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 - secteur Martinière - schéma d'intentions



OAP N°4 : SECTEUR CORCEILLONS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : SECTEUR CORCEILLONS

Les Corceillons, nouvelle greffe urbaine

L'urbanisation du secteur des Corceillons, véritable dent creuse au sein d'un tissu urbain déjà constitué, nécessite une réflexion d'ensemble pour réussir l'insertion de ce quartier dans la trame urbaine existante.

Dans cette optique, le quartier des Corceillons pourra se développer en plusieurs phases. Le périmètre de l'OAP n°4, secteur des Corceillons, inclus différents zonages dont deux zones à urbaniser (AU2 et AU3) pour lesquelles l'urbanisation devra porter sur la totalité de leur emprise respective.

Aussi, le quartier des Corceillons devra développer des formes urbaines mixtes (habitat intermédiaire et petits collectifs) afin d'assurer une transition bâtie entre le tissu pavillonnaire au sud et les bâtiments collectifs au nord. La hauteur maximale des constructions sera de R+3 pour l'habitat intermédiaire, R+3+attique pour les petits collectifs des zones AU2 et AU3, et R+4+attique pour le bâti collectif de la zone Uc. L'objectif est de faire des Corceillons un secteur exemplaire pour le développement d'un habitat privilégiant une densification et une forme urbaine qui réduit les parties communes, qui offre des espaces privatifs extérieurs, et qui maîtrise les vis-à-vis dans un travail de composition urbaine et architecturale. En cela, la densité recherchée sera de l'ordre de 180 logements à l'hectare pour la zone Uc, et de 90 logements à l'hectare pour la zone AU2 et pour la zone AU3. En matière de mixité sociale, chaque opération en zone à urbaniser devra comprendre au moins 30 % de logements locatifs aidés et 10 % en accession sociale. Quant à l'opération en zone Uc inscrite dans le périmètre de l'OAP n°4, elle devra respecter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.

Avec la recherche d'espaces privatifs extérieurs, le tènement étroit inscrit en bordure de la rue Ravier devra développer un espace de rencontre dédié à l'opération. Un aménagement type jardin partagé ou verger partagé pourrait être envisagé.

En matière de transport, un concept de circulation doit être développé dans chaque opération inscrite en zones à urbaniser afin de favoriser les déplacements modes doux (piétons, vélos, ...) tout en permettant l'accès aux véhicules motorisés.

