



Pays de GEX **PLUi** H

Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles »



Le Président
Patrice DUNAND

Révision allégée n°7

Vu pour rester annexé à la délibération du 8 juillet 2026

Table des matières

CESSY	4
<u>Belleferme</u>	5
<u>Bergerie</u>	11
<u>Chemin dessous les murs</u>	17
<u>Scierie</u>	22
 CHALLEX	 26
<u>La Treille</u>	27
<u>Mucelle</u>	30
<u>Rue de la Mairie</u>	33
 CHEVRY	 36
<u>Centre Bourg</u>	37
<u>Château</u>	41
<u>La Janvain</u>	44
 CHÉZERY-FORENS	 47
<u>La Diamanterie</u>	48
<u>La Vieille Cure</u>	51
<u>Menthières</u>	54
<u>Moulin Coquet</u>	57
 COLLONGES	 60
<u>Château</u>	61
<u>Cœur de village</u>	64
<u>Fort</u>	68
<u>Route du Pays de Gex</u>	72
<u>Rue du Rhône</u>	75
<u>Technoparc 1</u>	78
 CROZET	 81
<u>Bourg (chef lieu)</u>	82
<u>Montoisey</u>	86

<u>Farreu</u>	90
<u>Les Hivouettes</u>	94
<u>Les Peureuses</u>	98
<u>Les Sarsonnières</u>	103
<u>Télécabine</u>	106
<u>Villeneuve</u>	110
<u>Bergerie (zone A à Villeneuve)</u>	115
 DIVONNE-LES-BAINS	 118
<u>Arbère</u>	120
<u>UTN Bords du lac</u>	123
<u>Château de Divonne</u>	129
<u>Chemin des Marais</u>	132
<u>Les Arainis</u>	135
<u>Les Cheintres</u>	138
<u>Les épinettes</u>	141
<u>La Poste</u>	144
<u>La Roua</u>	147
<u>La Toupe</u>	150
<u>La Tulrière</u>	153
<u>Plan</u>	156
<u>Rue de la Versoix</u>	159
<u>Vesenex</u>	162
<u>Villard Clezet</u>	165
<u>Le Divona</u>	169
<u>La Gare</u>	172
 ECHENEVEX	 182
<u>Bourg</u>	183
<u>Pré Vert</u>	186
<u>Chemin du Couillou</u>	190
<u>Sur Ville</u>	193

FARGES	196
<u>Carrière</u>	197
<u>Chef Lieu</u>	200
<u>Equipement</u>	203
<u>Les Courbes</u>	206

FERNEY-VOLTAIRE	213
<u>Chemin de Collex</u>	214
<u>Chemin des Fleurs</u>	217
<u>Eglise</u>	221
<u>Ferney Genève Innovation</u>	224
<u>Levant</u>	231
<u>Mairie</u>	235
<u>Intercommunale – Rives du Nant</u>	242

GEX	249
<u>Aiglette</u>	250
<u>Quartier Cœur de ville</u>	255
<u>Econtours</u>	252
<u>Grand champ</u>	265
<u>Les Contamines</u>	271
<u>Péroset</u>	278
<u>Quartier Perdttemps – Mont Blanc – Gare</u>	283
<u>Gex // Mijoux – Col de la Faucille</u>	290

GRILLY	293
<u>Ancienne route</u>	294
<u>Bella Vista</u>	297
<u>Chemin de Crépillon</u>	300
<u>Ferme</u>	303
<u>La Croix</u>	306
<u>Silot</u>	309

LÉAZ	312
<u>Grésin</u>	313

<u>Grésin Est</u>	317
<u>Léaz</u>	320

LÉLEX	323
<u>La Collène</u>	324
<u>Muiset</u>	328
<u>Pellièrre</u>	331

MIJOUX	334
<u>La Poste</u>	335
<u>Gex // Mijoux – Col de la Faucille</u>	338

ORNEX	341
<u>Ancienne gendarmerie</u>	342
<u>Cœur de village</u>	346
<u>Ecole</u>	353
<u>Les Pralets</u>	355
<u>Marcy</u>	358
<u>Verger de la Tour</u>	364
<u>Vie du Marais</u>	371

PERON	374
<u>Les Chatelains</u>	375
<u>Pré Munny</u>	379

POUGNY	383
<u>Gare</u>	384

PREVESSIN-MOENS	387
<u>Atlas</u>	388
<u>Centre</u>	395
<u>Centre de secours de l'Est gessien</u>	405
<u>Hauts de Magny</u>	408
<u>La Bretonnière</u>	412

<u>Moëns</u>	416
<u>Intercommunale Ferney-Voltaire / Préveessin-Moëns - Rives du Nant</u>	420

<u>SAINT GENIS POUILLY</u>	427
<u>Malivert Champs Gothereux</u>	428
<u>Open</u>	433
<u>Porte de France</u>	438
<u>Pouilly</u>	446
<u>Zone de l'Allondon</u>	451
<u>Intercommunale Saint Genis Pouilly / Sergy - Zone de loisirs</u>	456

<u>SAINT JEAN DE GONVILLE</u>	459
<u>Centre Bourg</u>	460
<u>Chêne</u>	464

<u>SAUVERGNY</u>	467
<u>Champs Gobet</u>	468
<u>Les Noirettes</u>	472

<u>SEGNY</u>	476
<u>Centre village</u>	477
<u>Résidence sénior / Zone d'activités</u>	483
<u>Services communaux</u>	489

<u>SERGY</u>	492
<u>Chemin de Cairoly</u>	493
<u>Cœur de village</u>	496
<u>Gare</u>	500
<u>La clairière</u>	503
<u>Zone de loisirs</u>	506

<u>THOIRY</u>	509
<u>Alpes Jura</u>	510
<u>Croix des Maladières</u>	516
<u>La Praille</u>	522
<u>Maladières</u>	529
<u>Place en Poulet</u>	534
<u>Rue d'Allemogne</u>	539
<u>Rue des Bouvreuils</u>	544
<u>Rue des Buis</u>	548
<u>Rue des Crêtes</u>	553
<u>Rue de l'Etraz</u>	558
<u>Rue de la Collonge</u>	563
<u>Rue de la Vierge</u>	568
<u>Rue des Primevères</u>	573
<u>Rue du Quart</u>	578
<u>Rue des Rairets</u>	584
<u>Rue des Vergers</u>	589
<u>Val Thoiry nord</u>	594
<u>Zone du Creux</u>	601

<u>VERSONNEX</u>	604
<u>Les Coudrys</u>	605
<u>Les Grands Prés</u>	608
<u>La Viette</u>	611
<u>Route de Maconnex</u>	614
<u>Pré Bernard</u>	617

<u>VESANCY</u>	622
<u>Aiglette</u>	623
<u>Au verger</u>	628
<u>Pré de cours</u>	631



- *Belleferme*
- *Bergerie*
- *Chemin dessous les murs*
- *Scierie*

CONTEXTE

Cessy
Belleferme
Pôle urbain
4,5 hectares
Habitat & Equipement

OAP concernée ●



Vue sur le site de l'OAP Belleferme

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Cessy se situe sur l'axe Cessy / Ferney-Voltaire, qui accueillera le passage du futur BHNS. Elle constitue d'ailleurs une continuité urbaine avec la commune de Gex. L'urbanisation de Cessy s'est étirée de part et d'autre du bourg administratif qui a vocation à s'étendre vers le nord en direction de Gex sur le site de Belleferme.

Le secteur d'OAP se situe en limite nord de la commune, en continuité de Gex. Ce secteur a vocation à permettre le développement du parc de logements en poursuivant l'offre existante sur la commune tout en maîtrisant son urbanisation marquée par une localisation particulière. En effet, le secteur d'étude bénéficie de la proximité du centre de Gex et de Cessy et se situe en entrée de ville, à proximité de la RD1005 et le long de la RD984E.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune ;
- Prévoir la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées d'habitat individuel et collectif au nord et nord-est et d'un équipement scolaire à l'ouest ;
- Gérer les covisibilités entre le secteur d'étude situé en surplomb de la RD (talus marqué délimitant le périmètre au sud) et les espaces naturels et agricoles situés au sud-est ;
- Travailler les interactions avec la route départementale, source potentielle de nuisances sonores ;
- Profiter de la proximité avec les centralités des communes de Gex et Cessy pour faciliter les connexions, notamment modes doux.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé en dent creuse sur des espaces prairiaux perméables peu artificialisés. Une exploitation agricole est présente sur le périmètre d'étude, composée principalement de deux bâtiments dont un hangar. On note la présence de quelques boisements.

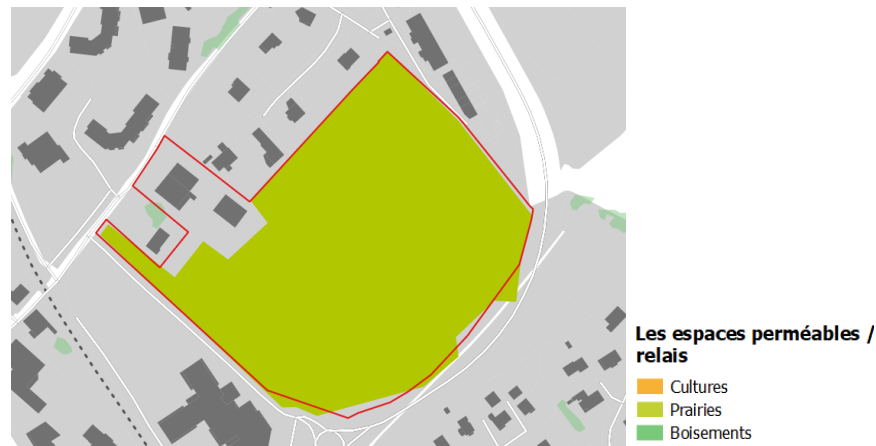
Cet espace constitue un îlot naturel présentant un intérêt pour la trame verte urbaine et pour l'infiltration des eaux pluviales en raison de la déclivité du site.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

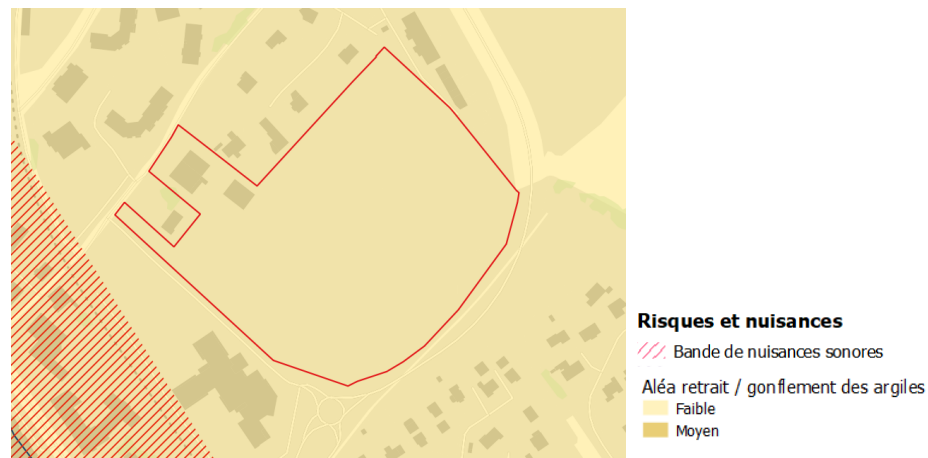
Le site s'inscrit en entrée de ville et possède quelques arbres qui viennent marquer la limite parcellaire en bordure de la RD984E. La parcelle concernée par le projet est située en hauteur (présence d'un talus important) et sur un coteau, ce qui la rend visible d'assez loin. L'aménagement qualitatif visuel et le traitement de l'effet vitrine est donc primordial. Le secteur offre également au nord / nord-ouest, une vue remarquable sur le massif jurassien après un premier plan dégagé sur l'espace prairial. Il offre également une vue remarquable sur les Alpes. L'ambiance apaisée du site lui confère un cadre de vie agréable et qualitatif.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude est peu soumis aux risques naturels. Il présente uniquement une sensibilité faible au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles.



Inscription du site d'étude dans la Trame Verte et Bleue du Pays de Gex



Risques et nuisances au droit du site d'OAP

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le site n'est pas desservi par le réseau de bus genevois mais se situe à proximité du projet de véloroute permettant de relier Gex et Ferney-Voltaire.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Aucune information sur les réseaux n'a été communiquée mais la présence d'habitations à proximité peut laisser présager de la présence de réseaux sous les voiries existantes.

Un périmètre de captage est situé à proximité, au nord-est du secteur d'étude, mais celui-ci n'a aucun impact direct sur les futurs aménagements.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence de servitudes d'utilité publique.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'espaces perméables	--	--
Paysage et patrimoine	--	Conservation d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement de l'effet vitrine	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait : gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 230 à 250 logements sur le secteur pour une densité comprise entre 63 et 69 logements (hors équipements publics) par hectare ;
- Permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif sur une surface d'environ 0,8 hectare, en partie sud-ouest du site, et ce de façon indépendante des logements en terme de temporalité ;
- Permettre la réalisation de formes d'habitat mixte : habitat individuel groupé au nord du site, à l'interface avec les habitations existantes, et de l'habitat collectif sur la partie est ;
- Intégrer les besoins de desserte, en termes de voies et de réseaux, de la zone dédiée au(x) futur(s) équipement(s) avec une urbanisation par 2 phases indépendantes :
- Phase 1 : Entre 32 et 44 logements individuels groupés et entre 125 et 137 logements collectifs maximum, pour un total maximum de 169 logements (individuels et collectifs),
- Phase 2 : 81 logements collectifs, au maximum,
- Pour chacune des deux phases de développement résidentiel, prévoir une opération d'aménagement d'ensemble (hors réalisation de l'équipement public) ;
- Intégrer un minimum de 35% de logements locatifs sociaux, 10% de LLI et 10% de logement en accession à prix maîtrisés ;
- Les réseaux et voiries développés dans la phase 1 devront être suffisamment dimensionnés pour desservir la phase 2 du projet.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions en R+1 pour la typologie d'habitat groupé et en R+3 maximum pour les logements collectifs de manière à préserver les covisibilités avec les espaces naturels et agricoles ;

- Proposer des formes urbaines et des implantations faisant le lien entre un bâti existant hétérogène entre petits immeubles et zone pavillonnaire et, à l'ouest, l'équipement scolaire existant ;
- Préserver des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage ;
- Créer une frange arborée en limite de site pour traiter les transitions avec l'existant (bâti et non bâti) et maintenir / renforcer le talus paysager existant ;
- Limiter les nuisances sonores entre la zone d'équipement et la zone résidentielle, par le recours à une ou plusieurs solutions techniques (mur anti-bruit, végétalisation...)
- Prévoir la réalisation d'un espace paysager commun de proximité en cœur de site à l'interface entre le secteur d'habitat et le secteur d'équipement ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de deux accès principaux garantissant un bouclage du site :
 - Un sur le chemin de Belle Ferme qu'il conviendra d'élargir en conséquence pour fluidifier le trafic et permettre une circulation à double sens ;
 - Un dans le prolongement de l'impasse des jardins ;
- Créer un accès secondaire sur le chemin de Belle Ferme ;
- Au niveau du rond-point entre la Rue du Lycée et la Rue du Jura, créer un accès aux équipements publics et aux modes doux sachant que cet accès pourrait, sous réserve d'une étude préalable du trafic favorable, servir aux logements à créer ;
- Prévoir les modes doux sur le tènement du projet comme mentionné sur le schéma de principe de l'OAP ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver et créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine : (talus existant, espace public paysager, ...) et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître les risques liés au ruissellement.

SCHEMA DE PRINCIPE

PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Principe d'orientation du bâti

① --- Phasage de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat collectif
■ Habitat individuel groupé
■ Equipement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊙ Principe d'accès tous modes et modes doux

/// Elargissement voirie à prévoir

— Voiries existantes

— Principe de desserte principale et/ou secondaire

... Principe de liaison douce

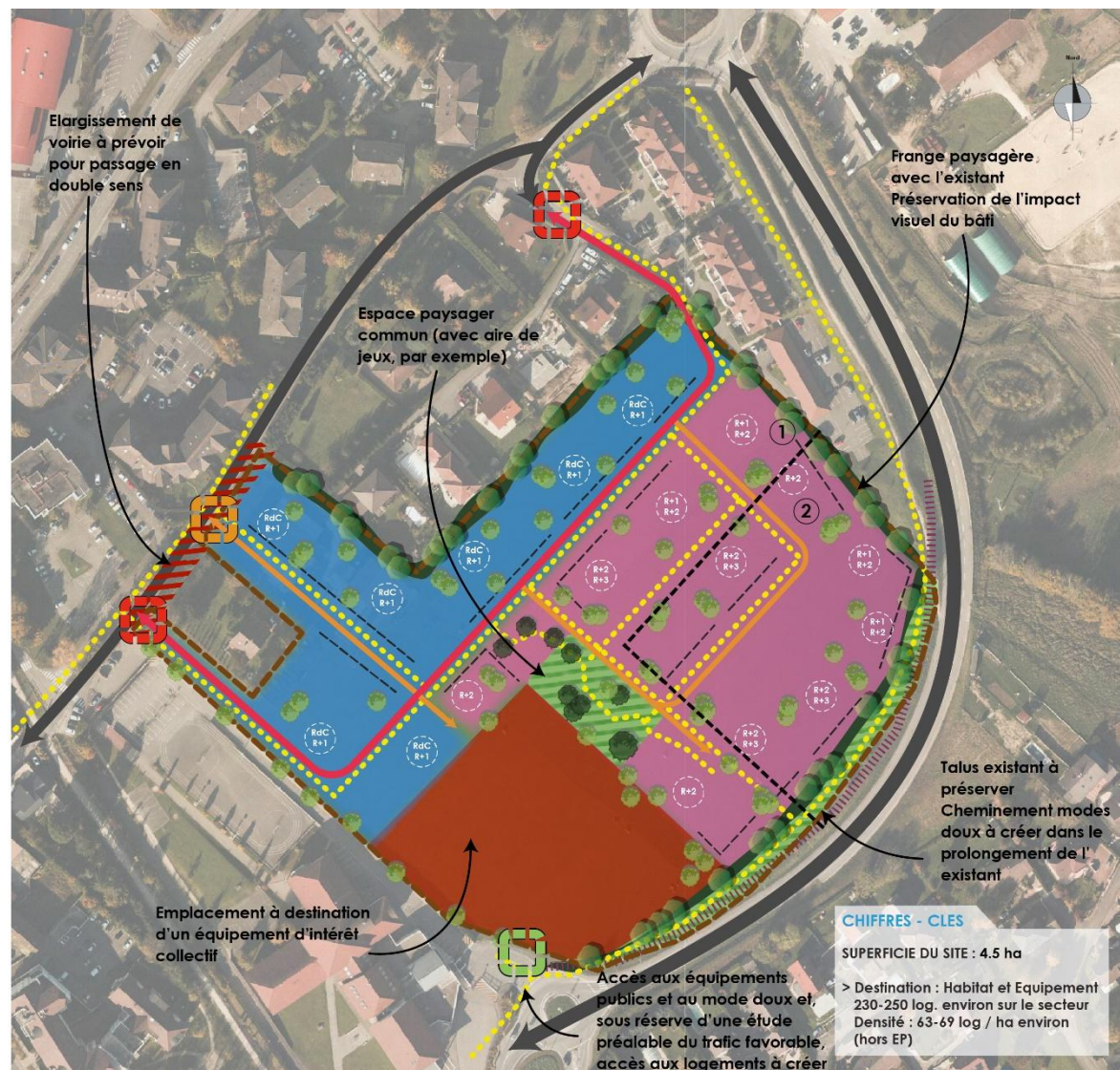
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Espace vert Paysager

■ Frange tampon paysagère

||||| Talus existant

● Arbres/arbustes/végétation à conserver ou créer



Cessy // Belleferme

CONTEXTE

**Cessy
Bergerie
Pôle urbain
4,34 hectares
Mixte**



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Bergerie / Vue depuis le chemin des Longes Rayes

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Cessy se situe sur l'axe Cessy / Ferney-Voltaire, qui accueillera le passage du futur BHNS. Elle constitue d'ailleurs une continuité urbaine avec la commune de Gex. L'urbanisation de la commune s'est étirée de part et d'autre du bourg administratif qui a vocation à s'étendre vers le nord en direction de Gex sur le site de Belleferme.

Le secteur d'OAP se situe en continuité sud de la tâche urbanisée de la commune. Localisée en entrée de ville, elle s'inscrit dans un environnement bâti occupé par des fonctions diverses se concrétisant par des formes architecturales parfois peu qualitatives.

OBJECTIFS

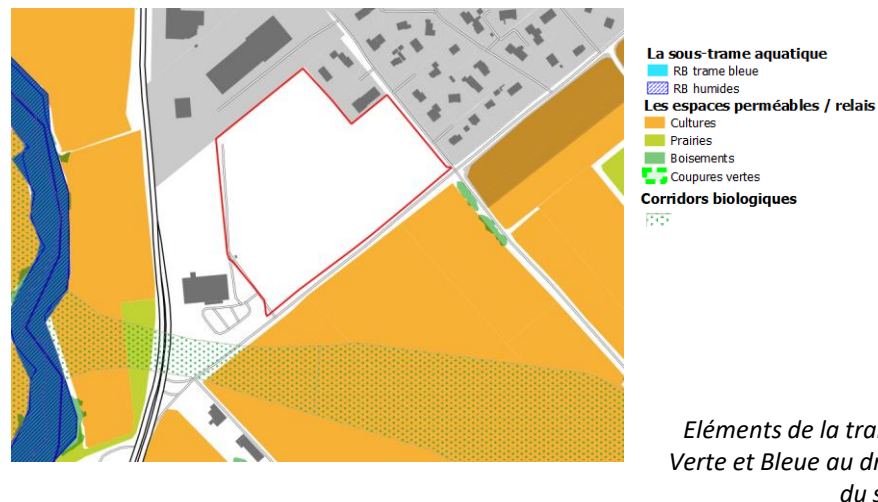
- Encadrer le développement d'une nouvelle zone d'habitat à l'extrémité sud de la commune ;
- Gérer les transitions entre le projet et l'existant qui se caractérise par des activités mixtes aux formes urbaines de qualité variable : une zone pavillonnaire traditionnelle à l'est, des bâtiments d'activités au nord, un supermarché à l'est et des espaces agricoles au sud ;
- Au regard de la superficie du projet, organiser les futures constructions autour d'espaces extérieurs de qualité lieux de respiration et de rencontre ;
- Valoriser la situation en entrée de ville de Cessy par un aménagement de qualité marquant l'entrée dans la centralité de la commune.

TRAME VERTE ET BLEUE

L'OAP est située hors de l'enveloppe urbaine mais en extension directe de celle-ci, sur un espace enherbé délaissé et auparavant agricole. Des buissons et quelques ligneux commencent à se développer sur le site qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier. Il convient toutefois de souligner la présence à proximité de plusieurs espaces remarquables non menacés dans l'immédiat. Au sud, un corridor linéaire est représenté dans les espaces agricoles à proximité du centre commercial et du site. Tandis qu'à l'ouest se trouve une zone humide inféodée au ruisseau du Journans. L'urbanisation du secteur d'OAP peut initier un développement urbain en direction de ces espaces qui pourraient à terme être menacés.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le périmètre d'étude se trouve en entrée de ville de la commune de Cessy à l'interface entre une zone d'habitats pavillonnaires à l'est et une zone d'activités économiques à l'ouest et au nord. Le sud n'est pas urbanisé et se caractérise par des espaces agricoles cultivés. Par ailleurs, des vues remarquables sur le Jura et les Alpes participent à la qualité paysagère et à l'attractivité de la zone. L'enjeu est donc de pouvoir assurer une transition harmonieuse et qualitative entre ces différentes formes urbaines en lien avec la situation de l'OAP en entrée de ville. Mais aussi de préserver la qualité paysagère du site, en particulier à travers les vues remarquables sur les massifs alentours.



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun, mais le réseau de bus genevois passe au niveau de la RD 1005 à l'ouest de l'OAP.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible et des nuisances sonores sont identifiées en limite ouest du fait du trafic lié à la RD 1005.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation et d'une zone d'activités à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence de servitudes d'utilité publique.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Espace de déprise agricole peu intéressant	--	--
Paysage et patrimoine	--	--	Zone d'interface urbaine, situation en entrée de ville
Risques et nuisances	--	Aléa faible retrait/gonflement des argiles et nuisances sonores liées à la RD 1005	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'environ 320 logements sur le secteur dont :
 - Sur la phase 1 (en cours en 2019), 123 logements,
 - Sur la phase 2, 197 logements et une résidence autonomie de 110 unités environ ;
- Prévoir la réalisation de logements de type collectif pour une densité moyenne de 86 logements par hectare (hors résidence autonomie) ;
- Réaliser une résidence autonomie en partie nord du site ;
- Réaliser 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sur le secteur ;
- Autoriser la création de commerces, services et équipements en RDC des futures immeubles ;
- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble qui devra être réalisée en deux temps sachant que la phase 1 doit être réalisée avant la phase 2 ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions principalement à du R+3 et à du R+2 sur les extrémités sud-ouest et nord-est : La résidence autonomie pourra accueillir du R+3+combles.
- Proposer des formes architecturales qui font la transition entre les différentes formes bâties existantes notamment par un travail sur les hauteurs et les implantations ;
- Privilégier une isolation acoustique des bâtiments implantés à l'ouest du site et veiller, dans l'agencement intérieur des immeubles à éloigner les pièces sensibles au bruit de la zone où le niveau sonore est le plus élevé
- Créer des lieux communs végétalisés répartis sur l'ensemble du projet, pouvant accueillir des espace de jeux ;
- Prévoir une transition qualitative entre le site de projet et les espaces agricoles au sud par un traitement paysager de la limite ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la réutilisation de la voie existante récemment créée au croisement de la route de la plaine au sud du site ;
- Créer un bouclage interne permettant de desservir l'ensemble des futures constructions ;
- Mettre en place un maillage doux à l'échelle du site créant des liaisons entre les différents espaces verts structurants et permettant des continuités avec les quartiers alentours ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Travailler les transitions entre les nouvelles opérations et les différentes zones ;
- Végétaliser largement les clôtures notamment en proximité des zones agricoles au sud afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité et n'obérant pas l'écoulement des eaux, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Conserver et/ou créer des espaces végétalisés et boisés afin de renforcer la trame verte dans le secteur et imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- - - Phasage de l'opération

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée
- - - Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Equipement (résidence autonomie)
- ▨ Implantation préférentielle des commerces / services / équipements

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

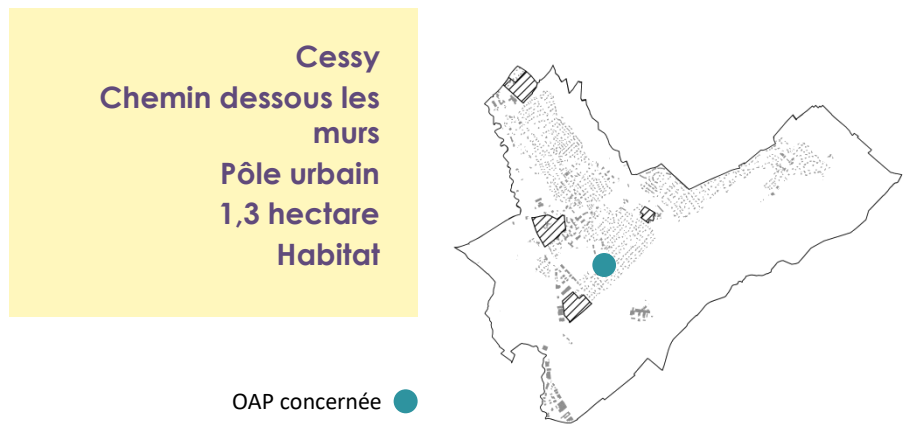
- ⊙ Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère à créer
- ★ Aire de jeux

Cessy // Bergerie

CONTEXTE



Localisation de l'OAP Chemin dessous les murs / Vue depuis la rue de la Fruitière

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Cessy se situe sur l'axe Cessy / Ferney-Voltaire, qui accueillera le passage du futur BHNS. Elle constitue d'ailleurs une continuité urbaine avec la commune de Gex. L'urbanisation de Cessy s'est étirée de part et d'autre du bourg administratif qui a vocation à s'étendre vers le nord en direction de Gex sur le site de Belleferme.

Le secteur d'OAP se situe en continuité des équipements sportifs de la commune et également à proximité de la centralité animée de Cessy (mairie, commerces, services, etc.). La construction de ce secteur viendra finaliser l'urbanisation de ce secteur à caractère résidentiel et à dominante pavillonnaire majoritairement.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune ;
- Travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées principalement de forme d'habitat pavillonnaires traditionnelles malgré une amorce de diversification des formes d'habiter avec des programmes de petits collectifs au nord-est ;
- Gérer les covisibilités entre les terrains de sport et le futur projet : la proximité avec des équipements sportifs extérieurs qui peut notamment avoir des conséquences sonores pour les habitants du futur projet ;
- Profiter de la proximité avec la centralité de commune pour faciliter les connexions.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé dans l'enveloppe urbaine, en dent creuse, sur des espaces prairiaux perméables peu artificialisés. Les espaces alentours sont par ailleurs urbanisés. Quelques arbres isolés sont présents à l'est du site qui n'ont pas d'intérêt particulier pour la trame verte et bleue. Néanmoins, ils constituent un espace de respiration et sont utiles à l'infiltration des eaux pluviales.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de l'OAP n'est pas concerné par des monuments historiques. Néanmoins, l'aménagement du site sera visible depuis les alentours et devra donc être bien intégré paysagèrement et les vues sur le Jura valorisées. Par ailleurs, les futures constructions devront s'intégrer dans un secteur pavillonnaire peu dense, avec de nombreux jardins et espaces de respiration.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d'étude est uniquement soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

DÉPLACEMENTS

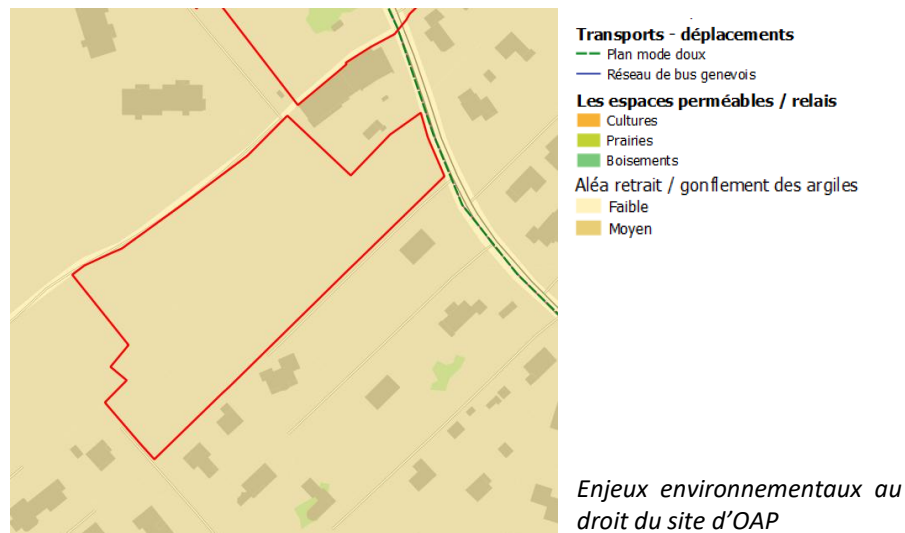
Le site est desservi par le réseau de bus genevois. A noter également la présence d'itinéraires de mobilités douces (Gex - Ferney - Genève).

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence de servitudes d'utilité publique.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'espaces perméables	--	--
Paysage et patrimoine	Conservation d'un tissu végétalisé qualitatif	--	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait : gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 30 logements sur le secteur pour une densité de 23 logements par hectare ;
- Permettre la réalisation de formes d'habitat mixte : habitat individuel pur, mitoyen ou groupé et habitat intermédiaire
- Intégrer un minimum de 30% de logement locatifs sociaux au programme

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- Proposer des formes urbaines faisant le lien entre un bâti existant hétérogène entre petits immeubles et zone pavillonnaire et espace sportif en continuité, notamment par des gabarits restants assez bas ;
- Préserver des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage ;
- Créer une frange arborée en limite nord pour soigner la transition avec les équipements sportifs ;
- Planter des boisements en limite sud du site afin de maintenir une limite qualitative avec le tissu pavillonnaire existant ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de deux accès principaux garantissant un bouclage du site : un sur l'impasse des coquelicots à l'ouest et un se raccordant au chemin de dessous les murs ;
- Créer un accès secondaire sur la rue de la Fruitière ;
- Prévoir des liaisons modes doux depuis le site vers les quartiers environnants et notamment vers le complexe sportif puis le centre-ville au nord-ouest ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver et/ou créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître le risque d'inondation.



CARACTERISTIQUES DU BATI

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voies existantes

 Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

●●●●●● Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Espace vert Paysager

 Vue sur le grand paysage
à préserver

Arbres à planter

Cessy // Chemin dessous les murs

CONTEXTE

Cessy
La Scierie
Pôle urbain
1,25 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP la Scierie. Vue depuis la rue du Jura

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Ce secteur est situé à l'extrémité Est du bourg de Cessy, à la frontière avec le hameau de Tutegny situé de l'autre côté de l'Oudar. Cette situation de transition confère au site des enjeux spécifiques d'aménagement : aménager la transition et limiter les nuisances sonores.

Ce secteur se situe à proximité d'une ancienne scierie, activité qui sera amenée à évoluer. Cette nouvelle activité ne devra pas porter atteinte à la zone naturelle dans laquelle elle se situe.

OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur aura pour objectif de :

- Renforcer la limite naturelle entre le bourg et Tutegny constituée par l'Oudar et sa ripisylve,
- Préserver les habitations futures des nuisances éventuelles liées à une future activité dans les anciens locaux de la scierie,
- Réaliser une opération d'ensemble cohérente,
- Mettre en place une densité d'habitat compatible avec l'activité proche de la scierie,
- Laisser des ouvertures visuelles avec le grand paysage et les montagnes environnantes,
- Favoriser les modes de déplacements actifs.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 30 logements à l'hectare soit environ 35 logements
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux au programme.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Renforcer l'idée d'une urbanisation de transition avec des secteurs naturels et peu denses: habitat de formes individuelles groupées (R+1+combles maximum) ;
- Implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la rue du Jura ;
- Favoriser une architecture sobre et de qualité en lien avec l'identité gessienne, constituée de volumes simples avec des toitures à pans ;
- Les zones à urbaniser à vocation résidentielle sont situées dans les zones bleues sur la carte ci-dessous. Le reste du foncier sera conservé en espace non bâti compte tenu de sa sensibilité écologique et afin de conserver un espace tampon entre la zone résidentielle et l'activité de la scierie. La programmation de ces espaces non bâtis sera précisée pour offrir des usages communs aux résidents (espaces récréatifs, jardins partagés, verger,...). Ces espaces permettront également de mettre en valeur les vues sur les contreforts du Jura depuis l'opération. Le recul des constructions visible depuis la rue du Jura sera végétalisé. Une partie, à minima, de ce recul sera aménagé en espace public végétalisé qualitatif support d'activités multifonctionnelles ;
- Végétaliser les espaces communs avec des essences locales adaptées au climat.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaliser depuis la rue du Jura une voie de desserte interne à l'opération et sécurisée pour tous modes de déplacement (largeur de voie circulaire de 5m, bande végétalisée 1m, cheminement piéton/cycles 2,50 m) avec une aire de retournement à son extrémité ;
- Organiser les accès aux futures constructions depuis cette voie de desserte interne. En conséquence, les accès directs depuis la rue du Jura ne seront pas autorisés ;
- Prévoir quelques places de stationnement visiteurs en entrée et sortie d'opération permettant de mutualiser ce stationnement pour l'usage des services commun (boîtes aux lettres, locaux OM) ;
- Végétaliser les aires de stationnement ;
- Organiser le stationnement de manière collective et optimisée. Les accès aux zones de stationnement seront de préférence mutualisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conforter la zone fortement boisée au nord en complétant la zone boisée à l'est en limite de l'activité de la scierie ;
- Travailler les transitions entre les nouvelles opérations et les pavillons existants dans l'environnement immédiat (plantations, retrait paysagés,...) ;
- Assurer la transition ville/campagne par le maintien de la végétation au Nord du site ;
- Privilégier la pleine terre pour réaliser le coefficient de biotope (minimum exigé à 40%). ;
- Apporter une attention particulière au traitement des clôtures (accompagnées de haies plurispécifiques) donnant sur l'espace public ou ouvert au public notamment en cas de jardin privatif.

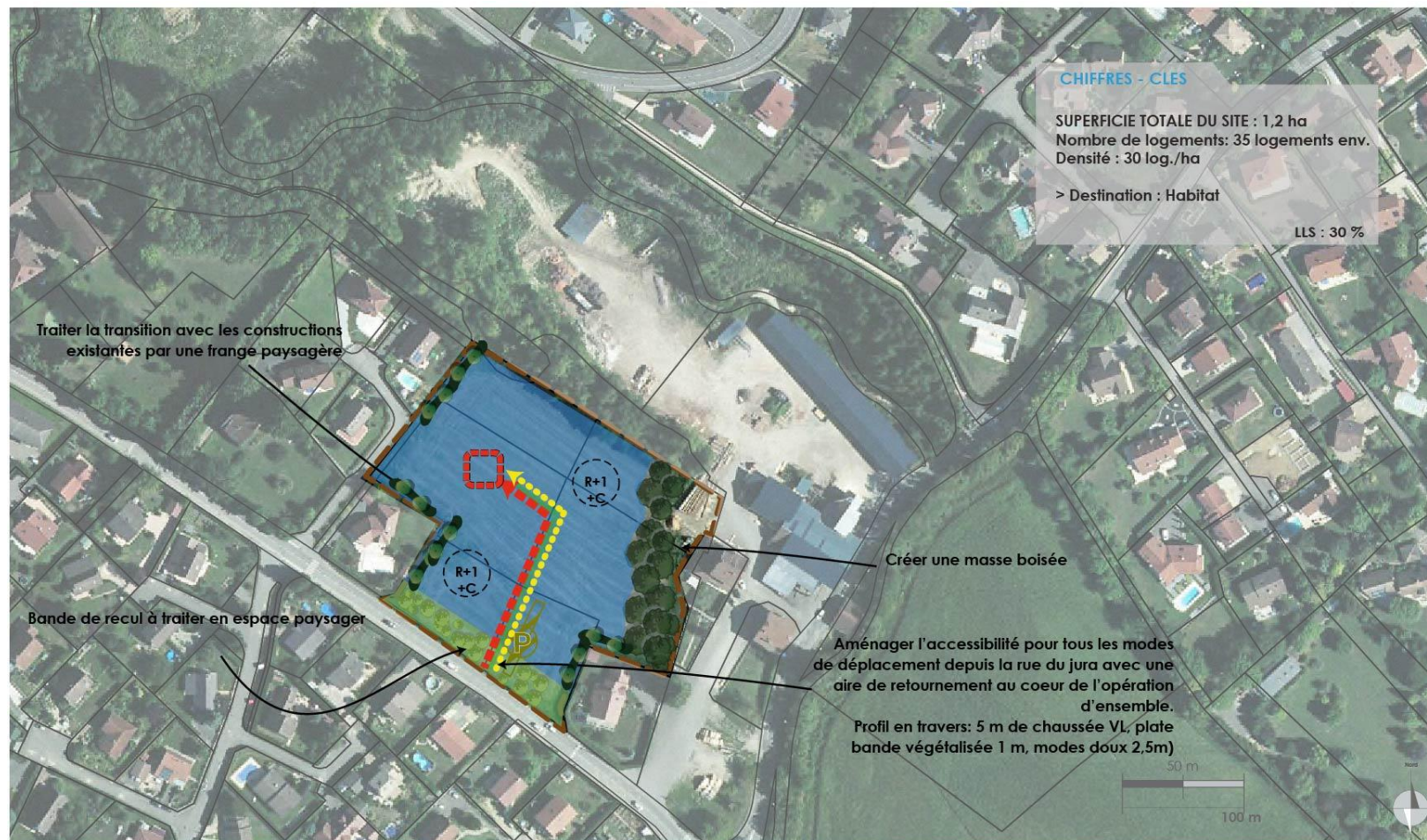
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Inclure les zones de stationnement dans le projet paysager, notamment afin que celles-ci soient intégrées au sein du site et non visibles depuis l'espace public et les logements. L'emploi de matériaux naturels le cas échéant est également recommandé ;
- Végétaliser largement les clôtures notamment à proximité de la zone boisée afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité et n'obérant pas l'écoulement des eaux, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Aire de retournement
- Desserte viaire
- Stationnement visiteurs (localisation préférentielle)
- Liaison modes doux

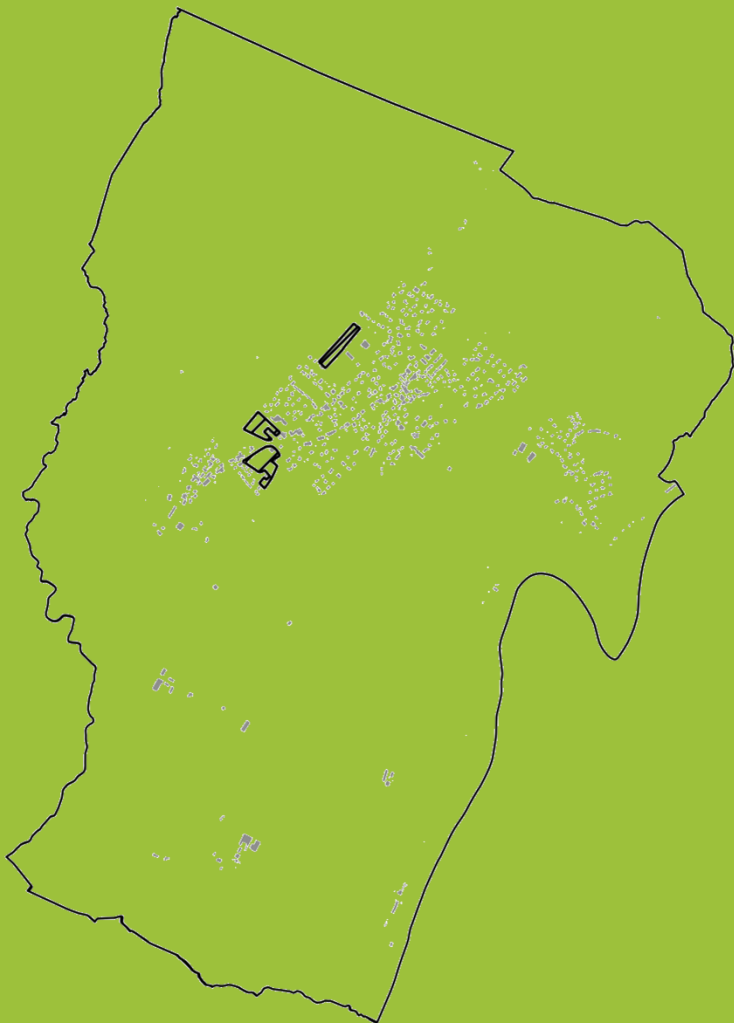
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre à planter
- Frange tampon paysagère à créer
- Recul paysager

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire
- Hauteur maximum autorisée

Cessy // Scierie



- *La Treille*
- *Mucelle*
- *Rue de la Mairie*

CONTEXTE

Challex
Commune rurale
OAP La Treille
0,48 hectare
Habitat (0,24 ha)



Site de l'OAP La Treille vu depuis la route de Greny

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Challex est située au sud-est du Pays de Gex à la frontière suisse délimitée par le Rhône. Challex est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP La Treille est située le long de la route de Greny et constitue l'entrée dans le centre-bourg de Challex. Le site de l'OAP correspondra donc aux premières constructions visibles à l'entrée de Challex lorsque l'on arrive depuis le nord du Pays de Gex.

L'enjeu de cette OAP est d'aménager une entrée de ville de qualité tout en permettant de densifier le centre-bourg.

