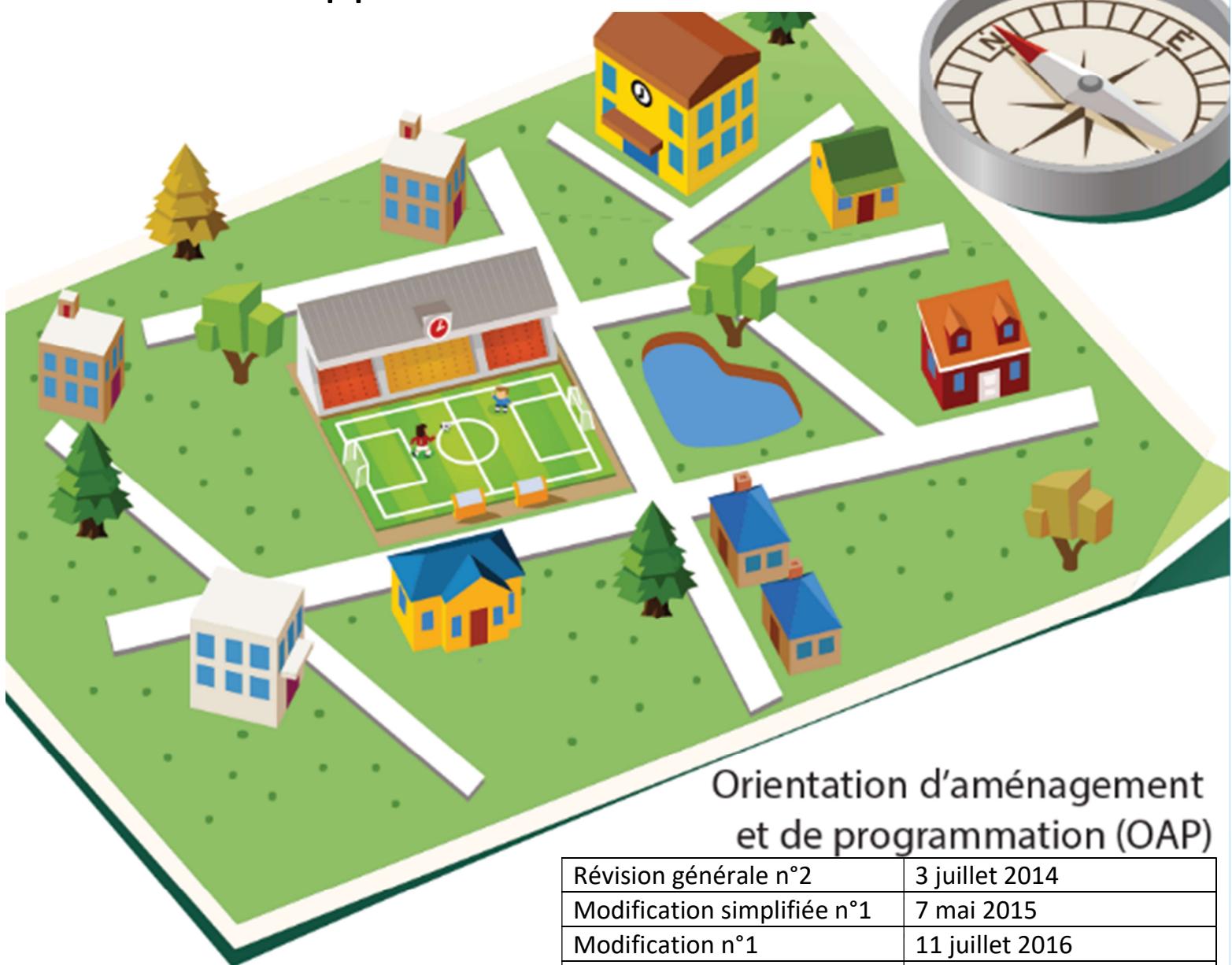


## Plan Local d'Urbanisme

### 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Orientation d'aménagement  
et de programmation (OAP)

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	En cours

## Le Projet d' Aménagement et de Développement Durable (PADD), rappel réglementaire ...

L'article L121.1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et fixe les objectifs des PLU qui doivent respecter :

- le principe d'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain d'une part et la préservation des terres agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale en assurant la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles ou d'intérêt général en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- le principe de respect de l'environnement en veillant à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, et en maîtrisant l'expansion urbaine et la circulation automobile, avec la prise en compte des risques naturels.

## Ambilly et son PADD

Dans le respect des grands principes énoncés ci-dessus, les grandes orientations retenues pour la commune d'Ambilly sont regroupées autour de 3 axes :

- Un développement socialement équilibré ...
- Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...
- Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire.

### SOMMAIRE :

- 1- RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX**
- 2- LES PRIORITES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE D'AMBILLY**
- 3- LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE : 1 PADD en 3 axes et 14 grands principes**

## Ambilly et son PADD

La commune d'Ambilly est dotée d'un document d'urbanisme depuis 2005, toutefois, l'ancienneté de celui-ci au regard des enjeux du territoire annemassien de plus en plus dynamique et attractif met en avant la nécessité de le réviser.

La croissance démographique de l'agglomération met en évidence la fragilité des milieux naturels et impose la mise en œuvre de nouvelles règles destinées à rendre possible un développement responsable et solidaire.

Le présent PADD a l'ambition d'un affichage clair des grands principes d'aménagement qui doivent rester réalistes mais qui demain devront s'appliquer à tous dans le respect de l'intérêt général.

## 1- RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

Le développement de la ville d'Ambilly s'est déroulé de manière spontanée, au fil du temps, sans réelle vision prospective, dans le cadre d'une libre urbanisation de l'ensemble de la commune, qui était classée constructible afin notamment de permettre de loger la population attirée par l'attractivité de la région. Cela s'est traduit par une véritable explosion démographique entre les années 1940 et 1970, ainsi que par un tissu urbain décousu et une morphologie du bâti hétérogène. Aujourd'hui, compte tenu notamment du peu de foncier disponible, la ville doit faire face à une stagnation de sa population malgré une situation géographique privilégiée.

Parallèlement à cette urbanisation «décousue», les réseaux de transport ont été pensés à travers le prisme du « tout automobile ». L'espace sur voirie est principalement dédié aux voitures, ne laissant plus de place aux autres modes de déplacement comme les transports en commun et les modes « doux » (piétons, vélo). L'intensité du trafic traversant la commune aujourd'hui montre les limites de ce modèle de déplacement en termes de rationalisation de l'espace, de qualité environnementale et de sécurité.

Le PLU est ainsi l'occasion d'amorcer la réorganisation du territoire communal autour des équipements publics existants et à créer. Cette réorganisation est en partie impulsée par les grands projets territoriaux qui bouleversent l'organisation et le fonctionnement du territoire dans son ensemble : CEVA, tramway, projet Etoile Annemasse Genève.