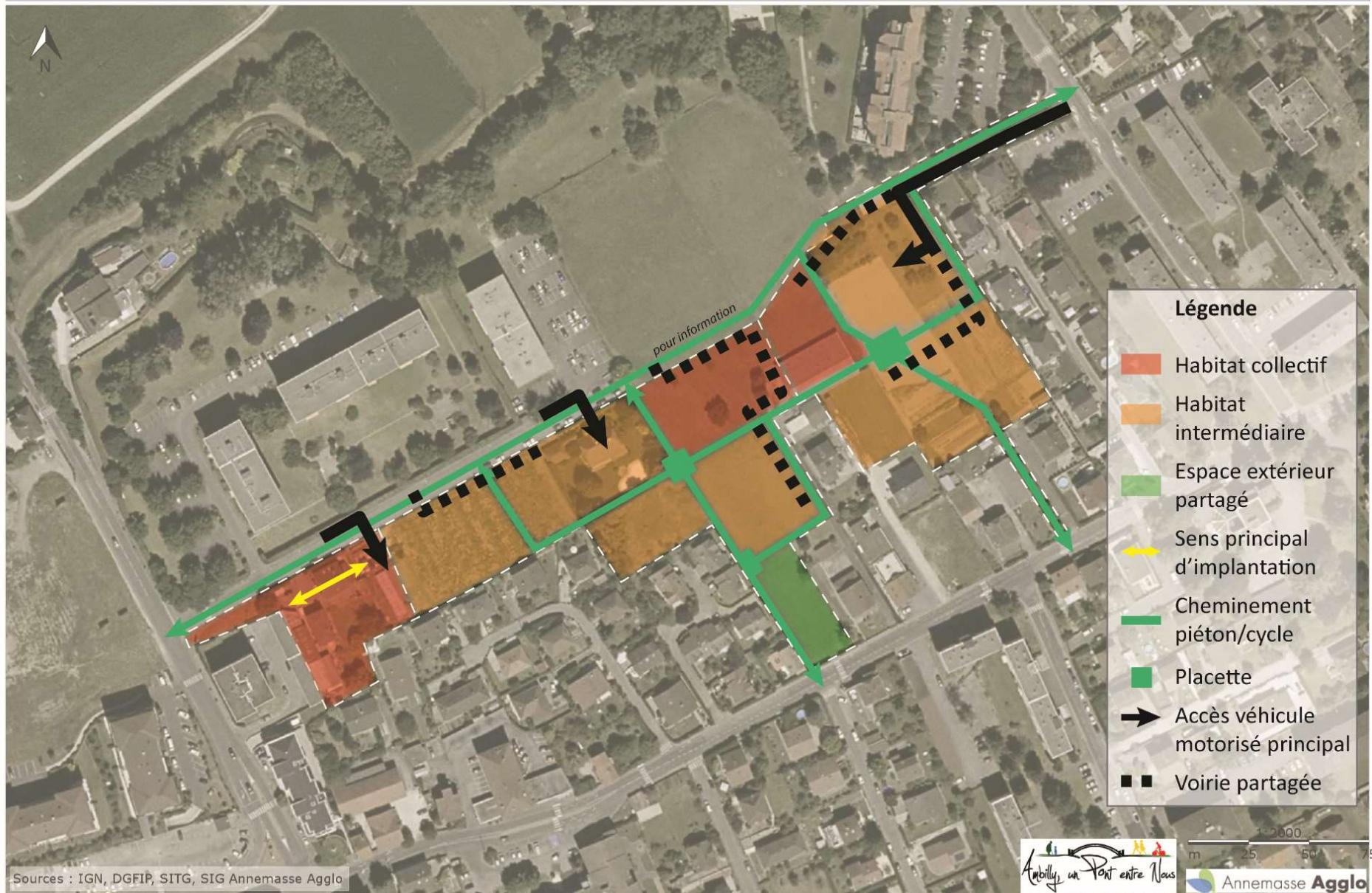
Ce futur quartier sera desservi par deux accès. Un premier accès depuis la rue du Pré de la Chille qui permettra de desservir la partie ouest du secteur des Corceillons. Un second depuis la rue du Bief qui débouchera sur la partie est. A noter qu'une aire de retournement sera aménagée au fond de la rue du Pré de la Chile. L'accès à la zone AU2 devra prendre en compte ce futur aménagement de voirie. Ces deux accès ne seront pas directement reliés, seul un cheminement modes doux permettra de connecter la partie ouest des Corceillons de sa partie est. Avec au moins 75% des places de stationnement en sous-sol, l'accès aux places souterraines devra être aménagé au plus près des voies d'accès afin de limiter, au maximum, les circulations des véhicules motorisés en surface. L'espace libéré sera davantage sécurisé et apaisé, favorisant ainsi les déplacements modes doux. Pour cela, plusieurs accès piétons au sous-sol, idéalement localisés pour être en relation direct avec les logements et architecturalement intégrées à l'opération, devront être construits. Toutefois, des voiries partagées seront aménagées afin de desservir ponctuellement les poches d'habitation. Ces voiries partagées permettront de compléter l'accessibilité en véhicule motorisé au plus proche des différentes poches bâties mais de manière très limitée. Ainsi, ces stationnements de proximité devront privilégier des aménagements qualitatifs tels que les « garages boxés » intégrés aux logements des rez-de-chaussée, poches de stationnement fractionnées en petites entités et végétalisées, etc.

Le réseau modes doux devra être fortement maillé afin d'organiser aisément les circulations piétonnes, cyclistes, etc, aussi bien à l'intérieur de l'opération qu'avec les cheminements doux existants ou projetés à l'extérieur du périmètre de l'OAP (rue Ravier, rue du Pré de la Chille, bord du Foron, ...). Des placettes devront être aménagées aux croisements de plusieurs cheminements doux afin d'identifier les connexions et de proposer des espaces de rencontre qualitatifs (placette de quartier, placette avec plantation d'un arbre remarquable, ...).