OBJECTIFS

- Aménager une entrée de centre-bourg de qualité tout en gardant l'esprit de village de Challex ;
- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité ;
- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions avec les constructions déjà existantes.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 8-10 logements individuels groupés dont 25 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 42 logements par hectare ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti en proposant des hauteurs différenciées en fonction des bâtiments déjà existants : R+1+C pour l'habitat individuel groupé sur l'extension urbaine ;
- Préserver une entrée de village de caractère en harmonisant l'orientation du faitage des constructions les plus au nord du site ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Aménager un carrefour d'accès sécurisé tous modes depuis la route de la Treille ;
- Connecter le site avec son environnement via un réseau de cheminement modes doux, et sécuriser la traversée du rond-point ;
- Créer des emplacements de stationnement mutualisé en frange du site pour éviter le stationnement sauvage sur voirie ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

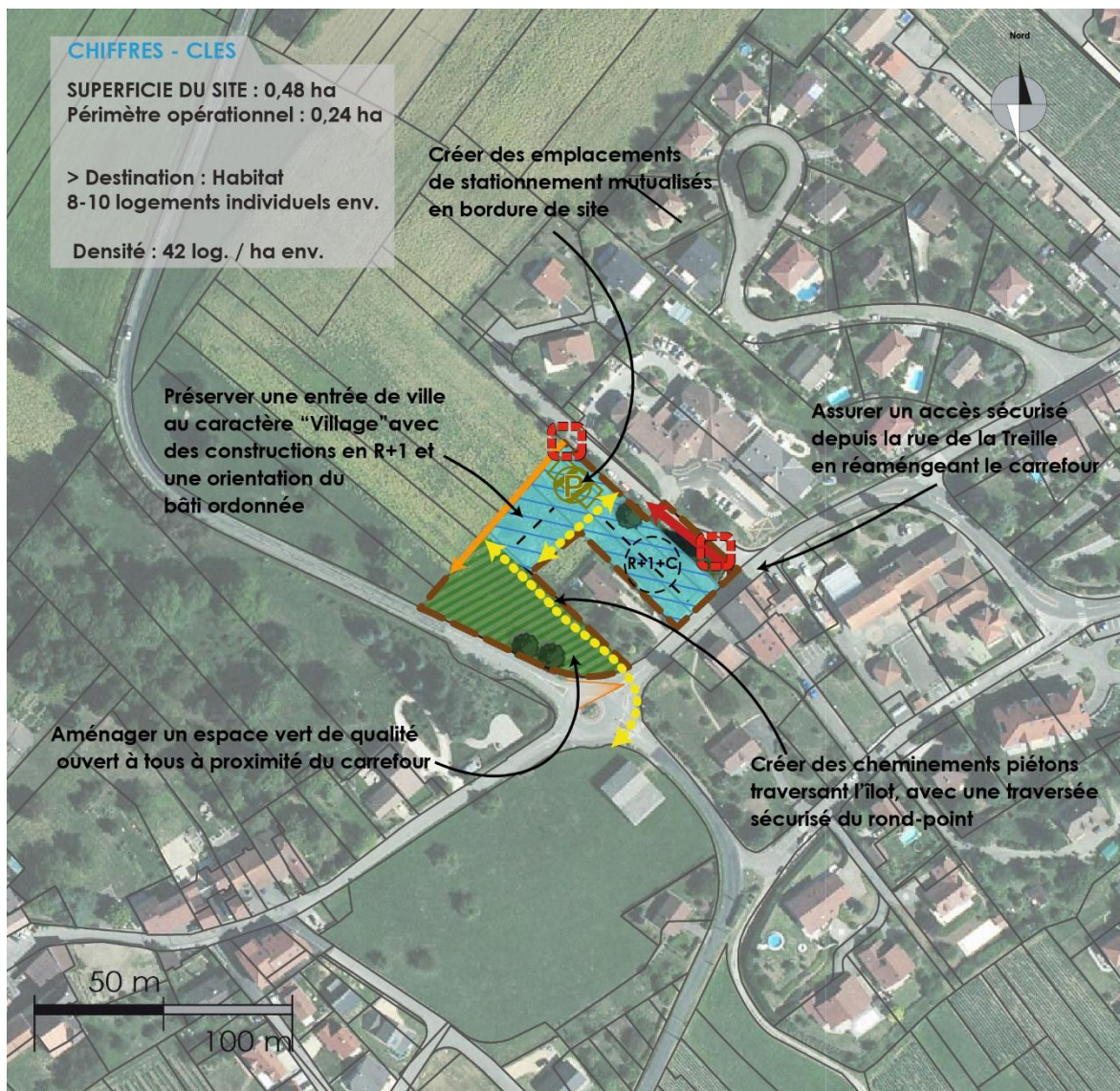
- Aménager un espace vert de qualité à proximité du rond-point favorisant la visibilité du carrefour et la transition paysagère ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Préserver les arbres existants en frange du site ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;

- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

—●— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1+C) Hauteur maximum autorisée

- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

▨ Habitat individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

▣ Principe d'accès tous modes

— Principe de desserte principale tous modes

— Principe de desserte secondaire tous modes

..... Continuité piétonne à assurer

Ⓟ Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

▵ Percée (cadrage sur grand paysage) à créer

● Arbre à préserver

▨ Espace commun paysager

▨ Zone verte à préserver

CHALLEX//La Treille

CONTEXTE

Challex
Commune rurale
OAP Mucelle
1,2 hectare
Habitat (0,47 ha) /
Équipement public (0,4 ha)



Vue du site de l'OAP depuis la route de Mucelle

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Challex est située au sud-est du Pays de Gex à la frontière suisse délimitée par le Rhône. Challex est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP Mucelle se situe à proximité de l'entrée du village de Challex depuis la route de Greny, dans une dent creuse d'urbanisation entre le hameau de Mucelle et le centre-bourg de Challex.

L'OAP a pour objet de prévoir l'emplacement d'équipements publics nécessaires à la commune ainsi que des logements dans un secteur central en continuité de l'urbanisation avec le centre-bourg, à proximité de l'axe de circulation principal et d'un arrêt de transport en commun.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Combler une dent creuse d'urbanisation et engager une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat collectif et l'individuel ;
- Anticiper les besoins de Challex en matière d'équipements publics ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération dans la continuité de l'espace existant avec la création d'un espace commun végétalisé comme « respiration » au cœur du secteur.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 17 logements (12 logements collectifs et 5 logements individuels) dont 25 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 36 logements par hectare ;
- Permettre la réalisation d'une résidence autonomie accessible directement depuis la voirie principale et un autre équipement public en complémentaire en fonction des besoins ;
- Favoriser l'implantation de locaux communs en cœur d'îlot ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du centre-bourg (paysage bâti et non bâti) ;
- Travailler les implantations bâties afin de garantir la vue vers le sud du territoire, et ainsi préserver des cônes de vue ;
- Préserver les arbres existants sur la partie sud-est de l'OAP afin de marquer de façon qualitative la transition avec l'espace non bâti ;
- Préserver le bâti existant (bâtisse agricole le long de la route de Pougny.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via une route le traversant en diagonale, du rond-point d'entrée de Challex jusqu'au chemin des Vignobles, aussi bien pour les véhicules motorisés que pour les modes doux ;
- Créer un passage modes doux à l'est du site pour relier la rue des Écoles ;
- Aménager une aire de stationnement mutualisée au centre du site ;

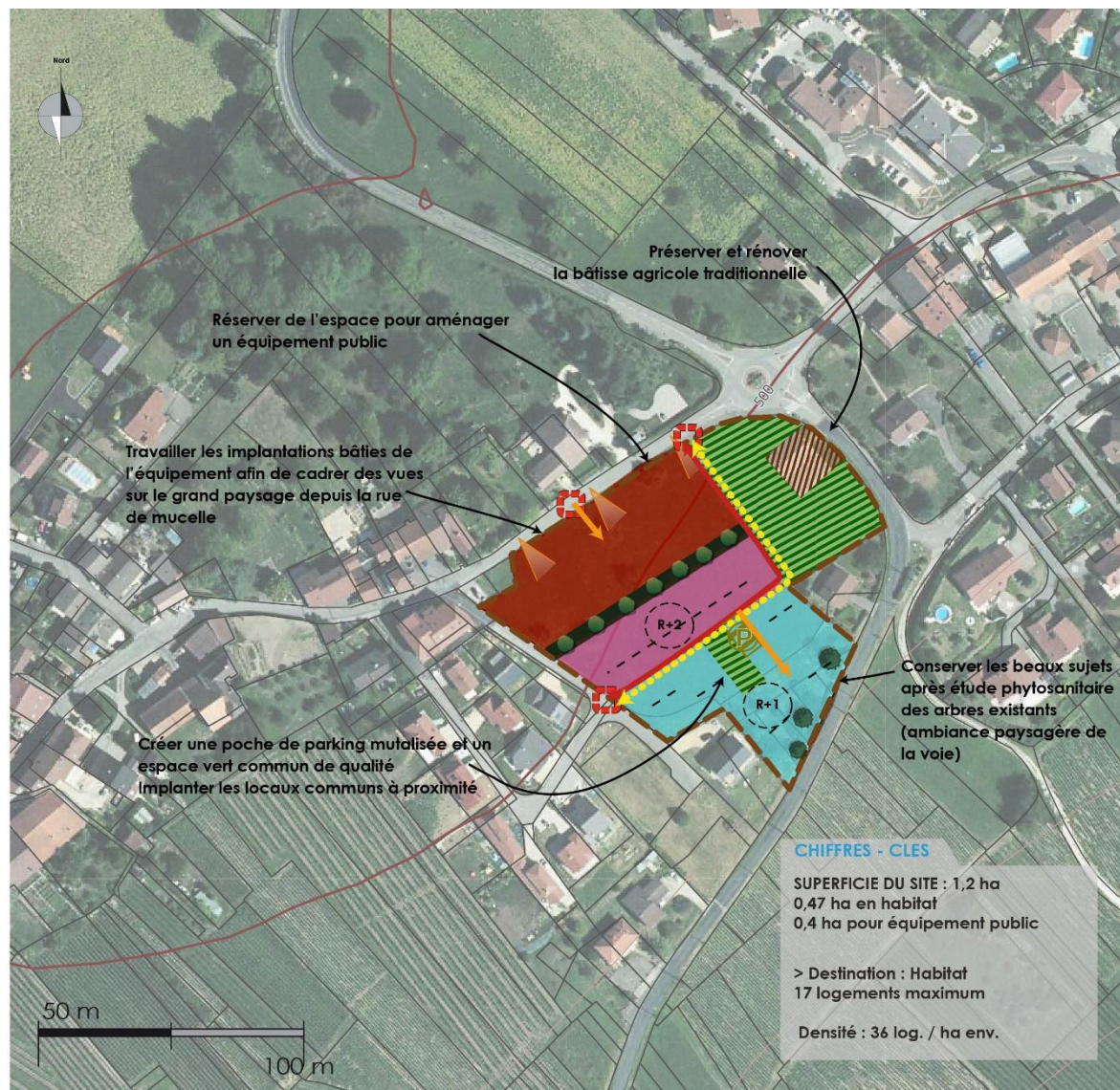
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver les arbres existants en frange sud du site ;
- Créer un espace de transition paysagère entre les typologies d'urbanisation ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat type petit collectif

Habitat individuel

Equipement public

Existant à préserver / rénover

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte principale tous modes

Principe de desserte secondaire tous modes

Continuité piétonne à assurer

Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Percée (cadrage sur grand paysage) à créer

Arbre à préserver

Espace commun paysager

Espace de transition paysagère

CHALLEX//Mucelle

CONTEXTE

Challex
Commune rurale
OAP Rue de la Mairie
7 000 m²
Équipement public



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Challex est située au sud-est du Pays de Gex à la frontière suisse délimitée par le Rhône. Challex est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP Rue de la Mairie est située à proximité immédiate du centre-bourg de Challex, au nord de celui-ci. Le secteur comprend une grande partie des équipements publics de la commune : la Mairie, la salle polyvalente, un terrain de football, ainsi qu'un parking de covoiturage et un arrêt de bus.

Cette OAP vise à prévoir les besoins en équipements sportifs de la commune.

OBJECTIFS

- Permettre à la commune de réaliser les équipements sportifs nécessaires aux habitants de Challex ;
- Assurer l'intégration de l'opération dans la continuité de l'espace existant.



Vue aérienne du site de l'OAP Rue de la Mairie

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Créer des équipements sportifs nécessaires aux habitants de Challex ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Favoriser l'intégration des bâtiments dans le paysage pour conserver le caractère rural du site, avec une transition vers l'espace non bâti ;
- Traiter la transition ville/campagne par une végétalisation en limite de site privilégiant la création d'haies vives plurispécifiques favorable aux déplacements des espèces et à la biodiversité ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Mutualiser le parking de covoiturage à proximité ;
- Relier le site à l'arrêt de transport en commun le plus proche par un cheminement piéton ;

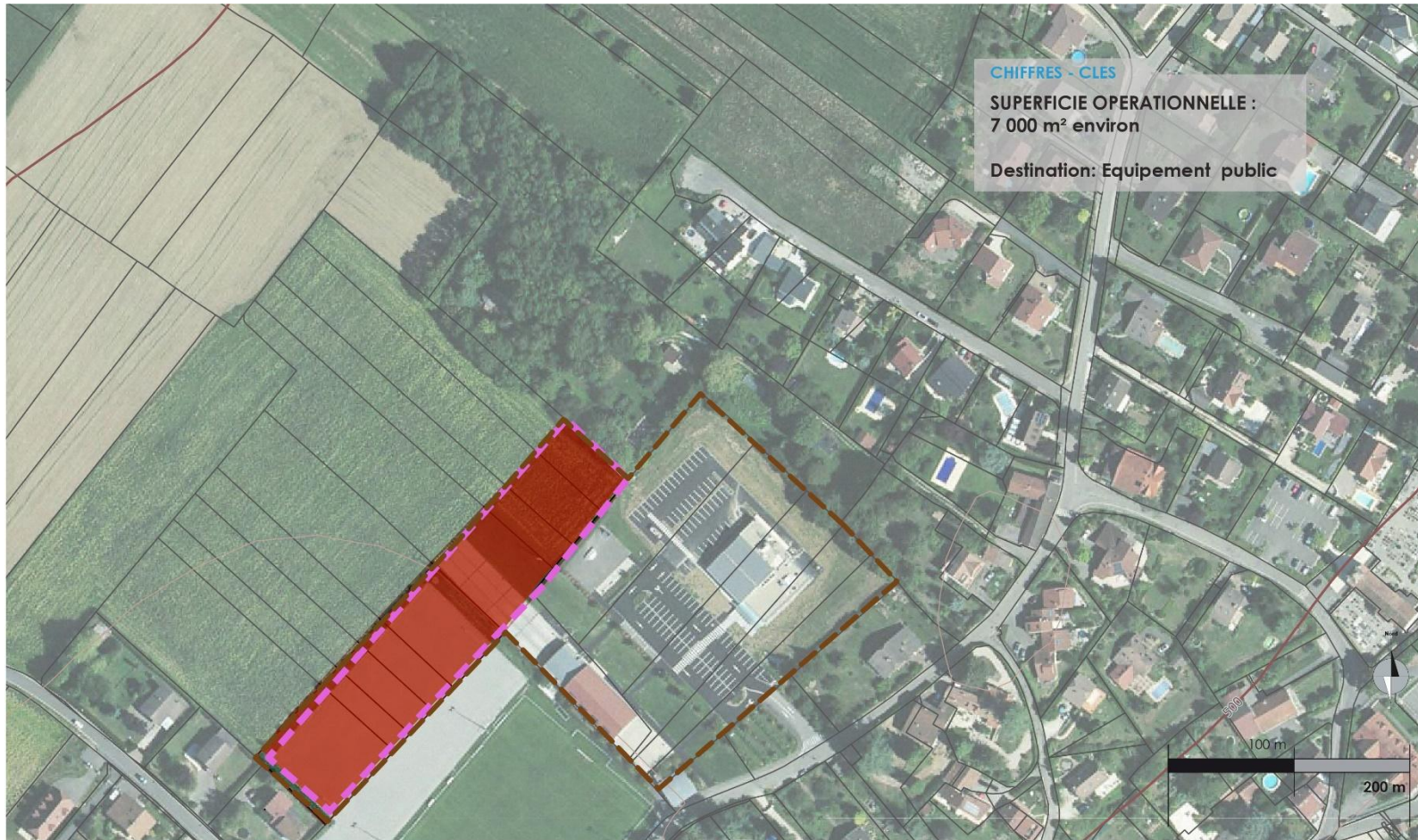
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts privés, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés...
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périètre de l'OAP
- Périètre opérationnel

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Equipement public

Challex// Rue de la Mairie

Chevry



- *Centre Bourg*
- *Château*
- *La Janvain*

CONTEXTE

Chevry
Centre Bourg
Ville à préserver
6,5 hectares
Habitat/ Equipement



Localisation de l'OAP Château – Vue depuis la rue Saint Maurice



Localisation de l'OAP Château – Vue depuis la RD984C

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune est située dans le Pays de Gex, entre la plaine genevoise, et le piémont jurassien. De par sa situation géographique et son paysage urbain, la commune de Chevry fait partie des « villes à préserver » dans le cadre du PADD relatif au PLUiH. Son développement devra donc être raisonné suivant une urbanisation maîtrisée et respectueuse de l'environnement. Dans cette optique, la ville de Chevry vise à travers cette OAP à densifier le centre bourg existant en améliorant son accessibilité et en diversifiant ses fonctions. Il s'agit de doter la commune d'une centralité urbaine aux multiples fonctions conciliant habitat, activités, commerces et équipements. Le secteur est aujourd'hui marqué par : un paysage urbain à dominante pavillonnaire, la présence d'un espace naturel au sud-ouest, caractérisé par une plaine entourée de haies et de bosquets, ainsi que de boisements au niveau du bief, la présence de « dents creuses » et une situation en bordure de la RD984C qui lui permet de bénéficier d'une forte visibilité. Ce contexte confère au site un potentiel de développement urbain permettant de renforcer son attractivité et d'améliorer le cadre de vie des habitants et de tous les usagers.

OBJECTIFS

- Densifier le centre bourg et combler les dents creuses pour permettre le développement d'un secteur de dynamisation du centre-bourg par un aménagement urbain et architectural de qualité et créer une centralité urbaine dans un centre bourg résidentiel marqué dans son ensemble par un « paysage pavillonnaire » ;
- Promouvoir la mixité fonctionnelle en favorisant des fonctions urbaines et requalifier la friche de l'ancienne voie ferrée tout en valorisant l'image du centre bourg par la création d'espaces publics de qualité ;
- Sécuriser les accès et créer des connexions douces, valoriser le paysage existant : proposer un traitement paysager de qualité au sein des secteurs de projet et proposer un projet urbain innovant en tenant compte des nuisances sonores générées notamment par la proximité de la RD.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 200 logements pour une densité moyenne de 50 logements par hectare ;
- Prévoir la réalisation de 25% minimum de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir une place publique au centre de la zone à dominante équipement ainsi que des commerces et services en Rez de chaussée des immeubles ;
- Prévoir une réserve foncière en vue de l'extension de l'école existante au nord du secteur ;
- Prévoir une zone à dominante équipement au nord de l'opération à proximité de l'école existante ;
- Prévoir un parc public en cœur d'opération ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- L'organisation des constructions tiendra compte du tissu urbain existant. Elles auront une hauteur de R+3 sur les parties nord et centre de l'opération et seront organisées autour de la nouvelle centralité constituée d'équipements et de services (maison des associations, école de musique, ...). Au Sud, les constructions seront plus basses (R+1+C), afin de s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant ;
- La zone est destinée à permettre la création de logements et d'activités variées. Les constructions s'implanteront parallèlement à l'axe de la voie ferrée, s'inscrivant dans la percée paysagère, afin de limiter les mouvements de sol, favoriser une meilleure intégration visuelle et assurer un bon éclairage naturel. Les constructions prévues au deuxième rideau au sud de l'opération seront par ailleurs perpendiculaire à celle du premier rideau afin de permettre une variation au niveau des formes urbaines et éviter la « standardisation » ;

- Prévoir des espaces végétalisés sur l'ensemble des opérations prévues, afin de préserver des lieux de respiration et des lieux de rencontre pour les habitants et les passants ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer trois accès à l'opération d'ensemble :
 - Deux accès au nord pour permettre la desserte des deux zones (habitat et équipements) ;
 - Le troisième accès sera au sud de l'opération. L'objet de ces accès est préserver le cœur du site des usages motorisés ;
- Requalifier la voie ferrée présente sur le site par la mise en place d'une voie verte traversant le site du nord au sud ;
- Mettre en place un maillage à destination des modes doux permettant de desservir l'ensemble du site ;
- Créer des connexions douces avec le tissu urbain existant, notamment pour desservir les équipements existants (mairie) et les transports en commun existants ;
- Créer un cadre « apaisé » par la réalisation d'un parc urbain en cœur d'opération et le connecter à un réseau de cheminements doux ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir au maximum les éléments végétaux présents sur le site pour leur rôle paysager, écologique et hydraulique... ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols des espaces publics et notamment des parkings (utiliser un revêtement poreux) afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales (noues dans les espaces paysagers...).

SCHEMA DE PRINCIPLE

PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat petit collectif / intermédiaire

Zone à dominante équipement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voie existante

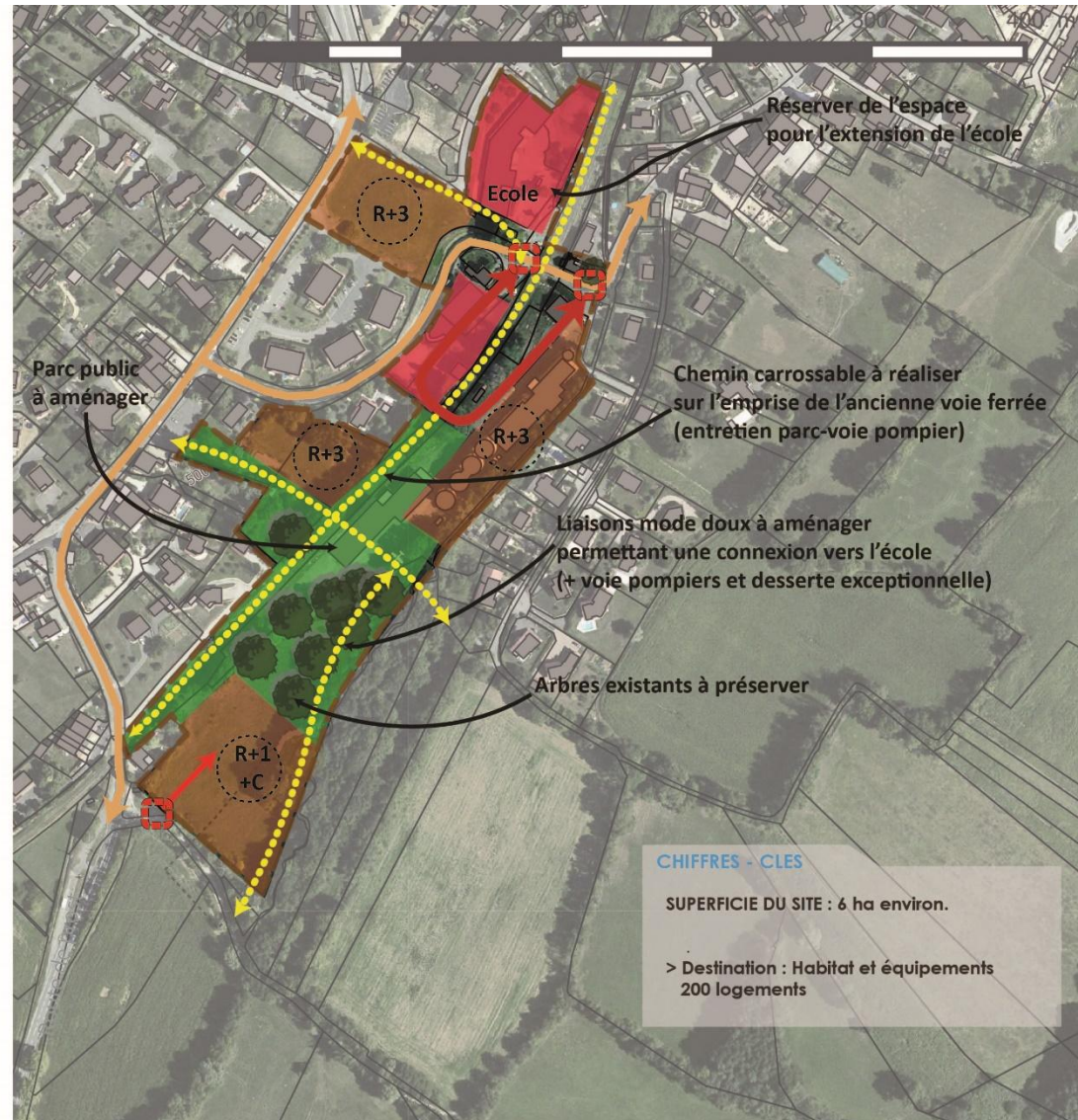
Principe de desserte

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbre existant à préserver

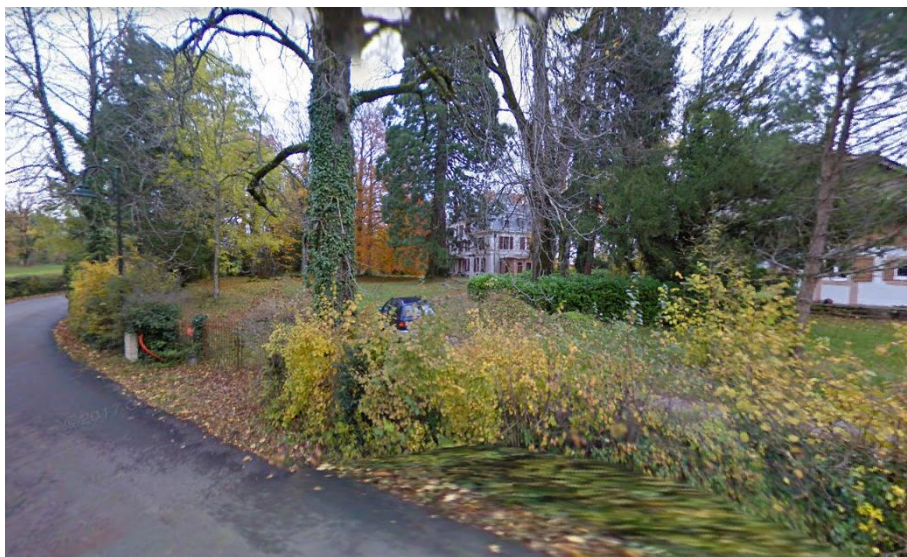
Zone de parc à aménager



Chevry // Centre bourg

CONTEXTE

**Chevry
Château
Ville à préserver
10,6 hectares
Habitat/Equipement**



Localisation de l'OAP Château – Vue depuis la rue de la Source

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Chevry est située dans le Pays de Gex, entre la plaine genevoise, et le piémont jurassien. De par sa situation géographique, la commune de Chevry fait partie des « villes à préserver » dans le cadre du PADD relatif au PLUiH. Son développement devra donc être raisonné et adapté à la taille de commune dans une logique d'urbanisation maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

Le site de l'OAP jouit de nombreux atouts à prendre en compte dans sa requalification : patrimoine : bâti (château à forte valeur patrimoniale) et non bâti (site arboré riche), environnement : proximité des espaces naturels (l'Allondon), superficie : un large espace disponible (environ 10 ha favorable à la promenade et aux activités de loisirs), proximité des espaces urbanisés et des équipements, desserte : présence de la D984c et d'un arrêt de bus.

Par ailleurs, ce site reste très peu valorisé et présente des faiblesses liées à sa visibilité, à son accessibilité et son patrimoine bâti détérioré.

L'enjeu majeur pour la commune est de redonner un « second souffle » à cet espace tout en permettant sa mutation : vers une mixité fonctionnelle : habitat, équipements, loisirs.

OBJECTIFS

- Requalifier un secteur situé à proximité du cœur de village actuellement non valorisé et créer une polarité à l'échelle de la commune et de l'agglomération : doter la commune d'un parc urbain, « poumon vert » du centre gessien, ouvert à tous ;
- Valoriser le château en le rénovant et en lui donnant une nouvelle affectation (habitat) ;
- Réhabiliter les bâtiments existants afin de permettre la création de quelques logements d'habitation ;
- Connecter le secteur aux espaces publics de la commune : améliorer l'accessibilité et la visibilité du site par des cheminements doux mobilité douce en lien avec le centre urbain et les espaces naturels alentours : forêts, Allondon, ... Et valoriser le paysage existant ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 10 logements environ par des opérations de réhabilitation des bâtiments existants. Il sera exigé un minimum de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Réhabiliter le château existant pour permettre la création de logements ;
- Créer un parc public à l'échelle de l'agglomération ouvert à tous les usagers ;
- Ce parc peut accueillir notamment une aire de jeux.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Prévoir une réhabilitation du château qui tient compte de sa valeur patrimoniale (peu de modification des façades) ;
- Conserver la forme du bâti initial : préserver le bâti existant dans les projets de réhabilitation ;
- Préserver les arbres existants en frange du site afin de garantir des transitions qualitatives avec l'environnement existant ;
- Dégager des vues sur le grand paysage afin de valoriser l'intérêt du site et créer de nouvelles ambiances paysagères ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès adapté depuis le rond-point situé au sud de l'opération : un accès est déjà existant mais non adapté à l'opération ;
- Créer une voie de desserte connectée au rond-point existant (sud de l'OAP). Celle-ci devra être suffisamment large et adaptée aux différents usages (Bus, camions pompiers, etc.). Le tracé de cette desserte dépendra de la nature du sol et des différentes possibilités foncières. Dans tous les cas, elle se fera en réduisant au maximum son impact sur les végétaux existants (abattage des arbres notamment) ;

- Prévoir un parking mutualisé à proximité du bâti existant ;
- Mettre en œuvre un maillage à destination des modes doux permettant de desservir l'ensemble du site ;
- Créer des connexions piétonnes avec la ville et les transports en commun existants ;
- Préserver le cœur du site de tout déplacement motorisé ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux sur le site et conserver les haies et alignements d'arbres existants pour leur rôle paysager, écologique et hydraulique... ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols des espaces publics et notamment des parkings (utiliser un revêtement poreux) afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales (noues dans les espaces paysagers...).

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

**Chevry
La Janvain**
Ville à préserver
2,28 hectares
**Activités artisanales et
commerciales**



Localisation de l'OAP La Janvain

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune est située dans le Pays de Gex, entre la plaine genevoise, et le piémont jurassien. De par sa situation géographique et son paysage urbain, la commune de Chevry fait partie des « villes à préserver » dans le cadre du PADD relatif au PLUiH. Son développement devra donc être raisonné suivant une urbanisation maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

Le site de l'OAP se situe à l'entrée Sud Est de la commune, en contrebas de la RD984c, en amont du franchissement de la voie ferrée.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil d'activités artisanales et commerciales en entrée de ville
- Insérer le projet dans son environnement et travailler sur une entrée de ville qualitative

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Les constructions devront s'adapter au contexte architectural environnant : une grande attention est à porter à l'architecture afin d'éviter les formes cubiques simples. De même une recherche de matériaux performant énergétiquement sera à conduire;
- Les couleurs utilisées en façade et les matériaux utilisés devront s'accorder avec le contexte architectural environnant ainsi que le paysage;
- Les gabarit ne pourront pas dépasser les hauteurs de constructions environnantes.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Le projet se situant en entrée de ville, créer une insertion paysagère de qualité notamment en travaillant sur un espace tampon qualitatif en limite du site au sud-ouest et sud-est;
- Préserver la ripisylve de toute urbanisation et conserver l'ensemble des arbres la composant;
- Créer des espaces communs plantés favorisant l'infiltration des eaux et minimisant les espaces imperméables
- Le coefficient de biotope est de 15% minimum

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Une voie permettra de desservir l'ensemble du site, elle sera couplée d'une liaison mode doux

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- La zone devra être alimentée à hauteur de 10% minimum en énergie renouvelable
- Une recherche devra être portée sur la mise en place de dispositifs produisant des énergies renouvelables (solaire, thermique...)

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Commerces et services

Activités artisanales

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
Principe de desserte principale tous modes avec aire de retournement

Continuité piétonne à assurer

Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

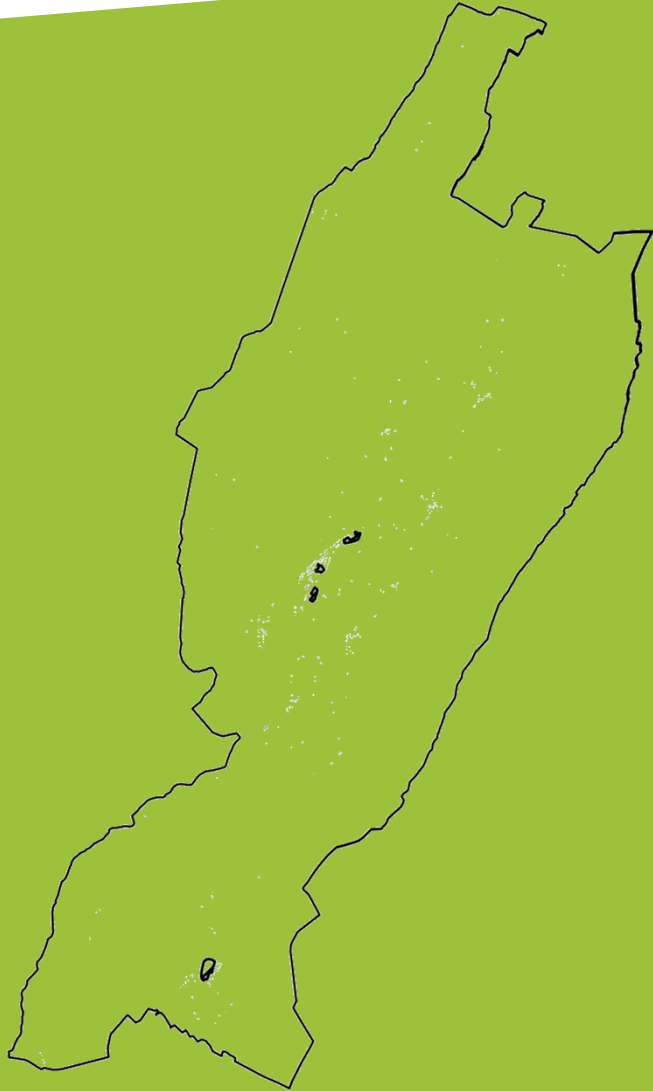
Espace commun à aménager

Zone humide

Frange paysagère à créer

CHEVRY//LA JANVOIN

CHEZERY-FORENS



- *La Diamanterie*
- *La Vieille Cure*
- *Menthières*
- *Moulin Coquet*

CONTEXTE

Chézery-Forens
Commune de la
Valserine
OAP La diamanterie
1,16 hectare
Habitat (6 000 m²)

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP La diamanterie / Vue depuis la D991

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Chézery-Forens est identifiée dans le PADD comme une commune de la Valserine. Sa localisation en fait une commune touristique et son développement doit donc permettre de renforcer son attractivité tout en préservant son identité et en favorisant l'installation de nouveaux habitants.

L'OAP la diamanterie, située en entrée de ville au nord de la commune, a pour but de permettre le développement de l'habitat individuel en extension directe de l'urbanisation.

L'aménagement de ce site en contrebas de la RD 991 devra permettre de conforter ce secteur urbanisé en garantissant une cohérence d'ensemble avec les constructions déjà existantes et préservant l'environnement naturel du lieu.

OBJECTIFS

- Garantir une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et celles déjà existantes ;
- Préserver le ruisseau et sa ripisylve ;
- Préserver la qualité du paysage environnant en travaillant l'insertion paysagère de cette nouvelle zone d'extension ;
- Permettre une desserte de l'opération via la route secondaire en impasse.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

L'opération prévoit l'aménagement de deux secteurs d'habitat individuel : un secteur d'habitat individuel groupé dans la partie basse du site et un secteur d'habitat individuel plus au nord en :

- Permettant la création de 12 logements environ pour une densité de 20 log/ha environ ;
- Intégrant un minimum de 25% de logements sociaux ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Insérer l'opération dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation des constructions dans la pente ;
- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à son environnement afin de faciliter l'insertion du projet ;
- Respecter l'orientation des faîtages en parallèle de la route principale bordant l'opération et en quinconce afin d'éviter l'effet front bâti ;
- Adapter le gabarit des futures constructions à celui des constructions environnantes en respectant les hauteurs allant de R+1 pour l'habitat individuel jusqu'à R+1+C pour l'habitat individuel groupé ;
- Traiter les transitions ville/campagne/espace naturel par une végétalisation en limite de site privilégiant la création de haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité ;

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir une desserte du site avec deux accès à l'opération depuis la voie secondaire en impasse existante ;
- Prévoir des espaces de retournement au niveau des deux voies d'accès à l'opération ;
- Prévoir des espaces de stationnement en aérien mutualisés ;

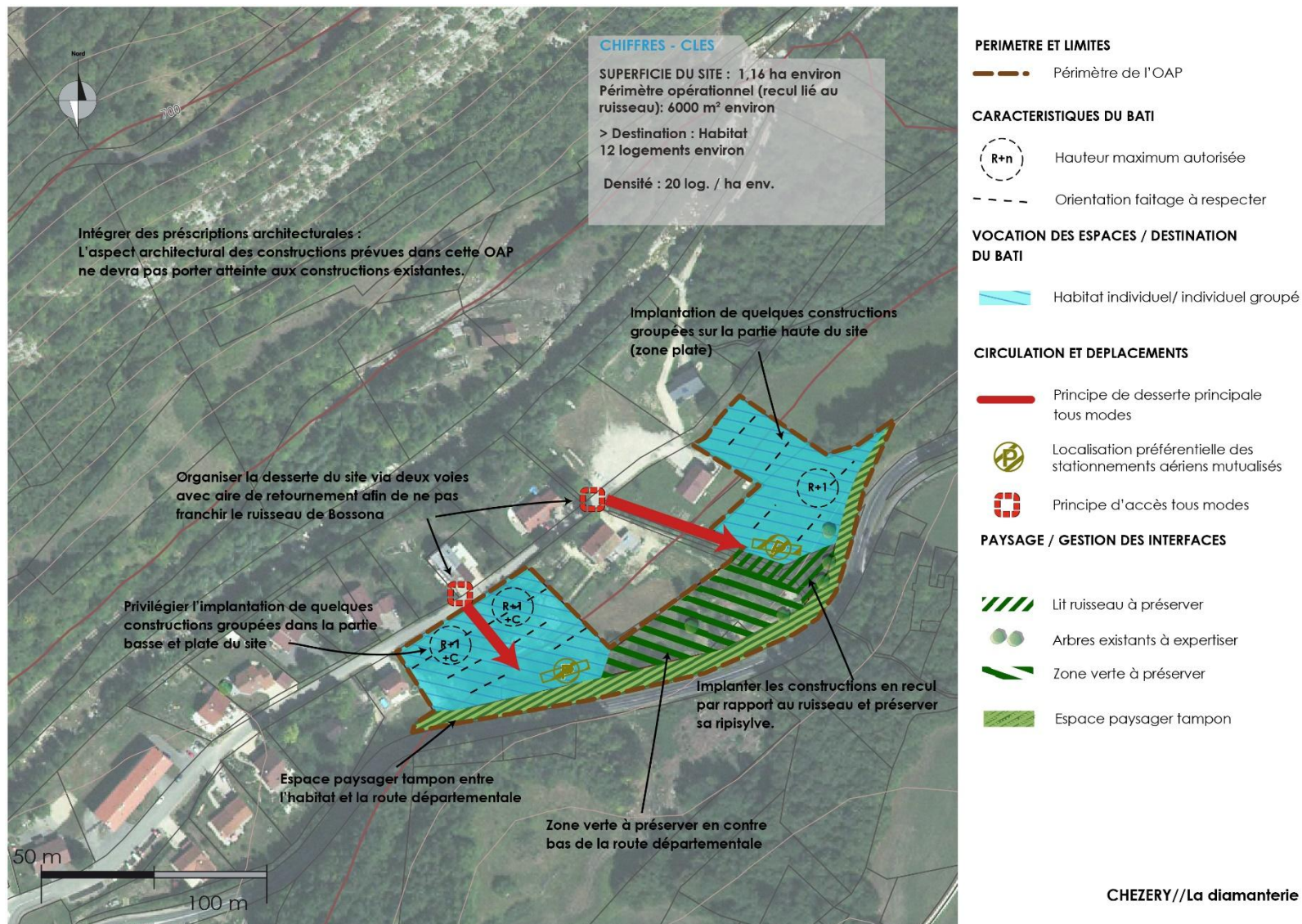
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant un recul des constructions par rapport au cours d'eau et sa ripisylve ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol et des espaces de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Conserver au maximum les arbres existants au regard de leur état Phytosanitaire ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Chézery-Forens
Commune de la
Valserine
OAP La vieille cure
8 800 m²
Habitat (5 600 m²)



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'OAP la vieille cure, située à l'entrée sud de la commune, a pour but de permettre un développement urbain mesuré à proximité du centre-bourg de Chézery.

L'aménagement de ce site en pente devra permettre l'implantation d'habitat individuel respectant une cohérence avec le bâti existant.

OBJECTIFS

- Garantir une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et celles déjà existantes ;
- Assurer une bonne desserte de l'opération, tous modes ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PROGRAMMATION URBAINE

L'opération prévoit l'aménagement d'un secteur d'habitat individuel / individuel groupé en :

- Permettant la création de 8 logements environ pour une densité de 14 log/ha environ
- Intégrant un minimum de 25% de logements sociaux ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à son environnement afin de faciliter l'insertion du projet ;
- Adapter le gabarit des futures constructions à celui des constructions environnantes en respectant les hauteurs de R+1 ;
- Respecter l'orientation des faîtages en parallèle de la voie de desserte du site ;
- Traiter les transitions ville/campagne/espace naturel par une végétalisation en limite de site privilégiant la création d'haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité ;
- La constructibilité n'est pas possible sur la bande verte en pente.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir une desserte du site avec une voie principale tous modes depuis la RD16 en bordure ouest de l'opération.
- Prévoir un espace de retournement lié à la voie principale ;

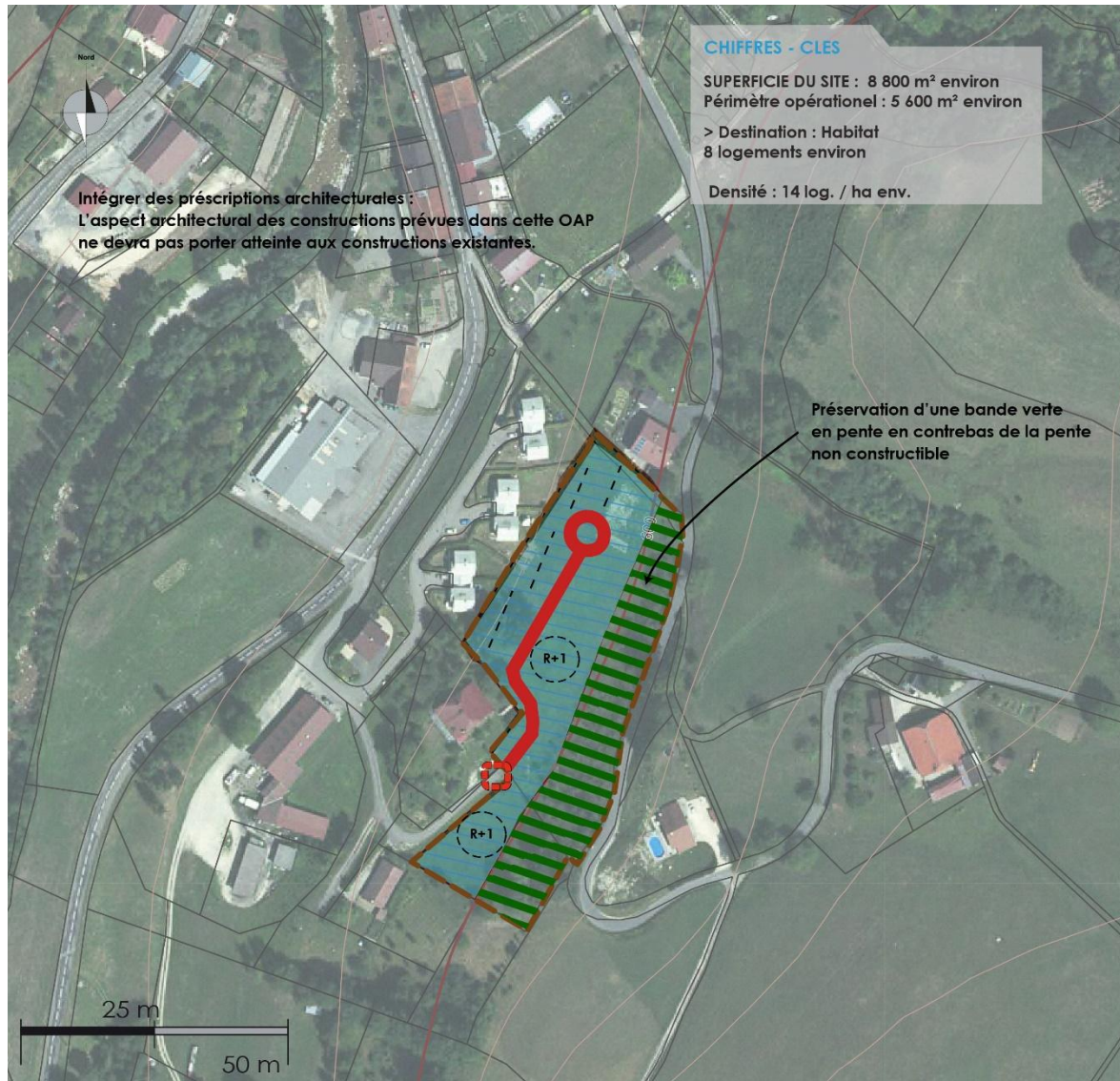
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et végétaliser les espaces communs ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Préserver une bande verte dans la pente en contrebas de la route afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel/ individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte principale
tous modes avec aire de retournement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Bande verte en pente non
constructible

CHEZERY//la vieille cure

CONTEXTE

Chézery-Forens
Commune de la
Valserine
OAP Menthrières
3,22 hectares
Habitat (3 600m²) et
UTN

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Menthrières / Vue depuis la D16

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Chézery-Forens est identifiée dans le PADD comme une commune de la Valserine. Sa localisation en fait une commune touristique et son développement doit donc permettre de renforcer son attractivité tout en préservant son identité.

L'OAP Menthrières, située au cœur du hameau de Menthrières, a pour but de permettre un développement urbain mesuré à proximité du périmètre d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) devant accueillir un équipement touristique de loisir en lien avec le village vacance.

L'aménagement de ce site à proximité de la station de ski des Monts-Jura – Menthrières devra permettre de conforter l'attrait touristique de ce secteur.

OBJECTIFS

- Renforcer la mixité fonctionnelle en permettant la construction de logements permanents pour permettre le bon fonctionnement du site en saisons touristiques ;
- Garantir une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et celles déjà existantes ;
- Créer un espace paysager tampon entre le secteur d'habitat et l'UTN ainsi qu'en limite de site ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

L'opération prévoit l'aménagement d'un secteur d'habitat individuel / individuel groupé.