## 2- LES PRIORITES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE D'AMBILLY

**Le projet d'aménagement et de développement durable retenu pour Ambilly dans le cadre de l'élaboration du PLU exprime la volonté politique suivante :**

- L'affirmation d'Ambilly en tant que ville pleinement agglomérée
- L'intégration d'Ambilly dans son territoire
- La nécessité d'identifier et de hiérarchiser les centralités communales : administrative, de loisirs, commerciales, de formation,...
- Optimiser l'urbanisation des secteurs encore disponibles en privilégiant la densification raisonnée, la diversification de l'offre de logements, la mixité sociale et l'accès aux équipements publics de proximité
- Restructurer l'urbanisation, refaire la ville sur la ville en profitant des opportunités offertes par les grands projets.
- Aménager une ville accessible pour tous, vivante, et plus verte
- Aménager une ville apaisée en lien avec la restructuration des déplacements favorisée par les grands projets
- La reconnaissance et la mise en valeur de la trame verte

**Plusieurs outils seront utilisés pour mener à bien ces orientations :**

- Des programmes d'aménagement diversifiés alliant densité et confort de vie, des règlements en zones urbaines permettant une utilisation optimale de la parcelle sous condition d'aménager des espaces de vie et de rencontre
- Prioriser les efforts communaux sur les centralités principales et les quartiers à réhabiliter sans pour autant délaisser l'aménagement des autres quartiers.
- La protection et la mise en valeur des paysages et des espaces naturels
- L'inscription de la qualité urbaine et environnementale dans l'ensemble des projets urbains

## 2- LES PRIORITES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE D'AMBILLY

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Une moyenne de 56 logements par an, en lien avec le PLH, soit environ 330 logements d'ici 2017 au terme de ce dernier, et 720 logements à l'horizon PLU (2025).
- La réalisation de 30% de logements aidés dans toutes les opérations d'aménagement de plus de 8 logements.
- La structuration du territoire communal autour des centralités administratives ou commerciales, telles que les quartiers Négociants, Martinière, rue de Genève ou Etoile.
- Une urbanisation maîtrisée des quartiers de la Martinière, des Corceillons, rue de Genève et quartier des Négociants par la réalisation d'orientation d'Aménagement et de programmation qui permettra une densification maîtrisée et de miser sur la qualité de vie.



## 3- LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE : 1 PADD en 3 axes et 14 grands principes

### 14 Grands principes d'aménagement organisés selon les trois axes du développement durable

Le projet politique d'aménagement et de développement durable d'Ambilly est construit autour des 3 axes du développement durable et se traduit par l'identification de 14 principes d'aménagement dont la mise en œuvre sera assurée notamment au travers des « Orientations d' Aménagement et de Programmation», du plan de zonage et du règlement du PLU, étapes suivantes de l'élaboration du PLU.

#### Un développement socialement équilibré ...

Principe 1 : Incrire Ambilly dans son territoire

Principe 2 : Organiser le développement communal autour des différentes centralités

Principe 3 : Mettre en place une politique de renouvellement durable à travers la définition d'un projet urbain global

Principe 4 : Mettre en œuvre une politique de logements aidés et de diversification de l'habitat

Principe 5 : Promouvoir la vie des quartiers afin de renforcer les liens sociaux

Principe 6 : Rendre la ville accessible à tous

Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...

Principe 7 : S'insérer dans une vision intercommunale en compatibilité avec le DAC et le SCoT, en garantissant des activités et emplois sur l'ensemble de la commune

Principe 8 : Porter le projet Etoile en y intégrant un pôle de formation supérieure

Principe 9 : Développer les connexions numériques

Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire.

Principe 10 : Organiser la circulation dans une vision intercommunale et transfrontalière, et réduire l'insécurité routière

Principe 11 : Réduire la place des Véhicules Particuliers tout en mettant en place un maillage de déplacements doux

Principe 12 : Promouvoir des modes de gestion durable du territoire par la mise en œuvre d'approches environnementales (AEU, gestion intégrée des eaux pluviales, ... )

Principe 13 : Protéger et mettre en valeur les espaces verts et le patrimoine bâti

Principe 14 : Penser la gestion globale de l'eau au cœur des grands projets

### 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

Principe 1 : Incrire Ambilly dans son territoire

Principe 2 : Organiser le développement communal autour des différentes centralités

Principe 3 : Mettre en place une politique de renouvellement durable à travers la définition d'un projet urbain global

Principe 4 : Mettre en œuvre une politique de logements aidés et de diversification de l'habitat

Principe 5 : Promouvoir la vie des quartiers afin de renforcer les liens sociaux

Principe 6 : Rendre la ville accessible à tous

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### PRINCIPE 1 : INSCRIRE AMBILLY DANS SON TERRITOIRE

Il s'agit à travers le PLU d'affirmer l'urbanité d'Ambilly. La commune n'est plus un village, en témoigne le nombre d'habitants, sa densité, 4800 hab/km<sup>2</sup> et la raréfaction des terrains à bâtir. Ambilly est une ville agglomérée, grand quartier de l'agglomération d'Annemasse. C'est aussi un territoire de flux générés par sa position entre « Annemasse et Genève ».

Le PLU est l'occasion d'assumer l'ouverture et les interdépendances de la commune sur ses 5 frontières.

Ambilly s'insère dans 3 échelles d'influence :

- Ambilly comme lieu d'attraction. Les équipements publics ambilliens attirent les populations au-delà des limites communales. Le parc Jean Beauquis; le gymnase ou encore le stade font partie des pôles d'attractivité d'Ambilly.

Il s'agit de poursuivre cette dynamique en inscrivant le développement des équipements publics dans une vision intercommunale en concertation avec, notamment, les communes voisines.

- Ambilly comme pièce du puzzle des grands projets d'agglomération. Ambilly, est un maillon indispensable de l'agglomération car son territoire est impacté par les grands projets : tramway, CEVA, projet Etoile Gare.
- Ambilly sous l'influence des projets au-delà de la frontière nationale. Les projets du territoire helvétique limitrophe génèrent de fait des impacts sur la commune. L'augmentation de la population, conséquence des futurs projets urbains suisses, entraînera des déplacements, des emplois, et toutes sortes d'interactions urbaines avec le territoire ambillien.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### PRINCIPE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES CENTRALITES ET POLARITES COMMUNALES

Ambilly n'est pas une commune comme les autres, outre le fait qu'elle soit la plus petite commune des deux départements savoyards, elle se caractérise par un développement et une organisation atypique: en effet, l'absence de centre-ville « classique » laisse plutôt place à plusieurs micro-polarités, assurant chacune différentes fonctionnalités.