Enfin en matière d'implantation du bâti, le tènement inscrit en zone Uc devra édifier une construction orientée principalement est-ouest afin de structurer le front de rue et de préserver au mieux les cônes de vue existants.

Des exemples de forme d'habitats et d'aménagements compatibles avec les présentes orientations figurent en annexe de cette pièce du dossier.

Orientation d'aménagement et de programmation n°4 - secteur Corceillons - schéma d'intentions



OAP N°5 : SECTEUR DU JURA

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 : SECTEUR DUJURA

La rue du Jura, un autre secteur en mutation urbaine

Le secteur de la rue du Jura est situé dans la partie sud-est d'Ambilly, non loin de la limite communale d'Annemasse.

Ce secteur, desservi actuellement par la rue du Jura, dans le prolongement de la rue des Négociants, est classé en zone Uc au Plan Local d'Urbanisme.

Une partie à l'ouest du secteur est grevée d'un emplacement réservé pour mixité sociale (réalisation de 100% de logements aidés). Son emprise couvre une surface de 2 555 m². Et comme le précise le plan de zonage, une protection d'éléments paysagers, une prescription d'alignement et un emplacement réservé impactent également ce secteur.

D'une superficie d'environ 0,55 hectares, sa localisation reste éminemment stratégique à l'échelle de la commune, voire de l'agglomération, puisque proche des futurs axes de transports structurants (en bordure de la voie verte dédiée aux circulations douces, à proximité de la future ligne de tramway, proche des futures gares ferroviaires et routières d'Annemasse, axe routier important de la rue du Jura).

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des orientations de programme, en termes de formes d'habitat ;
- des principes de composition générale ;
- des principes de desserte.

Un schéma d'intention d'aménagement, joint à ce document, illustre notamment ces préconisations.

L'enjeu de renouvellement urbain pour ce secteur situé sur une des entrées de ville d'Ambilly est important. L'opération qui sera réalisée sur la partie est devra permettre un élargissement de la rue du Jura visant sa requalification. Ainsi, la partie est devra faire l'objet d'un projet d'ensemble portant sur les parcelles AC 155 et AC 262.

Les opérations à réaliser sur ce site devront se composer de programmes de logements construits dans des formes urbaines de type collectif afin de renforcer la densité du secteur. Le sens d'implantation du bâtiment devra s'inscrire sur un axe est-ouest « sans retour en L » afin de prolonger les lignes bâties structurantes déjà présentes, notamment avec les bâtiments collectifs au nord.

Sur la partie nord-ouest, le renouvellement urbain du tènement devra faire l'objet d'un projet d'ensemble portant sur les parcelles AD 93, AD 94, AD 148, AD 150, AD 273 et AD 276. L'opération devra se composer de programmes de logements construits dans des formes urbaines de type collectif afin de renforcer la densité du secteur.

Le sens d'implantation du bâtiment devra s'inscrire sur un axe nord-sud « sans retour en L » afin de prolonger la ligne bâtie structurante déjà présente par l'implantation du bâtiment du 48 rue du Jura (parcelle AD 182). L'opération devra être continue et accolée au bâtiment de la parcelle AD 182 afin de conforter le caractère urbain de cette séquence de rue.

Toutefois, les façades de l'opération devront être séquencées par des jeux de décrochements successifs afin de rythmer la ligne bâtie.

Quant à la partie sud-ouest de la rue du Jura, et conformément au plan de zonage, l'implantation bâtie devra respecter la prescription d'alignement. Le front urbain recherché devra être traité de manière

discontinue afin de préserver les vues en cœur d'ilot et de travailler une ligne bâtie rythmée par une alternance de pleins et de vides.

Par ailleurs, il est à noter qu'en application de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme, une partie de ce site est identifié comme « *terrains réservés pour un programme d'habitation contenant 100% de logements aidés* ». L'autre partie, et conformément au règlement, devra respecter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Sur l'ensemble du secteur, une trame verte composée notamment d'espaces collectifs sera à aménager et à intégrer dans la composition d'ensemble.