- Permettre la création de 8 logements environ pour une densité de 22 log/ha environ
- Intégrer un minimum de 25% de logements sociaux ;
- Permettre le développement d'activités touristiques au nord du site.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Insérer l'opération dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation des constructions dans la pente ;
- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à son environnement afin de faciliter l'insertion du projet ;
- Adapter le gabarit des futures constructions à celui des constructions environnantes en respectant les hauteurs de R+1+C ;
- Préserver une réserve foncière entre le secteur d'habitat et le périmètre UTN ainsi qu'une frange arborée marquant l'interface entre ces deux espaces aux fonctionnalités différentes ;
- Traiter les transitions ville/campagne/espace naturel par une végétalisation en limite de site privilégiant la création d'haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité ;

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir une desserte du site avec une voie principale tous modes depuis la RD16 en bordure ouest de l'opération.
- Aménager un accès sécurisé et tous modes sur la RD16 permettant la desserte du projet, fonctionnel en toute saison ;
- Prévoir un espace de retournement lié à la voie principale ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Créer un espace commun et paysager support d'activités multifonctionnelles aux abords du secteur d'habitat afin de garantir un espace de vie aux habitants en toute saison ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.



— — — Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI

Habitat individuel/ individuel groupé

100

Périmètre UTN

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte principale
tous modes

Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Réserve foncière

Espace paysager à créer



Frange tampon paysagère à créer

CONTEXTE

Chézery-Forens
Commune de la
Valserine
OAP Moulin Coquet
6 300 m²
Habitat (5 100 m²)

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Chézery-Forens est identifiée dans le PADD comme une commune de la Valserine. Sa localisation en fait une commune touristique et son développement doit donc permettre de renforcer son attractivité tout en préservant son identité et en permettant à de nouveaux habitants de s'installer.

L'OAP Moulin Coquet, située au cœur du centre-bourg de Chézery, a pour but de permettre l'aménagement de ce secteur de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions tout en garantissant une certaine densité urbaine.

OBJECTIFS

- Garantir une bonne insertion urbaine du projet en centre-bourg ;
- Préserver un espace non construit permettant d'accueillir un parc public ou l'extension du cimetière adjacent ;
- Garantir une transition avec le tissu urbain environnant ;
- Mailler l'opération via une desserte modes doux ;
- Desservir l'opération via une voie principale ;
- Préserver les arbres existants ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

L'opération prévoit l'aménagement de deux secteurs d'habitat : un secteur d'habitat collectif en cœur d'îlot et un secteur d'habitat individuel en transition avec le tissu urbain pavillonnaire existant.

- Permettre la création de 15 logements environ pour une densité de 29 log/ha environ ;
- Intégrer un minimum de 25% de logements sociaux ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Insérer l'opération dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment sa localisation en centre-bourg ;
- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à son environnement afin de faciliter l'insertion du projet ;
- Respecter l'orientation des faîtes indiquée sur le schéma ;
- Adapter le gabarit des futures constructions à celui des constructions environnantes en respectant les hauteurs de R+1+C pour les deux secteurs d'habitat ;
- Traiter les transitions ville/campagne/espace naturel par une végétalisation en limite de site privilégiant la création d'haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir une desserte du site tous modes via une voirie principale au centre de l'opération depuis la rue de la Ménagerie ;
- Prévoir un espace de retournement ;
- Prévoir des espaces de stationnement en aérien mutualisés à l'entrée de l'opération ;
- Mailler l'opération par une desserte modes doux permettant une connexion avec les quartiers environnants ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Conserver au maximum les arbres existants au regard de leur état phytosanitaire ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel/ individuel groupé

Habitat de type petit collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte principale tous modes avec aire de retournement

Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

Continuité piétonne à assurer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Parc public à aménager ou réserve d'extension pour le cimetière

Arbres existants à préserver

CHEZERY//Moulin Coquet

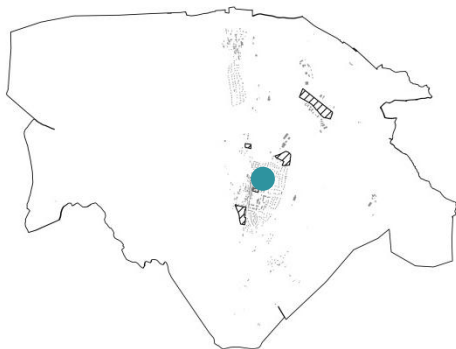
Collonges



- *Château*
- *Cœur de village*
- *Fort*
- *Route du Pays de Gex*
- *Rue du Rhône*
- *Technoparc 1*

CONTEXTE

Collonges
Pôle relais
OAP Château
8 000 m² environ
Habitat/
équipement



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Château / Vue aérienne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur Château est un espace interstitiel d'environ 0,8 ha situé dans le cœur du bourg, en bordure du Champ de Foire et à l'arrière de l'église. Il est situé à 150 m des commodités du centre (administrations, commerces, services...). L'environnement bâti est marqué par des typologies variées (épannelage décroissant des constructions d'Ouest en Est, maisons mitoyennes à l'Ouest et pavillons à l'Est...). Le site est bordé au Sud par la rue du Pré du Château. Ce terrain, relativement plat, comprend une construction existante au Sud et ses abords.

OBJECTIFS

- Réaliser une opération d'ensemble mixte de qualité combinant vocation résidentielle avec de l'habitat collectif et intermédiaire (semi-collectif, groupé) et vocation de commodités de proximité (commerces, services ou équipements) donnant sur le Champ de Foire.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- L'opération devra permettre la réalisation d'au moins 40 logements pour une densité moyenne de 55 logements par hectare.
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux et de 30% d'accession abordable au programme d'ensemble.
- Les rez-de-chaussée des constructions en bordure du Champ de Foire devront être à vocation de commerce, service et/ou équipement.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- En bordure du Champ de Foire, les constructions doivent respecter l'ordonnancement architectural de principe (F) afin de créer un fond de scène bâti au Champ de Foire, et devront respecter l'épannelage des gabarits définis au schéma de principe de l'OAP.
- En fond de tènement foncier, les constructions doivent être implantées en peigne par rapport à l'espace de desserte créé à cet effet au Nord de la parcelle, et respecter l'épannelage des gabarits définis au schéma de principe de l'OAP.
- Intégrer de manière préférentielle les accès aux parkings souterrains au volume de la construction principale.
- L'espace compris entre le front bâti créé en fond de scène du Champ de Foire (E) sera à dominante minérale et aménagé en cohérence avec le projet de requalification des espaces publics de ce dernier.
- Les volumes seront simples et les toitures seront préférentiellement à pans. Pour le bâti donnant sur le champ de foire, les espaces extérieurs des logements seront intégrés au volume de la construction principale sous forme de loggias.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Création d'une voie de desserte automobile unique pour l'ensemble du secteur à positionner, greffée sur la rue du pré du château (A).

- Création cheminement partagé (piéton/cycle) depuis la rue du pré du château au Sud (B) jusqu'à la rue Remolan au Nord-Ouest (à positionner) ;
- Aménagement d'espaces collectifs de desserte des constructions à positionner (C), pouvant également supporter des stationnements dont les surfaces devront être perméables.

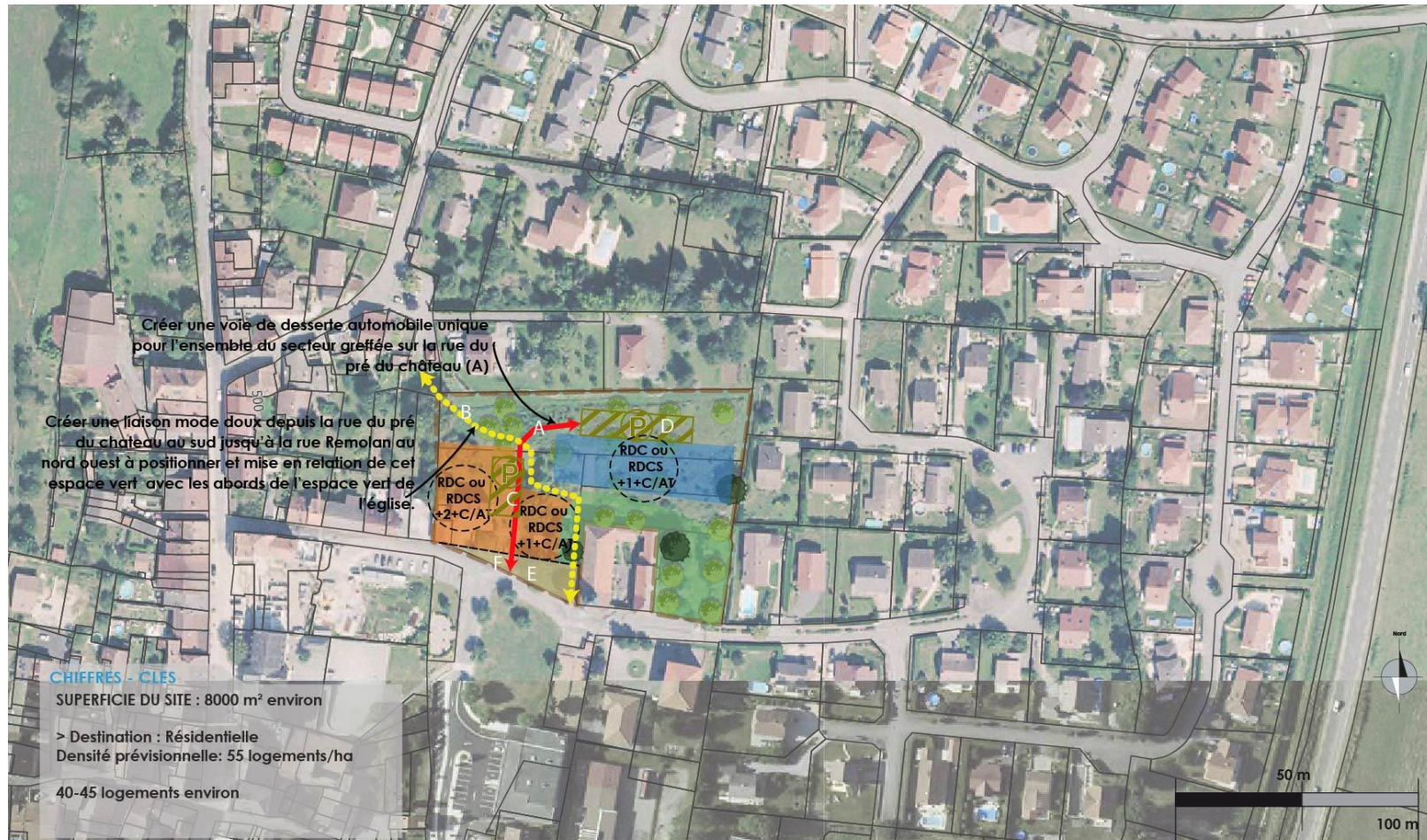
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver.
- Aménager un espace vert commun en cœur d'îlot permettant l'infiltration des eaux pluviales dont une partie pourra être réservée à l'usage de l'équipement petite enfance.
- Aménager les espaces libres en espace vert, en veillant à l'interface avec les abords de l'église, et en préservant les arbres d'intérêt (D) ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Position de principe de la voie de desserte (5 m mini de plateforme)

Principe de liaison douce

Position de principe des zones de stationnement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbre de haute tige à positionner

Arbre existant à préserver

Espace à dominante minérale

Espace vert ouvert de valorisation des abords de l'église

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

Habitat petit collectif et intermédiaire

Habitat individuel groupé

Ordonnancement des constructions

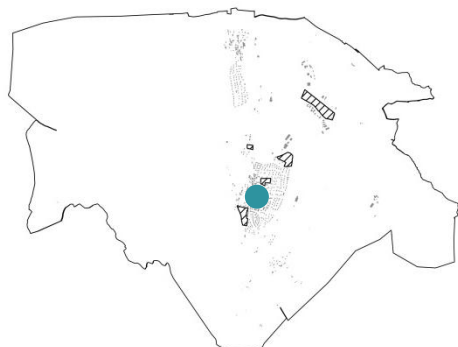
R+n Hauteur maximum autorisée

périmètre de l'OAP

Collonges// Château

CONTEXTE

Collonges
Pôle relais
OAP Cœur de village
3 500 m² environ
Habitat/ commerces/ services



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Cœur de Village/ Vue depuis la place du Champ de Foire

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur cœur de village de la commune de Collonges regroupe les équipements majeurs de la commune (mairie, bibliothèque, église,...) ainsi que des services et des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, supérette, pharmacie, bar, ...).

Il dispose ainsi des atouts pour renforcer la centralité existante.

OBJECTIFS

Réaliser une opération mixte offrant notamment le développement d'une nouvelle offre résidentielle en centre bourg et venant conforter le linéaire des RDC actifs sur la Grand Rue :

- Développer une offre résidentielle de qualité ;
- Améliorer l'accessibilité notamment pour les modes doux ;
- Renforcer l'attractivité du centre bourg de la commune en proposant une offre complémentaire de commerces et de services ;
- Améliorer la capacité de stationnement du secteur et retrouver des secteurs perméables à l'issue du renouvellement du tissu urbain ancien ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Encadrer la création de 20 logements à terme, à répartir en logements individuels groupés côté place du champ de foire et en intermédiaires/collectifs ;
- Le périmètre de l'OAP du cœur de village de Collonges est soumis à un objectif de mixité sociale exigeant la réalisation de 25% minimum de logements locatifs sociaux ;
- Programmer l'installation de nouveaux commerces et services au pied des petits collectifs en R+1+C le long de la Grand Rue, au nord de la mairie ;
- Conserver la possibilité d'étendre la mairie vers le nord ;
- Implanter un parking mutualisé pour les nouvelles opérations et permettant un accès élargi aux usagers de la commune.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une typologie de petit collectif sur la Grand Rue implanté à l'alignement avec RDC actif en veillant à varier la hauteur de toiture pour reprendre le parcellaire du secteur patrimonial. Dans le cœur d'îlot, des logements pourront être réalisés en RDC en mettant à profit le dénivelé entre la Grand Rue et le cœur d'îlot; Les toitures seront à pans avec l'orientation du faitage parallèle à la Grand Rue ;
- Une partie de ce front bâti sur la Grand Rue sera réservée pour permettre l'extension de la mairie ;
- Aménager un cœur d'îlot vert ;
- Profiter de la démolition des bâtis existants pour retrouver des espaces perméables ;

- Côté place du champ de foire, proposer une typologie d'intermédiaire / individuel groupé en faisant varier la hauteur de toiture pour reprendre le parcellaire du secteur patrimonial (reconstituer 4-5 parcelles environ);
- Privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans avec une orientation préférentielle des faitages parallèle à la voie;
- Adapter les constructions (architecture, gabarits, matériaux,...) à leur environnement afin permettre leur intégration en greffe contemporaine dans la centralité de Collonges. Les volumes seront simples avec toiture à pans ;
- Les espaces extérieurs des logements, le cas échéant, donnant sur les voies publiques seront intégrés au volume de la construction sous forme de loggias.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Conforter le réseau de mobilité douce existant en offrant la possibilité d'un maillage modes doux passant en cœur d'îlot ;
- Améliorer le maillage viaire du centre en redressant la rue de la Bière et en la réaménageant ;
- Proposer un accès unique pour les véhicules motorisés sur la rue de la Bière desservant une zone de parking mutualisée. Le positionnement précis de l'accès et les modalités de réalisation du stationnement (souterrain et/ou aérien) seront précisés lors d'études ultérieures ;
- Privilégier l'intégration des accès parkings souterrains au volume de la construction principale.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

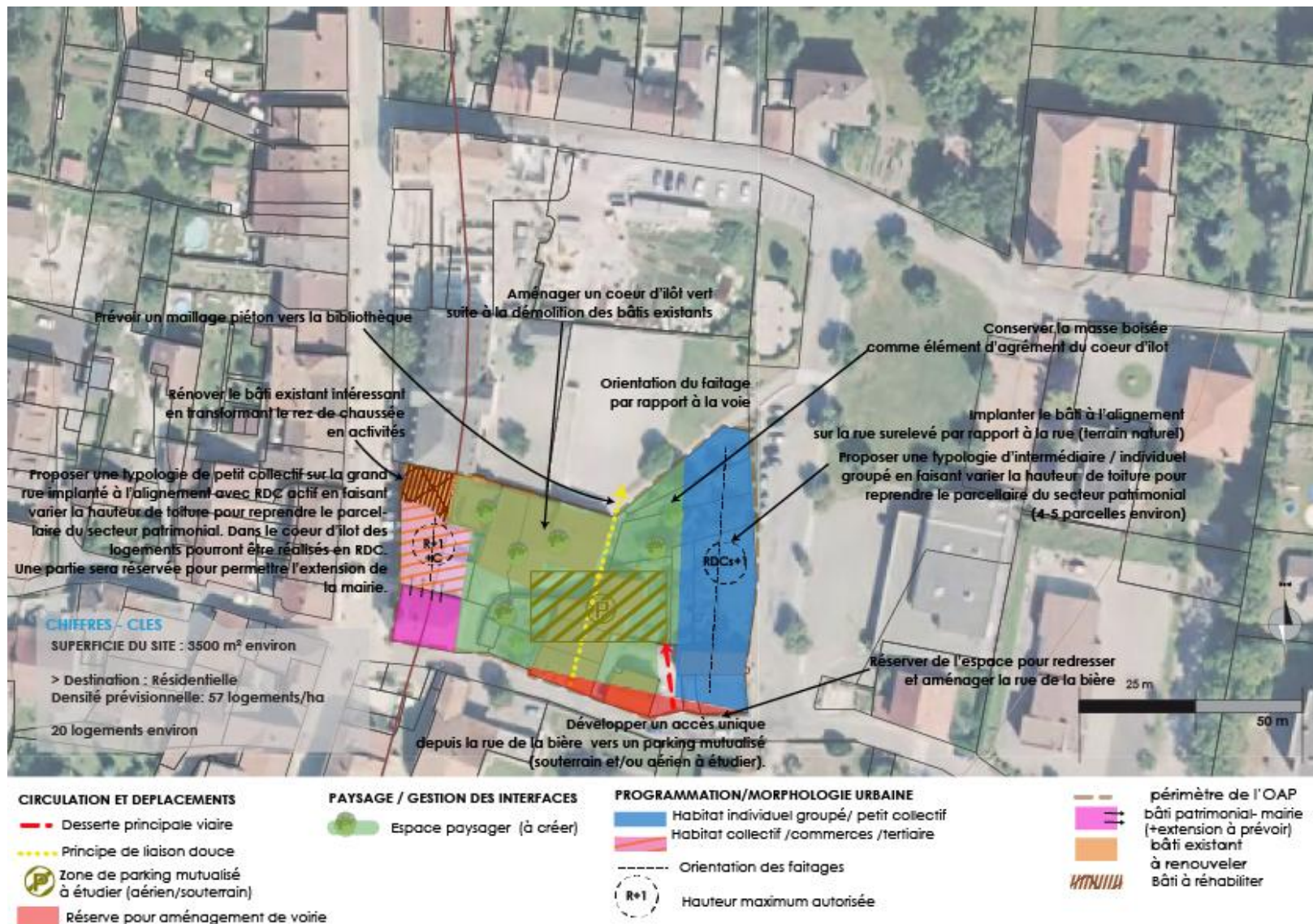
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Privilégier le stationnement en souterrain pour les opérations d'immeubles collectifs en hyper centre qui permet de libérer des espaces de pleine terre;
- Pour le stationnement de surface, le cas échéant, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Aménager et préserver des espaces verts communs permettant l'infiltration des eaux pluviales et offrant des espaces de rencontre entre les habitants.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

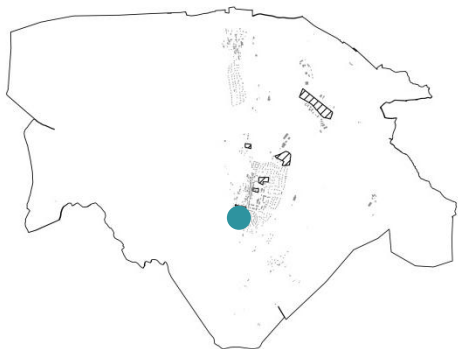
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Collonges
Pôle relais
OAP Fort
1,9 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Fort/ Vue depuis la rue du Fort

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur du fort constitue une réserve d'extension urbaine stratégique pour la commune. En continuité de la centralité existante au nord, il bénéficie d'une excellente desserte viaire et de la proximité des équipements et services de proximité.

Disposant d'une topographie très marquée, le site est exposé et offre ainsi de magnifiques points de vue sur le grand paysage. Un fort dénivelé est également remarquable entre le site et la rue du fort (route en déblais).

De nombreux boisements remarquables sont également présents et structurants dans le paysage.

OBJECTIFS

Le développement du secteur du fort doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel mixte (mixité programmatique, morphologique et sociale).

Le projet d'ensemble veillera tout particulièrement à :

- Prendre en compte le tissu environnant dans le plan de composition urbaine, la fonctionnalité des maillages tous modes et les gabarits notamment ;
- Mettre en valeur la qualité paysagère du site;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 80 logements, à répartir en logement individuel groupé le long de la rue du Fort et petit collectif dans le reste du secteur. Cette répartition permettra une densité progressive : plus faible à l'est en front de rue et plus forte en allant vers l'ouest de la zone ;
- Atteindre une densité moyenne de 42 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux et 30% de logements locatifs intermédiaires ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Favoriser la production d'une offre de logements diversifiée et innovante :
 - Habitat individuel groupé le long de la rue du Fort dans la continuité du tissu existant. La hauteur des constructions est y donc fixée à R+1 ;
 - Habitat collectif (R+2 maximum) en partie haute du site desservie par la nouvelle voie, avec une densité plus importante ;
 - Valoriser la masse boisée existante au nord du site en limite des constructions existantes comme élément d'agrément du cœur d'îlot ;
- Planter le bâti à l'alignement sur la rue du fort de manière discontinue afin de garder une percée vers le paysage à l'arrière et une connexion mode doux entre la rue de Fontaine Pary et la rue du Fort.
- Proposer une typologie de maisons de ville le long de la rue du Fort, réinterprétant la morphologie patrimoniale existant au nord, prenant en compte le dénivelé entre la rue du fort et le terrain naturel : le bâti s'organisera sur 2 niveaux principaux avec un niveau supplémentaire inférieur donnant sur la rue du fort ; l'accès VL sera possible depuis la

rue du Fort, à l'étage se trouveront les espaces de vie donnant vers l'ouest.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Réaliser une voie de desserte tous modes à sens unique depuis la rue de Ruybot au nord débouchant sur la rue de Fontaine Pary au sud-ouest ; Étudier l'agrafe de cette nouvelle voie par l'aménagement d'un carrefour sécurisé.
- Insérer le projet dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation dans la pente des constructions et de la voie nouvelle dans une logique d'insertion et d'économie d'énergie pour les déblais-remblais ;
- Permettre l'élargissement de la rue de Fontaine Pary sur sa rive est et l'aménagement d'un carrefour sécurisé;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

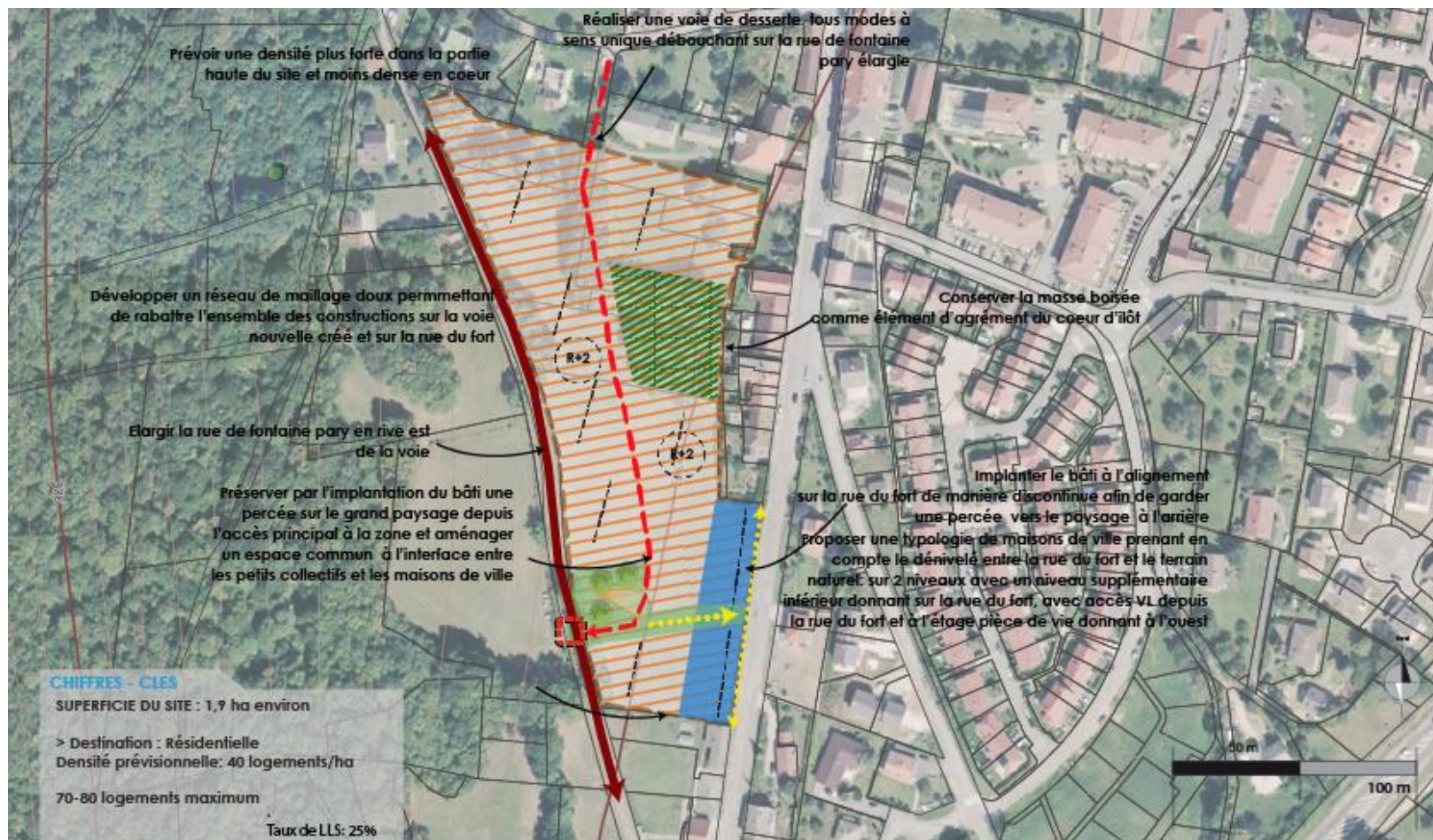
- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Les clôtures, le cas échéant, seront végétalisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité présente sur le secteur. Elles veilleront à ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux compte tenu de la topographie du secteur ;
- Prendre en compte les phénomènes liés au ruissellement des eaux pluviales dans la conception d'ensemble.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Desserte principale: espace partagé tous modes
- Principe de liaison douce
- Voies à réaménager et à élargir

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun à créer
- Vue sur le grand paysage à préserver
- Espace vert Paysager (à préserver)

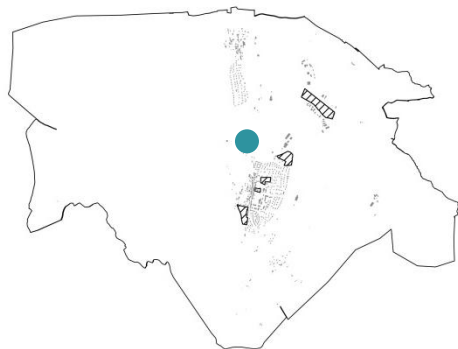
PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat type petit collectif
- Habitat individuel groupé
- Orientation des faitages
- Hauteur maximum autorisée

périmètre de l'OAP

CONTEXTE

Collonges
Pôle relais
OAP Route du Pays de
Gex
0,92 hectare
Équipement (0,34 ha)
Habitat (0,32 ha)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Chêne / Vue depuis la route du Chêne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le site est au nord du centre bourg le long d'un axe structurant de desserte de la commune, entre deux zones pavillonnaires.

Non bâti, il se situe en contrehaut de la voie et sa topographie en pente douce ouvre sur le grand paysage.

De l'autre côté, un espace public de recueillement a été préservé et aménagé autour d'une vierge en pierre. Face à cet aménagement se trouve une croix en ferronnerie ouvragée peinte en blanche sur piédestal en pierre. L'ensemble forme un repère et signal marquant de l'entrée du bourg.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur en extension urbaine pour permettre l'implantation d'équipement
- Accompagner la réalisation de l'équipement avec la création de 12 logements en lien avec l'équipement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Implanter notamment un équipement de type Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes d'une capacité de 80 lits.
- Créer 12 logements en lien avec l'équipement.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Implanter les constructions parallèles à la pente et à la route du Pays de Gex ;
- Aménager un espace commun paysagé destiné à l'usage des futurs résidents permettant d'offrir un point de vue remarquable sur le grand paysage et sur le square de la vierge en contrebas ;
- Privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans avec une orientation des faitages parallèles à la route du Pays de Gex ;
- Les hauteurs maximum autorisées seront à étudier en coupe sur le terrain afin de permettre une intégration qualitative dans le paysage.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès au site depuis la route du Pays de Gex, face au square de la Vierge, préservant la croix et mettant en scène la croix en ferronnerie sur piédestal en pierre ;
- Mettre à profit cet accès nouveau pour aménager un carrefour qui marque l'entrée de ville ;
- Assurer la connexion modes doux du site avec l'aménagement réalisé en rive de la route du Pays de Gex ;
- Organiser le stationnement dans la partie centrale du site.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Le stationnement sera paysagé en veillant à son intégration notamment depuis la route du Pays de Gex (plantations arbustives à réaliser afin de masquer l'impact de la zone de stationnement tout en n'obérant pas les vues vers l'ouest et les contreforts du Jura) ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- La rétention des eaux pluviales sera gérée à la parcelle dans la partie basse du site.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe d'accès tous modes



Accès au site



Principe de liaison douce



Zone de stationnement paysagée (localisation préférentielle)

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Espace commun à créer



Vue sur le grand paysage à préserver

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE



Equipement public



Habitat individuel/ individuel groupé



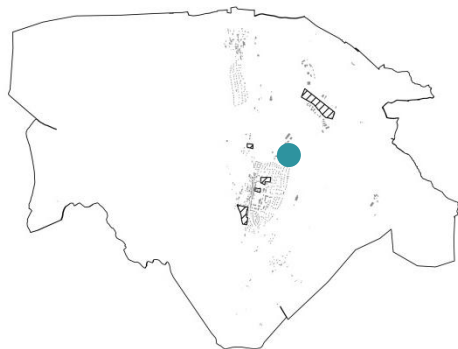
Orientation des faîtages

— Périimètre de l'OAP

Collonges// Route du Pays de Gex

CONTEXTE

Collonges
Pôle relais
OAP Rue du Rhône
0,93 hectare
Logement



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Chêne / Vue depuis la D984B

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Il s'agit d'un espace en extension d'urbanisation d'environ 0,7 ha, situé à l'ouest de la RD984 en entrée du chef-lieu et en bordure du même carrefour (RD984/984B). Cette partie est en surplomb de la RD984, laquelle est encaissée.

OBJECTIFS

- L'aménagement du secteur rue du Rhône doit s'inscrire dans la continuité de l'urbanisation existante. Il s'agira également de créer un secteur d'intermodalité.
- Aménager un parking relais pour permettre le report modal des automobilistes sur une ligne de transport en commun.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Créer 30 logements en lien avec l'urbanisation existante à proximité;
- Prévoir une part de 25 % de logements sociaux.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Planter les constructions parallèles à la pente et à la route;
- Aménager un espace commun paysagé destiné à permettre une transition entre l'infrastructure routière et les zones d'habitations;
- Privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans avec une orientation des faitages parallèles à la route;
- Les hauteurs maximum autorisées seront à étudier en coupe sur le terrain afin de permettre une intégration qualitative dans le paysage;
- la hauteur des constructions ne devra pas excéder du R+1+a;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès permettant de relier les dessertes routières principales au nord et secondaire au sud du site;
- Mettre à profit cet accès nouveau pour aménager un carrefour qui marque l'entrée de ville ;
- Assurer la connexion modes doux du site;
- Organiser le stationnement dans la partie sud du site.

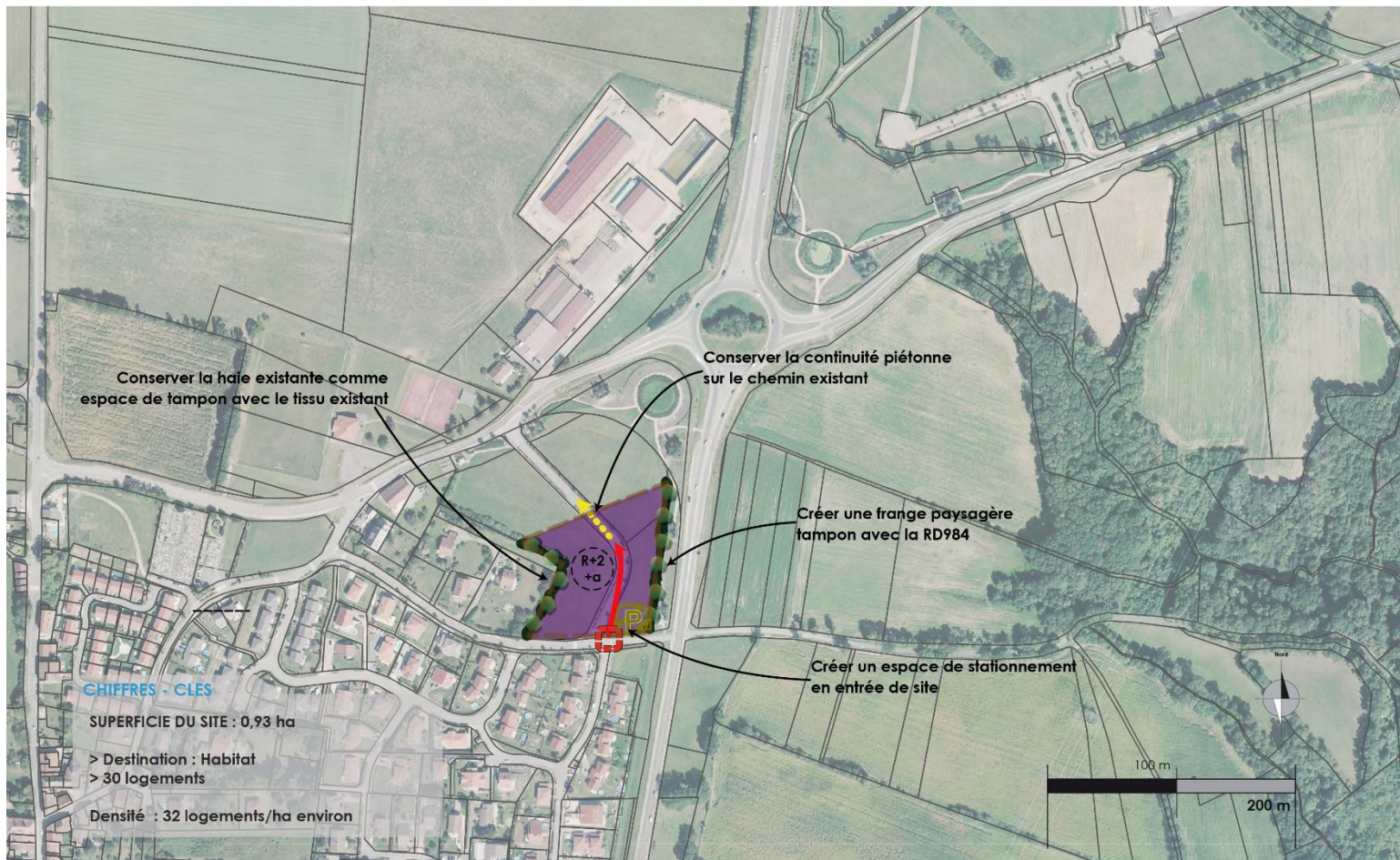
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Le stationnement sera paysagé en veillant à son intégration notamment depuis la route (plantations arbustives à réaliser afin de masquer l'impact de la zone de stationnement tout en n'obérant pas les vues vers l'ouest et les contreforts du Jura) ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Desserte du site
- Continuité piétonne à assurer
- Localisation préférentielle des stationnements

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère à préserver/créer

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

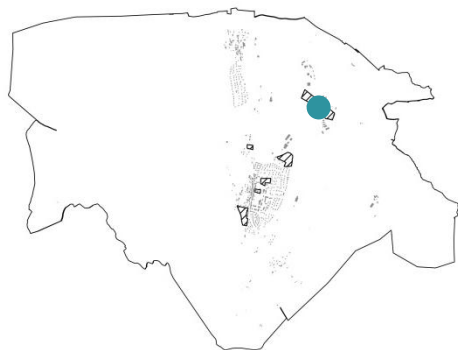
- Habitat type petit collectif/intermédiaire

Périmètre de l'OAP

Collonges// Rue du Rhône

CONTEXTE

Collonges
Pôle relais
OAP Technoparc 1
5,04 hectares environ
**Équipement/
Activités**



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Technoparc 1 / Vue aérienne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le site du Technoparc a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 28 février 1996. Ce site a fait l'objet d'un dossier de réalisation de ZAC ayant été acté par délibération en date du 25 mai 1999. Le programme de la ZAC permet l'implantation d'activités tertiaires, artisanales et industrielles dans un environnement de qualité. Il s'agit d'un espace en extension d'urbanisation d'environ 2 ha, situé à l'est de la RD984, qui passe en surplomb, face à une partie de la zone d'activités déjà urbanisée.

Ce site est donc principalement perçu depuis la RD984 qui le longe et ainsi l'inscrit dans le grand paysage.

OBJECTIFS

L'aménagement du secteur Technoparc 1 doit permettre d'offrir de nouveaux fonciers permettant de conforter la zone d'aménagement concerté initiale dans sa vocation d'activités (avec une priorité pour les activités artisanales).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Garantir une programmation d'activités artisanales ;
- Permettre la création de lots d'activités artisanales de tailles variées ;
- Garantir un effet vitrine le long de la RD 984 et en pointe avec la RD984b.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions devront être implantées prioritairement perpendiculairement à la voie de desserte du site ;
- Assurer l'optimisation du foncier économique en travaillant sur la mitoyenneté des bâtiments d'activités ;
- Proposer une architecture contemporaine et simple, favorisant la mise en œuvre de constructions bioclimatiques, avec la possibilité de réaliser des toitures végétalisées ;
- Les toitures plates (ou à faible pente) des constructions principales comporteront un débord de toit. Les dispositifs de sécurité veilleront à être intégrés à la conception ;
- En façade, les matériaux locaux (bois..) devront être privilégiés, notamment en bordure de la RD 984 où l'aspect bois en façade des constructions devra être dominant. Le bardage est autorisé sous réserve d'être horizontal ;
- En outre ces mêmes façades en bordure de la RD984 devront comporter au moins 20% de surfaces vitrées.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Préserver et conforter les voies existantes desservant le site et les adapter en fonctions des usages.

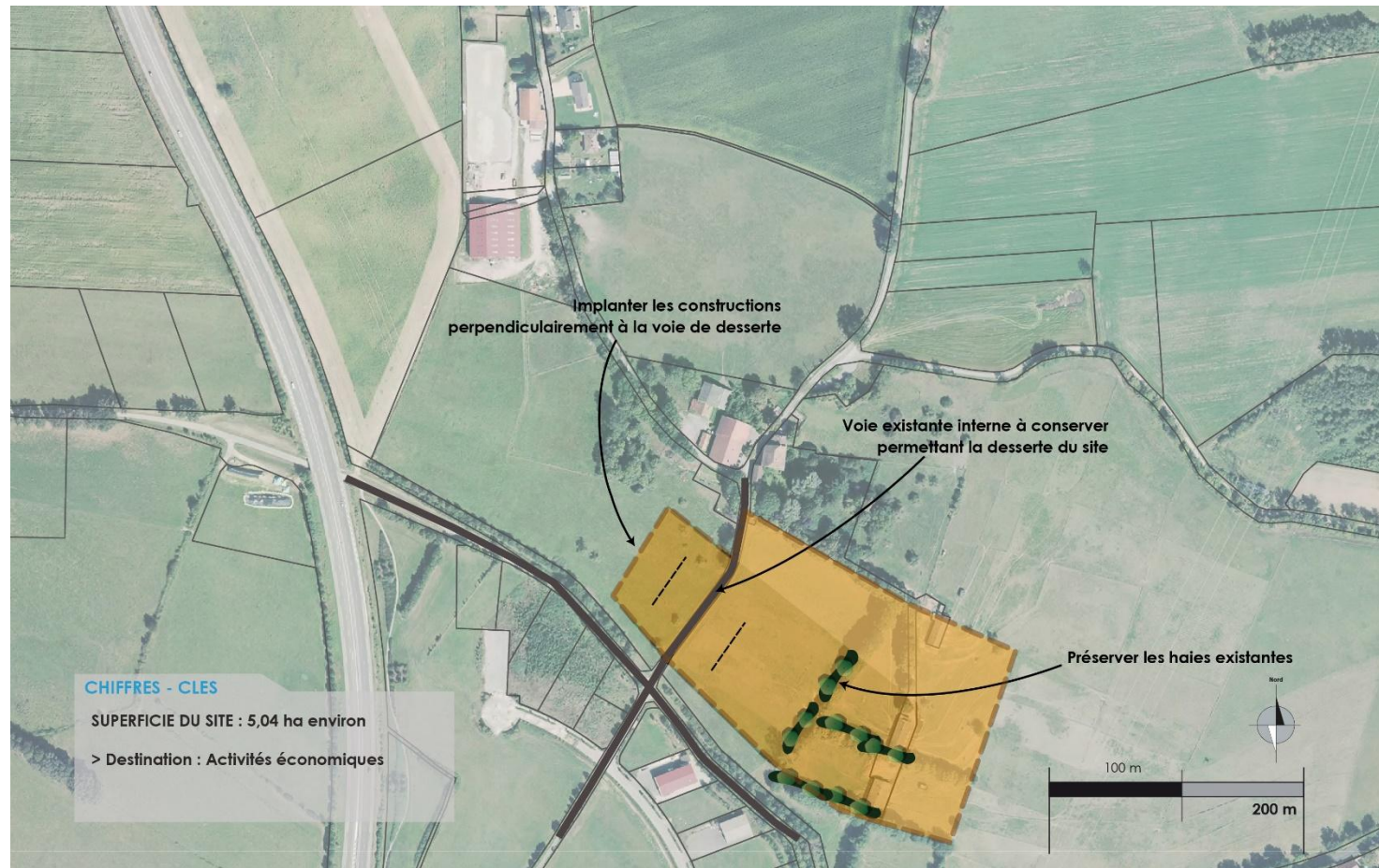
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets pour favoriser l'infiltration des eaux ;
- Préférer les systèmes d'infiltration des eaux pluviales en gérant de manière différenciée les eaux propres (toitures, espaces verts...) et les eaux polluées (voirie, stationnement).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

— Voie existante

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Haies à préserver

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

Activité économique (artisanat)

Ordonnancement des façades

Périmètre de l'OAP

Collonges// Technoparc 1

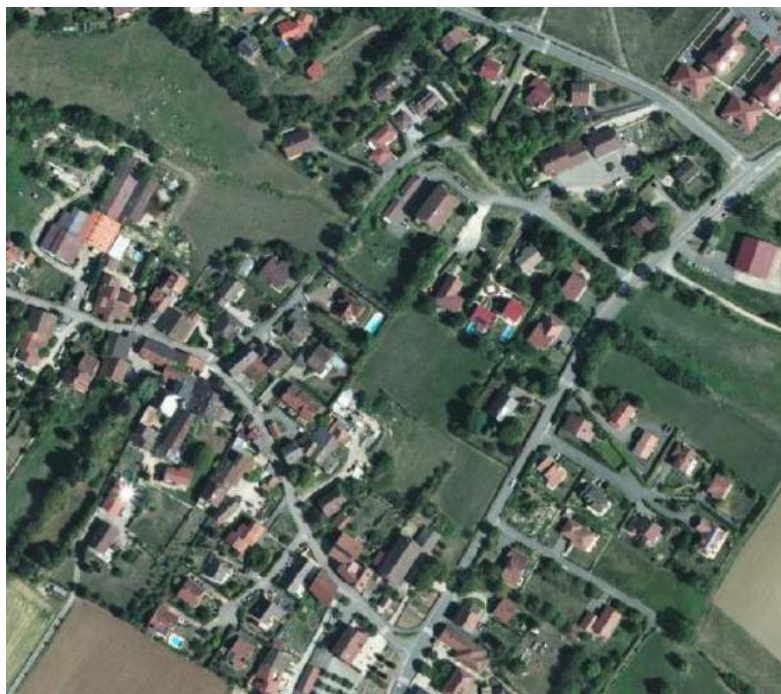
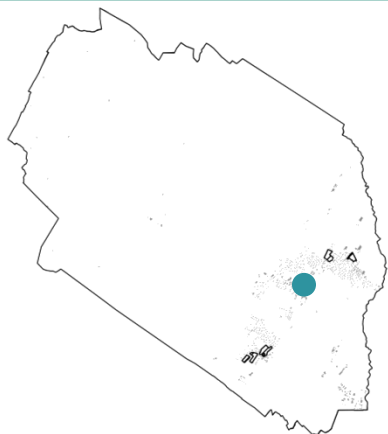


- *Bourg (Chef Lieu)*
- *Montoisey*
- *Farreu*
- *Les Hivouettes*
- *Les Peureuses*
- *Les Sarsonnières*
- *Télécabine*
- *Villeneuve*
- *Bergerie (zone A à Villeneuve)*

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Bourg
1,07 hectare
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

L'OAP Bourg a pour but de faire le lien entre des espaces résidentiels, pavillonnaire au nord, à l'est et à l'ouest. Elle se situe en dent creuse.