Les différents pôles se déclinent donc comme suit :

- Pôles d'équipements publics présents du fait de l'histoire, au cœur de la commune d'Ambilly, regroupant l'ensemble des équipements administratifs, sportifs et scolaires (ex: stade, parc, mairie ... ). La place de ce pôle devra être confortée, tout en maillant d'équipements publics de proximité les différents quartiers de la commune.
- Les pôles commerciaux : ils sont identifiés autour de la rue de Genève, du quartier des Négociants et de la Martinière, mais restent à confirmer et à organiser de manière plus lisible pour le reste de la commune.

Réorganiser la rue de Genève : profitant de l'arrivée du tramway, l'aménagement commercial de la rue de Genève renforcera l'attractivité de celle-ci, et confortera sa place en tant que micro-pôle commercial/économique communal.

Renforcer et réorganiser le quartier des Négociants : entrée de commune et rotule entre la rue de Genève et le futur quartier Etoile. Il s'agit de requalifier l'ensemble du quartier, et plus particulièrement les espaces publics autour de commerces de proximité et autres lieux d'échanges et de rencontres.

Renforcer le quartier de la Martinière: entrée de ville Nord d'Ambilly, il s'agit de favoriser et/ou de conforter les rez-de-chaussée des constructions pour y installer des commerces et services de proximité.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

- Créer le quartier Etoile sur Ambilly : projet urbain intercommunal, le projet Etoile Annemasse-Genève se situe en majeure partie sur Ambilly. Développé autour de la gare d'Annemasse avec l'arrivée du CEVA, il fait naître un pôle d'attractivité multifonctionnel en réunissant commerces de proximité, logements (dont certains en tant que logements étudiants) et bureaux autour d'équipements publics et d'établissements de formations supérieures.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### PRINCIPE 3 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT DURABLE A TRAVERS LA DEFINITION D'UN PROJET URBAIN GLOBAL

Les dernières décennies ont construit la ville par l'opportunité de projets privés. Le projet de PLU est l'occasion de penser différemment la ville. Il s'agit de concevoir un projet d'urbanisation cohérent à long terme, de penser de manière globale le développement d'Ambilly et non plus quartier par quartier, rue par rue ou opération par opération. Ce projet s'organise autour de la notion de multiples centralités maillant ainsi le territoire communal et permettant d'organiser une urbanisation mesurée de la population en adéquation avec les ressources communales. L'urbanisation sera structurée à l'échelle du PLU et se fera à plusieurs vitesses:

- Une urbanisation immédiate des zones construites permettant la vie des quartiers, la réalisation de projets ponctuels à travers l'urbanisation des dents creuses et du réinvestissement des zones urbaines
- Une urbanisation à court terme dans les secteurs des Corceillons, de la Martinière, quartier des Négociant et rue de Genève. Des orientations d'aménagement viendront préciser les principes d'urbanisation retenus par la commune en matière de formes urbaines, de mixité sociale, de desserte ...

Les Corceillons : zone d'urbanisation à dominante habitat, intégrant 30 % de logements aidés et une morphologie diversifiée : logements intermédiaires, collectifs, des espaces publics et de la perméabilité douce.

La Martinière : réalisation d'un nouveau quartier sur la base d'une approche environnementale, intégrant 30 % de logements aidés et une morphologie urbaine variée : intermédiaires et collectifs. Des équipements publics de proximité ainsi que des espaces de rencontre ouverts seront proposés sur le site.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

Quartier des Négociants : Secteur de restructuration urbaine, il s'agit de requalifier le quartier afin d'ouvrir l'espace et d'offrir de nouveaux espaces publics et commerciaux en lien avec l'offre immobilière et la requalification de l'entrée de ville.

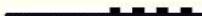
Rue de Genève: Secteur à enjeux en matière d'activités économique, d'habitat et de requalification de « l'espace rue » en lien avec l'arrivée du Tramway.

- Une urbanisation à moyen et long terme portant sur l'aménagement du secteur Etoile-Annemasse-Genève. Une servitude de projet sera inscrite sur le site ou zones AUs.

Les projets d'urbanisation ne créeront pas de nouvelles entrées de ville, la commune étant en presque totalité urbanisée. Par contre les orientations d'aménagement Rue de Genève, Quartier des Négociants, La Martinière traiteront de la qualité des entrées de ville et de leur requalification, comme porte d'entrée, vitrine de la commune.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Mettre en place une politique de renouvellement durable à travers la définition d'un projet urbain global



1 km

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### PRINCIPE 4 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE LOGEMENTS AIDES ET DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Ambilly définit sa propre vision de la densification, comme étant une urbanisation maîtrisée, alliant l'augmentation de la population à la qualité de vie et de ville. Mêlant questions d'urbanisme et enjeux sociaux, la politique de l'habitat que souhaite mettre en œuvre la commune s'appuie sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) afin que soit proposé des programmes immobiliers s'insérant dans le contexte urbain et répondant aux besoins de la population.

A ce titre, la mixité sociale est un principe important. La production de logements sociaux ne doit pas se résumer à quelques projets ponctuels mais concerne l'ensemble des opérateurs immobiliers privés ou publics intervenant sur le territoire dans le respect des secteurs préférentiels définis par le PLH.

- Typologie (taille des logements)

La diversification des types de logements doit permettre de compléter le parcours résidentiel des familles ou des jeunes (primo-accédant, étudiants ... ), et coller au mieux aux besoins de la société actuelle, en lien avec la diminution de la taille des ménages notamment.

- Morphologie (type de bâti : habitat intermédiaire, collectifs, habitat individuel... ) et mixité sociale

Favoriser une mixité des formes architecturales et urbaines dans toutes les opérations de construction permettra à Ambilly de jouir d'une certaine qualité urbaine et paysagère. Cela participera à la création d'un cadre de vie plus agréable à l'échelle de la commune.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

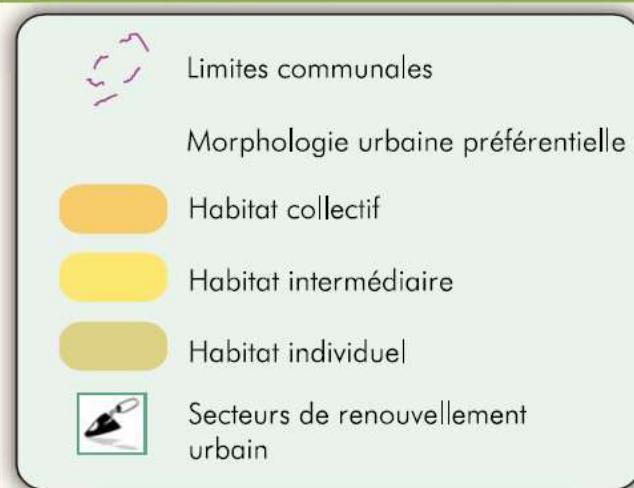
Chaque nouvelle opération de plus de 8 logements devra comprendre au minimum 30% de logements social afin de réduire le retard accumulé par la commune au regard des chiffres imposés par la loi SRU. De plus, les logements sociaux devront être répartis sur l'ensemble du territoire ambillien et à l'intérieur des opérations afin de permettre les échanges entre les différentes populations.