Cette trame verte pourra inclure des circulations nécessaires à la desserte des opérations, des dispositifs de régulation des eaux de pluies (noues, ...), des plantations le long des voiries et des limites séparatives, des arbres remarquables, des stationnements végétalisés, Aussi, l'espace vert existant situé à l'angle de la rue Louis Armand et de la rue des jardins sera préservé (emplacement réservé n°54). Par ailleurs, il est à noter que chaque opération en zone Uc devra respecter un coefficient de biodiversité par surface de 0,4 minimum avec au moins 30% d'espaces verts de pleine terre.

Pour chaque opération, la desserte automobile se fera à partir de la rue du Jura. Plus particulièrement pour la partie est, cet accès devra se faire le plus en retrait possible du carrefour avec la rue Louis Armand afin d'être le plus sécuritaire possible.

Aussi, des accès modes doux devront être aménagés afin d'encourager les modes de déplacement plus durables et de faciliter notamment l'accès à la voie verte.

Orientation d'aménagement et de programmation n°5 - secteur Jura - schéma d'intentions



OAP N°6 : ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6 : ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

Préambule

L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 (OAP) sur le périmètre de la ZAC Etoile Annemasse Genève définit les principes d'aménagement du projet au regard des dispositions visées à l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

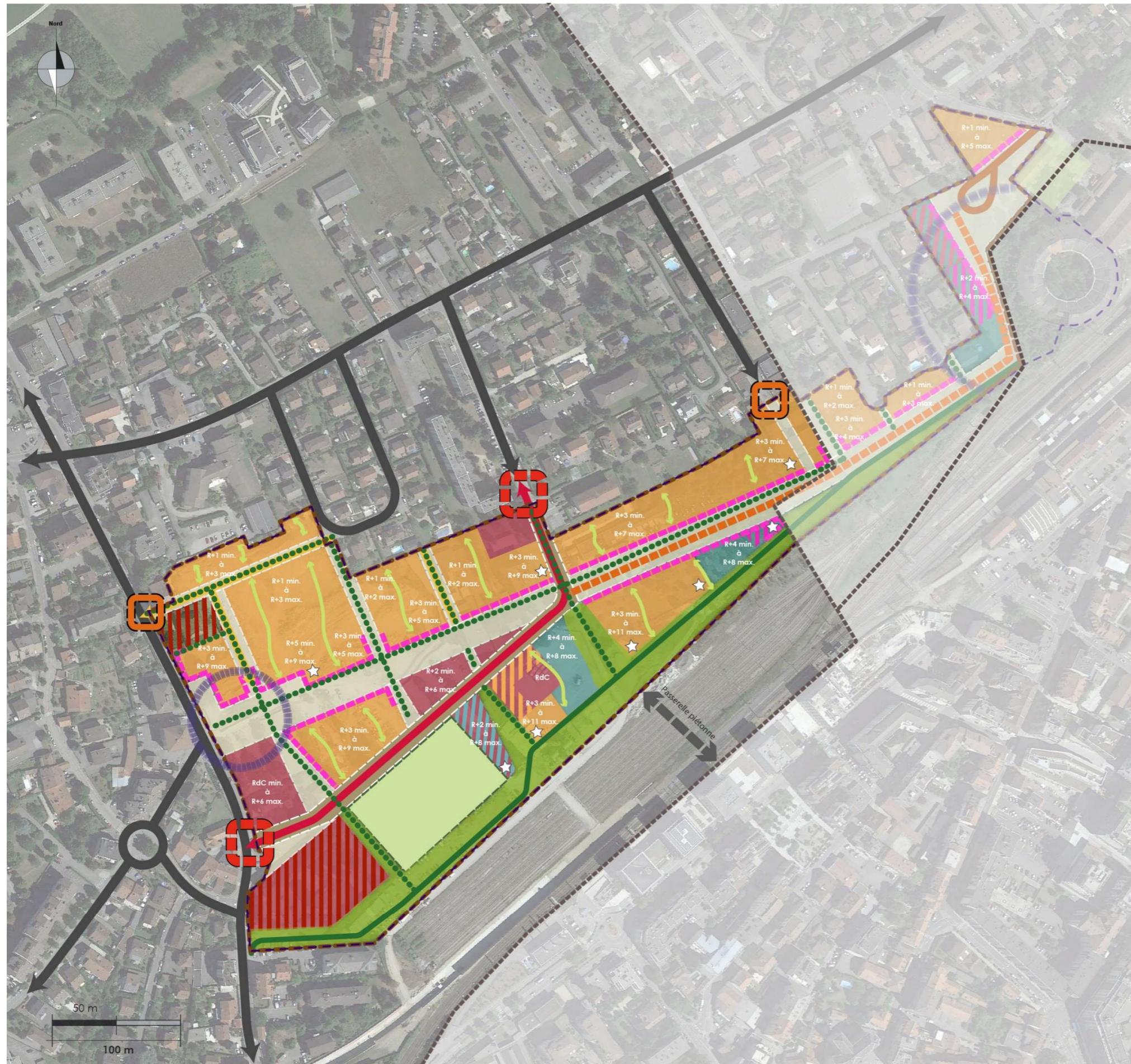
- « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