L'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle en termes d'ouverture sur le grand paysage devra mettre en valeur ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS:

- Aménager cette dent creuse en tenant compte de son environnement proche en matière de densité urbaine ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération ;
- Permettre des liaisons piétonnes au sein de l'opération ;
- Préserver la vue sur le grand paysage;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 56 logements environ pour une densité de 52 logements par hectare en habitat de type petit collectif;
 - Tranche 1 : 32 logements sociaux (R+1 et R+2). Le secteur de projet est soumis à opération d'aménagement d'ensemble ;
 - Tranche 2 : 24 logements sociaux (R+2). Le secteur de projet est soumis à opération d'aménagement d'ensemble.
- La tranche 1 devra être réalisée avant la tranche 2.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, en implantant les bâtiments dans le respect des cônes de vue sur le grand paysage ;
- Orienter les faîtages des constructions parallèlement aux courbes de niveau ;
- Planter les constructions dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est pour celles projetées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes. Toutefois l'implantation en partie Nord de la tranche 1 pourra être différente afin de privilégier des espaces privés au Sud et des accès depuis les façades nord ;
- Prévoir des espaces libres de construction (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) végétalisés.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- La desserte de la zone sera assurée par l'impasse du Mont Blanc. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route de Gex.
- L'accès à l'opération s'effectuera directement depuis la voie de desserte tous modes créée. Le bâtiment présent sur cette zone sera détruit pour réaliser cet accès sécurisé. Cette voie, en impasse pour les véhicules, sera connectée au cheminement piéton au Sud. Un espace libre devra être mis en place.
- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aérien à l'échelle de l'opération.
- Une continuité mode doux sera aménagée depuis la voie de desserte interne jusqu'à la route de Gex.
- Des cheminements complémentaires sont prévus pour relier les constructions à la voie de desserte interne et aux secteurs voisins.
- Un trottoir sera réalisé entre la mairie et le passage piéton route de Gex en direction d'Avouzon.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'interface avec les constructions individuelles riveraines devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif favorisant l'usage d'essences locales adaptées au climat ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Une aire de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devra être aménagée. Cette aire sera implantée préférentiellement en partie Nord, à proximité de l'impasse du Mont Blanc, le long de la voie à créer ;
- Une aire de compostage collectif devra être aménagée en veillant à sa bonne intégration paysagère ;
- Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site ;
- L'interface avec la route de Gex devra être traitée en espace ouvert à usage public. Sa largeur devra correspondre au recul des constructions avoisinantes par rapport à la route de Gex. Cette interface doit permettre de conserver une ouverture visuelle et paysagère depuis la voie.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les constructions promouvront la sobriété et l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables. Dans cette optique, le raccordement au réseau de chaleur communal et l'installation de chaudière biomasse devront systématiquement être étudiés ;
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP

① Périmètre des phases

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

- - - Orientations des faitages

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat type petit collectif

Localisation préférentielle de l'aire de collecte des ordures ménagères

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte tous modes avec aire de retournement

Principe de liaison modes doux

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace commun paysager

Frange tampon paysagère

CROZET / Bourg

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Montoisey
0,25 hectare
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent, notamment au sein des dents creuses du territoire.

Située dans une dent creuse, l'OAP Montoisey a pour but de faire le lien entre des espaces résidentiels, pavillonnaires en amont, à l'est et à l'ouest avec des fermes gessiennes au sud.

L'enjeu de cette OAP est de maîtriser l'urbanisation au centre du village en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant et de garantir des constructions dans le paysage et le tissu urbain constitué.

L'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle en termes d'ouverture sur le grand paysage, l'OAP devra mettre en œuvre ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée et apaisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS:

- Aménager cette dent creuse en tenant compte de la densité voisine et en veillant à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération ;
- Permettre des liaisons piétonnes au sein de l'opération ;
- Préserver la vue sur le grand paysage ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet ;
- Préserver et mettre en valeur les grands arbres existants en lisière pour leur participation à la mise en scène qualitative de l'opération ;
- Préserver les alentours proches de bâtiments patrimoniaux par un traitement paysager et par un respect des formes urbaines, des matériaux et coloris des futures constructions.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE ET MIXITE FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 6 logements dont 30% de logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C ;
- Privilégier les formes bâties en cohérence avec le tissu pavillonnaire et les bâtiments d'intérêt patrimonial environnants, notamment en proposant uniquement des toitures à pans et des formes architecturales (gabarit, hauteur, matériaux...) adaptées au caractère paysager du village ;
- Conserver et valoriser les éléments architecturaux présents sur le site (portail et murs gessiens) par un traitement paysager qualitatif : des ouvertures ponctuelles sur le mur gessien sont possibles afin de permettre l'accès aux parcelles concernées ;
- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, en implantant les bâtiments dans le respect des cônes de vue sur le grand paysage ;
- Privilégier des constructions individuelles non-accolées afin de préserver les vues sur le grand paysage depuis les constructions situées en amont ;
- Orienter les faîtages des constructions parallèlement aux courbes de niveau ;
- Planter les constructions dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est pour celles projetées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes ;
- Prévoir des espaces libres de constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) végétalisés ;

- Valoriser l'ensemble des boisements et des arbres existants afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et de préserver les alentours.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir un accès au site depuis la rue de Montoisey ;
- Créer une voie de desserte interne tous modes depuis la rue de Montoisey ;
- Organiser les déplacements doux à l'intérieur de l'opération par un réseau de cheminements paysagers en parallèle de la voie de desserte voiture ;
- Prévoir des places de stationnement visiteurs de préférence le long de la voie de desserte interne, en veillant à ce qu'ils soient paysagers et perméables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet. Les espaces collectifs (aires de stationnement et cheminements piétons notamment) seront traités en revêtement poreux et filtrant afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple).
- L'interface avec les constructions individuelles riveraines devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif favorisant l'usage d'essences locales adaptées au climat ;
- Les arbres existants seront conservés au maximum et protégés lors des chantiers de construction ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Des franges paysagères seront constituées en limite de site en privilégiant la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible en respectant la norme RE2020 : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention très particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols, afin de ne pas accroître les risques (inondation, ravinage,...) déjà importants à Crozet.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

Hauteur maximum autorisée

Orientations des faitages

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte voiture avec aire de retournement

Principe de liaison modes doux

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace végétalisé à préserver et à renforcer

Frange tampon paysagère

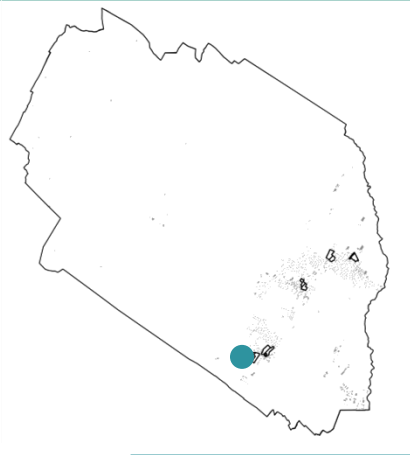
Elements patrimoniaux à préserver

CROZET / Montoisey

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Farreu
7 000 m²
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme une ville à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

L'OAP Farreu a pour but de faire le lien entre des espaces résidentiels, pavillonnaire au nord et au sud.

Situé sur les contreforts du Jura, l'aménagement de ce site devra mettre en valeur ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS:

- Aménager cette dent creuse en tenant compte de son environnement proche en matière de densité urbaine ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération ;
- Permettre des liaisons piétonnes au sein de l'opération ;
- Préserver la vue sur le grand paysage ;
- Assurer la gestion des eaux pluviales sur ce secteur sensible ;
- Assurer un accès sécurisé au site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 10 logements environ, soit une densité de 15 logements par hectare en habitat de type petit collectif ;
- Le projet est soumis à opération d'ensemble.
- Prévoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Réaliser des constructions de type individuel accolé et non accolé afin de permettre une densification du tissu urbain et de laisser des vues sur le grand paysage aux constructions situées en amont ;
- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, en implantant les bâtiments dans le respect des cônes de vue sur le grand paysage ;
- Prévoir des espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés).

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- L'accès au secteur s'effectuera depuis la rue de la Montagne. Une voie unique permettra de desservir l'ensemble des constructions. Cette dernière garantira un accès aux terrains constructibles en limite Ouest du secteur ;
- Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle ;
- L'intersection avec la rue de la Montagne sera à traiter ;
- La connexion piétonne sera prévue pour relier le secteur à celui des Peureuses.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'interface avec les constructions individuelles riveraines devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif favorisant l'usage d'essences locales adaptées au climat ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Un espace paysager central devra être aménagé de part et d'autre de la voie. Il comportera des usages communs multifonctionnels, végétalisés et veillera à traiter la question des eaux pluviales (noues paysagères, etc.) ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes ;
- Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation d'aménagement

Accessibilité et déplacement

■ L'accès au secteur s'effectuera depuis le chemin de la Montagne. Une voie unique permettra de desservir l'ensemble des constructions. Cette dernière garantira un accès aux terrains constructibles en limite Ouest du secteur.



L'intersection sera à traiter.



La connexion piétonne sera prévue pour relier le secteur à celui des Peureuses (zone 1AUc) via l'emplacement réservé au plan de zonage.

Nature et caractéristiques des constructions

- - Habitat de type individuel accolé souhaité afin de permettre une densification du tissu urbain
- - Habitat de type individuel souhaité au centre de l'opération afin de laisser de



S préférentielle Nord-Ouest / Sud-Est pour les bâtiments implantés le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes.



Principe d'orientation des faîtages à respecter dans l'esprit (si toiture à pans).

Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle.



Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) à titre indicatif.

Traitement paysager et espace public



Un **espace paysager central** devra être aménagé de part et d'autre de la voie centrale. Cet espace de respiration contiendra également une zone de stockage paysager des eaux pluviales.

Les haies existantes devront être réservées ainsi que l'arbre remarquable (un chêne) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

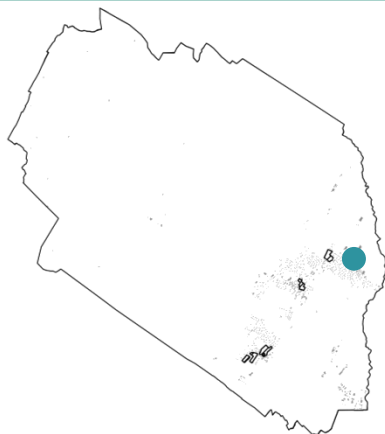
Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Hivouettes
1,1 hectare
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Située sur les contreforts du Jura, la commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme une ville à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

Situé dans le hameau d'Avouzon, l'OAP Les Hivouettes a pour but de faire le lien entre des espaces résidentiels pavillonnaires au sud.

L'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle en termes d'ouverture sur le grand paysage devra mettre en valeur ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS:

- Aménager cette dent creuse située en limite d'urbanisation en tenant compte de son environnement proche en matière de densité urbaine ;
- Assurer un accès sécurisé au site ;
- Protéger et mettre en valeur les éléments de patrimoine traditionnel ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération ;
- Permettre des liaisons piétonnes au sein de l'opération ;
- Permettre la création d'un espace ouvert et apaisé au sein de l'opération.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 40 logements environ, soit une densité de 30 logements par hectare en habitat de type petit collectif ;
- Tranche 1 : 32 logements environ (dont la totalité des logements sociaux)
- Tranche 2 : 8 logements environ
- Intégrer un minimum de 20 % de logements sociaux ;
- Ouverture en 2 tranches avec opération d'ensemble sur la totalité de chaque tranche.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, en implantant les bâtiments dans le respect des cônes de vue sur le grand paysage ;
- Prévoir de l'habitat de type petit collectif R+2+C ou R+1+C en tranche 1 et de l'habitat de type individuel groupé pour la tranche 2 ;
- Prévoir des espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés). Ces espaces privés feront l'interface avec les jardins existants des propriétés. Ils seront prioritairement sur les façades Sud et Est ;
- Un «espace-tampon» sera créé en partie Nord du site, afin de marquer à la fois la limite d'urbanisation vis-à-vis des grands espaces agricoles, et le respect des règles de réciprocité avec les exploitations (100 m) ;
- Un espace central privé ouvert au public sera aménagé au cœur de la tranche 1. Il jouera le rôle d'espace d'agrément, fédérateur à l'échelle de l'opération et des constructions environnantes ;
- Une transition végétale devra être étudiée au nord du site afin de travailler la limite ville/campagne.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- La desserte de la zone sera assurée par le chemin de desserte n°21 et le chemin du Quart. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route d'Avouzon. Aucune circulation automobile (à l'exception des services techniques) ne sera autorisée dans la zone ;
- Pour la tranche 1 : aucun accès voiture ne sera autorisé au cœur de l'opération. Des aires de stationnement «résident» seront aménagées à l'entrée du secteur et desservies par le chemin de desserte n°21 et le chemin du Quart. L'accès direct aux logements sera assuré par des cheminements piétons ;
- Pour la tranche 2 : une voie de desserte locale pourra être aménagée afin de desservir les logements. L'intersection avec le chemin de desserte n°21 devra être traitée ;
- L'espace central devra être accessible en modes doux depuis le chemin du Quart ;
- Le stationnement «résident» des logements collectifs sera géré préférentiellement via des aires de stationnement mutualisé en aérien ou en souterrain. Ces aires de stationnement seront localisées au Nord des bâtiments. Elles seront obligatoirement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif veillant à limiter les surfaces imperméables ;
- Prendre en compte la mise en sens unique du chemin des Noyers (desserte 21) afin de sécuriser l'accès et le carrefour entre le chemin des Hivouettes et la route d'Avouzon.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

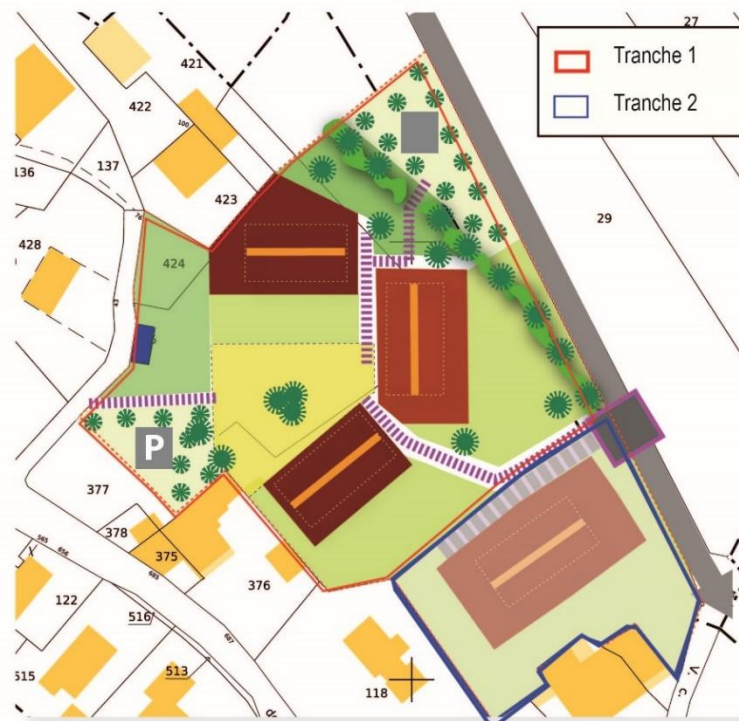
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'ancien lavoir situé en bordure du chemin du Quart devra être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement de la tranche 1. Cet aménagement sera connecté au programme prévu sur ce secteur ;
- Un espace paysager central devra être aménagé pour constituer un espace d'agrément pour les habitants ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site nécessitera de limiter l'imperméabilisation des sols et de connecter le secteur au réseau communal (via le chemin des Hivouettes). Un bassin de rétention de 400m³ devra être aménagé sur le secteur (conformément au SGEP) ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle: compenser l'imperméabilisation des sols par une infiltration/rétention à l'échelle de l'opération.

SCHEMA DE PRINCIPE



 Périmètre de l'orientation d'aménagement

Accessibilité et déplacement

 La desserte de la zone sera assurée par le chemin de desserte n°21 et le chemin du Quart. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route d'Avouzon. Aucune circulation automobile (à l'exception des services techniques) ne sera autorisée dans la zone.

 1. Pour la tranche 1 : aucun accès voiture ne sera autorisé au coeur de l'opération. Des aires de stationnement «résident» seront aménagées à l'entrée du secteur et desservies par le chemin de desserte n°21 et le chemin du Quart. L'accès direct aux logements sera assuré par des cheminements piétons.

 2. Pour la tranche 2 : une voie de desserte locale pourra être aménagée afin de desservir les logements. L'intersection avec le chemin de desserte n°21 devra être traitée.

 Un espace central privé ouvert au public central sera aménagé au coeur de la tranche 1. Il jouera le rôle d'espace d'agrément, fédérateur à l'échelle de l'opération et des constructions environnantes.

 Cet espace devra être accessible en modes doux depuis le chemin du Quart.

 L'ancien lavoir devra être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement de la tranche 1. Cet aménagement sera connecté

Nature et caractéristiques des constructions

1. Pour la tranche 1 :

-  - Habitat de type petit collectif R+2+C souhaité.
-  - Habitat de type petit collectif R+1+C souhaité.

2. Pour la tranche 2 : habitat de type individuel groupé souhaité.

 Principe d'orientation des faitages à respecter dans l'esprit (si toiture à pans).

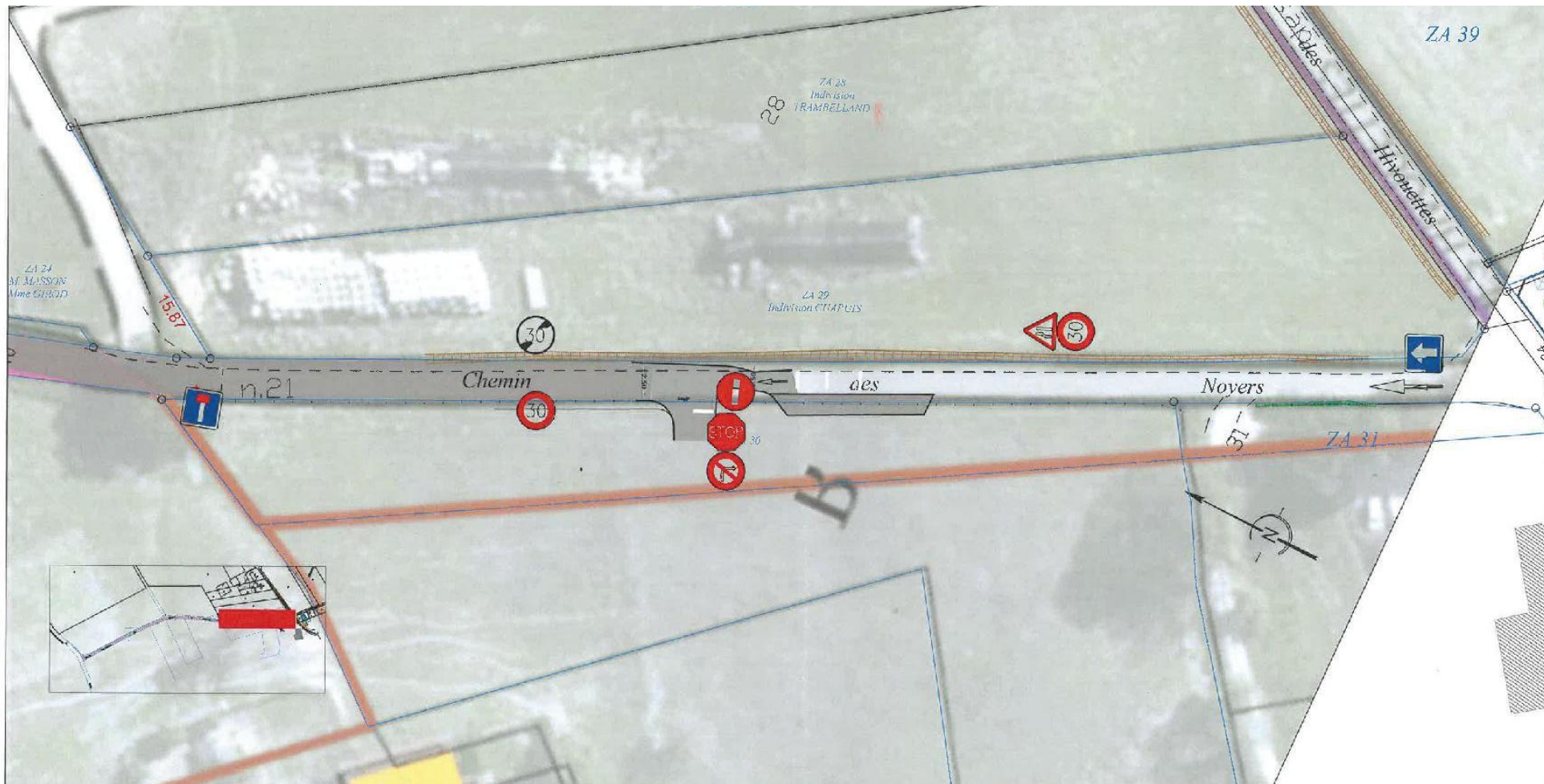
La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site nécessitera de limiter l'imperméabilisation des sols et de connecter le secteur au réseau communal (via le chemin des Hivouettes). Un bassin de rétention de 400m³ devra être aménagé sur le secteur (conformément au SGEP).

 Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) à titre indicatif. Ces espaces privés feront l'interface avec les jardins existants des propriétés. Ils seront prioritairement sur les façades Sud et Est.

Traitement paysager et espace public

Un «espace-tampon» sera créé en partie Nord du site, afin de marquer à la fois la limite d'urbanisation vis-à-vis des grands espaces agricoles, et le respect des règles de réciprocité avec les exploitations (100 m).

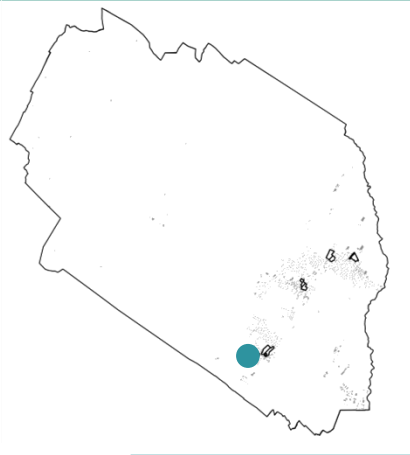
ANNEXE - SCHEMA DE LA MISE EN SENS UNIQUE DU CHEMIN DES NOYERS



CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Les Peureuses
0,98 hectare
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme une ville à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

L'OAP les Peureuses, située sur le hameau de Villeneuve, a pour but de faire le lien entre deux espaces résidentiels, pavillonnaire au nord et au sud.

L'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle en termes d'ouverture sur le grand paysage devra mettre en valeur ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS:

- Aménager cette dent creuse en tenant compte de son environnement proche en matière de densité urbaine ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération ;
- Permettre des liaisons piétonnes au sein de l'opération ;
- Préserver la vue sur le grand paysage;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 15 logements environ, soit une densité de 15 logements par hectare en habitat individuel accolé afin de permettre une densification raisonnée du secteur ;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements sociaux et 15% en accession abordable ;

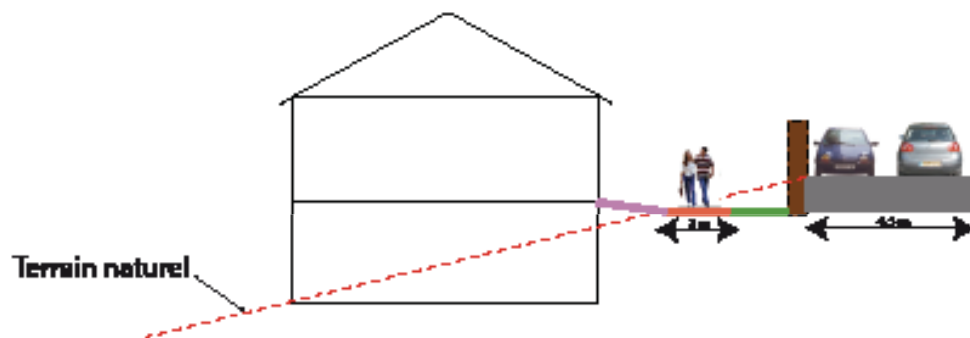
INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, en implantant les bâtiments dans le respect des cônes de vue sur le grand paysage ;
- Les faîtage des constructions devront être parallèles aux courbes de niveau ;
- Conserver un recul minimum de 5m non clos par rapport à la voie nouvelle de desserte interne de l'opération ;
- Implantation préférentielle Nord-Ouest / Sud-Est pour les bâtiments projetés le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes ;
- Prévoir des espaces communs végétalisés support d'activités multifonctionnelles (espaces de résidentialisation, jardins privés) ;
- Le mur existant, le long de la voie communale n°10 sera à conserver dans l'aménagement. Cependant, des ouvertures pourront être prévues au niveau de l'interface avec l'espace public de proximité ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- L'accès au secteur s'effectuera depuis la voie communale n°10. L'intersection sera à traiter. Une voie unique permettra de desservir l'ensemble des constructions.

- Cette voie, en impasse pour les véhicules, sera connectée au futur cheminement piéton en partie Sud. Un espace libre devra être mis en place ;
- Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle. Pour les constructions situées en partie Ouest du secteur, une gestion mutualisée du stationnement le long de la voie nouvelle sera privilégiée en entrée d'opération.
- Une liaison piétonne sera assurée depuis le lotissement en partie Est.



Principe d'implantation et d'accès au secteur en partie ouest du secteur (indicatif)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'aire de stationnement sera arborée et fera l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'aménagement devra tenir compte du réseau d'alimentation en eau des fontaines.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes ;
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation d'aménagement

Accessibilité et déplacement

L'accès au secteur s'effectuera depuis la voie communale n°10. L'intersection sera à traiter. Une voie unique permettra de desservir l'ensemble des constructions.

Cette voie, en impasse pour les véhicules, sera connectée au futur cheminement piéton en partie Sud (emplacement réservé n°27 au plan de zonage). Un espace libre devra être mis en place

Une liaison piétonne sera assurée depuis le lotissement en partie Est, via l'emplacement réservé n°28.

Nature et implantation des constructions

L'habitat de type individuel accolé est souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.

L'implantation des bâtiments devra respecter les cônes de vue sur le grand paysage

Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord-Ouest / Sud-Est pour les bâtiments implantées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5m non clos par rapport à la voie nouvelle.

Principe d'orientation des faitages à privilégier dans l'esprit (si toiture à pans).

Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) à titre indicatif.

Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle. Pour les constructions situées en partie Ouest du secteur, une gestion mutualisée du stationnement le long de la voie nouvelle sera privilégiée.

Traitement paysager et espace public

Un espace privé sera ouvert au public. Cet espace public de proximité sera prévu en interface avec la voie communale n°10. Il devra être connecté avec le futur espace public situé de l'autre côté de la voie communale n°10.

L'aire de stationnement sera arborée et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.

Le mur existant, le long de la voie communale n°10 sera à conserver dans l'aménagement. Cependant, des ouvertures pourront être prévues au niveau de l'interface avec l'espace public de proximité.

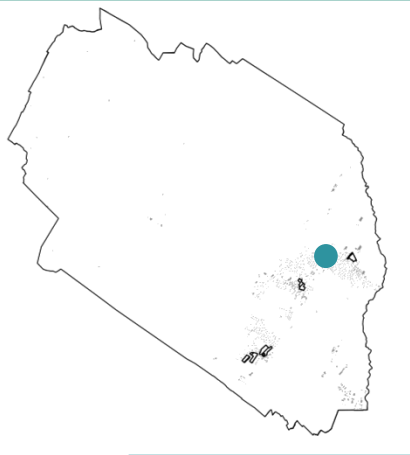
Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Les Sarsonnières
1,6 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Les sarsonnières / Vue depuis la D89

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

L'OAP les Sarsonnières, située en entrée de ville au nord de la commune, a pour but de faire le lien entre deux espaces résidentiels, pavillonnaire au nord et d'habitat collectif au sud.

L'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle en termes d'ouverture sur le grand paysage devra mettre en valeur ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS:

- Aménager l'entrée de ville de manière qualitative ;
- Aménager cette dent creuse en tenant compte de son environnement proche en matière de densité urbaine ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération ;
- Permettre des liaisons piétonnes et cycles au sein de l'opération ;
- Préserver la vue sur le grand paysage.

PROGRAMMATION URBAINE

- L'opération prévoit l'aménagement de deux secteurs d'habitat aux typologies et densité différentes assurant la transition entre le secteur pavillonnaire au nord et le secteur d'habitat collectif au sud ;
- Un front bâti sera aménagé le long de la voirie principale afin de marquer l'entrée dans la ville ;
- Permettre la création de 45 logements environ, soit une densité de 30 logements par hectare ;
- Phaser l'opération en deux tranches avec opération d'ensemble sur chaque tranche :
 - Phase 1 : environ 19 logements
 - Phase 2 : environ 26 logements
- 0,9 ha environ devra accueillir de l'habitat collectif et 0,7 ha de l'habitat individuel ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements sociaux, 15% en logements locatifs intermédiaires et 20% en accession abordable ;
- Interdire les constructions en sous-sol au sein de la phase 2 de l'opération.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Insérer l'opération dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment la légère déclivité du terrain permettant de garantir la vue sur le grand paysage ;
- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet, en privilégiant un faîtage parallèle à la crête du Jura ;
- Adapter le gabarit des futures constructions à celui des constructions environnantes en respectant les hauteurs allant de R+1 pour l'habitat individuel jusqu'à R+2+C pour l'habitat collectif ;

- Préserver un couloir vert, non construit au centre de l'opération perpendiculaire à la route principale afin de garantir des espaces communs aux habitants et la vue sur le grand paysage ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier des espaces communs multifonctionnels et de rencontres ;
- Planter des espèces locales adaptées au climat et privilégier des espèces aux feuillages caducs ;
- Éviter les haies mono-spécifiques ;

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir une desserte unique du site pour les véhicules depuis la voie existante en bordure de l'opération (D89) ;
- Prévoir une aire de retournement à l'intérieur de l'opération au niveau de la desserte secondaire ;
- Prévoir un espace de stationnement aérien mutualisé imperméable et arboré entre les secteurs d'habitat au centre de l'opération ;
- Créer des liaisons douces au sein de l'opération permettant une connexion avec les secteurs d'habitat environnants ;
- Sécuriser les accès piétons à l'opération depuis l'extérieur du site.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver la haie bordant l'opération au nord ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement aérien en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible, dans le respect des recommandations en vigueur, en utilisant des ressources énergétiques locales ;
- Traiter les transitions entre les différents secteurs d'habitat avec des éléments paysagers structurants (espaces tampons paysagers, haies)
- Garantir un espace non construit au centre de la parcelle permettant un aménagement paysager de qualité assurant la fonction de lien social entre les habitants ;
- Une aire de collecte et de tri sélectif des ordures ménagères ainsi qu'une aire de compostage collectif devront être aménagées en veillant à leur intégration paysagère.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle

SCHEMA DE PRINCIPE



CROZET//Les sarsonnières

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Télécabine
0,5 ha
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent, notamment au sein des dents creuses du territoire.

L'enjeu de cette OAP est de maîtriser l'urbanisation cohérente avec l'existant et garantir une parfaite intégration des constructions nouvelles dans le paysage et le tissu urbain constitué.

A cet effet, l'OAP Télécabine a pour but de créer un espace résidentiel pavillonnaire respectant les constructions existantes ; en conséquence, l'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle offrant une ouverture sur les grands paysages devra mettre en valeur ses atouts paysagers en préservant au maximum l'arborisation présente et en garantissant des accès et une circulation sécurisée et douce tenant compte des caractéristiques topographiques atypiques de la parcelle d'accès.

OBJECTIFS:

- Comblers une dent creuse d'urbanisation et engager une densification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat individuel ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers ;
- Préserver la vue sur le grand paysage à l'Est et au Sud ;
- Veiller à la cohérence des constructions avec l'existant.

PROGRAMMATION URBAINE

- Prévoir la création de 12 logements dont 40% de logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé, pour une densité moyenne de 25 logements par hectare ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C maximum ;
- Privilégier les formes bâties en cohérence avec le tissu pavillonnaire, notamment en proposant uniquement des toitures à pans et des formes architecturales (gabarit, hauteur, matériaux...) adaptées au caractère paysager du village ;
- Orienter les faîtes des constructions dans une logique d'ensoleillement maximal ;
- Implanter les constructions dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est pour celles projetées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes ;
- Privilégier les constructions individuelles en garantissant le maintien des vues sur le grand paysage aux constructions situées en amont ;
- Prévoir des espaces libres de constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) végétalisés ;
- Valoriser l'ensemble des boisements et des arbres existants afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et de préserver les alentours et les corridors écologiques.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Créer une voie de desserte reliant la route de la Télécabine et le chemin du Peillon ;
- Organiser les déplacements doux à l'intérieur de l'opération par un réseau de cheminements paysagers en parallèle de la voie de desserte voiture ;
- Prévoir des places de stationnement le long de la voie de desserte interne, en veillant à ce qu'ils soient perméables et végétalisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet. Les espaces collectifs (aires de stationnement et cheminements piétons notamment) seront traités en revêtement poreux et filtrant afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple) ;
- Les arbres existants seront conservés et protégés lors des chantiers de construction ;
- La haie à l'est de l'opération devra être protégée et son rôle dans la trame verte et bleue devra être conforté par l'aménagement de franges végétales en limite de parcelles composées d'essences locales adaptées au climat ;
- Une plateforme de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif sera aménagée dans l'emprise de l'opération et accessible depuis la desserte interne. Cette plateforme sera perméable et végétalisée.
- Une aire de compostage collectif sera aménagée ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible en respectant la norme RE2020 : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention très particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols, afin de ne pas accroître les risques (inondation, ravinage,...) déjà importants à Crozet.



Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI



) Hauteur maximum autorisée



- Orientations des faitages

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI**



Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe d'accès tous modes



- Principe de desserte voiture avec aire de retournement



- Principe de liaison modes doux

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Espace végétalisé à préserver et à renforcer

 Haie à préserver

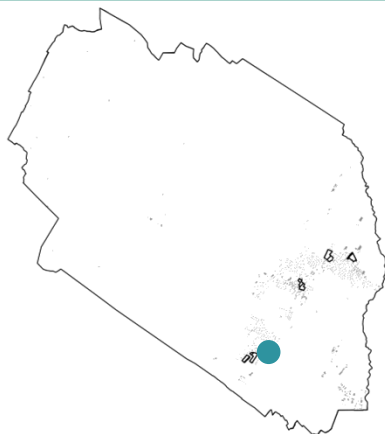
Frangée tampon paysagère

CROZET / Télécabine

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Villeneuve
2,2 hectares
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Situé sur les contreforts du Jura, la commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme une ville à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

Situé à proximité du secteur d'habitat traditionnel, l'OAP Villeneuve a pour but de faire le lien entre des espaces résidentiels pavillonnaire à l'est et à l'ouest.

L'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle en termes d'ouverture sur le grand paysage devra mettre en valeur ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS:

- Aménager cette dent creuse en tenant compte de son environnement proche en matière de densité urbaine
- Assurer un accès sécurisé au site depuis la route de Villeneuve (RD 89)
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération
- Permettre des liaisons piétonnes au sein de l'opération
- Permettre la création d'un espace ouvert au public et consacré à l'accueil de services ou commerces ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 60 logements environ, soit une densité de 27 logements par hectare en habitat de type petit collectif et individuel ou individuel accolé;
 - Tranche 1 : 40 logements environ (dont la totalité des logements sociaux)
 - Tranche 2 : 20 logements environ
- Intégrer un minimum de 20 % de logements sociaux ;
- Ouverture en 2 tranches avec opération d'ensemble sur la totalité de chaque tranche.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, en implantant les bâtiments dans le respect des cônes de vue sur le grand paysage;
- Créer des bâtiments de type petit collectif (R+2+C) souhaité sur le secteur en entrée d'opération.
- Construire de l'habitat individuel ou individuel accolé en partie Est, pour assurer la transition avec le tissu environnant.
- Implantation préférentielle Nord/Sud, les façades des constructions devant être parallèles aux courbes de niveau.
- Le bâtiment donnant sur la placette publique comprendra un espace non clos et ouvert au public, et un rez pouvant accueillir des services/commerces.
- Prévoir des espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés). Ces espaces privés feront l'interface avec les jardins existants des propriétés. Ils seront localisés sur les façades Sud/Sud Ouest. Il s'agit de créer une zone «tampon» de jardins entre les constructions existantes et futures.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Le maillage viaire de la zone devra être réduit au maximum afin d'éviter l'imperméabilisation des sols et il devra permettre d'améliorer les connexions entre le secteur d'habitat traditionnel de Villeneuve et le secteur pavillonnaire des Longets.
- L'accès principal à la zone s'effectuera depuis la voie communale n°10. Aucun accès carrossable ne sera autorisé le long de la route de Villeneuve.
- Une place publique de proximité sera prévue au niveau de l'intersection entre la route de Villeneuve et la voie communale n°10. Elle sera directement accessible depuis le secteur, via notamment des cheminements piétons. En tout état de cause, son aménagement pourra être réalisé préalablement au reste du secteur.
- Des connexions à minima piétonnes seront prévues avec les voies de lotissement des Longets.
- Une voie centrale devra être aménagée et sera vouée à desservir, à terme, la zone 1AUB et la zone 2AU, en partie Nord (secteur des Longets).
- Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle.
- Le stationnement «résident» des logements collectifs sera géré préférentiellement via des aires de stationnement mutualisé en aérien ou souterrain. Elles seront obligatoirement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager.
- Des cheminements complémentaires sont prévus pour relier les constructions à la voie de desserte interne et aux secteurs voisins.
- Les voiries de desserte route de Sergy devront tenir compte du plan annexé.

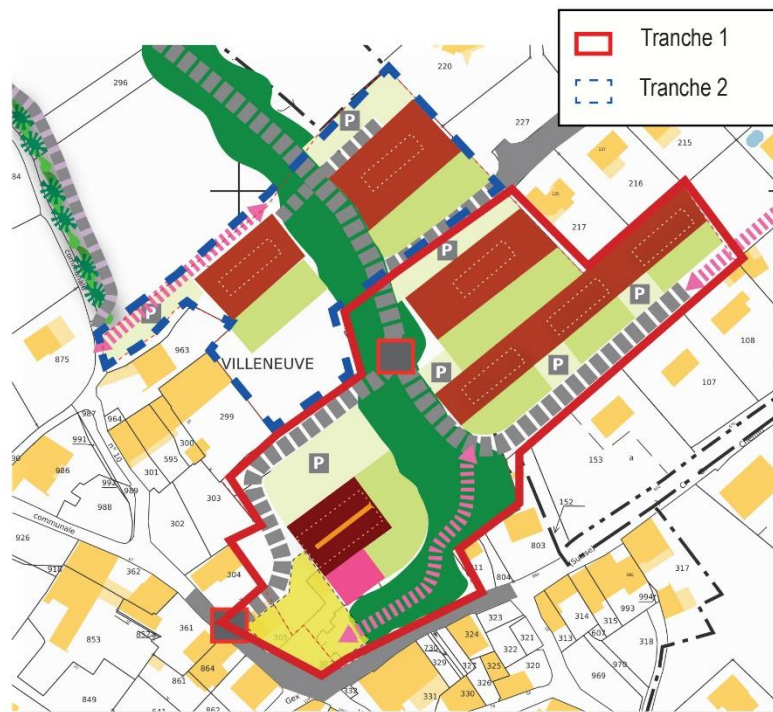
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Un espace paysager central devra être aménagé le long de la nouvelle voie centrale. Cet espace d'agrément pour les habitants participera également à la gestion des eaux pluviales.
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Une aire de collecte des ordures ménagères devra être aménagée. Cette aire sera implantée en limite de parcelle au niveau de la route de Sergy en intégration au carrefour. Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.
- L'interface avec la route de Gex devra être traitée en espace ouvert à usage public. Sa largeur devra correspondre au recul des constructions avoisinantes par rapport à la route de Gex. Cette interface doit permettre de conserver une ouverture visuelle et paysagère depuis la voie.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle: compenser l'imperméabilisation des sols par une infiltration/rétention à l'échelle de l'opération.



 Périètre de l'orientation d'aménagement

 Le maillage viaire de la zone devra permettre d'améliorer les connexions entre le secteur d'habitat traditionnel de Villeneuve et le secteur pavillonnaire des Longets. L'accès principal à la zone s'effectuera depuis la voie communale n°10. Aucun accès carrossable ne sera autorisé le long de la route de Villeneuve. Des connexions à minima piétonnes seront prévues avec les voies de lotissement des Longets.

 Une voie centrale devra être aménagée et sera vouée à desservir, à terme, la zone 1AUb et la zone 2AU, en partie Nord (secteur des Longets).

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

 Le stationnement «résident» des logements collectifs sera géré préférentiellement via des aires de stationnement mutualisé en aérien. Ces aires de stationnement seront localisées au Nord des bâtiments. Elles seront obligatoirement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager.

Nature et caractéristiques des constructions

Prescriptions relatives aux constructions :

-  - Habitat de type petit collectif (R+2+C) souhaité sur le secteur.
-  - Habitat individuel ou individuel accolé pourra être autorisé à la marge, en partie Est, pour assurer la transition avec le tissu environnant.

 Principe d'orientation des faitages à respecter dans l'esprit (si toiture à pans).

 Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord / Sud

 Le bâtiment donnant sur la placette publique comprendra un espace non clos et ouvert au public, et un rez pouvant accueillir des services/commerces

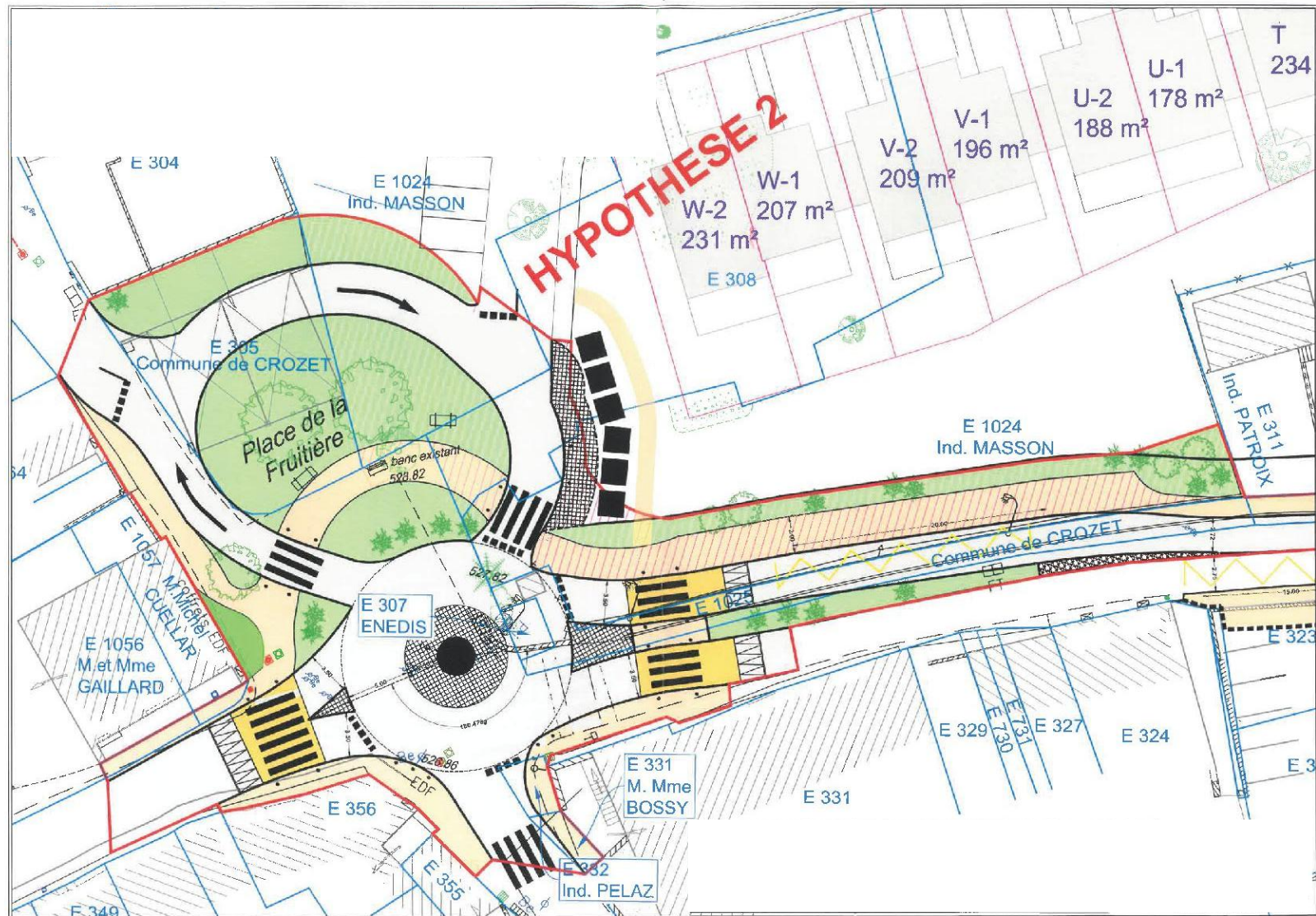
 Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) à titre indicatif. Ces espaces privés feront l'interface avec les jardins existants des propriétés. Ils seront localisés sur les façades Sud/Sud Ouest. Il s'agit de créer une zone «tampon» de jardins entre les constructions existantes et futures.