- Densification maîtrisée

L'aménagement de la ligne de tramway, rue de Genève, sera l'occasion de fixer une densité minimale en cohérence avec la recherche de qualité de vie, de l'aménagement d'espaces de respirations et de la graduation des formes urbaines.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Mettre en œuvre une politique de logements aidés et de diversification de l'habitat



SUISSE / FRANCE

Gaillard



## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### PRINCIPE 5 : PROMOUVOIR LA VIE DES QUARTIERS AFIN DE RENFORCER LES LIENS SOCIAUX

Ambilly cherche à promouvoir l'envie de vivre ensemble à travers la création ou la requalification d'espaces publics et de rencontre pour favoriser les échanges entre les habitants et développer ainsi le lien social.

Ambilly possède aujourd'hui un certain nombre de ces espaces, avec un des plus grands parcs urbains de l'agglomération annemassienne, ou le parc du Foron. La commune doit s'appuyer sur ces espaces qui, mis en réseau avec un ensemble de voies douces notamment, visent à faire de la commune une « ville-verte » et agréable.

- Aménager une ville plus « verte »

La commune doit de continuer les efforts entrepris sur les secteurs principaux tels que le Parc Beauquis, les berges du Foron, qui constituent les réservoirs verts majeurs du territoire. Le maillage et l'armature verte passent également par la présence sur l'ensemble du territoire communal de petits espaces verts et de respiration, à l'échelle de la rue ou du quartier, à l'image du parc Cocco, du square rue Anatole France ou celui de la croix d'Ambilly.

Cette tâche devra être complétée par un maillage du territoire avec un réseau de liaisons douces entre les différents pôles et points d'intérêts de la commune, d'une part et, d'autre part, par le développement des possibilités de loisirs en plein air (jeux pour enfants, pétanque ...). Les associations sportives et culturelles ont un rôle important à jouer, grâce à leur capacité à mobiliser et à leurs réseaux déjà en place.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

- Offrir des équipements publics de proximité et de qualité

Le bien vivre ensemble, qui est un des éléments moteur de ce projet, passe par la création de petits équipements publics de proximité comme des crèches, la bibliothèque ou la maison de l'informatique dans l'esprit du principe de répartir les équipements publics sur le territoire.

Par ailleurs, Ambilly se veut une «ville de la connaissance». Elle souhaite organiser l'accès aux connaissances, notamment grâce au projet Etoile avec son pôle de formations supérieures, qui doit être ouvert et accessible à tous. Ce pôle de formation peut constituer le point d'impulsion permettant à une plus large partie de la population de bénéficier des équipements de savoir et d'échanges.

- Participer au développement de la vie de quartier (liens sociaux, animation ...)

Participer au développement de la vie de quartier nécessite l'aménagement des espaces publics de proximité et la rénovation des squares et places existants.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

### PRINCIPE 6 : RENDRE LA VILLE ACCESSIBLE A TOUS

Une des priorités communales est de mailler le territoire en disposant les équipements et d'aménager leur accès de manière à les rendre accessibles à tous et par tous. L'idée étant de rapprocher les équipements publics des citoyens.

Deux axes de réflexion complémentaires sont avancés

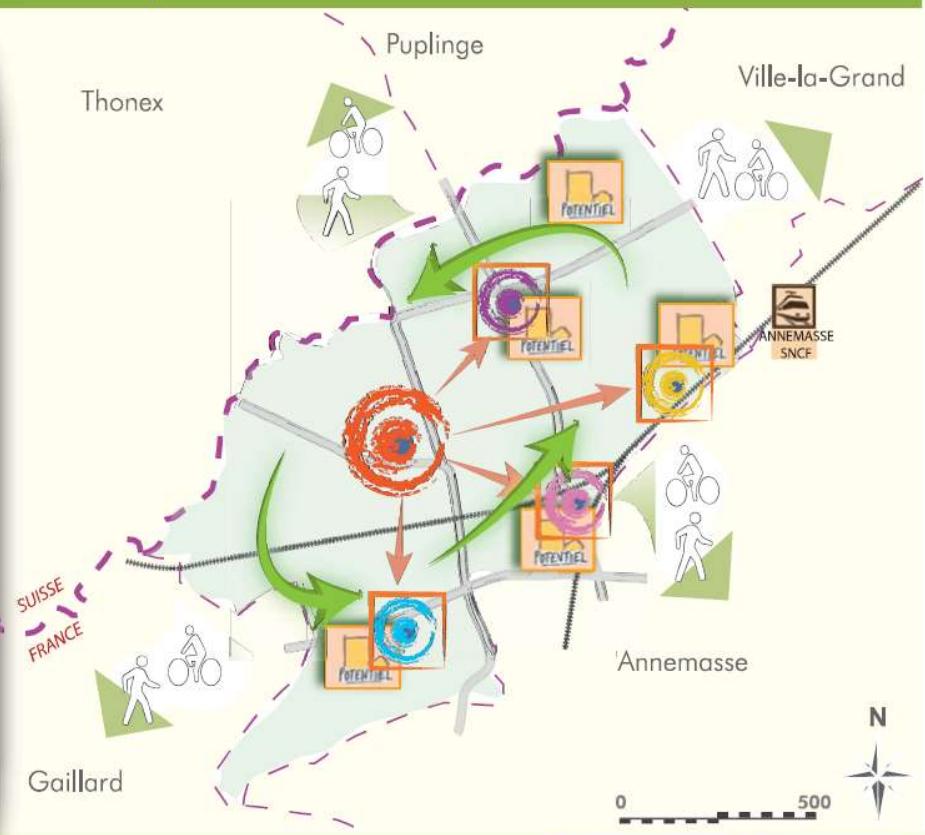
- Poursuivre la politique de répartition sur tout le territoire des équipements publics, à l'image de la bibliothèque, et instaurer un maillage entre ces différents éléments, afin d'attirer un public plus large. Plus la part de la population vivant près des équipements est grande, plus ils seront potentiellement accessibles.
- Mettre en œuvre le Plan d' Accessibilité des Voiries et des Espaces Publics (PAVE) afin d'offrir à tous la possibilité de se déplacer en sécurité selon des parcours de déplacement accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

## 1er Axe du PADD : Un développement socialement équilibré ...

CARTE DE SYNTHESE DE L'AXE 1

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Un développement socialement équilibré

- Limites communales
- Annemasse Communes limitrophes
- Liaisons douces à créer
- Mise en réseau des espaces verts et publics
- Répartition des équipements publics vers les différentes polarités communales
- Pôle de la Martinière
- Pôle Etoile
- Pôle de la rue de Genève
- Pôle Négociants
- Zones de développement/renouvellement urbain
- Pôles de proximité



**2ème Axe du PADD : Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...**

Principe 7 : Garantir des activités et des emplois en s'intégrant dans une vision intercommunale

Principe 8 : Porter le projet Etoile en y intégrant un pôle de formation supérieure

Principe 9 : Développer les connexions numériques

## 2ème Axe du PADD : Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...

### PRINCIPE 7 : GARANTIR DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES EN S'INSCRIVANT DANS UNE VISION INTERCOMMUNALE

Le Document d'Aménagement commercial (DAC) validé en octobre 2011, identifie 11 Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) sur l'agglomération annemassienne. Une seule impacte le territoire d'Ambilly et concerne le projet Etoile Annemasse Genève. Les autres pôles commerciaux d'Ambilly sont considérés comme des micro-polarités.