La déclinaison du parti d'aménagement issu du plan guide de la ZAC Etoile Annemasse – Genève sur la commune d'Ambilly est présentée par le schéma de principe en page suivante.

Objectifs généraux : les principes fondamentaux du projet de ZAC Etoile Annemasse Genève

Projet d'aménagement structurant à l'échelle d'Annemasse agglomération et de l'espace frontalier franco-genevois à l'horizon 2030, le projet de ZAC Etoile Annemasse Genève vise à impulser la création d'un nouveau quartier de ville et de vie majeur en s'appuyant sur les principes fondamentaux suivants :

- Assurer la préservation de la ressource foncière du territoire et une économie viable de l'aménagement grâce à la compacité urbaine du nouveau quartier ;
- Favoriser et encourager les quatre mixités (fonctionnelles, sociales, typo-morphologiques et générationnelles) ;
- Rechercher la performance énergétique à travers l'innovation technologique en mettant en œuvre un quartier à énergie zéro ;
- Utiliser les ressources naturelles locales et inépuisables pour assurer le confort des nouveaux habitants (géothermie, solaire, bois biomasse...) ;
- Mettre en œuvre un quartier des courtes distances qui permette le développement des mobilités douces et restreint l'utilisation et la place des voitures particulières en accompagnement du déploiement d'une offre de transports collectifs d'envergure à l'horizon 2030 à l'échelle de l'agglomération (CEVA) ;
- Intégrer dans la composition urbaine une place généreuse pour la nature et la végétation ;
- Conforter le positionnement du site dans son environnement naturel et paysager, en valorisant les vues vers les massifs du Jura, du Salève, des Voirons, et au-delà la chaîne des Aravis et le Mont-Blanc.



Structure des espaces publics

La trame des espaces publics constitue le socle du projet du quartier de l'Etoile. Il s'agit effectivement d'impulser la création de lieux de rencontres fédérateurs, partagés et vecteurs de lien social au sein de ce nouveau quartier urbain d'envergure pour les habitants et les usagers de l'agglomération.

Sur les communes d'Ambilly et Ville-la-Grand, la composition de la ZAC Etoile Annemasse Genève s'appuie sur la conception d'espaces publics structurants et à vivre, déclinés autour des typologies suivantes :

- **Le jardin ferroviaire** : équipement majeur du quartier, le jardin ferroviaire constitue le support de la voie verte dédiée aux modes doux et constitue un élément de couture urbaine et de perméabilité forte avec les quartiers voisins. La conception du jardin ferroviaire s'articule autour d'une double séquence prévoyant la réalisation d'équipements sportifs de plein air (séquence ouest) et l'aménagement d'un espace de déambulation et d'agrément (séquence est) ;
- **Le Mail partagé** : traversant le site d'ouest en est, le Mail constitue la colonne vertébrale du projet permettant de connecter l'ensemble des nouveaux usages projetés sur le site au pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare d'Annemasse. Proposant un espace alternant placettes, jardins d'eau, salons plantés, le mail constitue le support privilégié pour les mobilités alternatives et d'une animation urbaine de proximité à l'appui d'un traitement qualitatif et végétalisé de l'espace public ;
- **Un réseau de places** (place longeant la rue du Jura, parvis nord et parvis sud de la gare), conçu de façon à faciliter les circulations douces et à accueillir des manifestations éphémères dans l'espace public ;
- **La rue de la Fraternité, constitue l'axe de desserte principal du quartier au réseau viaire** existant en intégrant une conception urbaine facilitant le partage, la végétalisation et la pratique de l'espace public ;
- **Les venelles** : s'inscrivant dans la continuité des voies existantes et connectées au mail partagé, les venelles constituent l'armature de l'aménagement du futur quartier, en facilitant la continuité des déplacements notamment piétons, la préservation des vues sur le grand paysage et la gestion des eaux pluviales.