Traitement paysager et espace public

 Une place publique de proximité sera prévue au niveau de l'intersection entre la route de Villeneuve et la voie communale n°10. Elle sera directement accessible depuis le secteur, via notamment des cheminements piétons. Cet aménagement fait l'objet d'un emplacement réservé au plan de zonage. En tout état de cause, son aménagement pourra être réalisé préalablement au reste du secteur.

 Un espace paysager central devra être aménagé le long de la nouvelle voie centrale. Cet espace d'agrément pour les habitants participera également à la gestion des eaux pluviales.

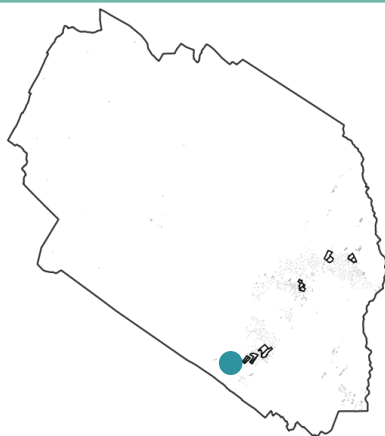
ANNEXE – AMENAGEMENT DE LA PLACE DE LA FRUITIERE



CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Bergerie
0,4 hectare
Activité agricole
(élevage)

OAP concernée ●



Vue depuis l'entrée Nord des parcelles (rue de la Montagne)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

L'OAP de la Bergerie est la seule OAP à vocation spécifiquement agricole. Située au Sud de la commune et à l'Ouest du hameau de Villeneuve, elle a pour but d'intégrer un projet d'élevage ovin, tout en limitant ses impacts sur l'environnement, et en particulier les milieux naturels qui la jouxtent (classés en Np).

OBJECTIFS:

- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation
- Gérer l'interface avec les milieux naturels
- Gérer la proximité avec des habitations

PROGRAMMATION

- Le site est destiné à accueillir une activité agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'exercice de l'activité, ne peuvent être positionnées qu'en moitié Sud du tènement, notamment dans le respect des distances d'éloignement données par le règlement du PLUiH et d'éventuelles autres réglementations (RSD, ICPE). Néanmoins, la réhabilitation du bâtiment existant sur la parcelle E256, est autorisée, dans les mêmes conditions.
- L'implantation d'un logement, s'il est nécessaire aux besoins de l'exploitation, est libre, sous réserve de respecter le règlement du PLUiH.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Les aires de manœuvre et le nombre d'accès seront limités au maximum : un seul accès pour l'activité agricole ; un éventuel second accès en cas d'implantation d'un logement.

INSERTION PAYSAGERE, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DU CADRE DE VIE

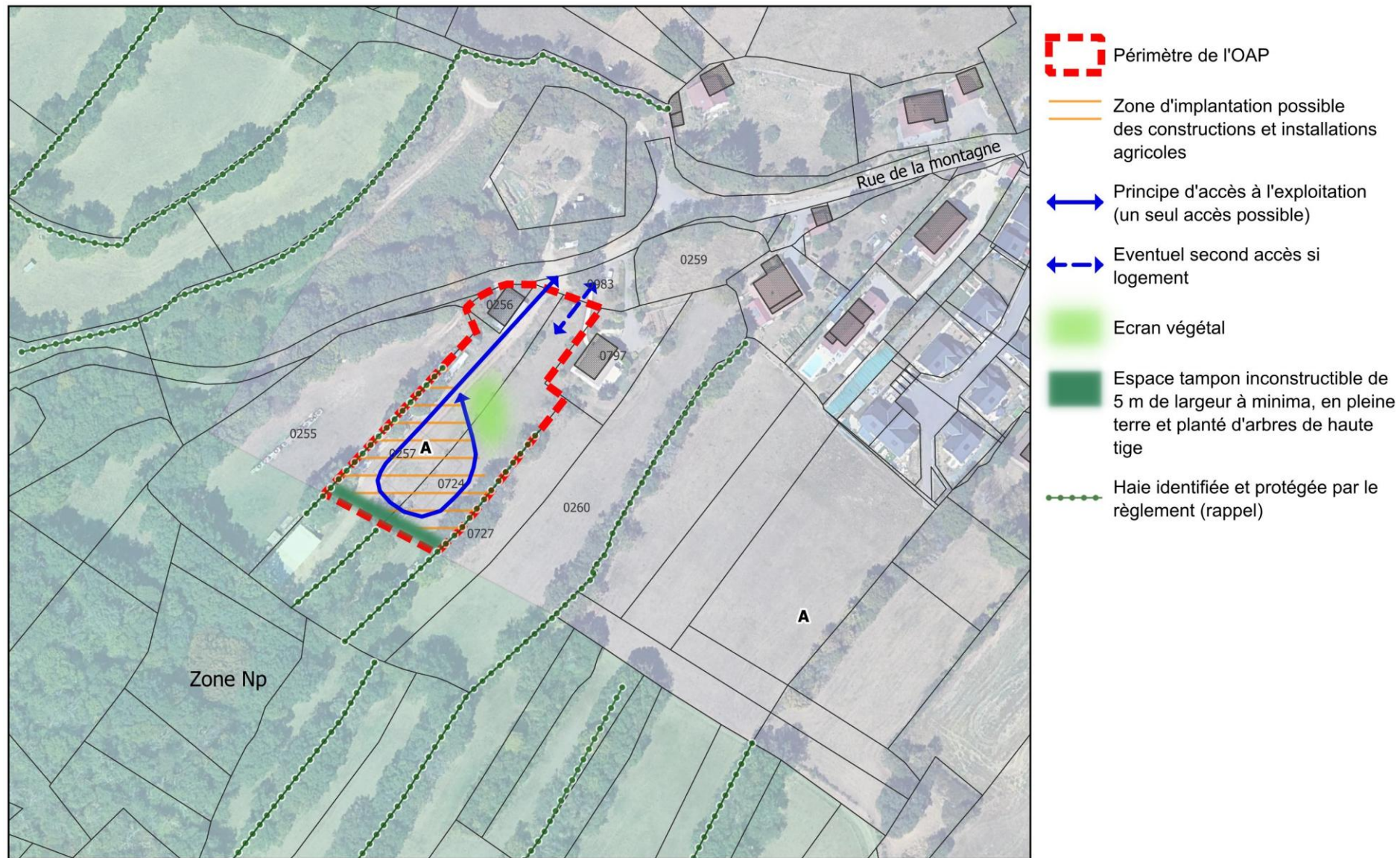
- Un écran végétal sera mis en place entre les constructions/installations de l'exploitation, et l'habitation la plus proche, de manière à dissimuler les premières depuis l'habitation, comme depuis la rue de la Montagne.
- Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre, à hauteur de 40% minimum de l'unité foncière.
- Un bande tampon inconstructible de 5 m de largeur minimum, en pleine terre et plantée d'arbres de haute tige, sera mise en place en bordure Sud, de manière à gérer l'interface avec la zone Np (ZNIEFF) et au bénéfice de la biodiversité ; elle contribuera aussi à l'insertion paysagère des constructions/installations de l'exploitation.
- L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle

Crozet – Bergerie (zone A à Villeneuve)

SCHEMA DE PRINCIPE



Divonne-les-Bains



OAP Sectorielles

- Arbère
- Bords du lac
- Centre aqualudique
- Château
- Chemin des marais
- Les Arainis
- Les Cheintres
- Les Epinettes
- La Poste
- La Roua
- La Toupe
- La Tuilière
- Plan
- Rue de la Versoix
- Vesenex
- Villard-Clezet

OAP Valant Règlement

- Le Divona
- Gare

OAP SECTORIELLES

CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
0,9 hectare
Habitat, équipement
public



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD. L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Arbère se situe au cœur du hameau d'Arbère. Le secteur est accessible depuis la rue du Conte des Permissions et le chemin de Poisan.

L'OAP a pour objet de prévoir l'emplacement d'un équipement public nécessaire à la commune et au hameaux ainsi que des logements dans un secteur de confortement, à proximité de l'axe de circulation principal du hameau.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Combler une dent creuse d'urbanisation et engager une densification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat collectif et individuel ;
- Prendre en compte les projets en cours sur ce tènement ;
- Anticiper les besoins en matière d'équipement public ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 30 logements dont 40% de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 30 logements par hectare ;
- Permettre la réalisation de stationnements publics et d'un équipement de type salle communale en rez-de-chaussée.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du hameau (paysage bâti et non bâti) avec une hauteur maximum de 11m ;
- Travailler les implantations ;
- Préserver et mettre en valeur le site du Pressoir.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via le chemin de Poisan en deux points d'entrée ;
- Interdire les connexions voitures au cœur de l'opération entre les secteurs de constructibilité mais permettre les traversées piétonnes ;
- Créer un passage modes doux qui traverse le site ;
- Aménager une aire de stationnement en lien avec la future salle communale.

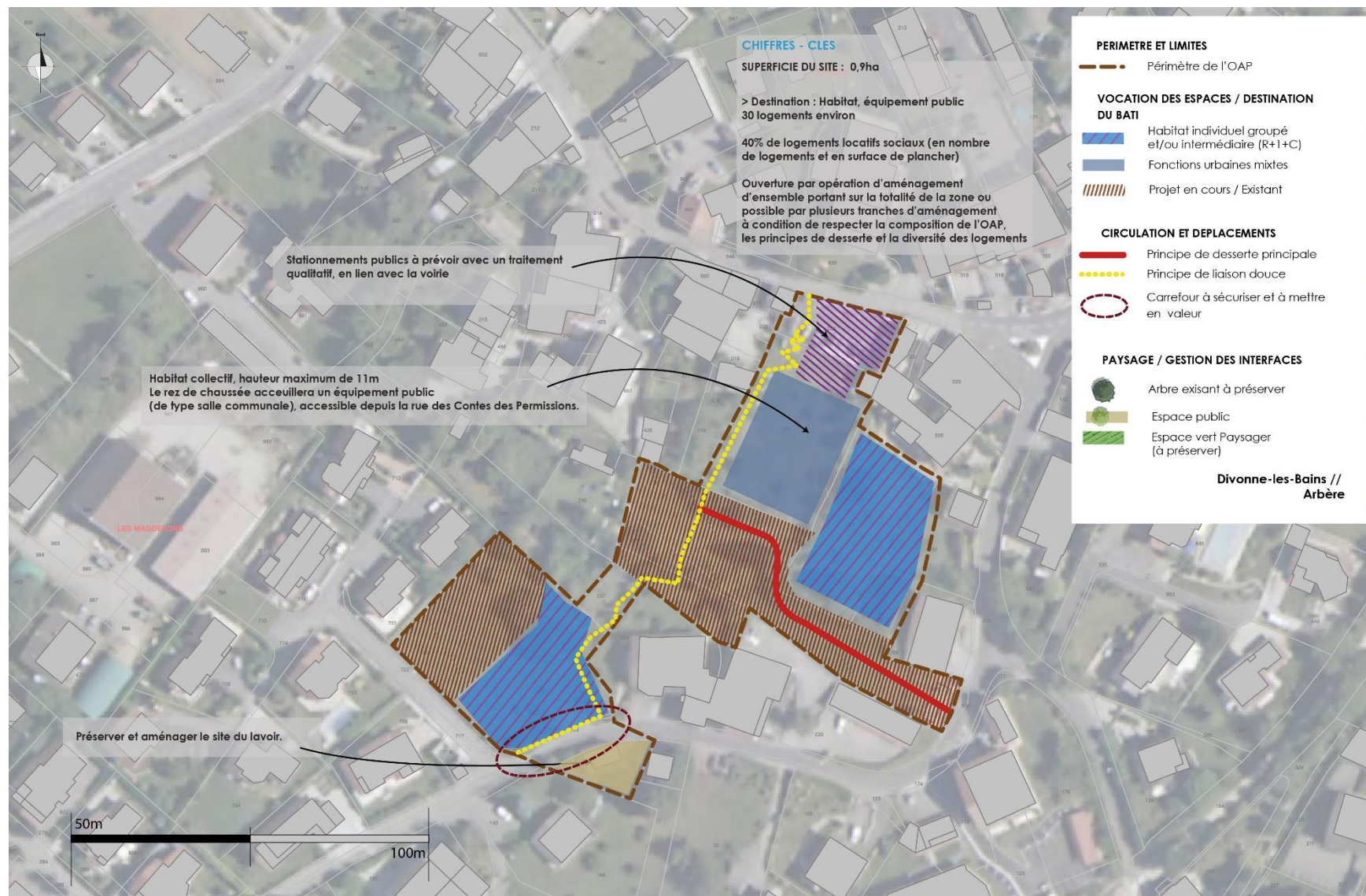
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Créer un espace de transition paysagère entre les typologies d'urbanisation ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPLE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
5,86 hectares
Équipement touristique



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP UTN Bords du Lac se situe sur les bords du Lac. Le secteur est accessible depuis l'avenue de Genève.

L'OAP a pour objet de prévoir la réalisation d'équipements touristiques afin de conforter l'offre hôtelière.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'équipements touristiques ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité. Le phasage des différents éléments du projet d'ensemble est envisageable ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers ;
- Préserver le caractère paysager du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un équipement touristique intégrant un hôtel, une résidence services ainsi qu'un spa et une salle de conférence ;
- Permettre l'installation / implantation de structures légères au nord-est de l'opération.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions (14m soit R+3) ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager ;
- Travailler les implantations ;
- Préserver les espaces paysagers existants au nord et les haies boisées qui parcourent le site.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via un aménagement depuis l'avenue de Genève ;
- Maintenir des liaisons modes doux au bord du lac ;
- Aménager des aires de stationnement paysager en lien avec les futurs équipements.

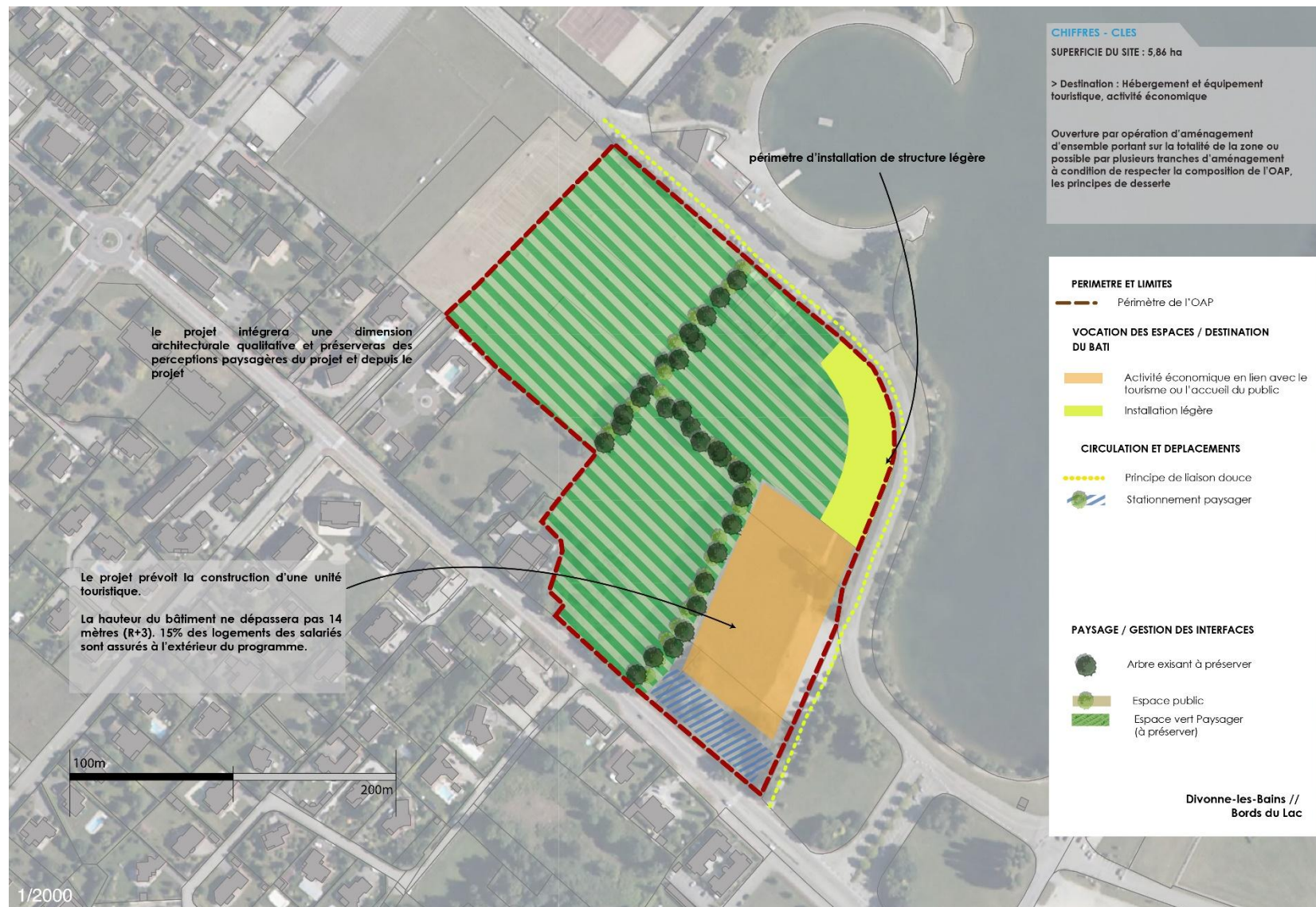
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver des espaces de transition paysagère entre les constructions ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
5,48 hectares
Équipement public et
équipement touristique



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD. L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Centre aqualudique se situe au niveau du complexe existant. Le secteur est accessible depuis l'avenue des Alpes.

L'OAP a pour objet de prévoir la réalisation d'un nouvel équipement de type centre aqualudique, thermes en complément de la piscine existante. Il s'agit de renforcer l'offre en matière d'équipements touristiques avec une structure hôtelière et un espace de congrès.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'équipements touristiques ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers ;
- Préserver le caractère paysager du site;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un équipement public (centre aqualudique, thermes) et de structures touristiques (hôtellerie, espaces de congrès).

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager ;
- Travailler les implantations pour conserver des vues sur le lac depuis l'avenue des Alpes ;
- Préserver un espace paysager et une frange paysagère avec le secteur bâti à l'Ouest
- La hauteur sera limitée à 12 mètres à l'acrotère ;
- Respecter l'architecture actuelle du centre nautique réalisé par Maurice Novarina en 1964 et classé Monument Historique. Le projet veillera à intégrer le centre nautique existant et assurer une transition architecturale qualitative et intégrée au paysage environnant.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via un aménagement depuis l'avenue des Alpes ;
- Maintenir des liaisons modes doux au bord du lac et des connexions avec l'opération ;
- Aménager des aires de stationnement paysager en lien avec les futurs équipements.

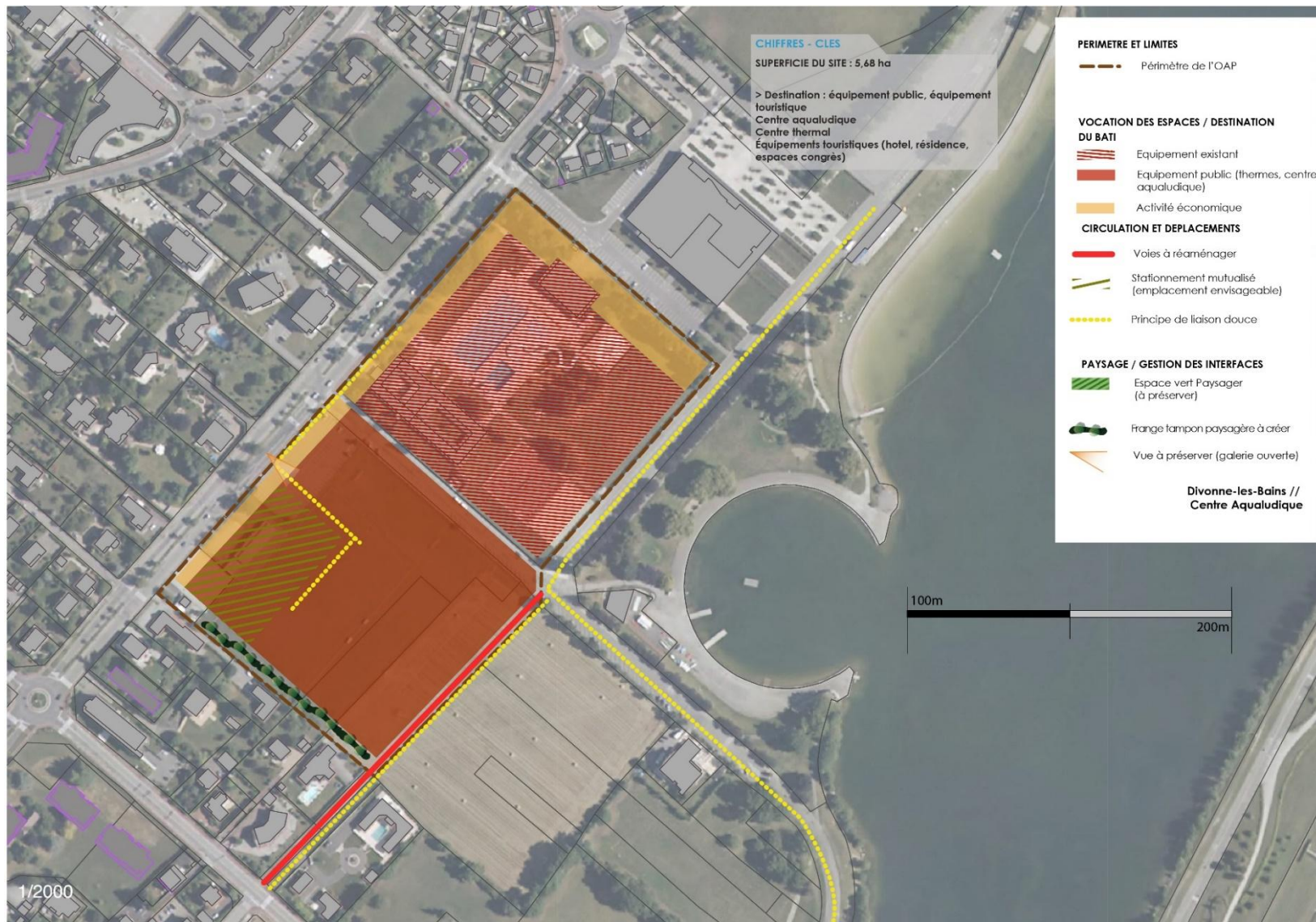
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver des espaces de transition paysagère entre les constructions ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
7 hectares
Équipement touristique



OAP concernée ●



Vue du site (2011)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Château de Divonne se situe sur le site du Château de Divonne. Inscrit en hauteur, ce site emblématique est le plus visible depuis la plaine. Il accueille un équipement touristique hôtelier qui a connu un sinistre.

L'OAP a pour objet de prévoir une réhabilitation dans le volume existant et à l'identique avant l'incendie, sans changement de destination.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Permettre la réhabilitation de cet équipement touristique;
- Préserver le site et les vues sur le grand paysage;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuité piétonne en direction du centre-ville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réhabilitation dans le volume existant;
- Permettre l'installation d'activités hôtelières.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Préserver les formes architecturales du château ;
- Préserver des cônes de vue vers le grand paysager et les vues sur la façade du château depuis la plaine ;
- Préserver les arbres et le parc paysager existants afin de marquer de façon qualitative le site.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Maintenir les accès existants ;
- Préserver un passage modes doux en direction du centre ville et une connexion avec le chemin du château ;
- Aménager une aire de stationnement mutualisée .

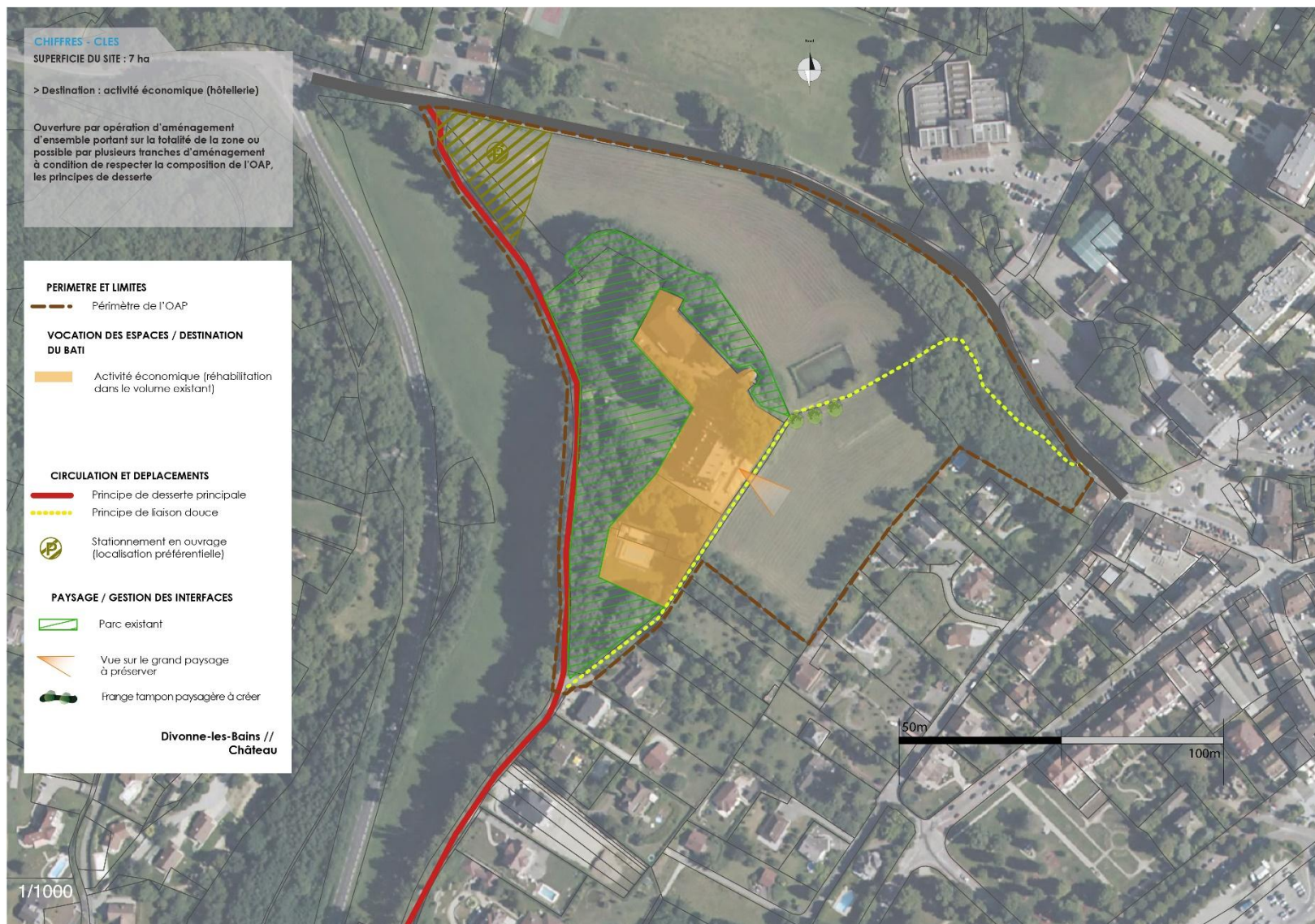
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver le parc paysager existant;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
1,07 hectare
Équipement public



OAP concernée ●



Vue du site (photo de 2011)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Chemin des Marais se situe au Sud de la commune. Le secteur est accessible depuis l'avenue du Crêt d'Eau et le chemin des Marais.

L'OAP a pour objet de prévoir l'installation d'équipements publics nécessaires à la commune et à l'intercommunalité, à savoir une déchetterie intercommunale.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers
- Veiller à la gestion des interfaces naturels et paysagers

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de locaux techniques ;
- Permettre un schéma de desserte en adéquation avec le fonctionnement d'une déchetterie.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du site ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via le chemin des Marais en deux points d'entrée ;
- Aménager une desserte cohérente entre les divers flux et les usages

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Créer un espace de transition paysagère avec les espaces boisés et la ripisylve de la Versoix ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Créer un bassin de rétention;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.
- L'OAP se situe sur une Servitude d'Utilité Publique de GRT Gaz (présence d'une conduite de gaz souterraine sur le site). GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
1,83 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Vue du site (source Geoportail)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Les Arainis se situe au lieu-dit Les Abergements, en continuité de l'opération H2ome, le long de la ripisylve. Le site s'inscrit sur un espace plat entre deux bandes boisées. Le secteur est accessible depuis la rue des Quatres pierres.

L'OAP a pour objet de prévoir la réalisation de logements dans un secteur de confortement, à proximité de l'axe de circulation principal du hameau.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Engager une densification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat collectif;
- Permettre le confortement de ce secteur en prenant en compte les contraintes topographiques
- Anticiper les besoins en matière d'équipements publics ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 50 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 27 logements par hectare ;
- L'opération est conditionnée à une réalisation d'ensemble comprenant les deux principes de desserte principale.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à R+2+attiques ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées à la topographie et limiter dans la mesure du possible les vis-à-vis ;
- Travailler les implantations pour un bon ensoleillement ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via la rue des Quatre Pierres en seul point et assurer que la desserte puisse être prolongé vers le nord ;
- Créer un passage modes doux qui traverse le site en direction de l'opération récemment réalisée (Urbain V) ;
- Connecter l'opération par modes doux aux secteurs limitrophes et permettre des liaisons douces.
- Rendre possible la connexion avec la rue Guy de Maupassant et aménager de façon qualitative les intersections
- Mutualiser les places de stationnement.

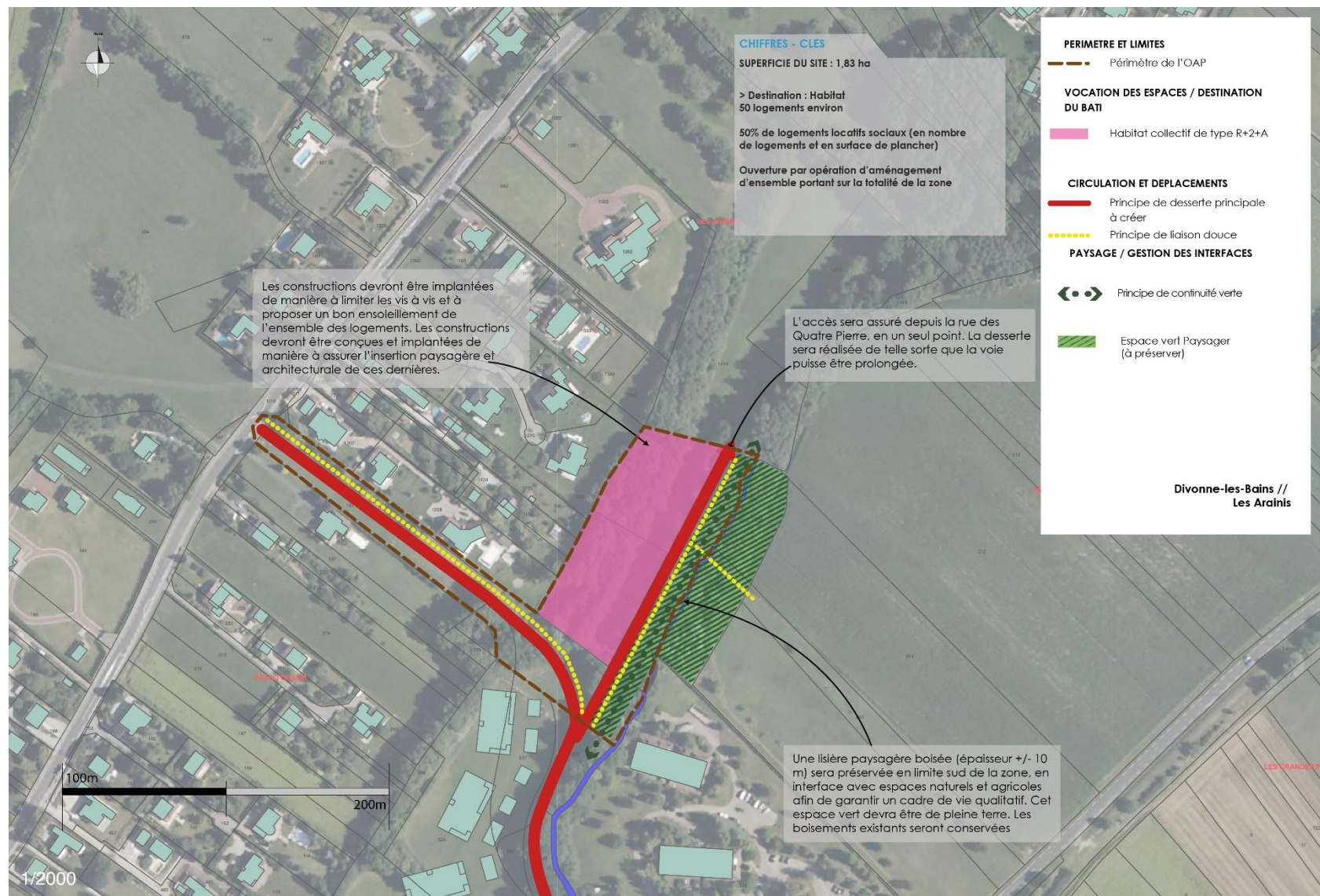
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver une lisière boisée (avec une épaisseur d'environ 10m par rapport à la ripisylve du ruisseau) ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

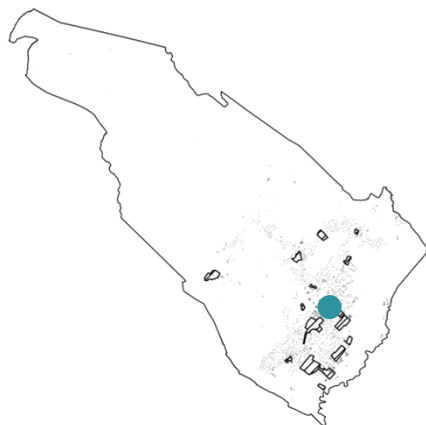
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
1,2 hectare
Habitat, commerces
services



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Les Cheintres se situe au centre de la commune, entre le site Perdtemps et la piscine. Il correspond à un îlot urbain accessible depuis plusieurs voiries : avenue Marcel Anthonioz, rue des Cheintres, avenue des Alpes et allée de la piscine.

L'OAP a pour objet d'encadrer le renouvellement urbain et la densification de ce secteur.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Permettre une opération de renouvellement urbain ;
- Prendre en compte les projets en cours sur ce tènement ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers en cœur d'îlot.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir 50 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 42 logements par hectare ;
- Permettre l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée pour les façades donnant sur l'avenue Marcel Anthonioz.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du site (paysage bâti et non bâti) avec une hauteur maximum de 12m ;
- Travailler les implantations des bâtiments en imposant des bandes de reculs ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Permettre des accès différents selon les opérations ;
- Interdire les connexions voitures au cœur de l'opération entre les secteurs de constructibilité mais permettre les traversées piétonnes ;
- Créer un passage modes doux qui traverse le site ;
- Aménager des aires de stationnement en souterrain, en lien avec les différentes opérations

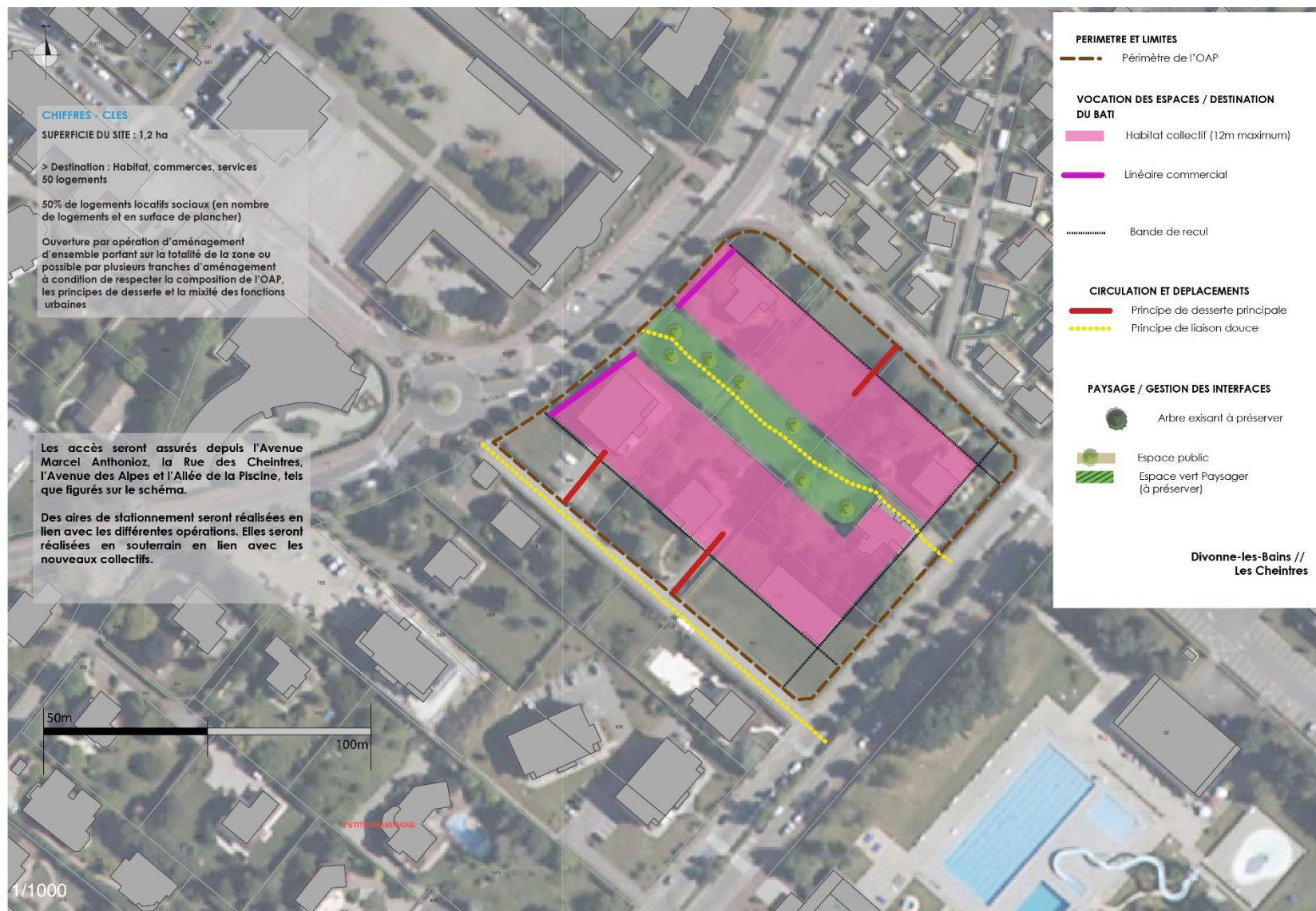
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Créer un espace public central pour créer un cœur vert ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

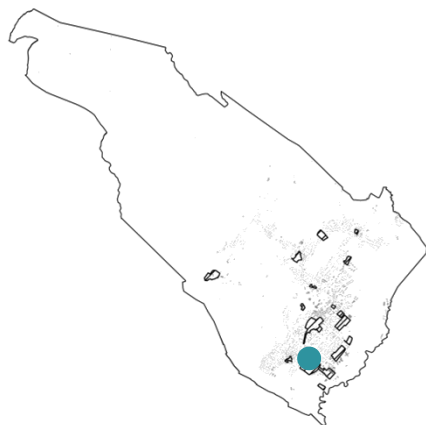
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
9,7 hectares
Activité artisanale et
industrielle,
équipement public



OAP concernée ●



Vue du site (photo 2011)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Les Épinettes se situe à l'entrée Ouest de la commune. Le secteur est accessible depuis le boulevard des Épinettes et la ZA de la Versoix.

L'OAP a pour objet de prévoir le développement d'activités économiques sur un site accessible et en extension d'une ZA existante.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Développer une zone d'activités artisanales et industrielles pour répondre aux besoins ;
- Anticiper les besoins en matière d'équipements publics ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Développer une zone d'activités artisanales et industrielles en confortement de la ZA de la Versoix existantes ;
- Permettre la réalisation d'équipements notamment de santé.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions;
- Respecter un espace inconstructible paysager le long du boulevard des Epinettes ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager (paysage bâti et non bâti);
- Travailler les implantations ;
- Préserver les haies et les structures paysagères existantes.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site depuis le boulevard des Épinettes, l'avenue des Voirons, le chemin des Marais et la rue de la Versoix tels que figurés sur le document graphique. Ces accès feront l'objet d'un traitement ;
- Favoriser la mutualisation des places de stationnement par poches ;
- Créer des continuités modes doux et connecter la future ZA aux secteurs limitrophes.

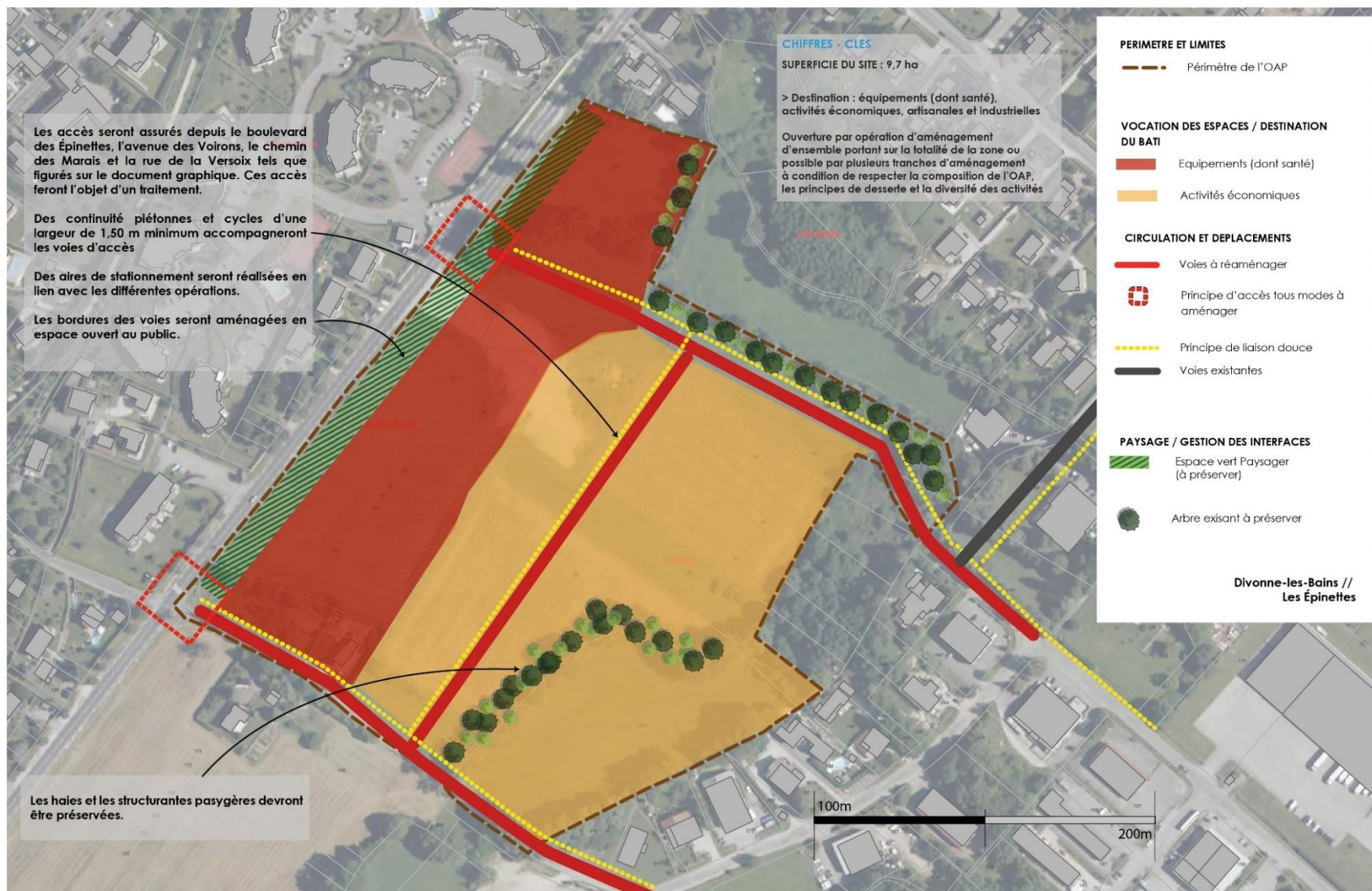
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
0,53 hectare
Habitat, équipement



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Grande rue se situe au centre-ville de la commune, entre la Grande rue et le groupe scolaire. Il correspond à un îlot urbain accessible depuis plusieurs voiries : rue du Mont-Blanc, allée Beaulieu et Grande rue.