Cette dernière est justifiée par la création de nouveaux emplois et l'augmentation de la population induite par le projet urbain Etoile Annemasse-Genève, ainsi que l'attractivité du futur pôle d'échange multimodal (gare d'Annemasse). En effet, le secteur ouest du projet Etoile est une localisation préférentielle pour des développements de commerces à fréquentation quotidienne et hebdomadaire alors que le pôle gare d'Annemasse accueillera plutôt des commerces à fréquentation quotidienne, hebdomadaire et occasionnelle.

Pour le reste de la commune, les projets sur le territoire d'Ambilly seront limités à une certaine surface de vente par unité commerciale, en cohérence avec le DAC, afin de favoriser les commerces de proximité déjà présents tout en ne portant pas atteinte à la vitalité économique du centre d'agglomération et des zones commerciales existantes en périphérie.

Pour Ambilly, il s'agit également :

- de renforcer et d'accompagner le développement commercial en garantissant une accessibilité aisée aux pôles par les transports en commun et le réseau doux intercommunal.
- d'identifier et renforcer la fonction commerciale attractive des micro-polarités commerciales existantes sur le territoire, comme la rue de Genève, le quartier des Négociants ainsi que le secteur de la Martinière.

## 2ème Axe du PADD : Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...

- favoriser l'implantation d'activités tertiaires de type bureaux et professions libérales.
- de porter et développer le projet de pôle de formations supérieures dans le projet «Etoile» afin de créer et de diversifier les emplois sur le territoire communal.

## 2ème Axe du PADD : Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...

### PRINCIPE 8 : PORTER LE PROJET ETOILE EN Y INTEGRANT UN POLE DE FORMATION SUPERIEURE

Le projet d'urbanisme «Etoile» a pour but de créer autour du futur nœud de mobilité de la gare d'Annemasse (trains, bus à haut niveau de service, cars, vélos) un nouveau «morceau» de ville. Il touche les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand et s'inscrit dans le cadre de la dynamique transfrontalière mise en œuvre par le Grand Genève et le projet de liaison ferroviaire Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse.

Ce projet de renouvellement urbain prend place sur toute une zone de friches de la commune (friches industrielles et ferroviaires, équipement public désaffecté) située en cœur de ville. A ce titre, il constitue pour Ambilly une réelle opportunité de requalification de ce secteur.

Le projet «Etoile» est porté par la communauté d'agglomération Annemasse - les Voirons, en lien étroit avec la commune d'Ambilly. Il doit permettre le développement d'un quartier à vocation mixte avec des espaces publics de qualité, assurant à la fois un cadre de vie agréable et la jonction au nouvel accès nord de la gare d'Annemasse. A terme, le quartier «Etoile» regroupera bureaux, commerces de proximité et services d'accompagnement ainsi que des logements et des équipements publics.

Le projet «Etoile» concerne plus particulièrement l'ancien site du centre hospitalier, aujourd'hui en grande partie désaffecté suite au départ de ses activités sur la commune de Contamine sur Arve. La volonté d'Ambilly est de requalifier le site dans le cadre du projet Etoile tout en conservant la vocation des lieux d'accueillir des équipements publics. Partant du maintien sur place de l'Institut de formation aux soins infirmiers, la commune d'Ambilly souhaite voir s'y développer un pôle regroupant plusieurs établissements de formations supérieures, accompagné de logements étudiants. Cette composante de «l'Etoile», initiée et portée par Ambilly, a pour objectif de diversifier les activités qui y seront présentes, assurant ainsi le dynamisme de la commune, et renforce la dimension intercommunale du projet urbain.

## 2ème Axe du PADD : Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...

### PRINCIPE 9 : DEVELOPPER LES CONNEXIONS NUMERIQUES

Le SYANE (Syndicat des énergies et de l'Aménagement Numérique de la Haute Savoie), porteur du SDTAN (Schémas Directeurs Territoriaux pour l'Aménagement Numérique) de la Haute Savoie, recense les infrastructures et réseaux numériques, publics et privés, existants sur le territoire. Ils doivent également présenter une stratégie de développement des réseaux très haut débit en fibre optique afin d'assurer la couverture numérique de la Haute Savoie.

Cette étude présente Ambilly comme l'une des 119 communes classées en ZNP (Zone Numérique Prioritaire), et sera concernée par une offre THO sur le segment résidentiel à court terme.

Ambilly considère le développement des communications numériques comme un impératif pour garantir un haut niveau de service à la population et pour maintenir l'attractivité de son territoire, notamment dans le cadre de la réalisation de projets urbains comme celui de l'Etoile.

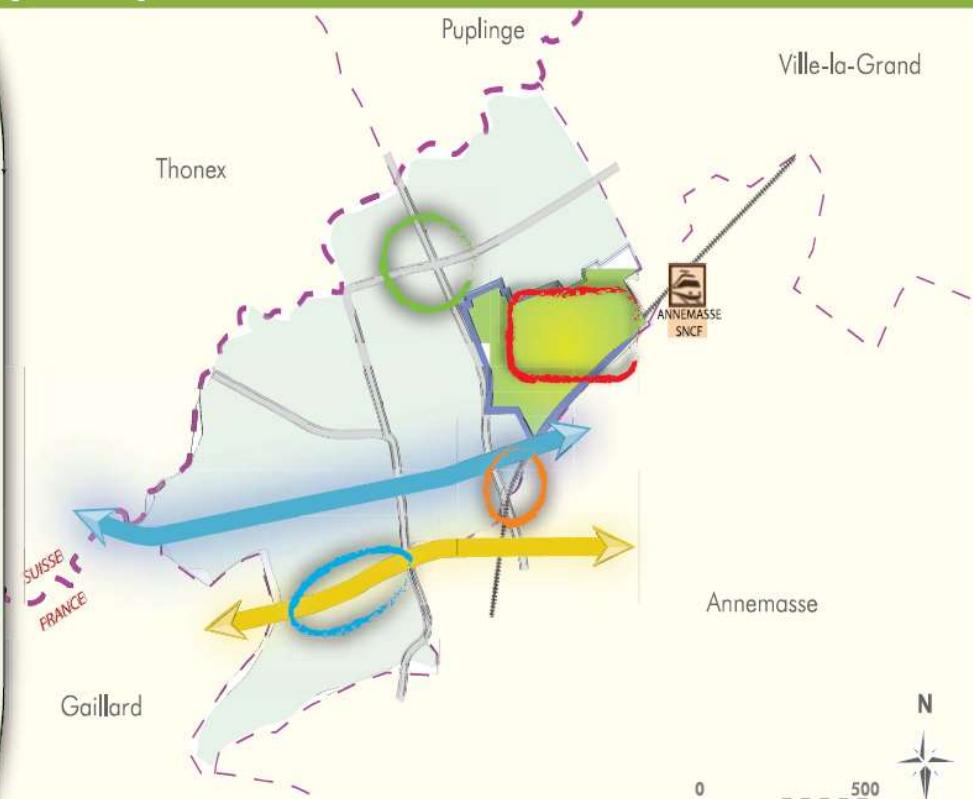
De plus, sur tout le territoire communal, le règlement comportera des dispositions visant à soumettre toute réalisation de construction à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public aux aménagements nécessaires à leur connexion aux réseaux numériques.