Programme d'implantation du bâti

Programmation urbaine

La programmation urbaine du projet de ZAC s'appuie sur une constructibilité globale d'environ 165 000 m² de Surface de Plancher, pour une superficie totale d'opération d'environ 19ha sur les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand.

La programmation mixte retenue fait état :

- **D'une répartition de la surface de plancher à hauteur de 60% à vocation résidentielle et de 40% pour l'activité** (bureaux, activités, services, commerces, hôtels et formation supérieure) et les équipements ;
- **D'une programmation résidentielle intégrant les objectifs de mixité sociale fixés par le PLH d'Annemasse Agglomération**, en prévoyant 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements en accession libre et 1/3 de logements abordables ;

- D'une surface de plancher dédiée au pôle formation et université d'environ 16 000 m².

Sur les communes d'Ambilly et Ville-la-Grand, la structure du projet s'appuie sur l'aménagement de 3 polarités majeures qui ont vocation à structurer le fonctionnement urbain du futur quartier et la vie quotidienne des habitants et usagers :

- **Le pôle urbain et de proximité**, autour de la place du Jura, du groupe scolaire de la Fraternité et des équipements sportifs, en prévoyant notamment l'accueil d'équipements de formation structurants (IFSI) ;
- **Le secteur Rotonde**, orienté sur une programmation mixte tertiaire / équipements, avec une attention forte portée à la végétalisation et à l'animation de l'espace public sur le secteur nord du futur parvis du Pôle d'échanges multimodal de la gare d'Annemasse ;
- **L'aménagement de rez-de-chaussée actifs en linéaire sur le mail partagé**, en prévoyant l'implantation d'activités économiques, commerciales et de services en cœur de quartier.

Formes urbaines et identité architecturale

Le parti d'aménagement du projet de ZAC repose sur une trame urbaine forte, issue du dialogue et de l'équilibre entre espaces publics et îlots bâtis, afin de préserver et favoriser une couture urbaine harmonieuse et durable vis-à-vis des quartiers existants :

- La conception urbaine du quartier prévoit notamment des lignes de hauteurs dégressives depuis le jardin ferroviaire vers le tissu pavillonnaire afin de favoriser une transition progressive des formes urbaines, tout en prévoyant la possibilité de réaliser des points hauts permettant d'impulser de nouveaux rythmes urbains et de façonner une identité architecturale forte au sein du futur quartier ;
- Le projet s'appuie également sur la préservation de césures paysagères autour de coeurs d'îlots végétalisés, comme support privilégié au maintien d'une trame verte urbaine de qualité et de points de vue ouverts sur le grand paysage environnant depuis les espaces publics et privatifs du quartier (perspectives remarquables vers les Monts du Jura et les massifs du Salève et des Voirons).

Principes de desserte et d'accès

Les objectifs retenus en matière de desserte et d'accès reposent sur un principe de hiérarchisation des voies et d'accessibilité tous modes au futur quartier (transport en commun, modes actifs piétons et cyclables, véhicules légers), tout en rééquilibrant les usages sur l'espace public en faveur des modes de déplacement doux en lien direct avec l'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal de la gare d'Annemasse et la desserte future du Léman Express avec :

- **Un axe central composé de la rue de la Fraternité et de la rue du Gaz**, jouant le rôle de desserte principale et reliant la rue du Jura à la rue Ravier. Cet axe est prévu à double sens limité à 30 Km/h;
- **Des axes de desserte locale**, permettant de relier les axes principaux aux îlots bâtis en réservant des accès dédiés aux parkings privés dans un cadre de circulation apaisée, garantissant un usage partagé de l'espace public entre les différents modes de déplacement ;
- **Des rues de quartier fermées au trafic**, espaces de rencontre / voies partagées et intégrant une limitation de la circulation à 20 Km/h (sauf livraisons services et dépose) permettant d'assurer la perméabilité des îlots et la continuité des déplacements du quotidien au sein du futur quartier ;
- **Une passerelle piétonne et mode doux**, permettant l'implantation d'un franchissement du faisceau ferré pour relier le cœur du quartier de l'Étoile au centre-ville d'Annemasse, en créant un lien direct entre le pôle tertiaire au nord des voies ferrées et le secteur d'activité au sud.