L'OAP a pour objet de permettre le renouvellement urbain (avec la reconstruction d'un bâtiment en lieu et place d'un garage existant) la réalisation d'équipements publics nécessaires à la commune dans un secteur de confortement.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Permettre une opération de renouvellement urbain ;
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines en développant une salle polyvalente ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec l'aménagement d'une place centrale, de continuités piétonnes et d'espaces paysagers ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 30 logements dont 60 % de logements locatifs sociaux pour une densité moyenne de 57 logements par hectare ;
- Développer un équipement public de type salle multi-activités
- Créer une zone de stationnement souterraine

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants (R+2+combles et R+3);
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère urbain de la Grande Rue ;
- Travailler les implantations avec un alignement et un ordonnancement des façades ;
- Créer un espace public central ;
- Le périmètre de l'OAP se situe dans le périmètre délimité des abords de la Villa Beaulieu, classée Monument Historique. Les projets sont donc soumis à avis conforme de l'ABF.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via l'allée Beaulieu ;
- Créer des continuités modes doux traversant le site et permettant des liaisons avec les secteurs limitrophes ;
- Développer des aires de stationnements dédiées aux équipements publics (notamment une aire de dépose minute)
- Aménager une aire de stationnement en souterrain.

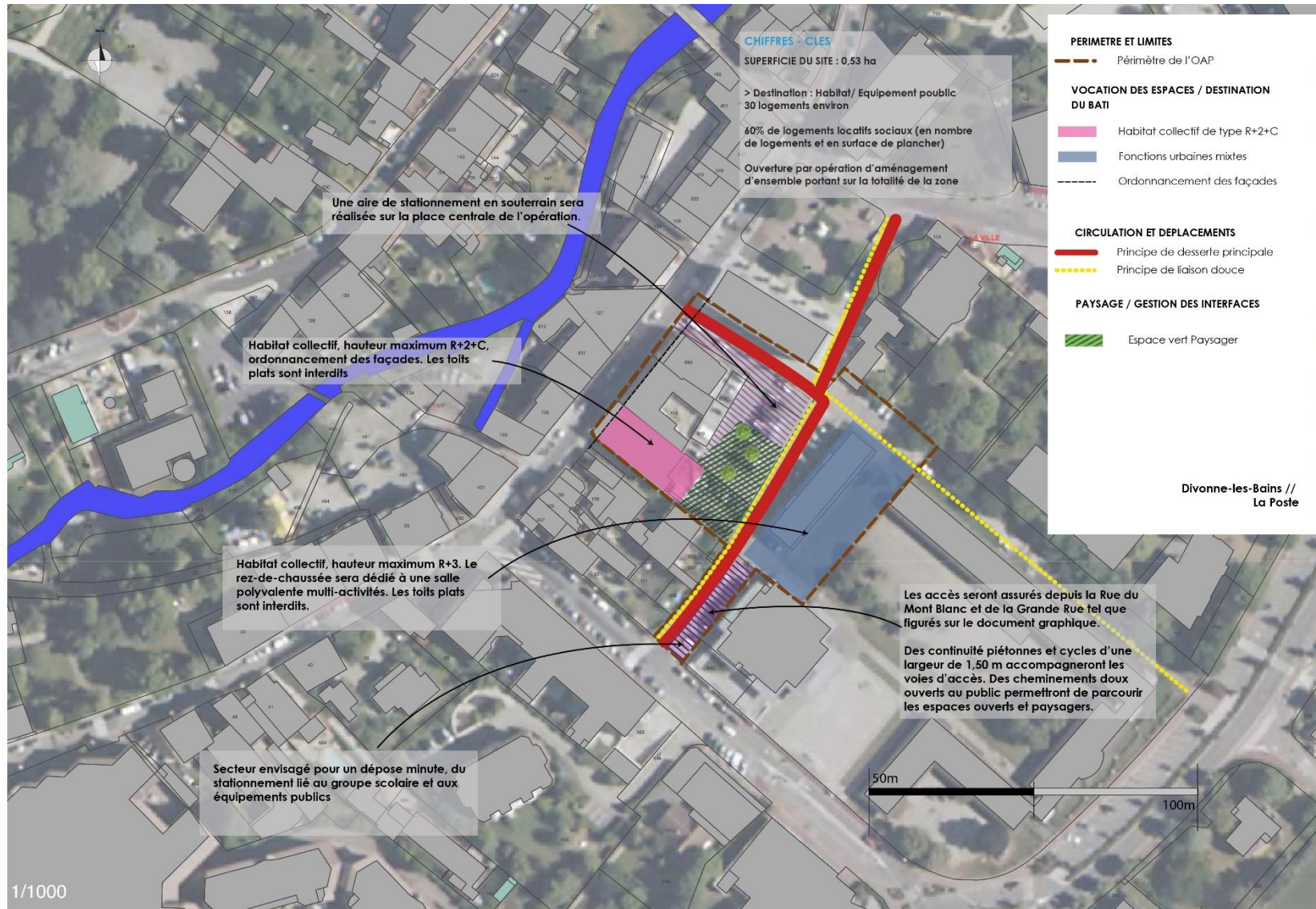
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTES PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
2,7 hectares
Habitat



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP La Roua se situe au centre de la commune, entre Villard et Vesenex, au nord de la butte de Revulle. Elle correspond à un secteur ayant fait l'objet d'aménagements, elle est desservi par la rue de Gingins.

L'OAP a pour objet l'urbanisation de ce secteur encadrée par des zones bâties.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Combler une dent creuse d'urbanisation et engager une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat individuel ;
- Prendre en compte la continuité écologique à l'ouest du tènement ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 12 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux ;
- Permettre une mixité des formes urbaines et une densification avec de l'habitat individuel groupé.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du hameau (paysage bâti et non bâti) avec une hauteur maximum de 11m ;
- Travailler les implantations pour conserver des vues sur le grand paysage ;
- Préserver une lisière arborée avec l'espace agricole au Nord.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via la voirie existante connectée à la rue de Gingins ;
- Interdire les connexions voitures au cœur de l'opération entre les secteurs de constructibilité mais permettre les traversées piétonnes ;
- Créer un passage modes doux qui traverse le site et permet une continuité au nord ;

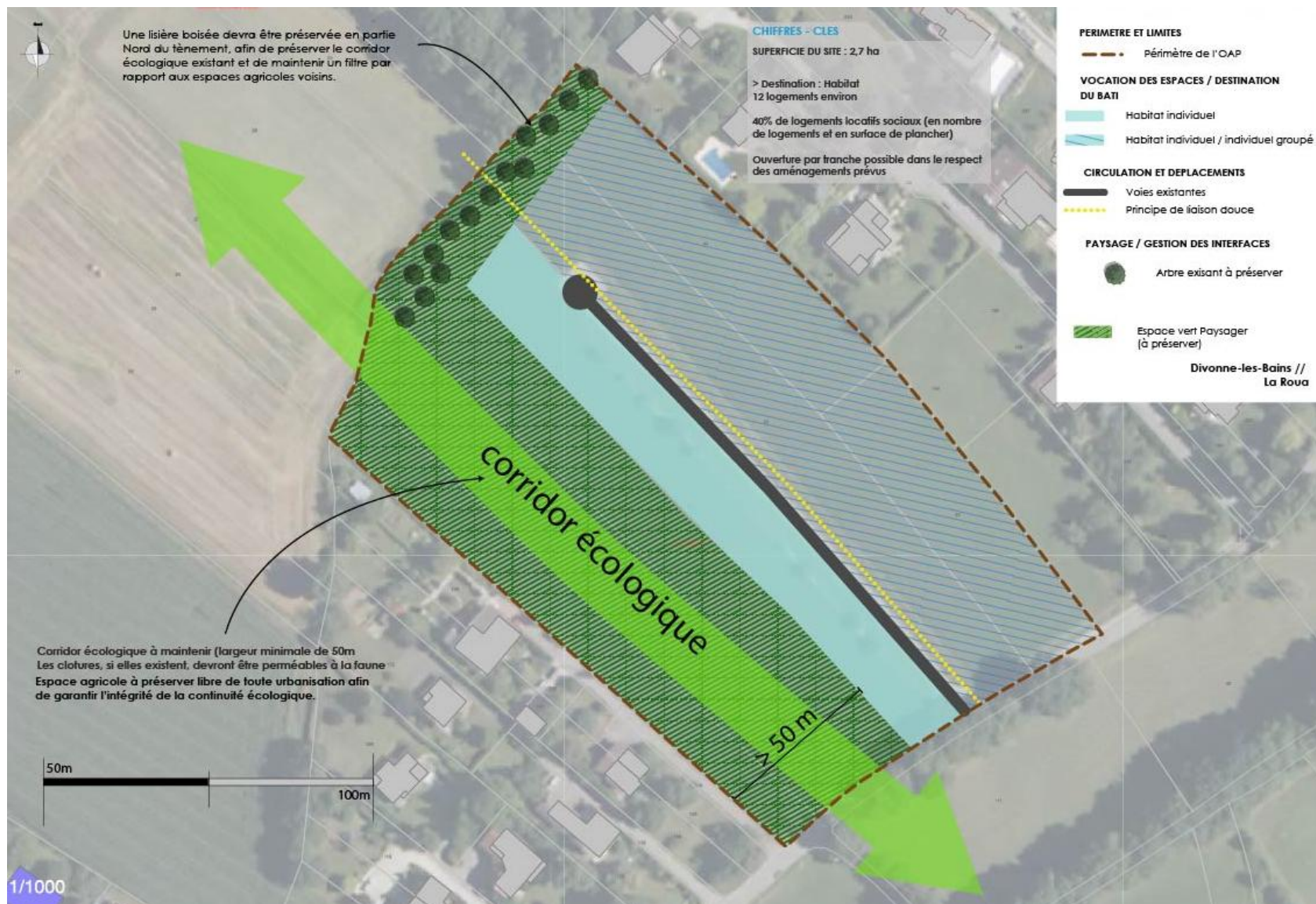
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir un corridor écologique d'une largeur de 50m, il s'agit d'un espace agricole libre de toute urbanisation ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
3,85 hectares
Équipement scolaire



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP La Toupe se situe sur le piémont du Jura, dans le vallon de Mussy. Le secteur est accessible depuis le chemin de la Toupe.

L'OAP a pour objet de prévoir la réalisation d'équipements scolaires nécessaires à la commune sur un site actuellement occupé par une ancienne colonie de vacances.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'équipements scolaires ;
- Réaliser une opération de renouvellement urbain sur un site déjà occupé
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers
- Préserver le caractère paysager du site ;
- Préserver les bâtiments existants

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un équipement scolaire et de ses équipements annexes;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager ;
- Travailler les implantations ;
- Préserver et aménager le parc existant.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via le chemin de la Toupe ;
- Réaménager le chemin de la Toupe en cohérence avec les futurs flux;
- Créer des liaisons modes doux ;
- Aménager des aires de stationnement en lien avec les futures équipements.

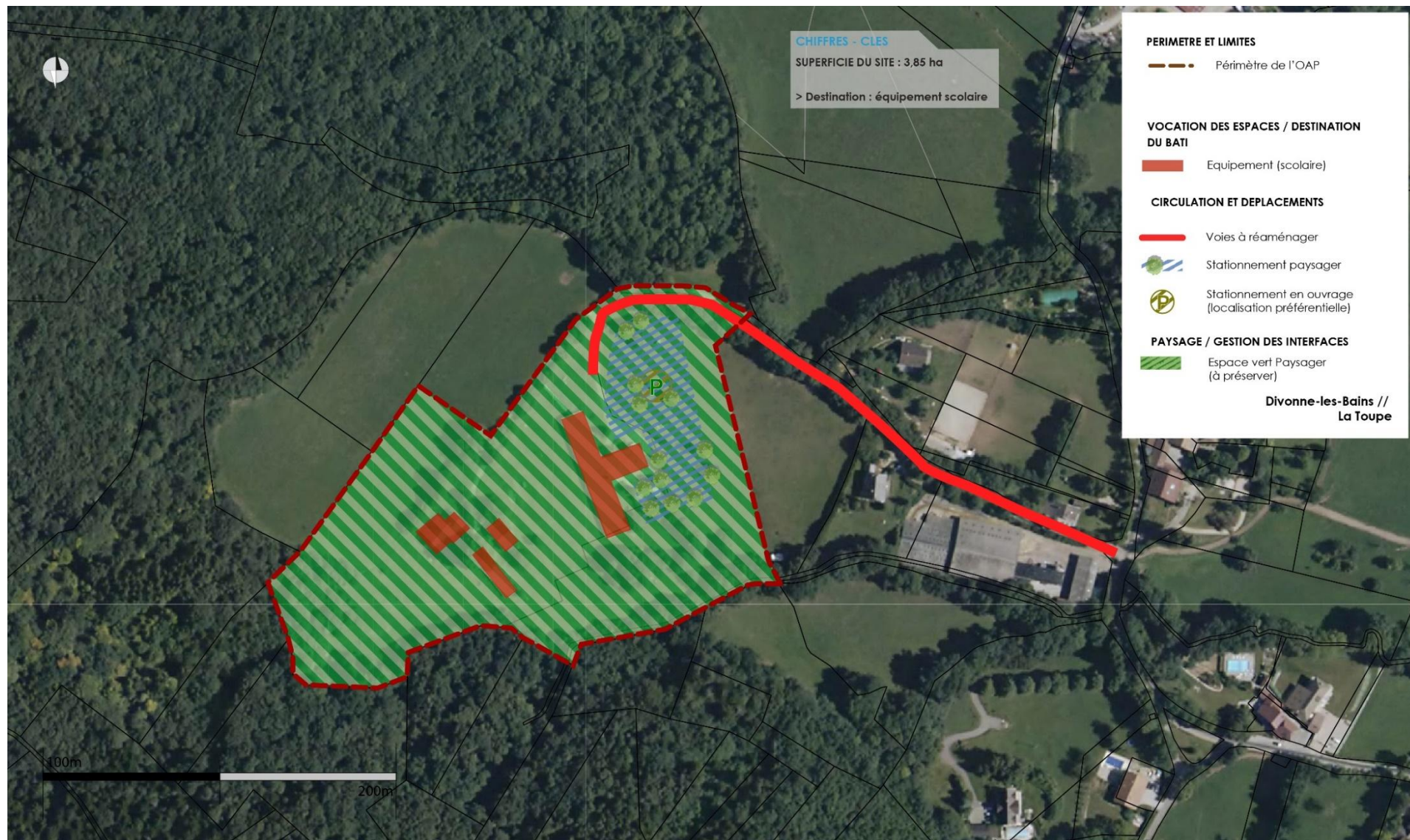
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver des espaces de transition paysagère entre les constructions ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
5,3 hectares
Équipement public



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP La Tuilière se situe au nord du secteur d'équipements publics existants (collège, tennis, gymnase). Le secteur est accessible depuis l'avenue des Alpes via l'allée du Collège.

L'OAP a pour objet de prévoir la réalisation d'un nouvel équipement de type village des associations. Il s'agit de renforcer la polarité existante.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers et respecter les contraintes environnementales (zones humides) ;
- Préserver le caractère paysager et naturel du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un équipement public (village des associations) avec plusieurs volumes.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager ;
- Travailler les implantations en lien avec les espaces de stationnement ;
- Préserver des espace paysagers et une frange paysagère avec le secteur bâti à l'ouest.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via un aménagement depuis l'avenue des Alpes et l'avenue des Voirons (permettre une connexion) ;
- Créer des liaisons modes doux avec les secteurs d'équipements limitrophes ainsi que les secteurs de logements ;
- Aménager des aires de stationnement paysager en lien avec les futurs équipements.

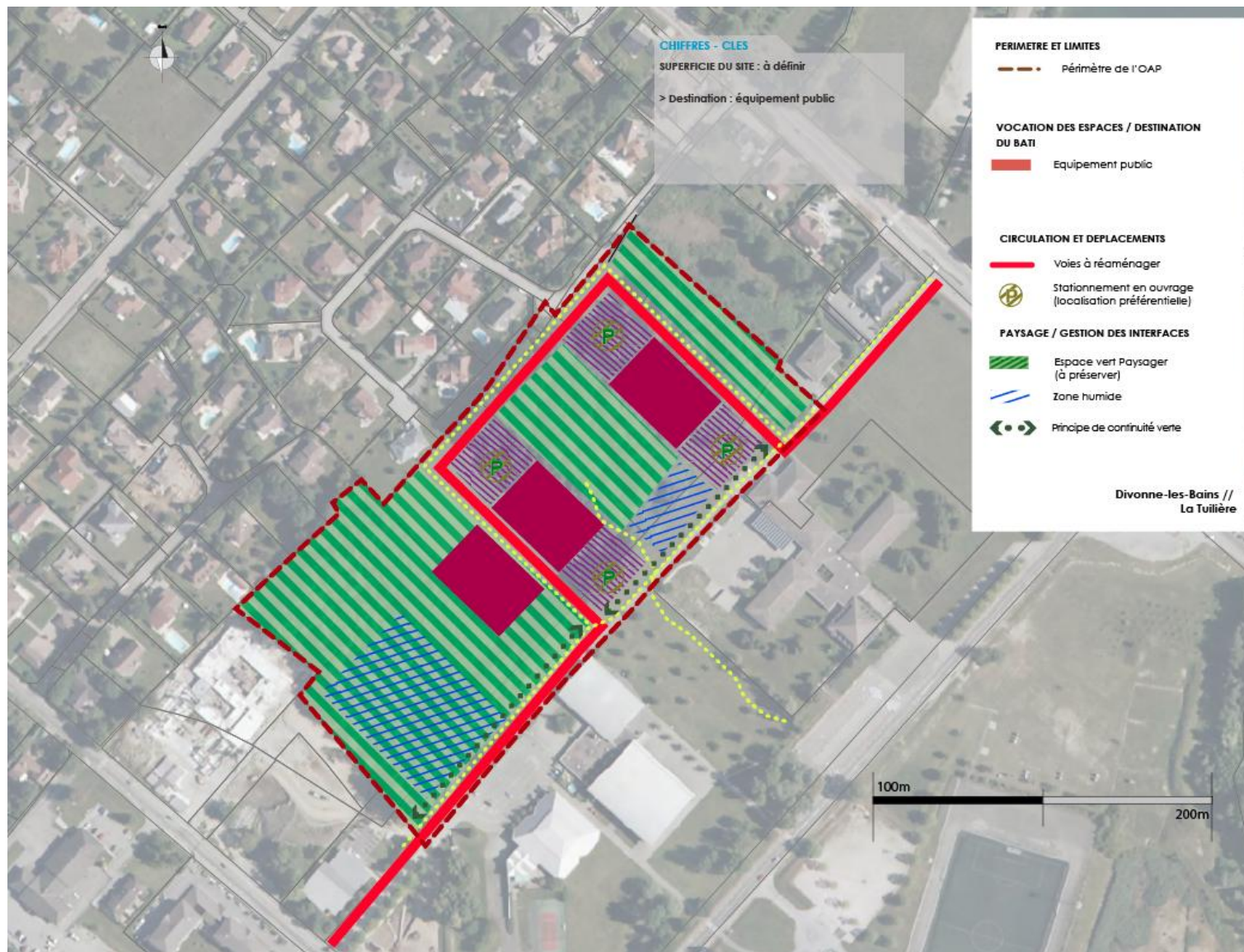
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver les zones humides au regard de l'étude environnementale ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
0,6 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Vue du site (source : Google)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD. L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Plan se situe au cœur du hameau de Plan. Le secteur est accessible directement depuis la rue de Plan.

L'OAP a pour objet de prévoir le renouvellement urbain et la densification d'un secteur à enjeux et permettre un aménagement de la rue de Plan.

L'opération sera réalisée en deux phases.

OBJECTIFS

- Favoriser le renouvellement urbain par une opération de densification;
- Développer du logement social;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec le réaménagement de la rue de Plan ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 60 logements dont 100 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 100 logements par hectare ;
- Permettre une opération en deux phases.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants (11m maximum) ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du hameau (paysage bâti et non bâti) en imposant notamment un ordonnancement des façades et un alignement de la voie nouvelle pour créer un front bâti.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Imposer le réaménagement de la rue de Plan avec un gabarit de 10m avec trottoirs et pistes cyclables pour assurer la sécurité de la traversée de cet hameau ;
- Assurer des liaisons douces le long de la rue de Plan et du chemin de la Creuse ;
- Limiter les accès sur la rue de Plan en imposant des accès communs aux parkings pour des raisons de sécurité et de visibilité.

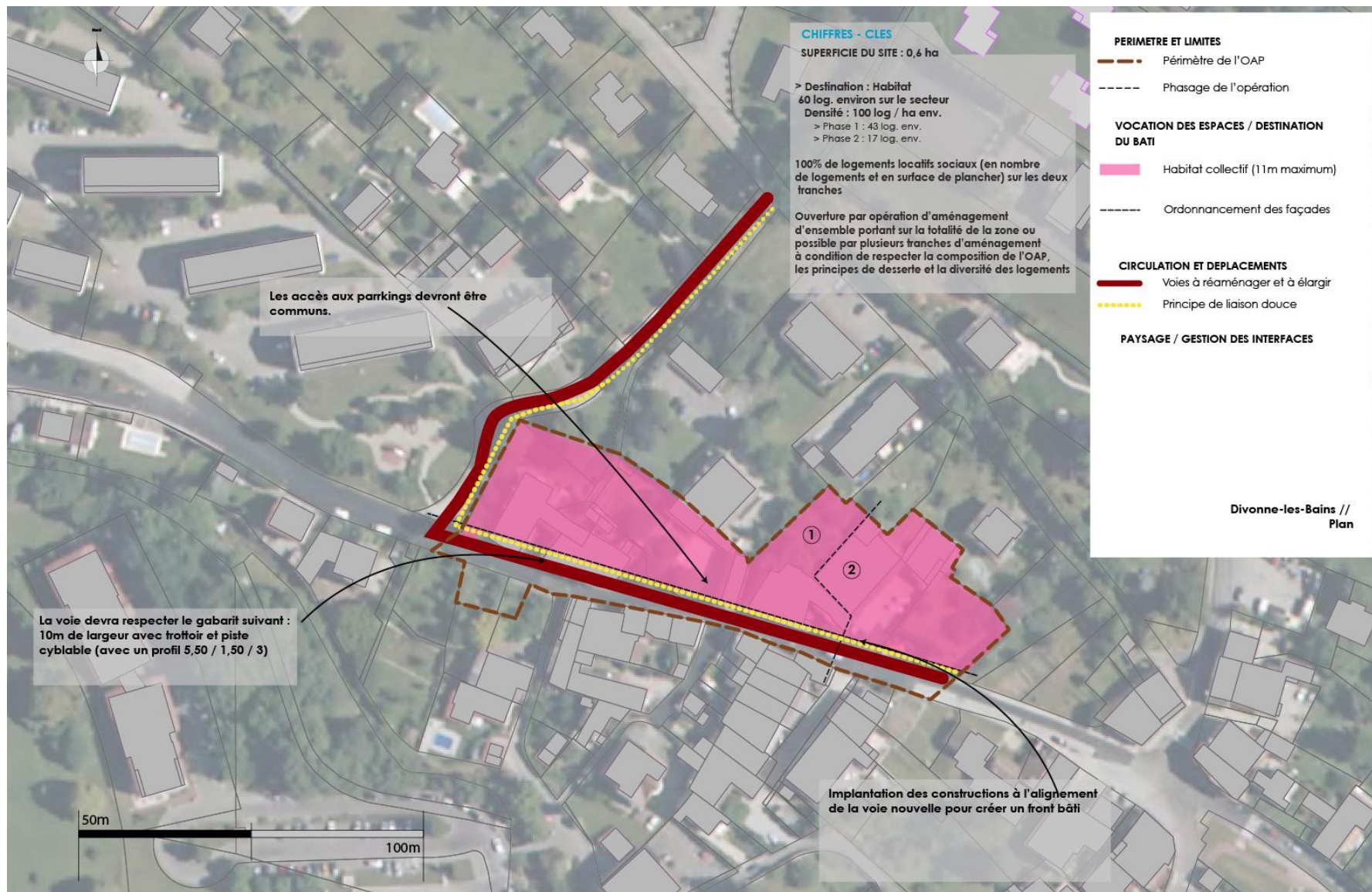
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Permettre des espaces de transition paysagère pour les façades arrières ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

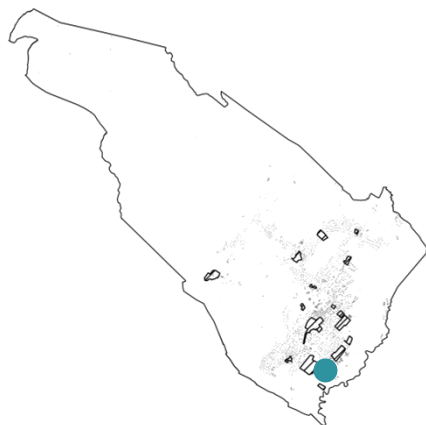
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
4,2 hectares
Activité économique



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Rue de la Versoix se situe au niveau de la zone d'activités actuelle, au Sud de la commune. Le secteur est accessible depuis l'avenue du Crêt d'Eau et la rue de la Versoix.

L'OAP a pour objet de prévoir une opération de renouvellement urbain à destination de l'activité économique. Il s'agit de renforcer l'attractivité de ce secteur.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'activités économiques;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en direction de commerces/services, en permettant la mutation des bâtiments existants le long de la rue de la Versoix.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager ;
- Maintenir un ordonnancement des façades le long de la rue de la Versoix.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via un aménagement depuis l'avenue des Alpes ;
- Maintenir des liaisons modes doux le long de la rue de la Versoix ;
- Aménager des aires de stationnement paysager en lien avec les futures activités.

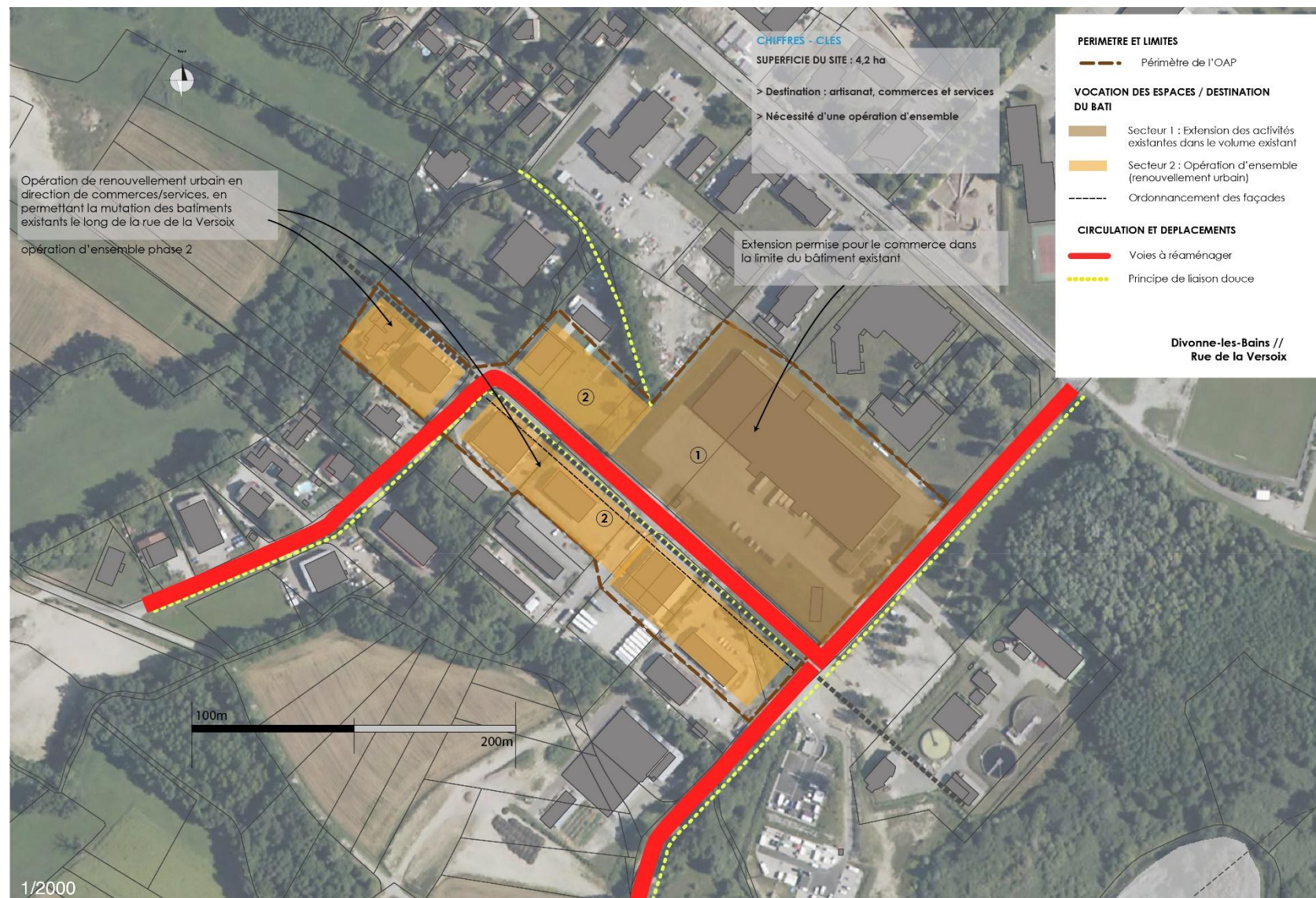
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver des espaces de transition paysagère entre les constructions ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPLE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
0,67 hectare
Habitat (0,39 ha)



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Vesenex se situe au cœur du hameau de Vesenex. Le secteur est accessible depuis la rue Jean de Gingins et la voirie interne du Clos Valmont.

L'OAP a pour objet de prévoir le confortement du hameau, dans un secteur central, constituant une dent creuse.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Combler une dent creuse d'urbanisation et engager une densification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat collectif et l'individuel ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 16 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 41 logements par hectare ;
- Permettre la réalisation d'un espace public de type aire de jeux.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du hameau (paysage bâti et non bâti) avec de l'habitat intermédiaire et individuel groupé ;
- Travailler les implantations.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaliser une aire de stationnement en entrée de l'opération coté rue Jean de Gingins ;
- Permettre une connexion mode doux avec la voirie de desserte interne ente le clos Valmont et la rue Jean de Gingins ;
- Maintenir une lisière boisée avec les secteurs limitrophes (notamment à l'ouest et au nord).

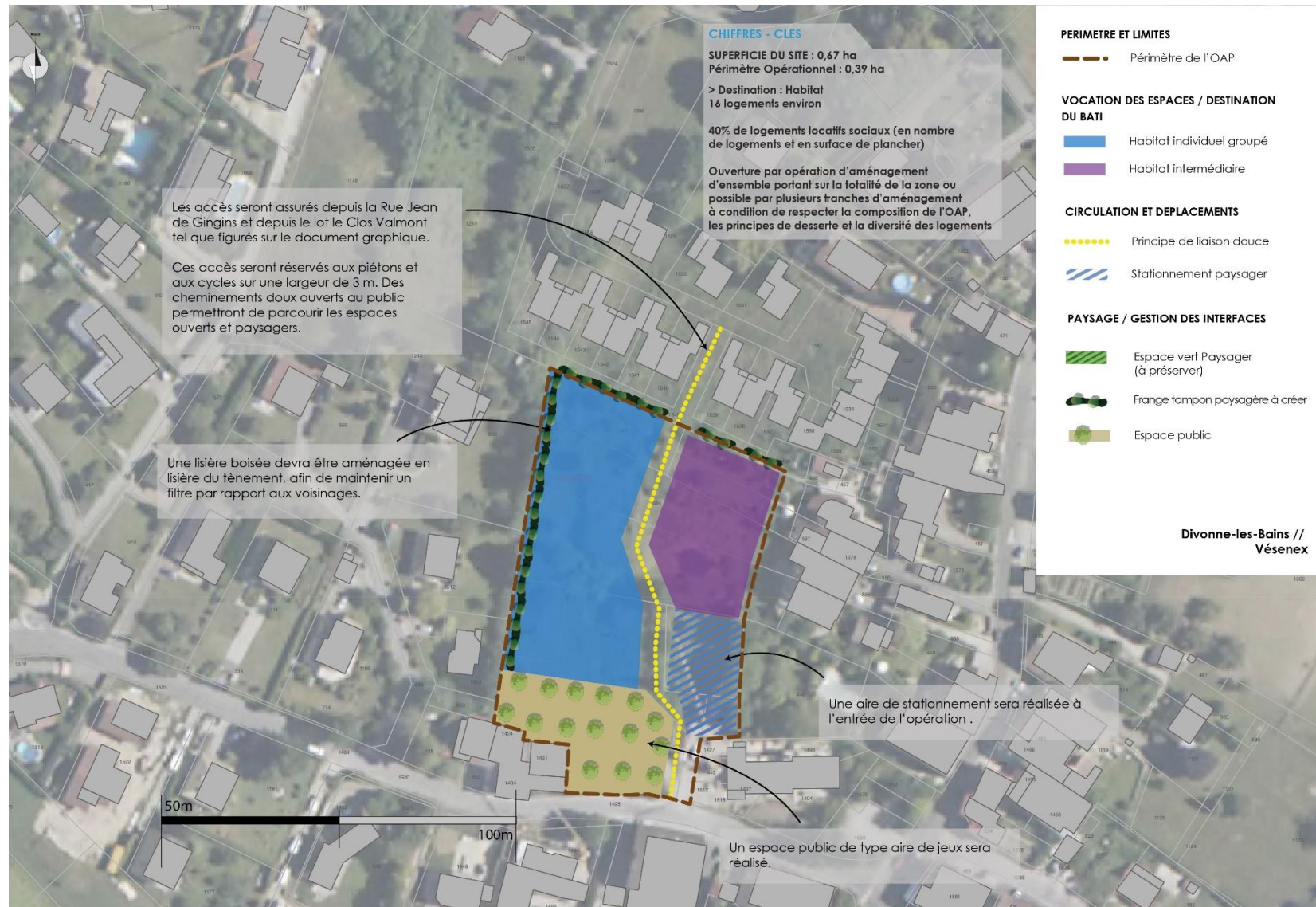
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
2,3 hectares
Habitat, équipement
public



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Villard Clezet se situe à l'Ouest du hameau de Villard. Le secteur est accessible depuis le chemin du Clezet.

L'OAP a pour objet de prévoir le confortement du hameau, à proximité d'axe de circulation principal du hameau, avec la recherche d'une densification et d'une optimisation des dessertes. Il s'agit également de permettre le développement d'espaces qualitatifs pour accompagner le ruisseau

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Conforter le hameau en engageant une densification des formes urbaines et en implantant de façon harmonieuse l'habitat collectif et l'individuel ;
- Anticiper les besoins en matière d'équipements publics ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 50 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux pour une densité moyenne d'environ 21,7 logements par hectare;
- Permettre la réalisation d'espaces publics (cœur vert paysager)

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du hameau (paysage bâti et non bâti) avec de l'habitat intermédiaire et individuel ;
- Travailler les implantations pour conserver des ouvertures visuelles

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site en deux points depuis le chemin du Clezet et la route de Villard et aménager le futur carrefour (schéma de circulation à mettre en œuvre pour sécuriser la traversée du hameau de Villard)
- Réaliser une aire de stationnement avec dépose minute en lien avec les équipements publics existants au cœur de l'opération ;
- Accompagner les voiries de desserte internes par des modes doux et les connecter aux secteurs limitrophes ;
- Aménager un grand espace paysager pour conforter le ruisseau détaché de la circulation automobile afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.
- Permettre la réalisation d'espaces publics et d'un cœur vert paysager le long du ruisseau.

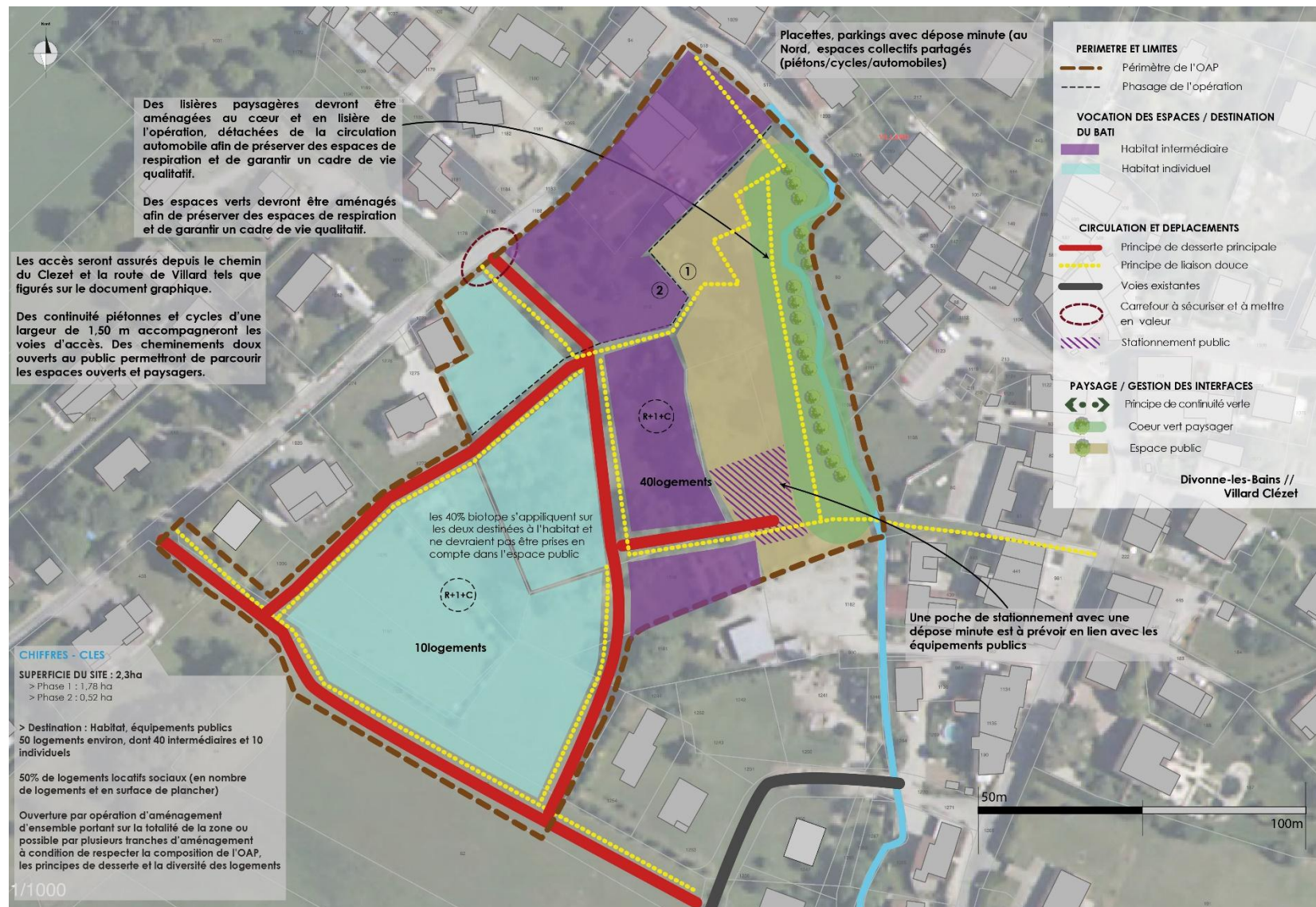
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP VALANT REGLEMENT

CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
1 040 m²
Activité économique



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD. L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP Le Divona se situe au niveau du centre-ville de la commune. Le secteur est accessible depuis l'avenue de Genève.

L'OAP a pour objet de prévoir une opération de renouvellement urbain à destination de l'activité économique. Il s'agit de renforcer l'attractivité de ce secteur.

Le site se situe à proximité du secteur de la Gare, qui prévoit un arrêt de transport en commun (TC). Le secteur d'OAP est à moins de 400 m d'un arrêt de TC.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'activités hôtelières;
- Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter la composition de l'OAP ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers
- Appliquer les dispositions de la zone 1AUG au secteur de l'OAP hormis pour les points abordés dans l'OAP notamment en matière de stationnement.
- Appliquer les dispositions de l'OAP patrimoniale pour l'ensemble du projet

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OAP dite de secteur d'aménagement,
« sans règlement »
Seule la présente OAP s'applique sur ce secteur

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à destination de commerces/services, en permettant la mutation des bâtiments existants le long de l'avenue de Genève ;
- Permettre l'extension de l'équipement hôtelier ;
- Permettre l'aménagement de l'interface entre l'équipement hôtelier et l'avenue de Genève.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions par rapport à l'existant ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au paysage urbain et à l'architecture environnante tout en respectant l'OAP patrimoniale ;
- Maintenir un ordonnancement des façades le long de l'avenue de Genève ;
- Aménager un espace d'interface paysager de qualité entre l'hôtel et l'avenue afin de gérer l'accueil des clients et prévoir quelques places de stationnement (4 à 6 places) ;
- Adapter l'aménagement aux changements climatiques en prévoyant une gestion économe de l'espace et une prise en compte des enjeux écologiques tels que la récupération des eaux et l'utilisation de matériaux bio-sourcés ;
- Mettre en place des dispositifs favorisant les énergies renouvelables.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via un aménagement depuis l'avenue de Genève ;
- Aménager des aires de stationnement paysager en lien avec l'activité (4 à 6 places) ou à défaut en lien avec les opérations voisines.

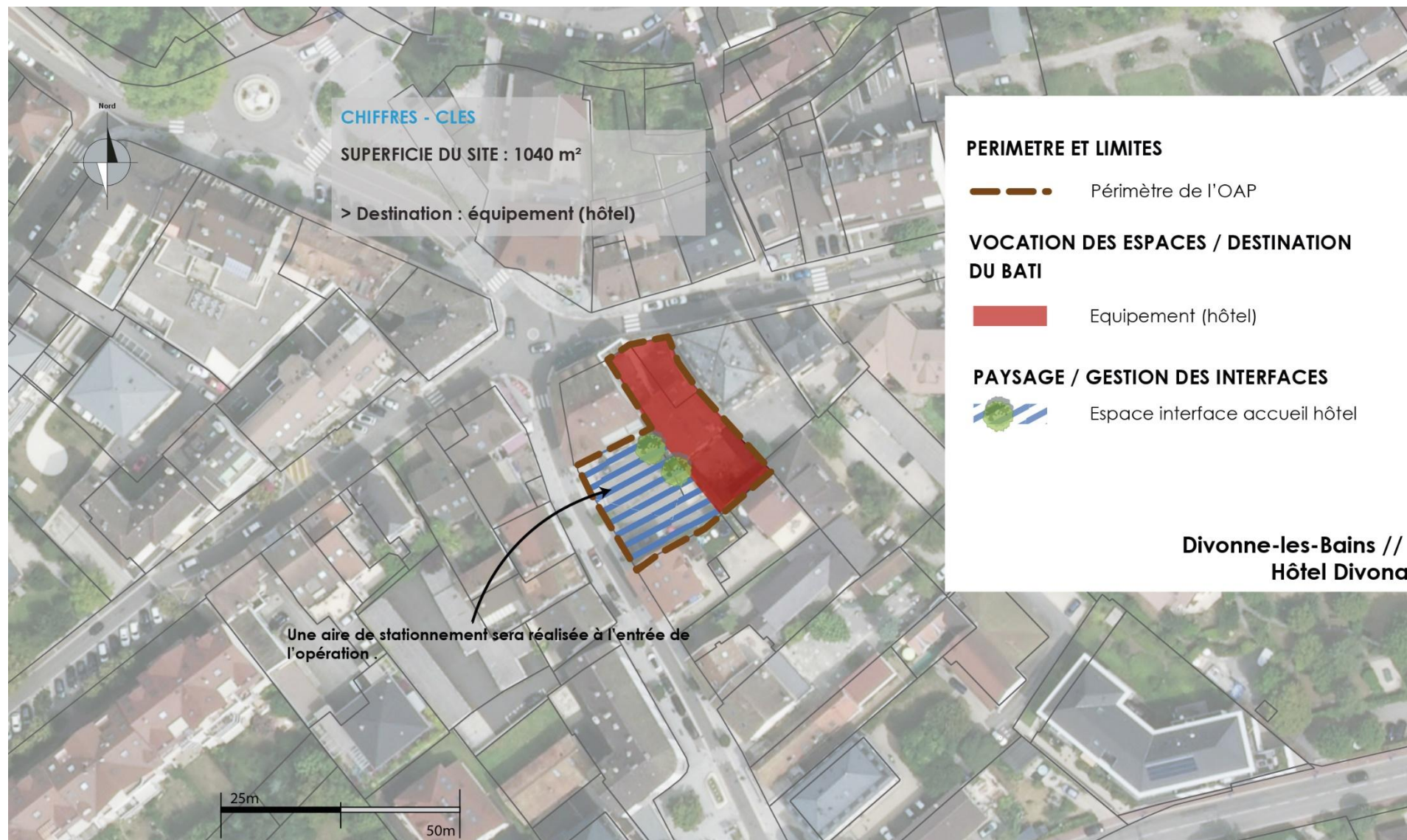
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Prévoir la plantation d'arbre de haute tige ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales indigènes et adaptées au climat ;
- Avoir un traitement paysager et de qualité de l'espace d'interface entre l'avenue de Genève et l'équipement hôtelier.

DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLUiH, il convient de s'y référer pour tout aménagement ;
- L'infiltration des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces ;
- Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

SCHEMA DE PRINCIPE

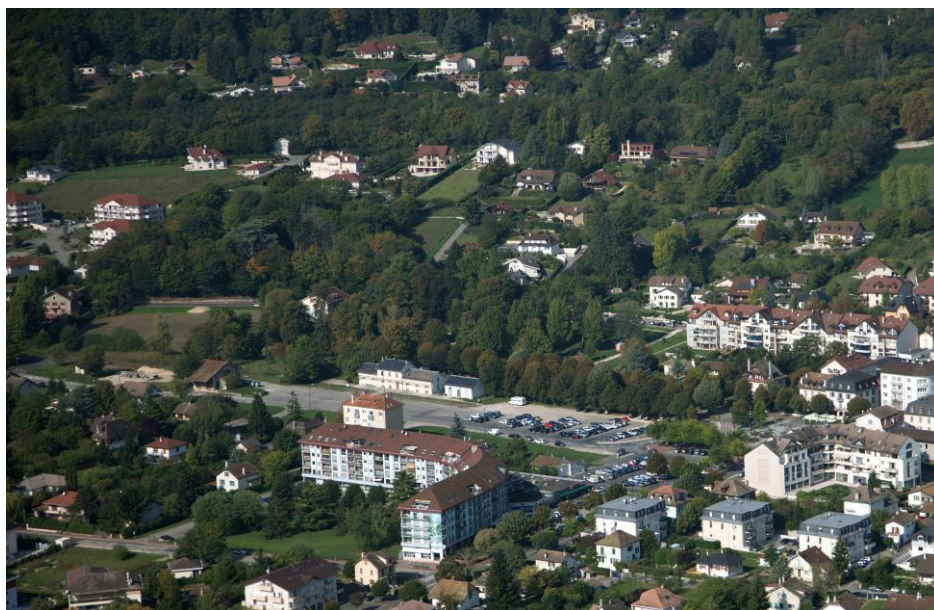


CONTEXTE

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
9,1 hectares
Habitat, équipement
public, commerce,
service



OAP concernée ●



Vue du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

Le renouveau du quartier de la Gare constitue un enjeu essentiel dans le développement de Divonne-les-Bains. En effet, ce projet permet de recomposer l'ensemble de ce secteur, aujourd'hui occupé en partie par des friches, et néanmoins situé au cœur de la cité thermale, à proximité immédiate du centre-ville.

Les axes structurants seront les supports principaux de la circulation, complétés par des voies de desserte et d'accès aménagées comme des rues apaisées. L'aménagement de ce secteur vise à valoriser un espace délaissé en plein cœur de ville, en assurant les coutures urbaines avec les quartiers environnants, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants tout en complétant l'offre en matière de logements sociaux, en renforçant l'attractivité du centre-ville, via le développement de l'offre de commerces de proximité, en améliorant l'offre de services à la population, en préservant le cadre de vie des habitants, tout en répondant aux besoins en terme de stationnements et de déplacements doux.

OBJECTIFS

- Développer un nouveau quartier;
- Permettre une mixité des fonctions urbaines
- Offrir un cadre de vie qualitatif
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 380 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux et 7% en accession à prix maîtrisé pour une densité moyenne de 40 logements à l'hectare environ ;
- Permettre la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, services, cinéma, équipements publics).

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants (R+3 à R+4), avec un maximum de 19m ;
- Travailler les implantations en majorité en limite avec l'emprise publique ;
- Implanter de commerces et des services en Rez pour les constructions bordées par des espaces publics
- Recomposer et reconfigurer les deux parcs existants en les unifiant.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site par la réalisation de deux voies structurantes :
 - une voie Est-Ouest, correspondant à une requalification de la rue de la Cité ;
 - une voie nouvelle Nord-Sud ;
- Développer une colonne vertébrale constituée par la mise en valeur de la voie ferrée transformée en grande promenade plantée et prolongée jusqu'à la rue de Genève ;
- Mailler la globalité de l'opération par des modes doux en les connectant avec les secteurs limitrophes.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Créer des espaces de transition paysagère entre les typologies d'urbanisation ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

CARACTERISTIQUES DU SITE ET CONSTATS

OAP dite de secteur d'aménagement,
« sans règlement »
Seule la présente OAP s'applique sur ce secteur

Situé au cœur de la ville, le site a accueilli le chemin de fer au XIXème siècle. Depuis les années 1980 et la fermeture de la gare, ce lieu est devenu un parking. La collectivité souhaite, aujourd'hui, transformer cet espace de 9,1 hectares pour en faire un lieu attractif, qualitatif et durable pour les Divonnais.

L'aménagement du quartier de la gare est le projet urbain majeur des prochaines années pour Divonne-les-Bains.

Le projet a été mené en pleine cohérence avec l'identité de la ville et dans le cadre d'un processus dynamique de concertation avec les habitants. Il associe dans une opération mixte des espaces et des équipements publics de grande qualité, une nouvelle offre de logements innovants, diversifiée et pensée pour tous, comme des commerces... Le quartier de la gare sera également une référence pérenne en matière de rayonnement artistique et culturel, pour accompagner la ville dans son évolution.

Sa localisation en plein cœur de la Cité Thermale, et ses proximités directes et immédiates au tissu commercial local, aux principaux axes de circulation et à la Suisse, font de ce site un territoire privilégié.

La qualité du centre-ville existant, l'identité villageoise, la diversité des équipements attirent de plus en plus et ont poussé la collectivité à envisager une extension de son centre-ville sur le secteur de l'ancienne gare ferroviaire actuellement occupé par une zone de stationnements.

La mairie a donc réfléchi au développement d'une opération mixte comprenant des équipements collectifs, des logements et des activités économiques, la création ou la requalification d'espaces publics, dont des espaces verts et le parc existant.

OBJECTIFS

Le développement du secteur du fort doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle (mixité programmatique, morphologique et sociale).

Le projet d'ensemble veillera tout particulièrement à :

- **valoriser un espace en friche en plein cœur du centre-ville**, actuellement occupé par une vaste zone de stationnements et par des bâtiments abandonnés liés à l'ancienne activité ferroviaire ;
- **assurer les coutures urbaines avec les quartiers environnants**, la zone est peu relié et constitue une coupure entre les quartiers au Nord et au Sud de cet axe ;
- **favoriser l'accueil de nouveaux habitants et compléter l'offre en matière de logements sociaux**, les qualités de la ville et de ses équipements captent des habitants ayant un niveau de vie confortable mais il est nécessaire de créer des logements pour tous ;
- **renforcer l'attractivité du centre-ville en développant l'offre de commerces de proximité**. La proximité immédiate du centre-ville permet de l'étendre et de le renforcer en créant de nouveaux commerces et une offre complémentaire ;
- **améliorer l'offre de services à la population**. Lier les différents pôles tout en complétant l'offre en services à la population par la création d'équipements nouveaux ;
- **préserver le cadre de vie des habitants en offrant des espaces de rencontre et de loisirs**. Mettre en relation le réseau de parcs de la commune, tout en intégrant un parc en cœur de ville ;
- **répondre aux besoins en terme de stationnement et faciliter les déplacements doux dans l'ensemble du centre-ville**. Les déplacements modes doux seront au cœur du projet, tout en prenant en compte la place de la voiture dans cette petite ville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le renouveau du quartier de la Gare constitue un enjeu essentiel dans le développement de Divonne-les-Bains. En effet, ce projet permet de recomposer l'ensemble de ce secteur, aujourd'hui occupé en partie par des friches, et néanmoins situé au cœur de la Cité Thermale, à proximité immédiate du centre-ville. L'aménagement de ce secteur vise donc à valoriser un espace délaissé en plein cœur de ville, en assurant les coutures urbaines avec les quartiers environnants, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants tout en complétant l'offre en matière de logements sociaux, en renforçant l'attractivité du centre-ville, via le développement de l'offre de commerces de proximité, en améliorant l'offre de services à la population, en préservant le cadre de vie des habitants, tout en répondant aux besoins en terme de stationnements et de déplacements doux.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le tissu environnant.

Afin de créer un paysage urbain diversifié, les hauteurs des bâtiments varient et viennent créer un épannelage qui reproduit les pentes douces du haut jura en arrière-plan. Le parti architectural consiste en des bâtiments en gradins proposant de multiples terrasses. Ainsi, afin de ne pas créer un rupture brutale avec le tissu de maisons individuelles qui bordent le quartier, conformément au schéma de l'OAP, certains ilots seront réalisés sous la forme de constructions limitées à R+3. Les autres ilots pourront comprendre jusqu'à 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Ces hauteurs sont définies spatialement dans le schéma de l'orientation d'aménagement. Les volumes bâtis seront orientés pour maximiser la lumière captée par les futurs logements.

De plus, la hauteur de toute construction est limitée à 16 m au faîtage ou à l'acrotère. Au-delà des 16m, 25% maximum de l'emprise des bâtiments pourra dépasser ce seuil et sera limité à 3m supplémentaires, soit une hauteur maximum de 19m, hors dépassement ponctuel pour les édifices techniques. La hauteur des constructions d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée. Les hauteurs des bâtiments seront variées pour créer un épannelage qui reproduit les douces pentes du Haut Jura en arrière-plan. L'ensemble de ces espaces publics définit des îlots constructibles où les constructions seront implantées en majorité en limite d'emprise publique, pour marquer les alignements et le caractère urbain du quartier.

Les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou respecter un recul minimum de 2 m de l'emprise des voies et espaces publics existants ou à créer.

Les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou respecter un recul minimum de 2 m de l'emprise des voies et espaces publics existants ou à créer. Elles doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul au moins égale à 3,5m. Entre elles, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m ou être mitoyennes. Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

Les pentes de toit seront de 75% maximum. Les toitures pourront être à un seul ou plusieurs pans. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, ou sont le support de dispositifs de production d'énergies renouvelables, ou sont aménagées pour être accessibles aux occupants de la construction. Les toitures devront s'intégrer à l'environnement, par des toitures en bacs aciers avec une teinte mate en cohérence avec celles du bâtiment, en cuivre, en zinc, ou en tuiles ou ardoises de teintes variant du brun à l'anthracite. La tuile canal n'est pas autorisée. Les panneaux solaires sont encouragés. Ils doivent être intégrés ou participés à l'architecture de la construction.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

Afin de garantir une qualité architecturale et paysagère, tout édicule ou équipement technique (paraboles collectives, climatisation, centrale de traitement d'air et de régulation de la température,...) doit être dissimulé et intégré à la construction par tout moyen adapté en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction et le bâti environnant.

Les ouvrages en saillies ne doivent comporter aucune fondation sur le domaine public et ne doivent pas masquer ou rendre difficile l'installation et l'entretien des appareils d'éclairage, de signalisation, de plaques de rues, la plantation et l'entretien des arbres et autres installations sur le domaine public.

Notamment afin de créer une marquise mettant en valeur les commerces, tout débord en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur. Leur distance en saillie sur le domaine public ne peut excéder 4,00 mètres. Ils doivent être situés à plus de 2m de l'axe de l'arbre le plus proche situé sur l'espace public.

Pour les garde-corps des balcons et loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits. Les éléments vitrés des garde-corps doivent être translucides et ne doivent pas être transparents.

Les clôtures et portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie en parfaite insertion dans le site. Si des clôtures ou des portails sont réalisés, leur hauteur ne peut excéder 1,60 m en limite de propriété. Si un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 0,80 mètres.

La place de Genève est l'entrée dans la ville et la tête du nouveau quartier, trait d'union entre quartier de la gare et le centre ville. Elle sera transformée en un espace public qualitatif et mettant en valeur le nouveau quartier et le centre-ville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La réalisation d'un véritable pôle culturel, commercial, de loisirs et de services constitue l'une des composantes indispensables du quartier de la gare. La destination des constructions sera mixte, à usage :

- d'habitations,
- de commerces et activités de service, de cinéma,
- de bureaux,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Au regard des emprises constructibles bordées de tout côté par l'espace public, des socles "actifs" seront créés. Ainsi, des commerces seront implantés au cœur du quartier, en bordure de la promenade, des places et des voies, tel que définit dans le schéma de l'OAP. Dans l'ensemble de l'OAP, les secteurs pouvant accueillir du commerce sont identifiés. Les unités commerciales de plus de 1200m² sont interdites, à l'exception d'une unité commerciale qui pourra avoir une cellule d'une surface de plancher jusqu'à 2500m², et d'un équipement cinématographique qui pourra avoir une surface de plancher maximale de 3700m². Par ailleurs, le quartier s'articule autour d'une colonne vertébrale constituée par la mise en valeur de la voie ferrée transformée en grande promenade plantée et prolongée jusqu'à la rue de Genève. Dédié aux piétons et cyclistes, cet axe sera bordé de commerces, services et équipements.

L'opération devra comprendre des logements sociaux pour une surface d'au moins 30% de la surface de plancher totale affectée au logement, dont 70% de logements type PLUS, 10% maximum de logement type PLS et 20% minimum de logements type PLAI. Le quartier de la gare bénéficiera d'une offre de logements diversifiée : du logement locatif social, des logements pour seniors, des logements en accession, des logements haut de gamme, ainsi que des logements en accession maîtrisée.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

Du fait du décalage de la voie Nord-Sud, les deux parcs existants seront reconfigurés et unifiés en un seul tènement. La surface cumulée des deux parcs actuels devra être agrandie. Les arbres existants seront conservés au maximum. Au-delà de la conservation et de la recomposition du parc existant, l'aménagement du quartier s'inscrira dans la volonté politique de "Divonne ville verte". Dans ce cadre, les toitures terrasses pourront être végétalisées, des jardins suspendus pourront être créés et être accessibles aux usagers des constructions (habitants, employés,...).

La promenade bénéficiera d'un traitement paysager allant d'une ambiance plus végétale à l'Ouest, à une ambiance plus minérale à l'Est. Ainsi, dans la séquence Ouest, lorsque la promenade longe la rue de la Cité, l'aménagement sera très végétal et planté.

Un espace vert sera créé dans la partie Sud, en bordure d'une venelle piétonne, en limite de l'opération.

Les constructions doivent disposer d'espaces collectifs plantés et ayant une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du tènement. Ils peuvent être en pleine terre, sur dalle ou sur toitures terrasses. Les plantations seront réalisées avec des essences vives locales.

Les constructions devront prendre en compte une approche bioclimatique pour le bâti, l'exploitation et le bon dimensionnement des systèmes énergétiques, la production d'énergie renouvelable et de récupération de la chaleur et de l'électricité, l'interaction des réseaux. Ainsi, les constructions devront recourir aux énergies renouvelables (exemple : réseau de chaleur, géothermie, photovoltaïque ou solaire,...)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'aménagement comportera deux parcs de stationnements souterrains et mutualisés entre les constructions. En complément des stationnements privés, des stationnements publics seront organisés sous la forme de deux grands parcs souterrains. Le premier est situé sous l'esplanade, en connexion avec elle, soit sous la partie centrale du quartier, soit sous tout le long de l'esplanade. Le second sera implanté dans le secteur Sud, près de l'avenue de la Grande Champagne.

Un premier parking aménagé en sous-sol près de la promenade piétonne, et en connexion avec elle, et assurera le stationnement pour les commerces, habitations, services et les autres constructions, ainsi qu'une partie dédiée au stationnement public. Il permettra un accès simplifié au quartier de la gare et à l'ensemble de la Ville, en sus des places dédiées aux futurs habitants du quartier. Il comprendra environ 500 places (VL et motos). Un second parking souterrain sera aménagé au sein de la deuxième phase près de l'avenue de la Grande Champagne, pour desservir les habitations et éventuelles services et bureaux.

Ces parkings seront dimensionnés selon les quotas suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les résidences seniors et constructions paramédicales : 1 place de stationnement par logement
- Pour les commerces, bureaux et services, les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions : les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
- En supplément, il devra être créé une place moto pour 40 places automobiles (1 place moto pour 1 à 40 places voitures, 2 places moto pour 41 à 80 places voitures,...).

- Les aires et parcs de stationnements doivent prévoir les installations nécessaires aux véhicules électriques et hybrides rechargeables conformément à la réglementation en vigueur.

Des stationnements pourront également être réalisés en bordure des voies.

Stationnement vélos :

Il est imposé la création d'un ou plusieurs locaux sécurisés pour le stationnement privé des vélos et poussettes totalisant une surface minimale équivalente à 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à trois pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une surface minimale par local de 3m².

Ce local devra être clos et intégré à la construction, se situer de manière préférentielle au rez-de-chaussée ou à défaut au 1er niveau de sous-sol, être accessible facilement depuis l'espace public, et dans la mesure du possible, directement depuis l'espace public. Cet espace possède également une prise électrique permettant de recharger des vélos à assistance électrique.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE VIAIRE, MODES DOUX ET DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation de deux voies structurantes :

- une voie Est-Ouest, correspondant à une requalification de la rue de la Cité,
- une voie nouvelle Nord-Sud constituée de deux tronçons : un premier à l'Ouest entre la rue Voltaire et la rue de la Cité, et un second à l'Est entre la rue de la Cité et l'avenue de la Grande Champagne, qui permettra un meilleur maillage et une meilleure desserte du quartier, tout en tranquillisant l'espace public majeur à créer à l'Est et en "déchargeant" la rue de Genève.

Les axes structurants seront les supports principaux de la circulation. Ils sont complétés par des voies de desserte et d'accès aménagées comme des rues apaisées. L'OAP ne présage pas de l'usage de ces voies ou de leur sens de circulation. Des restrictions à certains véhicules (transports en commun, secours, livraisons,...) pourront être mises en place sur ces rues. D'autres voies de desserte pourront être créées, si nécessaire.

Par ailleurs, le quartier s'articule autour d'une colonne vertébrale constituée par la mise en valeur de la voie ferrée transformée en grande promenade plantée et prolongée jusqu'à la rue de Genève. Dédié aux piétons et cyclistes, il devra autoriser l'accès des véhicules de secours, de livraisons et d'entretien. A son extrémité, un grand espace public sera créé permettant d'assurer la connexion entre le centre ancien et le nouveau quartier. Sa recomposition forme une véritable entrée de centre-ville offrant un espace de convivialité et d'animation. Il comprendra un espace dédié aux mobilités, et notamment, un arrêt de bus. A cette voie douce structurante, s'ajoutent plusieurs venelles piétonnes formant un quartier poreux, connecté aux différents tissus urbains environnants. Cette trame, ainsi constituée, donne la priorité aux modes doux.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement en eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales, et présenter un dispositif individuel ou collectif d'évacuation ou de rétention.

Energies et télécommunications

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion

Tout immeuble ou construction devant disposer de la télédiffusion, doit être relié au réseau câblé, avec un raccordement enterré.

Ordures ménagères

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la collectivité compétente.

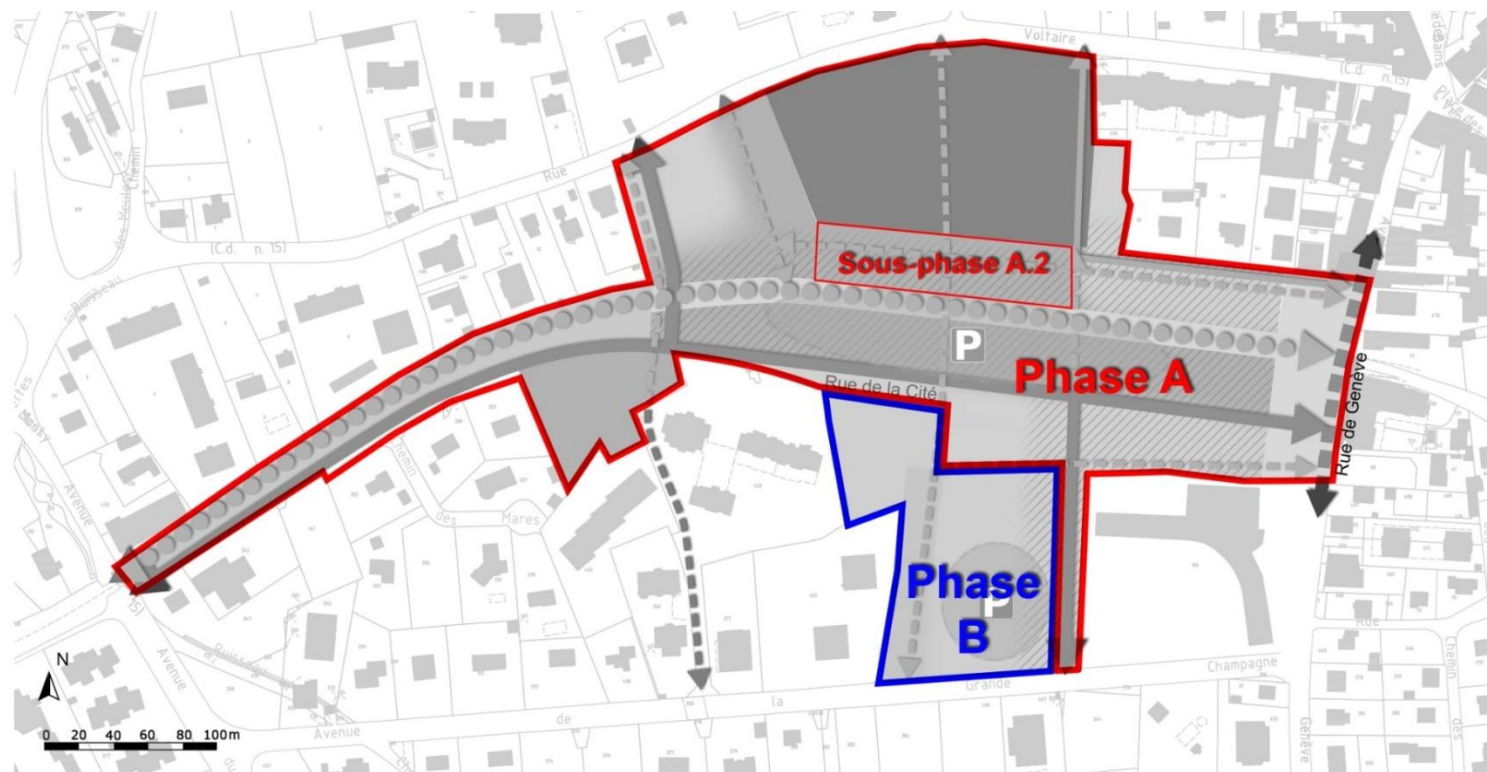
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PHASAGE

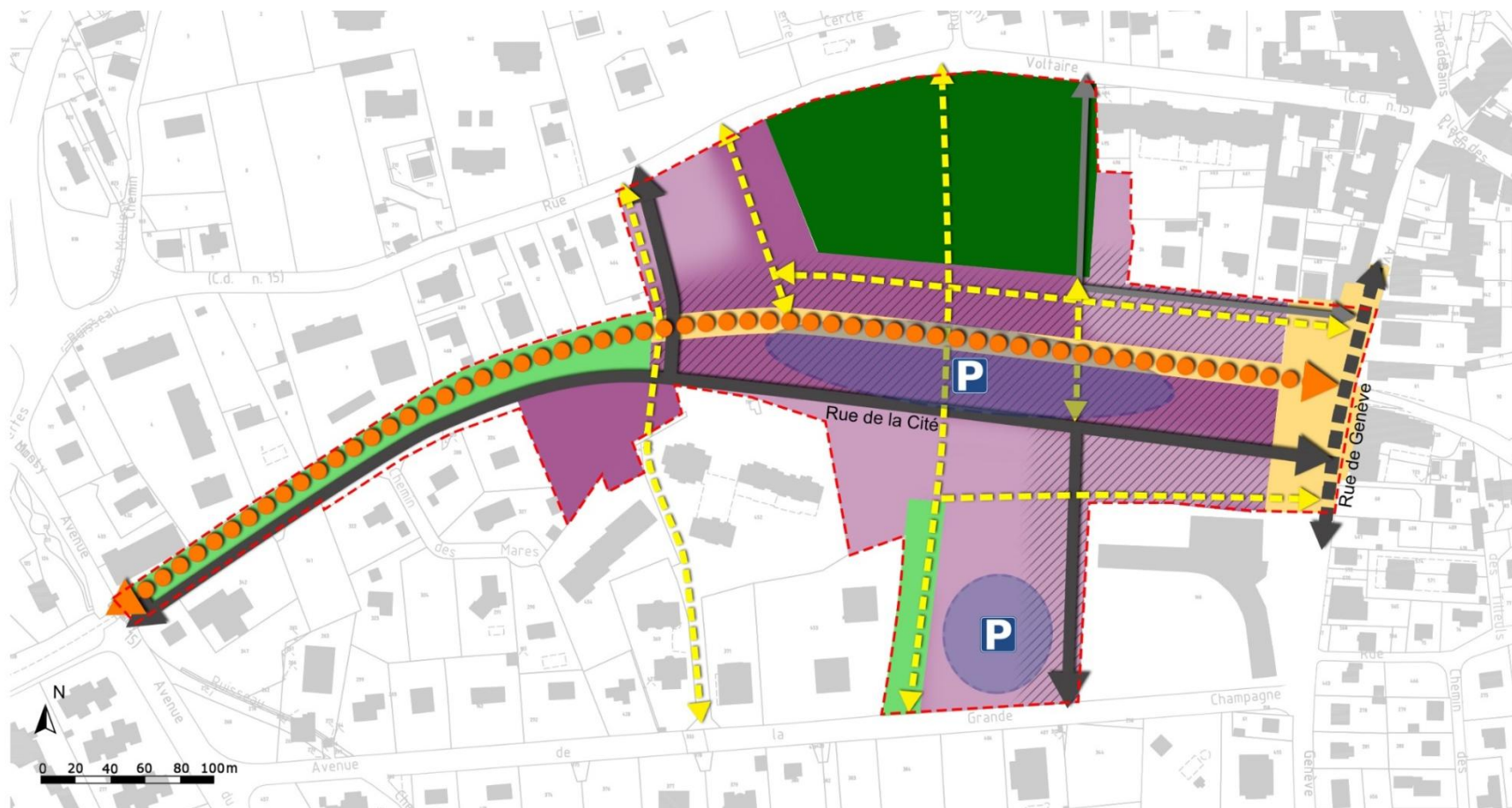
L'aménagement du quartier pourra se réaliser en deux phases principales. La première phase, la phase A concerne la majeure partie du site, avec la mise en place de l'armature viaire et modes doux, des infrastructures et des espaces publics. Elle comprend un sous-secteur, la sous-phase A.2, pouvant être différée ou aménagée temporairement, notamment au regard de la programmation et du financement des équipements publics et privés.

La seconde phase concerne principalement la partie Sud du secteur. Sa réalisation pourra intervenir de manière concomitante ou postérieure à la phase A. En revanche, la voie Nord-Sud devra être réalisée dans son ensemble lors de la phase A.

Chaque phase (A et B) devra être aménagée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Toutefois, au sein de la phase B, les évolutions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles créent moins de 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol.



SCHEMA DE PRINCIPE



Promenade en modes doux



Principes de cheminements pour piétons et cycles



Voies principales



Voies de dessertes et d'accès

Espaces publics majeurs

Parc public

Espaces verts



Secteurs d'implantation des parkings mutualisés

Emprises bâties :

Logements et équipements publics et/ou privés (R+3 maximum)

Logements et équipements publics et/ou privés (R+4 maximum)

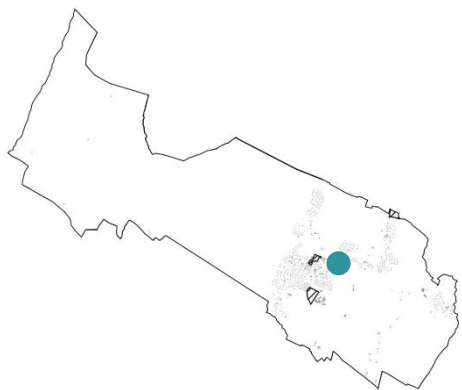
Commerces autorisés



- *Bourg*
- *Pré Vert*
- *Chemin du Couillou*
- *Sur Ville*

CONTEXTE

Echenevex
Ville à préserver
Bourg
0,67 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Vu de l'OAP Bourg depuis la rue du Bourg

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune d'Echenevex, de par sa situation et son développement urbain, est identifiée comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc accompagner un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain traduit par la mise en place de trois OAP.

L'OAP Bourg vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant de combler une dent creuse dans le respect de la typologie résidentielle existante. Le positionnement central du site dans l'urbanisation d'Echenevex lui confère un enjeu stratégique.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre-bourg par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu urbain existant : prendre en compte ce tissu existant dans l'élaboration du plan de composition d'ensemble ;
- Respecter le caractère patrimonial du site en conservant certains bâtiments et en privilégiant une architecture traditionnelle pour les nouvelles constructions ;
- Conserver l'ambiance nature du site en aménageant des jardins paysagers qualitatifs en entrée de site ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 30 logements environ pour une densité moyenne de 45 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable ;
- Prévoir des typologies d'habitat en petits collectifs ou logements intermédiaires ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Assurer l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux...) en cohérence avec le caractère patrimonial des bâtiments existants ;
- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C ;
- Harmoniser l'orientation des toitures des futures constructions avec les toitures des opérations d'ensemble les plus récentes à proximité ;
- Conserver la cour d'entrée pour son caractère patrimonial.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès tous modes depuis le rue du bourg, avec une aire de retournement. Il desservira l'ensemble du site ;
- Prévoir deux poches de stationnements mutualisés, elles devront être accessibles directement depuis la voie de desserte principale.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver et valoriser les importantes masses boisées en frange du site ;
- Réaliser une entrée de site paysagère de qualité et mettre en valeur la cour d'entrée actuelle ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, notamment les espaces collectifs afin de limiter le ruissellement.

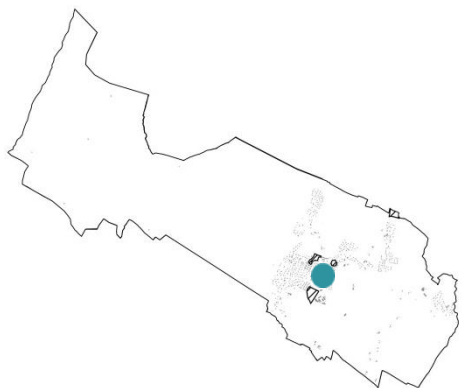
DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.



CONTEXTE

Echenevex
Ville à préserver
Pré Vert
5 990 m2
Habitat et commerces



OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune d'Echenevex, par sa situation et son développement urbain, est identifiée comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc accompagner un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti.

L'OAP Pré Vert vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en mettant en valeur le patrimoine du cœur de village. Le positionnement central du site dans l'urbanisation d'Echenevex lui confère un enjeu stratégique.

OBJECTIFS:

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre-bourg par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu urbain existant : prendre en compte ce tissu existant dans l'élaboration du plan de composition d'ensemble ;
- Respecter le caractère patrimonial du site en conservant certains bâtiments et en privilégiant une architecture traditionnelle pour les nouvelles constructions ;
- Conserver l'ambiance nature du site en aménageant des jardins paysagers qualitatifs en cœur de site ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- Prévoir la réalisation de 25 logements pour une densité moyenne de 50 logements par hectare environ ;
- Permettre la réalisation de 25% de Logements locatifs intermédiaire (LLI) et 30% de Logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Prévoir des typologies d'habitat individuel pour la partie sud ;
- Prévoir de l'habitat de type petit collectif sur la partie est et centre ;
- Encadrer la hauteur des constructions à 9 mètres au faîtage maximum ;
- Prévoir des commerces en RDC sur la partie nord ;
- Aménager un espace commun paysager en cœur d'opération.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Assurer l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux, formes...) en cohérence avec le caractère patrimonial des bâtiments existants ;
- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C ;
- Travailler les transitions, notamment visuelles, avec l'aire de jeux pour enfants située de l'autre côté de la rue du Bourg ;
- Privilégier au maximum les revêtements de sols traditionnels en pierre, pavés ou galets recoupés.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Aménager un giratoire au croisement de la rue François Estier et de la rue du Bourg ;
- Créer un accès tous modes depuis ce giratoire au nord-ouest du site ;
- Prévoir un principe d'accès possible au sud par la rue François Estier ;
- Inscrire un principe de cheminement piéton reliant le centre de l'OAP et le chemin de la Vie Margoy à l'est ;
- Réaliser un parking souterrain, d'un seul niveau de sous-sol maximum ;
- Prévoir quelques places de stationnement aérien notamment pour les visiteurs le long de la rue du bourg ;
- Prévoir un maillage interne structuré et végétalisé et créer un maillage modes doux par la mise en réseau de cheminements piétons pour accéder à l'espace public de rencontre au nord du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité... ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Respecter la DUP s'appliquant au sein du périmètre de protection éloigné, tout particulièrement pour le raccordement aux eaux usées et sur la gestion des eaux pluviales ;
- Prévoir l'étanchéité du parking souterrain, de manière à ce qu'aucune eau de ruissellement interne au parking ne puisse être infiltrée vers la nappe, ou avec un traitement préalable ;
- Prévoir le pompage, durant la phase travaux, des eaux de la nappe et leur rejet dans un bassin de rétention et d'infiltration. Un pré-traitement sera réalisé par l'intermédiaire d'un filtre à sable par exemple, afin d'éviter toute pollution de la nappe. Ce pompage sera réalisé jusqu'à l'étanchéité totale du parking souterrain ;
- Compenser l'installation d'un parking souterrain et la moindre capacité d'absorption du sol par un système de gestion des eaux pluviales adapté et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales (noues, espaces plantés, bassins de stockage,...).



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Commerces et/ou services en rez-de-chaussée

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Carrefour à aménager
- Principe de desserte principale
- Principe d'accès possible
- Principe de liaison douce
- Principe de stationnement souterrain
- Stationnement aérien

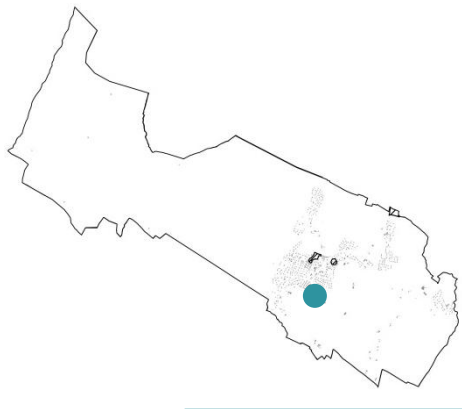
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun paysager

ECHENEVEX // Pré Vert

CONTEXTE

Echenevex
Ville à préserver
Chemin du Couillou
2,94 hectares
Équipement



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Chemin du Caillou / Vue depuis le Chemin des Cailloux

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune d'Echenevex, de par sa situation et son développement urbain, est classée dans la catégorie des villes à préserver. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain de la commune d'Echenevex par la mise en place de trois OAP :

L'OAP **Chemin du Couillou** a pour vocation de permettre la réalisation d'un équipement public nécessaire pour accompagner la demande des habitants (présents et futurs).

L'enjeu de cette opération est de répondre à un besoin essentiel pour maintenir la population existante et d'anticiper l'évolution démographique estimée pour les dix prochaines années dans le PLUiH.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur en extension urbaine pour permettre l'implantation d'équipement ;
- Anticiper les besoins en équipements publics des habitants futurs ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les espaces alentour : zone bâtie, zone naturelle et agricole...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un équipement public pour répondre aux besoins de la population ;
- Créer un espace vert paysager à l'entrée du site, le long du chemin du Couillou.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- La hauteur de la construction n'est pas règlementée mais son gabarit devra être pensé de façon à optimiser son intégration dans le cadre paysager environnant ;
- Soigner l'architecture du et/ou des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la construction dans son environnement immédiat ;
- Aménager un espace vert paysagé à l'entrée de l'opération afin d'assurer une transition paysagère entre l'espace naturel au sud de l'OAP et l'espace déjà urbanisé au nord.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès au site depuis le chemin des Cailloux à l'intersection avec la voirie desservant le lotissement en face de l'opération ;
- Cet accès pourra servir à la mise en place d'un carrefour paysager qui marquera l'entrée de l'espace urbain ;
- Assurer la connexion pour les modes de déplacement alternatifs afin de permettre à tous les usagers de s'approprier les espaces publics en toute sécurité ;
- Organiser le stationnement à l'entrée du site.

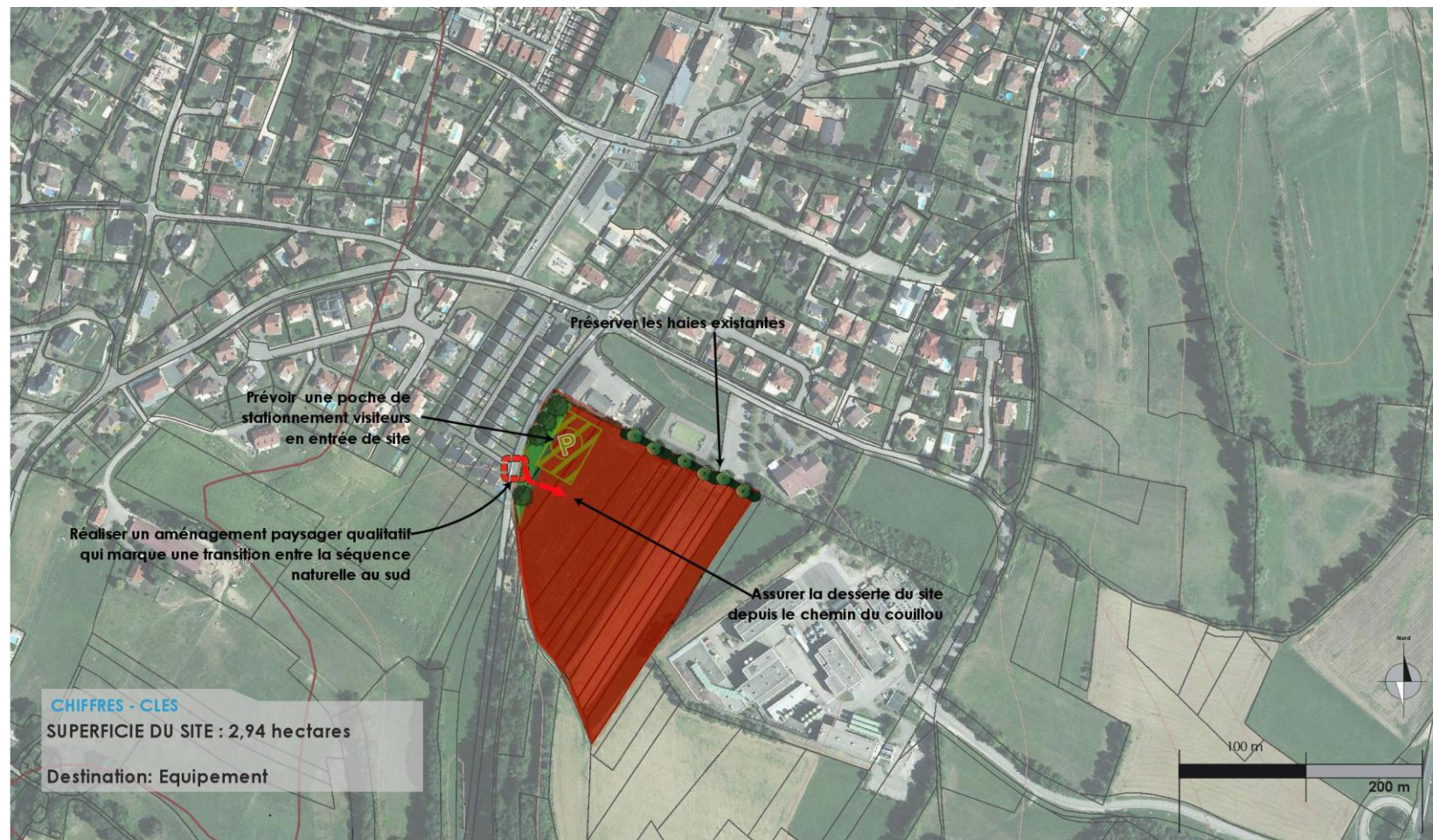
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux existants, notamment la haie présente sur la partie nord-est de l'opération. Celle-ci servira, en plus de son intérêt écologique, de frange paysagère tampon ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les espèces invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement. Dans ce cadre, privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère du site (techniques alternatives, noues, espaces plantés, bassins de stockage).

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Desserte principale: espace partagé tous modes
- Carrefour d'accès à aménager
- Zone de parking mutualisé

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Aménagement paysager à réaliser
- Frange tampon paysagère à préserver

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

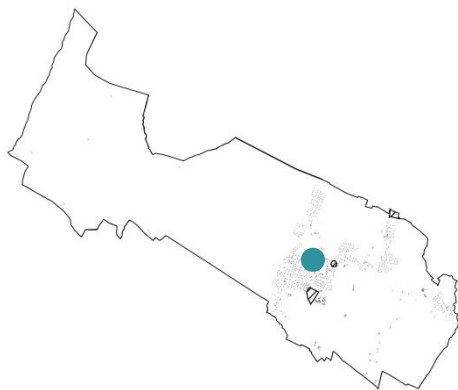
- Equipement public
- Orientation des faitages

périmètre de l'OAP

Echenevex// Chemin du Couillou

CONTEXTE

Echenevex
Ville à préserver
Sur Ville
0,5 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Sur Ville/ Vue depuis la rue du Stade

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune d'Echenevex, de par sa situation et son développement urbain, est identifiée comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc accompagner un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain traduit par la mise en place de trois OAP :

L'OAP Sur Ville vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant de combler les dents creuses dans le respect de la typologie résidentielle existante.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre urbain par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu existant : prendre en compte ce tissu existant dans l'élaboration du plan de composition d'ensemble ;
- Urbaniser la zone en créant des espaces communs partagés en lien avec la trame végétale existante : l'opération devra mettre valeur la qualité paysagère du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 8 logements pour une densité moyenne de 16 logements par hectare environ ;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir de l'habitat de type individuel ou individuel groupé sur la partie sud ;
- Aménager un espace commun paysager en cœur d'opération.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1 ;
- Optimiser l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, orientations, matériaux...) en cohérence avec le tissu existant ;
- Aménager le cœur de l'opération en espace commun paysager pour conforter la trame végétale existante.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès depuis la rue du Stade, située au sud de l'opération ;
- Mettre en place un maillage modes doux au sein de l'opération à partir de l'axe de desserte tous modes ;
- Prévoir des connexions «modes doux» reliant l'opération à l'espace public jouxtant le lavoir, rue des Saugis ;

- Faire de l'espace commun paysager un espace partagé, traversant et support des mobilités douces ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement.

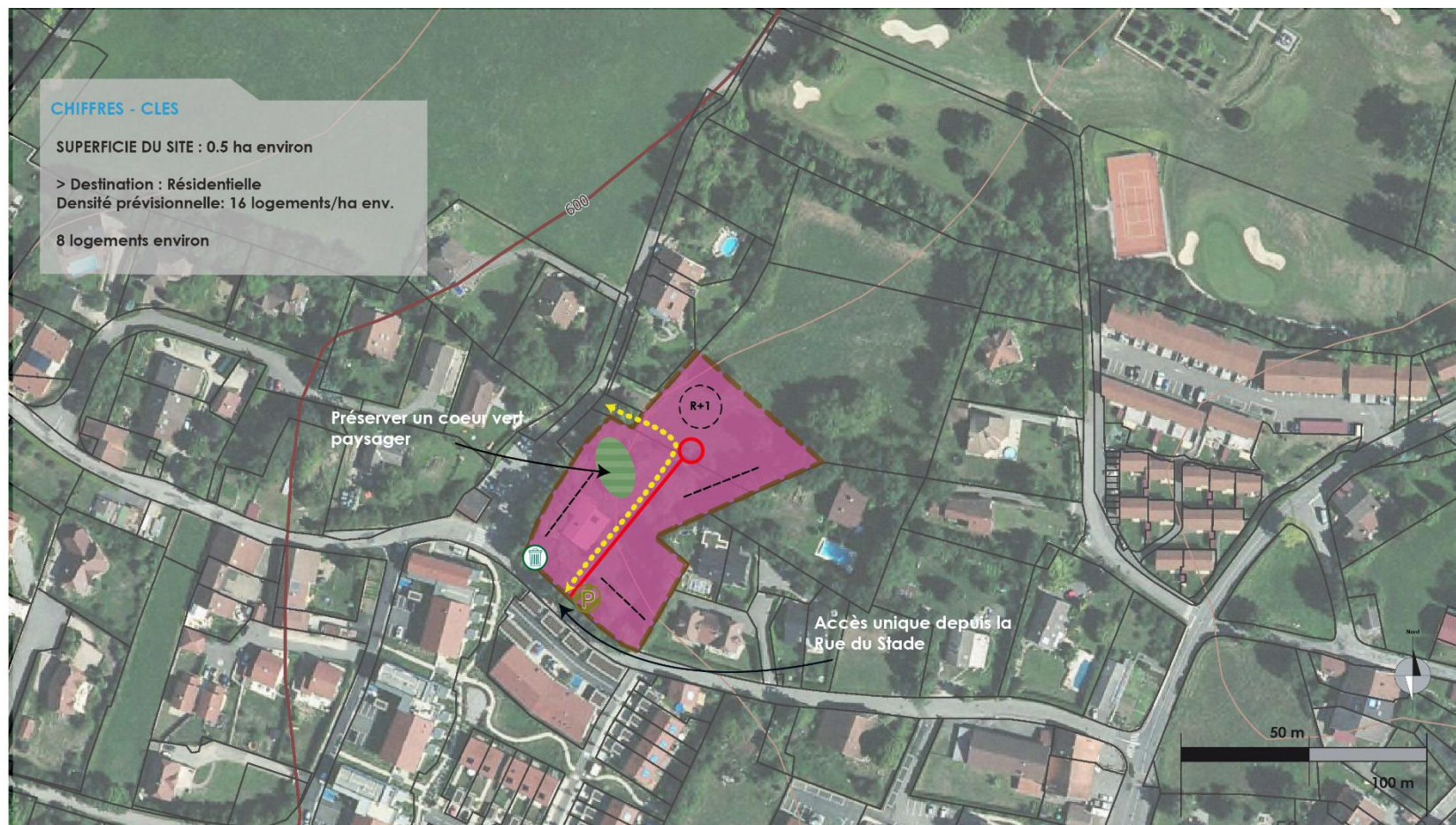
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les espèces invasives ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, notamment les espaces collectifs afin de limiter le ruissellement ;
- Préserver au maximum les arbres existants.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Position de principe de la voie de desserte
- Principe de liaison douce
- Espace de stationnement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Coeur vert paysager
- Localisation préférentielle de l'aire de collecte des ordures ménagères

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat individuel / individuel groupé
- Hauteur maximum autorisée

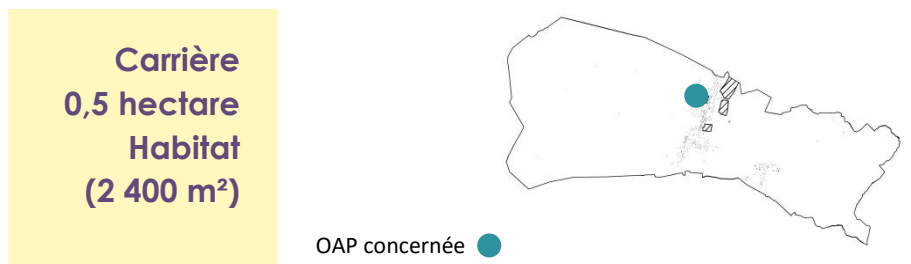
Périmètre de l'OAP

Echenevex// Sur Ville

- *Carrière*
- *Chef lieu*
- *Equipement*
- *Les Courbes*



CONTEXTE



Constat:

Le secteur de la carrière se situe en plein cœur du centre bourg de la commune. Il n'est actuellement pas urbanisé.