La commune souhaite en effet améliorer l'accessibilité générale de la population aux connexions numériques. L'aménagement des nouveaux espaces publics pourra prendre en compte ce point, en prévoyant des fourreaux lors de la construction, afin de faire passer les câbles nécessaires. Enfin, la commune facilitera les projets des opérateurs dans leur renforcement ou développement de réseaux afin de réduire la fracture numérique.

## 2ème Axe du PADD : Un développement économique respectueux du territoire et des Hommes ...

CARTE DE SYNTHESE DE L'AXE 2

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Un développement économique respectueux du territoire et des hommes



### **3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire**

Principe 10 : Organiser la circulation dans une vision intercommunale et transfrontalière, et réduire l'insécurité routière

Principe 11 : Réduire la place des Véhicules Particuliers tout en mettant en place un maillage de déplacements doux

Principe 12 : Promouvoir des modes de gestion durable du territoire par la mise en œuvre d'approches environnementales (AEU, gestion intégrée des eaux pluviales, ...)

Principe 13 : Protéger et mettre en valeur les espaces verts et le patrimoine bâti

Principe 14 : Penser la gestion globale de l'eau au cœur des grands projets

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

### PRINCIPE 10 : ORGANISER LA CIRCULATION DANS UNE VISION INTERCOMMUNALE ET TRANFRONTALIERE, ET REDUIRE L'INSECURITE ROUTIERE

Aujourd'hui située sur les axes de transit en direction de la Suisse, Ambilly souhaite devenir une ville où les déplacements en véhicules particuliers motorisés sont limités grâce au développement de moyens de transports alternatifs. Pour cela, Ambilly s'appuie sur les grands projets d'agglomération : CEVA, tramway ou la voie verte.

Ces grands projets sont l'occasion de redéfinir un plan de déplacement intercommunal où les flux de transit ne doivent plus passer par le cœur de l'agglomération mais par des itinéraires prévus et adaptés pour accueillir les flux de transit et/ou pendulaires. Ambilly faisant partie du centre aggloméré et formant un grand quartier principalement résidentiel, il n'est pas envisagé que son territoire accueille ce genre d'itinéraires de circulation. Au contraire, les rues de la ville, dans leur majorité, ont vocation à recevoir des aménagements en vue d'apaiser le trafic automobile.

Les projets de tramway et du CEVA induisent des conséquences non négligeables sur les déplacements locaux et pendulaires, ajouté au constat de la saturation des voies internes à la commune en heures de pointe. Cette problématique impose une réflexion à l'échelon intercommunal qui devra permettre de déterminer les solutions les plus appropriées au niveau d'Ambilly.

Le PLU prend en compte ces nouvelles infrastructures de transports en intégrant les trois enjeux stratégiques suivants:

- Traiter l'amélioration de l'infrastructure routière principale de la ville (classée dans le réseau secondaire de l'agglomération).

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

- Repenser le plan de circulation dans l'objectif de dissuader au maximum les flux de transit, en cohérence avec les réflexions menées au niveau intercommunal.
- Faciliter les modes de circulation doux chaque fois que cela est possible.

Concrètement, il s'agit pour la commune de :

- Hiérarchiser le réseau viaire afin d'adapter les capacités des rues au flux de circulation envisagé.
- Dissuader le trafic de transit à travers les secteurs résidentiels et apaiser la circulation sur les axes désignés comme principaux (rue Ravier, rue Jean Jaurès, rue de Genève, ... ).
- Sécuriser et requalifier les espaces publics et axes de circulation notamment rues Ravier, de Genève, Jean Jaurès, du Jura, en y intégrant à chaque fois une réflexion sur les déplacements doux.

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

### PRINCIPE 11 : REDUIRE LA PLACE DES VEHICULES PARTICULIERS TOUT EN METTANT EN PLACE UN MAILLAGE DE DEPLACEMENTS DOUX

L'amélioration de la qualité urbaine passe par la favorisation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, et notamment le mode de déplacements doux (vélo, marche à pied, ...). En effet, les caractéristiques de la commune (commune peu étendue avec un territoire globalement plat) et sa proximité avec le centre d'agglomération en font un secteur adapté au développement de ce type de déplacement.

Cela impose notamment de travailler sur les secteurs déjà urbanisés et de décloisonner les secteurs résidentiels, notamment ceux réalisés sous la forme du lotissement. Il s'agit de créer des perméabilités douces, permettant à la fois de les connecter entre eux, mais de rejoindre tous les espaces publics et de rencontres de la ville.

Améliorer la qualité urbaine, c'est aussi connecter entre elles, par le réseau de déplacements doux les différentes fonctions du territoire : habitat, équipement, loisirs ... L'opportunité des grands projets d'infrastructures de déplacements permet de mieux articuler ces fonctions. En effet, la voie verte sur CEVA, là où la ligne ferroviaire est couverte, mais également les aménagements doux connexes au tramway formeront la colonne vertébrale à partir duquel se développera le réseau doux communal.

Le développement du réseau de déplacements doux prendra en compte les besoins de déplacements «utilitaires» tout comme ceux à usage de loisir. Cette distinction n'empêchera pas l'aménagement de portion du réseau remplissant ces deux fonctions simultanément.

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

### PRINCIPE 12 : LA PROMOTION DES MODES DE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN ŒUVRE D'APPROCHES ENVIRONNEMENTALES (AEU, GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES, ...)