La Commune d'Ambilly étudie la faisabilité de réaliser un parking en ouvrage ouvert au public, permettant de répondre, de manière mutualisée, aux besoins propres de la zone d'aménagement concertée en ce qui concerne les visiteurs des constructions à destination de logements, de bureaux, la clientèle des commerces et des activités de services, les étudiants et les usagers des équipements d'intérêt collectif et services publics, hors visiteurs universités. Cet ouvrage contribuerait à la réduction de la place des véhicules dans la zone en limitant les stationnements ainsi que les circulations en surface.

Performance énergétique

La ZAC Etoile Annemasse-Genève a pour ambition d'être un quartier à haute performance énergétique et environnementale, suivant les niveaux des labels BEPOS Effinergie ou équivalent. Ce niveau sera obtenu par la réduction des besoins énergétiques des bâtiments, un réseau de chaleur à fort taux d'ENR et une production d'électricité renouvelable. Cette production d'électricité renouvelable sera assurée grâce à des panneaux photovoltaïques installés sur les toitures les plus hautes de certains bâtiments la ZAC.

La ZAC est également engagée dans un processus de labellisation EcoQuartier et BiodiverCity Ready.

ANNEXES : ILLUSTRATION DES AMENAGEMENTS PRECONISES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

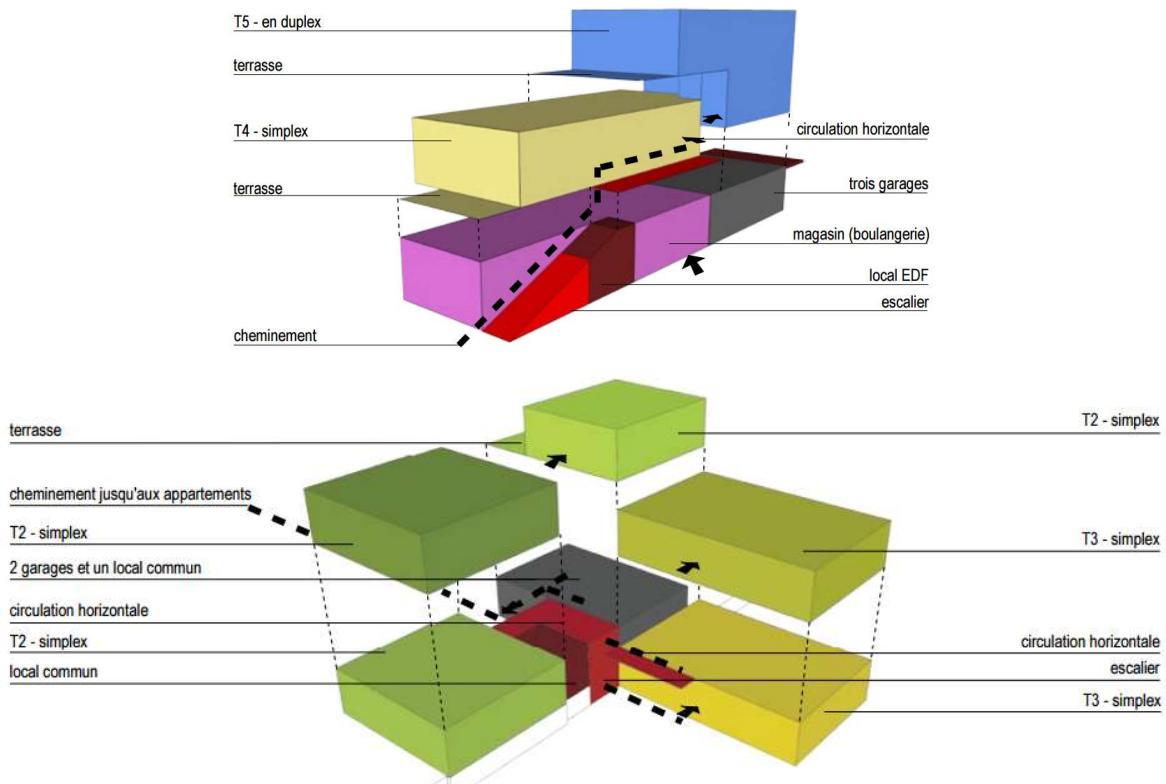
ANNEXES : ILLUSTRATION DES AMENAGEMENTS PRÉCONISÉS DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I- L'habitat intermédiaire

Il s'agit de formes urbaines entre l'immeuble collectif et l'habitat individuel. Pour rappeler la définition décrite dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, « *l'habitat intermédiaire est une forme urbaine entre l'habitat collectif et l'habitat individuel qui répond à l'ensemble des critères suivants :* »

- *accès individuel extérieur pour chaque logement (possibilité d'un escalier commun) ;*
- *espace extérieur privatif, pour chaque logement, égal au minimum au ¼ de la surface de plancher du logement (jardin ou terrasse) ;*
- *hauteur maximale de R+3 dont le R+3 est utilisé comme dernier niveau d'un duplex ou d'un triplex ;*
- *deux logements superposés au minimum ;*
- *des vis-à-vis limités, dans la mesure du possible ;*
- *des espaces collectifs de qualité ».*

Exemples d'organisation des logements dans un bâtiment de forme urbaine intermédiaire (source : PUCA – juillet 2010).



Exemple 1 : 50 logements PLUS à Tremblay-en-France – Patricia LEBOUCQ

Cette opération propose une typologie de douze maisons de ville réparties sur quatre îlots, comprenant chacune de deux à six logements. L'architecture joue sur la variation d'une même typologie.

Tous les logements en rez-de-chaussée ont un jardin, tous les logements au premier étage ont un large balcon prolongeant le séjour. Aussi, les séjours en R+1 bénéficient d'une double hauteur sous comble. Les soixante places de parkings sont fractionnées en petites entités en relation directe avec les logements.

En périphérie d'îlot, entre les jardins, des espaces sont traités en placette plantée.

La densité est d'environ 60 logements à l'hectare (programme réalisé en locatif social).



© Jean-Marie Monthiers



© Jean-Marie Monthiers



© Jean-Marie Monthiers

Exemple 2 : 18 logements intermédiaires dans la ZAC de la Timonière à Acigné

Cette opération propose 18 logements, tous organisés en duplex, répartis en deux îlots organisés autour d'une trame d'espaces publics.

Parfairement identifiables dans le traitement architectural des façades, les duplex accolés s'emboîtent les uns dans les autres.

Côté rue, des espaces intermédiaires entre l'accès des logements et le trottoir préservent l'intimité du logement. Sur l'arrière, les rez-de-jardin sont protégés des nuisances urbaines.

La terrasse des logements supérieurs permet aux habitants de profiter d'un large espace extérieur à l'abri des regards et suffisamment vaste pour favoriser diverses appropriations : jeux d'enfants, salon de jardin, plantations, etc.

Le stationnement des logements supérieurs est aménagé au centre de l'opération, chacun disposant d'un garage boxé et d'une place de stationnement en surface

Les logements au rez-de-chaussée disposent d'un garage intérieur et d'un stationnement devant la maison. Le garage est intégré à l'architecture de la construction et correspond à une surface supplémentaire attenante au logement. Outre sa vocation première, il peut remplir bien d'autres fonctions : atelier de bricolage, rangement, etc.

La densité est d'environ 49 logements à l'hectare.



© Christophe Simonato



© Christophe Simonato



© Christophe Simonato

II- Le traitement des voies et cheminements modes doux, et de leurs abords.



Une transition entre le public et le privé matérialisée par le végétal (source : Acigné (35) - AUDIAR)



Les espaces verts publics sont principalement organisés autour de haies. Ils forment des lieux de respiration et de promenade aménagés simplement. Les chemins sont signés par des pergolas, langage repris dans les autres quartiers qui permet d'apporter une lecture aisée de la vocation de ces espaces (source : Acigné (35) - AUDIAR)



Aménagement de larges venelles aux abords végétalisés (source : AUDIAR)