La volonté de mettre en œuvre un projet de développement durable d'une part, et les spécificités d'Ambilly d'autre part, (petite commune en quasi-totalité urbanisée) induisent un effort indispensable pour les années qui viennent en matière de réduction des besoins énergétiques et, de manière encore plus globale, d'économie des ressources naturelles du territoire.

Plusieurs registres d'actions seront mis en œuvre pour amorcer ce changement d'attitude et de culture :

- Un effort de densification urbaine déjà mentionné par ailleurs dans le PADD.
- Un effort sur la gestion des réseaux pour limiter les pertes de ressources.
- Une vision nouvelle de la question des transports en commun : CEVA, tramway, ... permettant notamment de relier les agglomérations de Genève et d'Annemasse via Ambilly. Il s'agit ici de proposer une alternative aux déplacements automobiles.
- Les principes d'approches environnementales de l'urbanisme (AEU) seront exigés dans l'ensemble des grandes opérations d'aménagement qu'elles soient publiques ou privées. Il s'agit notamment des secteurs de la Martinière, des Corceillons, de la rue de Genève, du quartier des Négociants, du projet Etoile Annemasse-Genève.
- Une volonté de « donner l'exemple » qui s'affichera dans les normes applicables aux bâtiments communaux et aux opérations d'aménagement. Sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine, les nouvelles constructions édifiées par la commune d'Ambilly ou à son initiative, viseront à réduire les consommations

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

énergétiques, intégreront aux mieux des dispositifs adaptés utilisant les énergies renouvelables ainsi que la récupération des eaux pluviales.

- Promouvoir la construction de logements « exemplaires » : ventilation naturelle, isolation, matériaux, écran végétal, ensoleillement ...

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

### PRINCIPE 13 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES VERTS ET LE PATRIMOINE BATI.

Le Foron est le seul espace environnemental de qualité sur la commune d'Ambilly. Il constitue le seul corridor biologique identifié sur le territoire. Sa gestion durable reste difficile du fait de la propriété privée d'une partie des berges, le cours d'eau étant non domanial.

Toutefois, trois orientations fondamentales sont adoptées :

- Le Foron est un bien commun, source de diversité écologique et espace vert de qualité pour les habitants. Ce bien commun n'a de sens qu'à partir du moment où il est à la fois préservé et ouvert à la population dans un esprit de responsabilité et de sensibilisation. Ainsi, la commune recherchera la maîtrise foncière des berges le long du Foron pour poursuivre les aménagements de protection contre les crues, de renaturation et de création d'un cheminement.
- La qualité du Foron réside également dans la capacité de la commune et du syndicat intercommunal en charge de l'entretien de cette rivière de poursuivre ce projet de renaturation et de mise en valeur de cet espace public naturel tout en protégeant les riverains contre les crues.
- Travailler en concertation avec la Suisse voisine, avec qui ce cours d'eau fait office de frontière naturelle, en profitant justement de sa renaturation pour transformer un « espace frontière » en couture urbaine et transfrontalière. A ce titre, la création de nouvelles traversées piétonnes sera recherchée.

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

Le patrimoine paysager sera mis en valeur dans l'ensemble des projets de développement urbain. Il s'agit d'intégrer le paysage à différentes échelles et de créer un maillage vert :

- Le paysage comme élément du cadre de vie sera une des bases de réflexion des projets en matière d'intégration des volumes bâtis et des typologies.
- La restauration des perspectives paysagères sur le grand paysage. La prise en compte des perspectives paysagères pour chaque nouvelle opération est essentielle (rue de Genève ... ) dans le but de redonner de la qualité au cadre de vie.
- Valoriser l'image de la ville à travers la requalification des espaces publics et du patrimoine bâti.
- Améliorer le cadre de vie en maillant le territoire par un réseau intercommunal de places et jardins.

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

### PRINCIPE 14 : PENSER LA GESTION GLOBALE DE L'EAU AU CŒUR DU PROJET

La question de la ressource en eau est sans doute un des premiers défis planétaires pour les siècles à venir. La commune d'Ambilly n'échappe pas à l'effort de protection de la ressource qui s'impose aujourd'hui à chacun de nous.

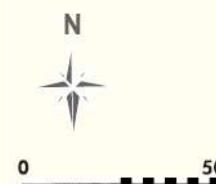
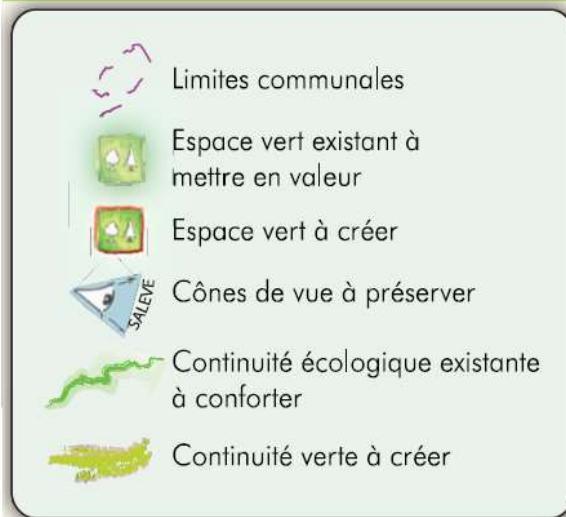
Au cœur de la question de l'eau, quatre priorités majeures émergent sur le territoire d'Ambilly :

- L'eau potable : assurer la protection de la ressource pour préserver la qualité des prélèvements et limiter les pertes en eau.
- L'eau usée : maîtriser les rejets aux milieux aquatiques. Le projet met en œuvre le schéma d'assainissement.
- L'eau pluviale : limiter l'imperméabilisation des sols tout en favorisant une relative densification, gérer les eaux pluviales à la parcelle avant rejet au milieu.
- Les risques inondations : Le Plan Prévention Risques Inondations est inscrit comme servitude. Il intègre dans le zonage et le règlement la valeur de l'aléa mais également les enjeux de développement de chacun des pôles d'urbanisation en encadrant la constructibilité des espaces les plus vulnérables.

## 3ème Axe du PADD : Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire

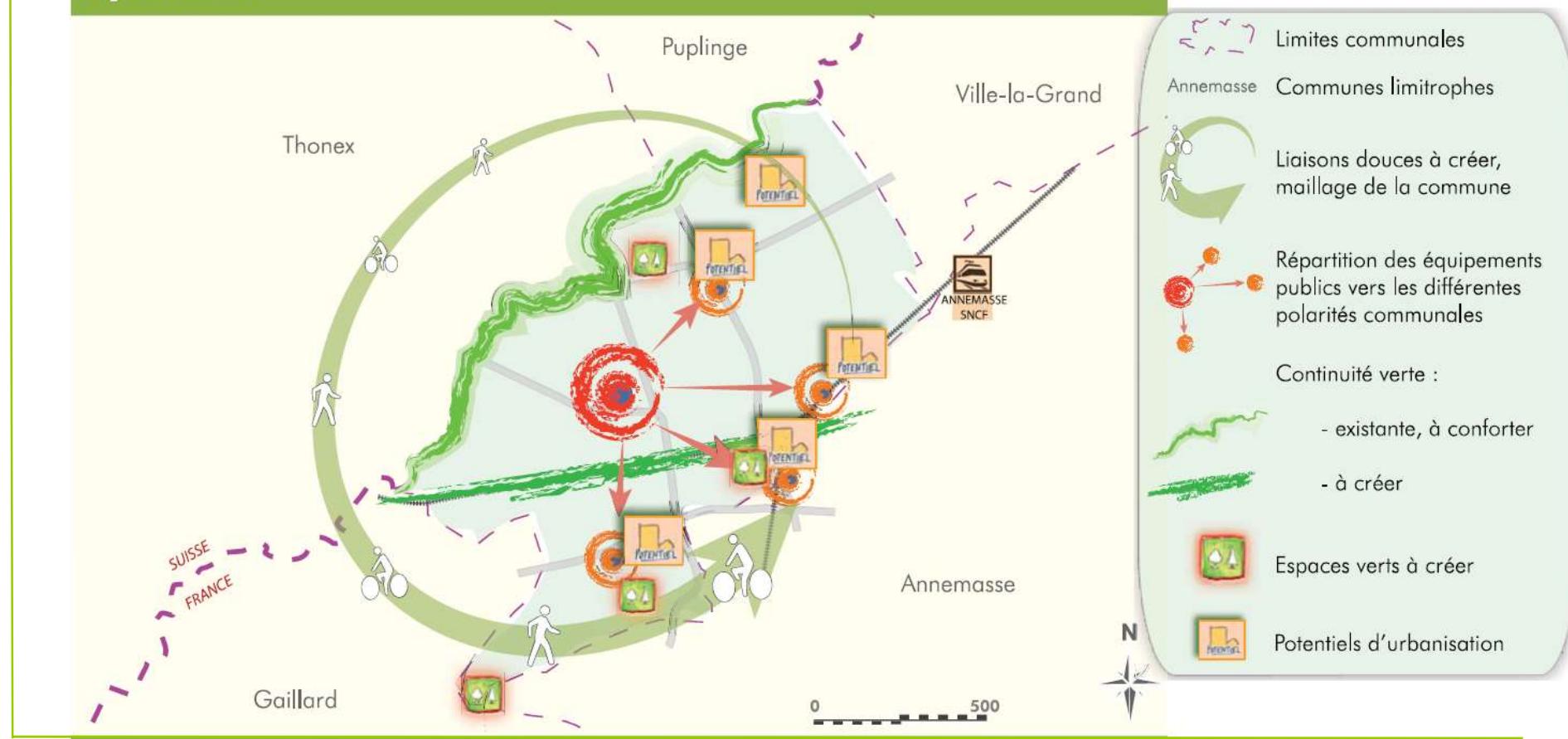
CARTE DE SYNTHESE DE L'AXE 3

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Préserver et valoriser le capital environnemental du territoire



## CARTE DE SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Synthèse



## Lexique

**Loi SRU** : Loi n° 2000-1208 datant du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, couramment appelée loi SRU ou loi Gayssot. Ce texte a largement remanié le droit de l'urbanisme en France. Les principes majeurs de la Loi SRU sont l'exigence de solidarité, le développement durable et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Suite à l'instauration de cette loi, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, voir définition ci-après) remplacent les Plans d'Occupation des sols (POS).

**PLU** : Le Plan Local d'Urbanisme, principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite loi SRU. Les lois Grenelle ont également fait évoluer le PLU, en y intégrant une prise en compte de la trame verte et bleue ou les orientations d'aménagement ainsi qu'en renforçant la notion de projet au sein du document d'urbanisme.

**PADD** : Deuxième étape de l'élaboration d'un PLU, après le diagnostic, c'est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Ce document n'est juridiquement pas opposable aux tiers.

**OAP** : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièces constitutives du PLU, sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel instituées en 2010 par la Loi Grenelle 2. Elles constituent des réflexions sur certains secteurs stratégiques à urbaniser (ou sur des secteurs déjà urbanisés à requalifier). La réflexion sur l'aménagement de l'ensemble du secteur a pour but d'éviter une urbanisation « au coup par coup » des différentes parcelles.

## Lexique

**SCoT** : Document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes un projet commun de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques communales notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un souci de préservation et de valorisation du cadre environnemental.

**DAC** : Document d'Aménagement Commercial. Il est élaboré par les élus d'Annemasse agglomération afin de compléter le SCoT en termes d'aménagement commercial, et faciliter sa mise en œuvre, notamment au travers du PLU. Ce document, juridiquement opposable, définit les zones d'implantation des commerces selon la taille, la qualité architecturale et paysagère des constructions ... afin d'encadrer et de maîtriser le développement commercial à l'échelle de l'agglomération.

**ZACOM** : (Zone d'Aménagement Commercial). Définis par le DAC, les ZACOM correspondent aux pôles urbains identifiés et hiérarchisés afin d'accueillir l'implantation préférentielle de commerces.

**CEVA**: (pour liaison Cornavin-Eaux Vives-Annemasse). Ce futur projet ferroviaire consistera à relier la gare de Genève-Cornavin à Annemasse en contournant le centre-ville de Genève par l'ouest et le sud-est. Il constituera la colonne vertébrale des transports publics régionaux en permettant la mise en place du RER franco-valdo-genevois.

**PEM** : (Pôle d'Echanges Multimodal). Avec le projet CEVA, la gare d'Annemasse va être entièrement repensée comme la clé de voûte entre les réseaux de transports urbains et interurbains (train, bus à haut niveau de service, cars, vélos). C'est un lieu spécialement aménagé pour permettre d'effectuer des changements de modes de transports dans les meilleures conditions et assurer une mobilité alternative à la voiture optimale.

**Corridor biologique** : lien entre plusieurs espaces naturels, aussi appelées «réservoirs biologiques», permettant ainsi les échanges entre la faune et la flore de ces espaces. Avec le développement de l'urbanisation, notamment dans les territoires attractifs comme le Genevois, les espaces naturels se réduisent et se retrouvent de plus en plus cloisonnés par des zones

## Lexique

construites. Les corridors biologiques revêtent donc une grande importance pour la biodiversité car, en connectant les espaces naturels, ils assurent le brassage des populations nécessaires au maintien de espèces animales et végétales. Pour cette raison, les corridors biologiques doivent être identifiés, protégés et confortés.

**Dent creuse** : terme d'urbanisme désignant un espace interstiel et résiduel situé dans une zone déjà urbanisée. Une dent creuse peut être constituée par un terrain non bâti ou présentant une construction de moindre densité que celle de la zone urbaine à laquelle elle appartient.