Il est en second rang par rapport à la rue de la république, colonne vertébrale de desserte de la commune. En pente douce est-ouest, le site jouxte une zone agricole à l'ouest.

Objectifs:

- Encadrer le développement d'un secteur non bâti en greffe de centre-bourg vers un développement urbain modéré,
- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

Principes d'aménagement:

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Permettre la création de 6 logements maximum en individuel pour une densité de 25 logements à l'hectare ;
- Intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Privilégier une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence des implantations, architectures... ;
- Aménager un espace commun face à l'accès principal qui permettra de proposer un point de vue qualitatif pour l'opération sur le grand paysage ;
- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, couleurs, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le bourg . À cette fin, privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans avec une orientation des faitages parallèles à la pente et à la rue de la République ;
- Conforter les boisements existants le long du chemin de la carrière ;
- Planter une haie bocagère sur une épaisseur de 1 mètres minimum afin d'assurer une transition qualitative avec la zone agricole.

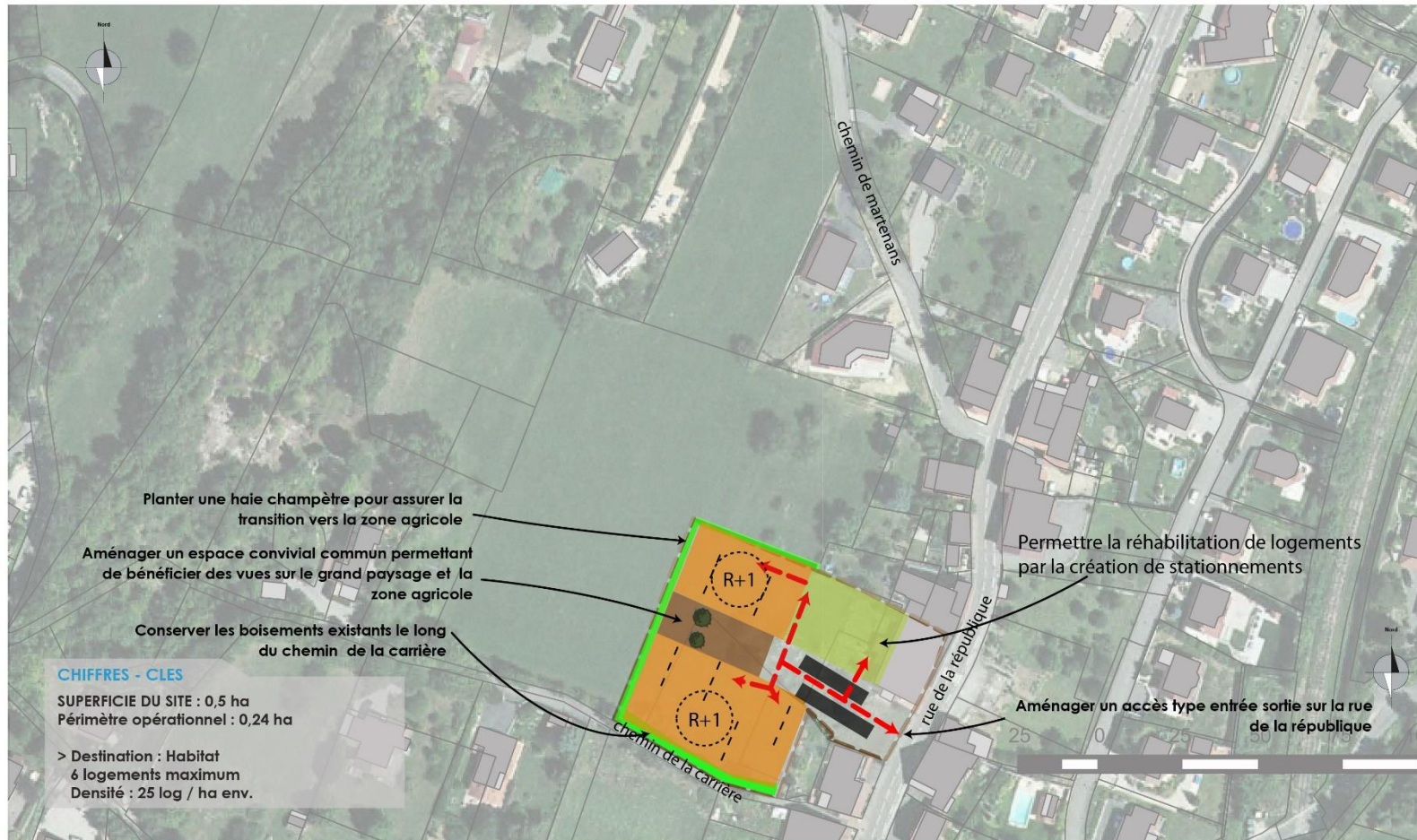
MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Organiser les accès aux futures constructions depuis la rue de la république. Prévoir des places de stationnement le long de la voie de desserte interne facilement accessibles pour les visiteurs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (vigilance à apporter au ruissellement agricole compte tenu de la situation et de la topographie du site) ;
- Les clôtures des jardins privatifs seront végétalisées et veilleront à favoriser le passage de la petite faune et la biodiversité, tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ➔ Desserte
- Zone de parking mutualisée
- Périmètre de l'OAP

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre à planter
- Espace tampon paysagé à créer

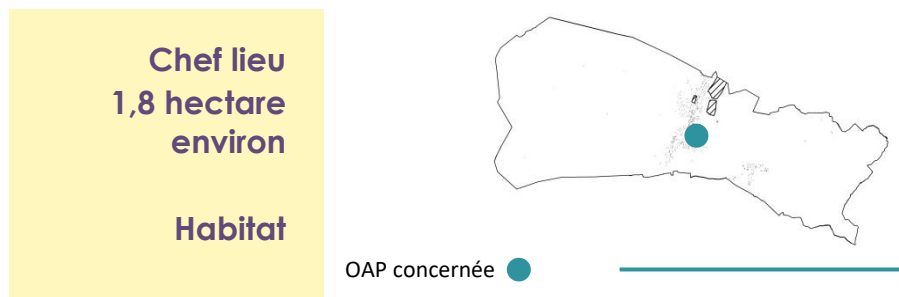
PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat individuel
- Espace commun à aménager
- Réhabilitation de l'existant

- R+1 Volumétrie maximum/ hauteurs
- Ligne de faitage

Farges // La Carrière

CONTEXTE



Constat:

Le secteur chef lieu de Farges est un secteur stratégique, en extension, pour le renforcement de la polarité urbaine du bourg. En effet, le site bénéficie d'un accès aisé aux commerces, services et équipements du centre.

En lisière de l'ancienne voie ferrée, il dispose également à terme de cet atout lié à son futur aménagement en mode doux, pour permettre de réaliser une opération bien connectée à son environnement, praticable en modes doux.

Objectifs:

- Encadrer le développement d'une nouvelle zone résidentielle en greffe de centre-bourg, à proximité d'un élément bâti patrimonial de la commune ;
- Réaliser des liaisons douces permettant de contribuer à la création de continuités à l'échelle du chef- lieu ;
- Réaliser une opération d'ensemble et prendre en compte l'évolution à plus long terme du tissu environnant afin de ne pas obérer les connexions futures.

Principes d'aménagement:

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Encadrer la création d'une opération d'ensemble de 35 logements maximum, en typologie d'habitat intermédiaire/individuel groupé ;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux au programme d'ensemble ;
- Implanter un équipement de type parking public d'une capacité de 50 à 70 places.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Étudier avec soin l'implantation des constructions sur la rue de la république afin d'éviter un effet corridor trop marqué: les constructions s'implanteront à l'alignement puis en recul avec des discontinuités. Le traitement de ces reculs et discontinuités feront l'objet de traitements paysagers ou minéraux de qualités (à l'instar des chapelets de vides dans les tissus imbriqués de bourg). La hauteur des constructions sur la rue de la république correspondra à du R+1+combles au maximum. L'orientation des faitages se fera parallèlement à la rue de manière préférentielle. Toutefois, une ligne de faitage perpendiculaire à la voie est possible pour animer cette séquence ;
- En cœur d'îlot, implanter une part d'habitat individuel groupé en R+1 préférentiellement avec toitures à pans et orientation du faitage parallèle à la voie de la république ;
- Entre la voie de desserte interne et l'emprise de la voie ferrée, des programmes d'habitat intermédiaire en R+1+ combles s'implanteront préférentiellement en peigne afin de préserver des vues sur le grand paysage et de profiter de l'ensoleillement pour les pièces de vie ;
- Favoriser une architecture sobre en évitant le pastiche et reprenant la colorimétrie du chef- lieu ;
- Privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

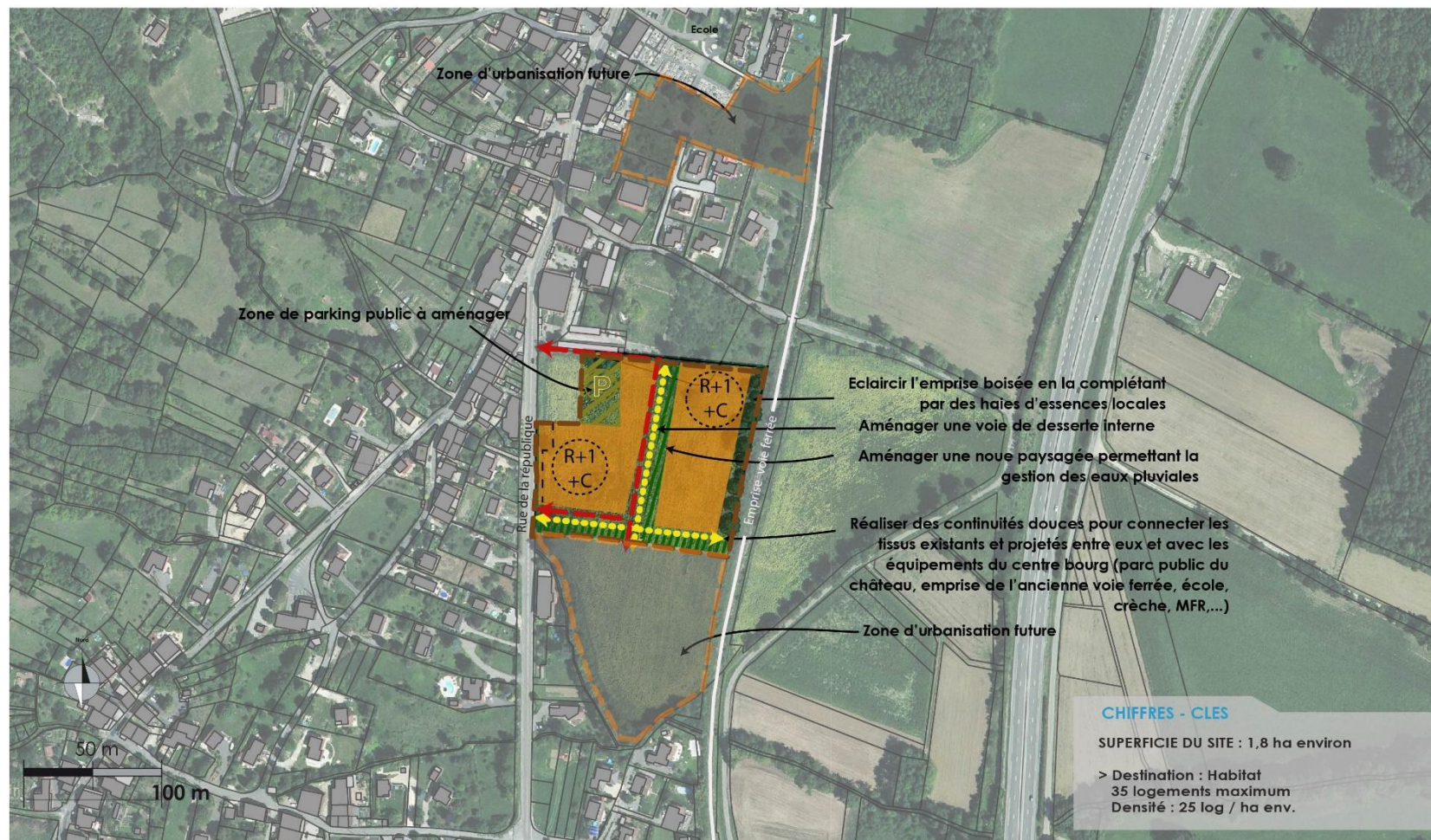
MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Conforter le réseau de mobilité douce existant sur le secteur afin d'améliorer la connexion du centre avec les quartiers environnants (pour les courtes distances) ;
- Organiser les accès véhicules légers depuis la rue de la République. La temporalité de l'aménagement du carrefour au sud sur la rue de la République, qui permettra à terme la desserte de la zone d'urbanisation future, devra être étudié ;
- Aménager un mode doux au cœur de l'opération en nord-sud afin de le connecter à terme avec la zone d'urbanisation future au sud. De même, une emprise est-ouest réservée aux modes doux sera aménagée à l'interface de la zone d'urbanisation future permettant de relier la rue de la République avec l'emprise publique de l'ancienne voie ferrée, une fois celle-ci réhabilitée. Ces deux emprises présenteront des profils en travers confortables afin de participer à la qualité d'usage de ce nouveau quartier ;
- Réserver une emprise le long de la rue de la République pour aménager un parking ouvert au public (environ 50 à 70 places) ;
- À l'échelle de l'opération d'ensemble, les espaces communs représenteront à minima 15% du foncier disponible ;
- Organiser les accès et les stationnements de manière collective et optimisée, en veillant à ce que ces derniers soient perméables et paysagés. Prévoir des places de stationnement le long de la voie de desserte interne facilement accessibles pour les visiteurs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Aménager et préserver des espaces verts communs permettant l'infiltration des eaux pluviales et offrant des espaces de rencontre entre les habitants ;
- Éclaircir les boisements existants le long de la voie ferrée sources de marques solaires importants en fonction du plan masse du projet et compléter le cas échéant par une haie composée d'essences locales ;
- Étudier la transition espace public/privé sur la rue de la République de façon à proposer un aménagement cohérent et qualitatif. En cas de recours à des clôtures sur le domaine public ou collectif, étudier la mise en œuvre de dispositifs pérennes visant à préserver l'intimité des logements. Le parking ouvert au public sera paysagé. Sur la rue de la République, le principe de mutualiser l'accès arrière du château pour desservir ce futur parking sera étudié ainsi que le prolongement du mur en pierre sèche (château) afin de contribuer à l'intégration paysagère de cette zone de stationnement ;
- Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (type noues végétalisées).

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Liaison douce
- ↔ Accès principal/desserte

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre existant
- ////// Noues paysagées

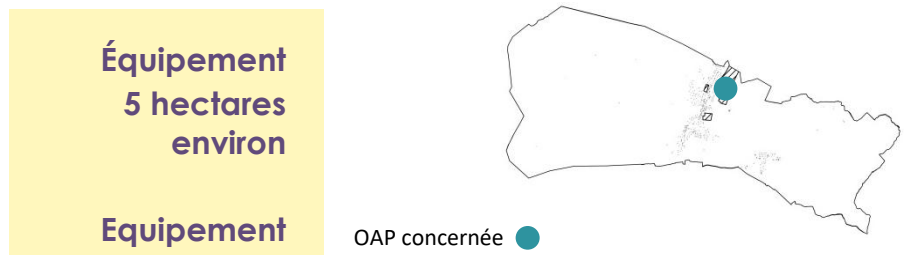
PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat intermédiaire
- Parking public paysagé - 70 places
- Zone d'urbanisation future

- R+1 Volumétrie maximum/ hauteurs
- - - Implantation du bâti/ alignement discontinu

Farges // Chef Lieu

CONTEXTE



Constat:

Ce secteur dispose d'une grande visibilité depuis l'axe majeur de circulation du Pays de Gex (2*2 voies). Très accessible pour les véhicules motorisés depuis l'échangeur de Farges, il bénéficie également de l'opportunité offerte par l'emprise de l'ancienne voie ferrée (future liaison mode doux en site propre type voie verte) pour connecter efficacement le site au centre-bourg.

Objectifs:

- Organiser le développement d'un secteur non bâti vers un pôle d'équipements communaux et intercommunaux ;
- Traiter l'entrée de ville de Farges depuis la 2*2 voies (RD884) et la sortie de l'échangeur de Farges ;
- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions notamment depuis la 2*2 voies ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

Principes d'aménagement:

PROGRAMMATION URBAINE

Implanter une MFR, un centre de secours

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Privilégier une implantation de la façade principale des constructions parallèle à l'axe de la 2*2 voies en travaillant sur l'animation des façades, la qualité de l'architecture et des matériaux employés notamment. Une attention particulière sera apportée aux couleurs afin d'assurer une bonne insertion dans le site ;
- Implanter les constructions de manière discontinue en veillant à conserver des césures paysagères qui conservent des cadrages sur le grand paysage. Ces césures pourront accueillir les éléments non bâtis des programmes (ex : zones de stationnement, espaces d'évolution extérieurs type terrain de sport, espaces récréatifs... ;
- Respecter une hauteur maximale des constructions limitée à 12 mètres de façon à ne pas créer de barrière aux points de vue existants depuis le bourg sur les Alpes.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE & DEPLACEMENTS

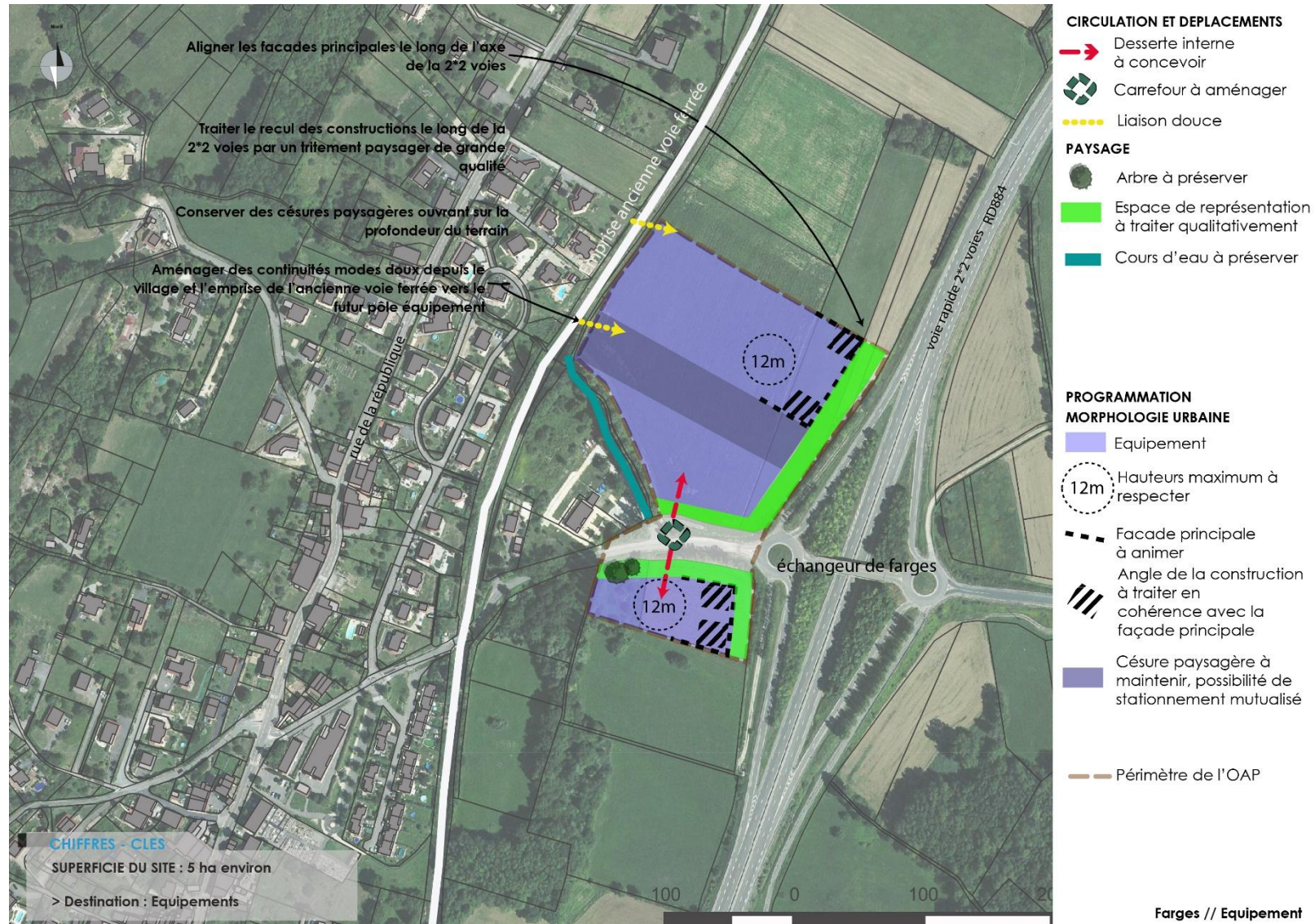
- Organiser les accès aux futures constructions depuis la route départementale en aménageant un nouveau carrefour qui permettra d'assurer la desserte des deux tènements au nord et au sud de la voie ;
- Prévoir des places de stationnement, de préférence en veillant à les mutualiser entre les différents équipements présents sur le site et en recherchant des dispositifs constructifs non imperméabilisants ;
- Prévoir les emprises permettant d'assurer une bonne connexion mode doux entre le pôle d'équipements et le centre de la commune.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Traiter le recul réglementaire le long de la 2*2 voies de manière végétalisée et cohérente sur l'ensemble du pôle équipement. Cet aménagement paysager créera un espace qualitatif de représentation du secteur le long de la 2*2 voies. De même, pour les entrées du pôle nord et sud, préférer un traitement paysager qualitatif à des espaces minéralisés ;
- Conserver les masses boisées existantes qui participent à la qualité paysagère d'ensemble ;
- Veiller à ne pas imperméabiliser les terrains situés à proximité du cours d'eau afin de préserver la ripisylve ;

- Les clôtures conçues à l'échelle du pôle selon un cahier des charges commun, le cas échéant, seront végétalisées et veilleront à favoriser le passage de la petite faune et la biodiversité, tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

SCHEMA DE PRINCIPE

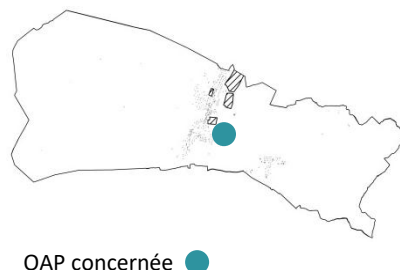


Farges // Equipement

CONTEXTE

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

**Farges
Les Courbes
1,4 hectare
Artisanat, commerce
et logistique**



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Les Courbes – Photo aérienne

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le sud gessien, entre les pôles relais de Collonges et Péron, Farges est caractérisée par un développement résidentiel le long de la rue de la République, colonne vertébrale de la commune.

Le secteur d'OAP se situe au sud-est de Farges, à la sortie de la commune, de part et d'autre de la route d'Asserans. Il s'inscrit entre un secteur pavillonnaire à l'ouest, et des parcelles agricoles. La RD 884, axe de communication majeur de l'agglomération, se situe à proximité, sans pour autant desservir directement le site.

A vocation artisanale, la ZAE des Courbes permettra de renforcer le tissu économique local tout en valorisant l'entrée de ville via une intégration paysagère et environnementale des constructions, et la qualité architecturale des bâtiments. La localisation en entrée de ville permettra aux futures activités de bénéficier d'une bonne accessibilité et visibilité.

L'ensemble du secteur est aujourd'hui classé UAa (zone Urbaine Activités artisanales) au plan de zonage.

OBJECTIFS

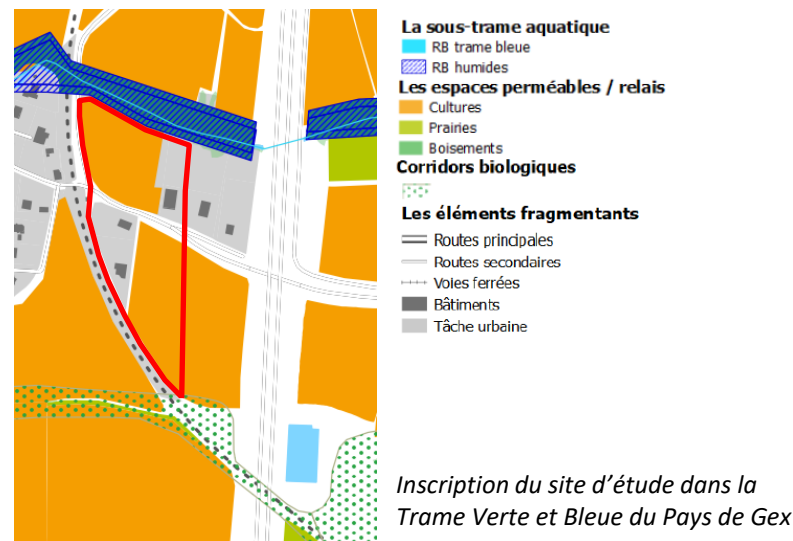
- Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales et logistiques pour répondre aux besoins d'entreprises locales ;
- Soigner la qualité architecturale, paysagère et environnementale du projet pour une transition travaillée entre les espaces agricoles et arborés environnants, la future voie verte (ex-voie ferrée) au sud, vers le tissu existant à l'ouest ;
- S'appuyer sur la trame écologique existante (haies bocagères au nord) et à venir (future voie verte à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée) ;
- Compléter le maillage viaire au sein du site, pour une bonne gestion des circulations ;
- Réaliser deux opérations d'aménagement d'ensemble

TRAME VERTE ET BLEUE

Le secteur des Courbes est situé hors de l'enveloppe urbaine mais en extension directe de celle-ci. La biodiversité y est, à priori, peu diversifiée compte-tenu de la nature agricole des sols (culture = tendance à la mono-spécificité végétal d'où des habitats et une faune inféodée peu diversifiée et probablement commune) et contrainte, par ailleurs, par la proximité immédiate de la route départementale 884 à l'est et l'urbanisation à l'ouest. Toutefois, le ruisseau de Montey et sa ripisylve, constituant un réservoir de biodiversité humide à l'extrémité nord du site est un axe privilégié de déplacement pour la faune et présente de fait un intérêt et un enjeu écologique local pour le maintien d'une connexion entre le piémont et le bois Maillet. De même, le bocage lâche rejoignant l'ancienne voie ferrée puis des espaces bocagers plus denses constitue un corridor linéaire d'intérêt également local à la pointe sud du périmètre d'OAP.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site d'OAP est localisé au droit d'une entrée de ville secondaire de Farges par la route d'Asserans où l'ambiance paysagère est marquée par les espaces agricoles ouverts. Du fait d'un talus et d'une bande arborée, la route départementale 884 n'est pas visible depuis le site qui bénéficie par ailleurs d'une vue sur le massif du Jura, offrant alors un écrin paysager qualitatif au futur projet permettant de faire rentrer un grand motif de naturalité emblématique du pays gessien dans un paysage du quotidien. Dans ce cadre, l'insertion paysagère, la valorisation des vues et le travail de transition entre la séquence paysagère agricole et l'urbanisation apparaissent comme des enjeux primordiaux.

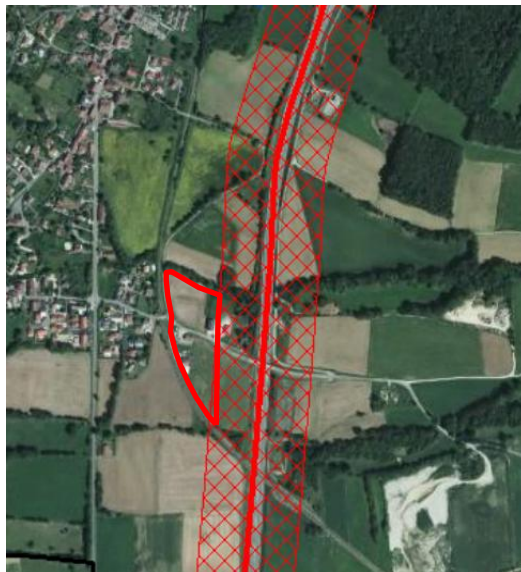


DÉPLACEMENTS

Le site se situe à l'écart des routes structurantes du territoire communal et n'est pas, à ce titre, desservi par un réseau de transport en commun. Toutefois, l'ancienne voie ferrée et future voie verte bordant la limite ouest du secteur offre une possibilité de desserte par des mobilités actives. De même, le plan mode doux projeté de faire de la rue de la République, située à moins de 5 minutes à pied du site d'OAP, un axe support pour les mobilités actives.

RISQUES ET NUISANCES

La limite est du secteur des Courbes est impactée par les nuisances sonores induites par le trafic supporté par la route départementale 884. Classée par le préfet comme une infrastructure de catégorie 3, une bande de 100m de part et d'autre de la voirie impose des mesures acoustiques accrues pour les futures constructions. Le site présente par ailleurs une faible sensibilité aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles.



 Zone affectée par le bruit

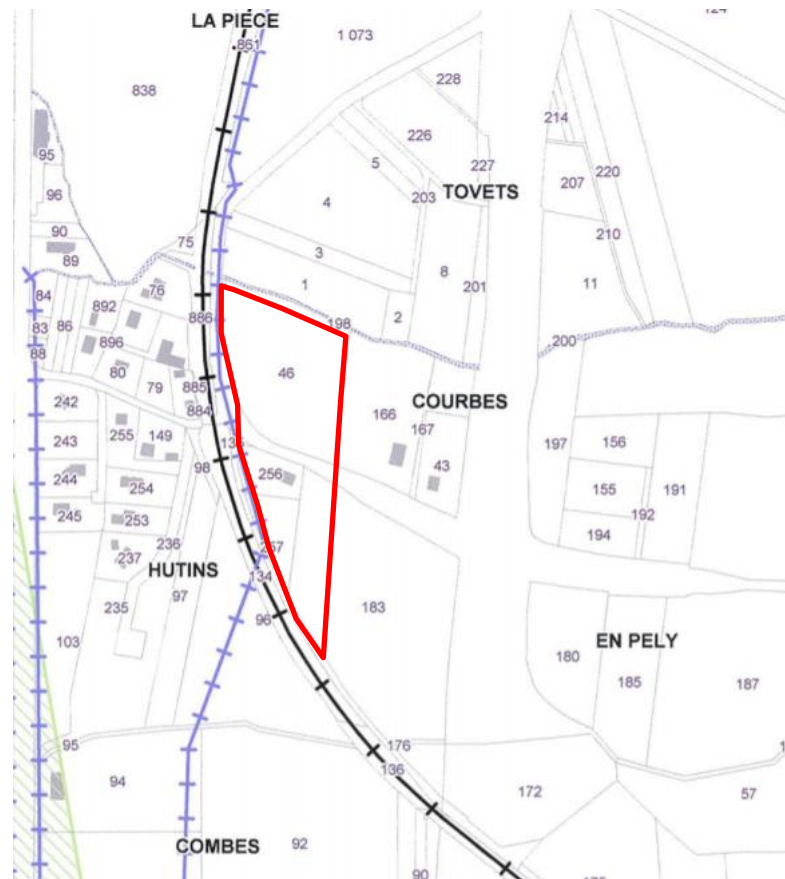
EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eau potable et d'eaux usées desservent le site au droit de la route d'Asserans.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Deux servitudes d'utilité publique s'appliquent en limite du site d'OAP :

- Servitude relative à la voie ferrée (T1) instaurant notamment une interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer.
- Servitude attachée aux réseaux de télécommunications



-  Réserve Naturelle de la Haute Chaîne du Jura - AC3
-  Réseau de transport d'électricité - I4
-  Réseau de télécommunications - PT3
-  Voie ferrée - T1

*Servitudes d'Utilité Publique
impactant le site d'OAP*

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Préservation d’espaces perméables et de corridors d’intérêt locaux passant en limite nord et sud du site et présence d’une zone humide qui jouxte le périmètre d’OAP	--
Paysage et patrimoine	--	Entrée secondaire de ville, traitement de l’interface ville/espaces agro-naturel et maintien de la perception du grand paysage	--
Risques et nuisances	--	Nuisances sonores en limite du site	--
Gestion de l’eau	Zone desservie par les réseau AEP et EU	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales et logistiques ;
- Interdire les activités tertiaires et restaurants dans le programme ;
- Assurer une diversification des formes urbaines des bâtiments implantés ;
- Prévoir deux opérations d'aménagement d'ensemble, de part et d'autre de la route d'Asserans

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Diversifier les formes urbaines afin de créer un cadre de vie de qualité par un travail sur l'implantation, l'orientation des bâtiments, les gabarits, les façades, la volumétrie, ou encore les matériaux des futures constructions ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions et à la préservation des vues sur le grand paysage ;
- Traiter les limites du site, afin de créer une transition végétalisée qualitative en entrée de ville secondaire et qualifier l'interface avec les constructions existantes d'autre part ;
- Créer une strate arbustive et/ ou arborée en frange de l'urbanisation existante, dimensionnée de façon à limiter les nuisances sonores potentielles des activités vers le secteur pavillonnaire adjacent. Les constructions devront démontrer la prise en compte des nuisances sonores et leur réduction par l'utilisation de méthodes d'aménagement ou d'utilisation de matériaux de construction adaptés ;

- Séparer les activités du secteur 1 par des clôtures végétalisées individuelles, qui n'excéderont pas 2 mètres ;
- Délimiter le secteur 2 par une clôture périphérique, composée de panneaux grillagés d'1,80 mètres de hauteur et accompagnée d'une haie végétalisée ;
- Assurer l'optimisation du foncier en travaillant autant que possible sur la mitoyenneté des bâtiments ;
- Proposer une architecture contemporaine favorisant la réinterprétation des motifs architecturaux hérités, simple et adaptée au contexte dans lequel elle s'insère ;
- Privilégier les matériaux locaux (bois...), notamment pour les bâtiments implantés de part et d'autre de la route d'Asserans ;
- Imposer 30% de façades vitrées pour les activités disposant d'un showroom et implantées le long de la route d'Asserans ;
- Mettre en place un maillage paysager à l'échelle du site, s'appuyant sur l'existant (haie au nord), et complété par un réseau d'espaces végétalisés (haie végétalisée composée d'essences locales caduques et persistantes) ;
- Limiter la hauteur des constructions à 10 mètres au faîtage ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un maillage viaire interne végétalisé, depuis la route d'Asserans ;
- Au sein du secteur 2, l'accès sera en double sens et la voirie interne en sens unique ;
- L'accès aux activités se fera exclusivement via les voies créées, sauf pour les activités commerciales sur le secteur sud, accessibles depuis la route d'Asserans ;
- Conforter les voies existantes desservant le site afin de supporter le trafic généré par le nouveau projet ;
- Sécuriser les carrefours créés entre les voies nouvelles et les voies existantes ;
- Aménager des aires de stationnement paysagères en evergreen et mutualisées ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Prendre en compte l'aléa inondation du ruisseau du Montey est à prendre au nord de la parcelle 281 ;
- Veiller à l'équilibre entre les espaces imperméabilisés et les espaces perméables ou de pleine terre, via l'application d'un coefficient de biotope de 20% minimum de l'Unité Foncière ;
- Préserver les corridors écologiques locaux qui jouxtent le périmètre au nord et au sud : veiller notamment :
 - à la mise en place de démarche de type « chantier propre » en phase travaux ;
 - à la création de zones tampons végétalisées...
- Limiter l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets pour favoriser l'infiltration des eaux en particulier au niveau des aires de stationnement en privilégiant un revêtement poreux ;

- Végétaliser les espaces communs au maximum dans l'objectif de limiter les incidences de l'artificialisation/imperméabilisation des sols notamment sur l'inconfort thermique et le ruissellement pluvial ;
- Les plantations doivent être d'espèces variées et locales adaptées au climat afin d'empêcher les plantes invasives et sachant que les ensembles mono-spécifiques sont de fait interdits ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols et à la proximité des éléments de trame bleue.

SCHEMA DE PRINCIPLE

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Secteurs

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activités économiques (artisanat, commerce et logistique)
- Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voiries existantes
- Principe de desserte principale

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Strate arborée à conserver ou à créer
- Strate arbustive ou herbacée à créer
- Arbres et franges arborées existantes



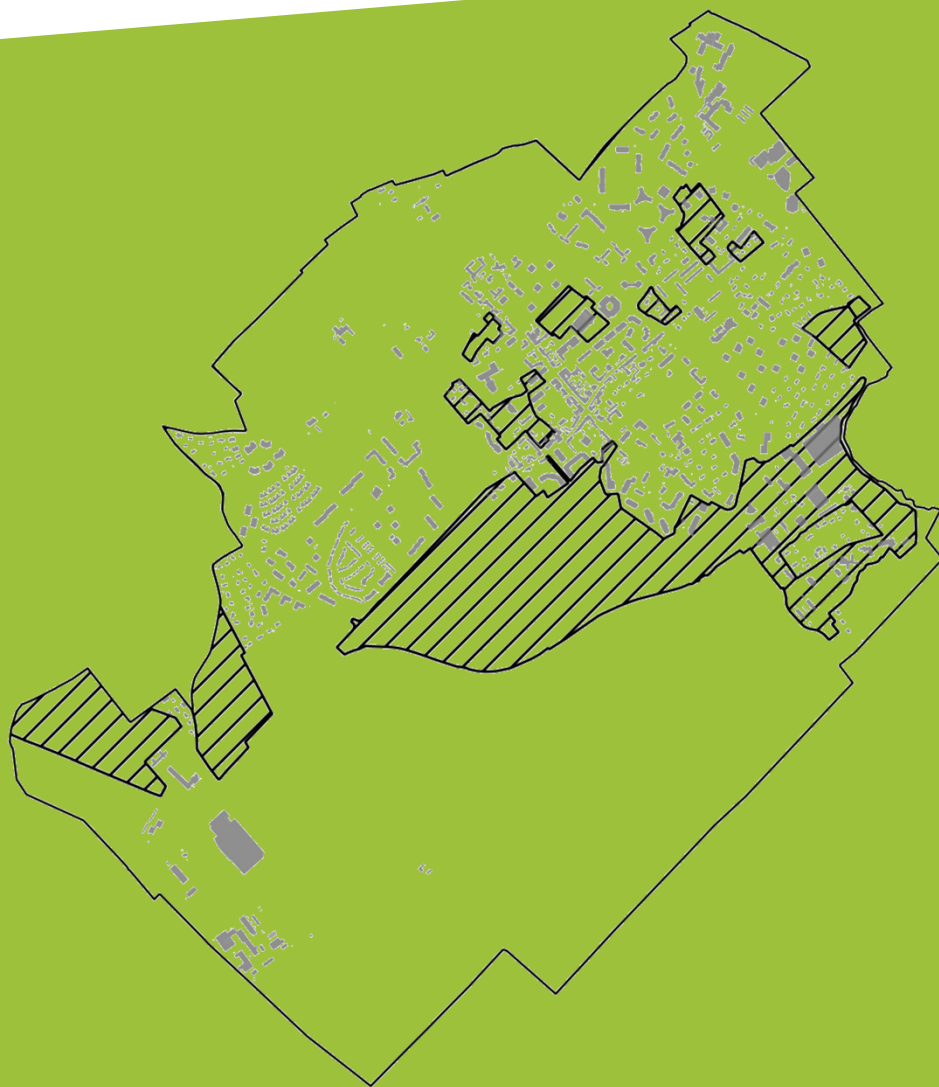
CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1,4 ha
 Secteur 1 : 0,81 hectares env.
 Secteur 2 : 0,62 hectares env.

> Destination : Artisanat, commerce et logistique

Farges // Les Courbes

Ferney-Voltaire



- *Chemin de Collex*
- *Chemin des Fleurs*
- *Église*
- *Ferney Genève Innovation*
- *Levant*
- *Mairie*
- *Rives du Nant*

CONTEXTE

Ferney-Voltaire
Chemin de Collex
Pôle urbain
6 100 m²
Habitat /Commerce



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP chemin de Collex - Vues depuis l'avenue du Jura



Localisation de l'OAP chemin de Collex - Vues depuis le chemin de Collex

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait l'une des communes les plus peuplées du Pays de Gex.

Le secteur d'OAP se situe dans un espace urbanisé que l'on pourrait qualifier de « centre élargi » de la commune de Ferney-Voltaire. C'est un secteur à dominante résidentielle marqué toutefois par la présence de commerces et de services, ainsi que par le futur arrêt du TCSP.

La commune souhaite à travers cette OAP effectuer une opération de renouvellement urbain en faveur de la densité et de la mixité sociale et fonctionnelle.

OBJECTIFS

- Structurer l'espace urbain autour de l'espace public principal, la rue et l'arrêt TSCP ;
- Augmenter la densification du secteur par la mise en place d'un projet urbain de qualité, notamment avec le renouvellement urbain du tissu pavillonnaire existant ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune ;
- Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle en proposant notamment des commerces/services de proximité en RDC des immeubles ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers en proposant des aménagements paysagers de qualité ;
- Travailler l'intégration du projet dans le paysage urbain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation de 200 logements pour une densité moyenne de 327 logements par hectare ;
- Prévoir au minimum 25% de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Prévoir quelques commerces en rez-de-chaussée des immeubles le long de l'avenue du Jura. L'idée est d'offrir la possibilité d'implanter quelques commerces sans pour autant imposer la totalité des rez-de-chaussée en linéaire commercial ;
- Prévoir un espace vert paysager en cœur d'îlot ;
- Prendre en compte l'emplacement réservé prévu le long de l'avenue du Jura ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines en tenant compte des usages (habitat, commerce en RDC). Il s'agira notamment de mener une réflexion sur les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Les constructions devront respecter des reculs obligatoires définis dans le document graphique ci-après. Ces reculs sont imposés en tenant compte des espaces avoisinants existants et permettront de dégager des emprises foncières. Celles-ci seront traitées en espace public qualitatifs, dans le prolongement des façades urbaines ;
- Harmoniser les gabarits des futures constructions avec le tissu environnant en proposant des hauteurs allant de R+4+C sur la partie sud-est de l'opération à R+5+C pour le reste du secteur.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Supprimer la voie « impasse de Collex » et la remplacer par un cheminement doux permettant de traverser le site du nord au sud ;
- Prévoir un accès depuis le chemin de Collex ;
- Cet accès sera directement connecté au parking souterrain prévu pour l'ensemble de l'opération afin de dégager un maximum d'espace, notamment en faveur de l'espace vert paysager.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir et planter des éléments végétaux sur le site permettant de compenser l'imperméabilisation du site et de maintenir une biodiversité locale ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité... ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales (noues dans les espaces paysagers notamment, ...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Recul des constructions à traiter
- commerces / activités de service en RDC
- Emplacement réservé
- Principe de liaison douce

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert paysager

Ferney-Voltaire// Chemin de Collex

CONTEXTE

Ferney-Voltaire
Chemin des Fleurs
Pôle urbain
4 000 m²
Habitat / Commerce



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Chemin des Fleurs - Vues depuis la rue de Versoix



Localisation de l'OAP Chemin des Fleurs - Vues depuis le chemin des Fleurs

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait l'une des communes les plus peuplées du Pays de Gex.

La zone d'OAP se situe au nord de la commune dans un secteur à caractère résidentiel accompagné de quelques commerces de proximité.

L'enjeu de cette OAP est de dessiner les contours du développement urbain du secteur dans le but de terminer la recomposition du haut de la rue de Versoix.

OBJECTIFS

- Augmenter la densification du secteur par la mise en place d'un projet urbain de qualité : permettre le renouvellement urbain du tissu pavillonnaire existant ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers en proposant des aménagements paysagers de qualité ;
- Travailler l'intégration urbaine et paysagère du projet en créant des espaces partagés (espaces collectifs et espaces publics).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation de 90 logements pour une densité moyenne de 225 logements par hectare ;
- Prévoir au minimum 25% de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Offrir la possibilité de construire un bâtiment de faible hauteur (4,5m) à destination de commerce et/ou service le long de la rue de Versoix dans le prolongement du linéaire commercial existant ;
- Planter 7 arbres d'alignement de haute tige le long de la rue de Versoix ;
- Prévoir des espaces collectifs paysager à l'arrière des immeubles ;
- Prendre en compte l'emplacement réservé dédié à l'élargissement de la voie ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines en tenant compte des usages (habitat, commerce en RDC). Il s'agira notamment de mener une réflexion sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Les constructions devront respecter des reculs obligatoires définis dans le document graphique ci-après. Ces reculs sont imposés en tenant compte des espaces avoisinants existants et permettront de dégager des emprises foncières nécessaires pour enrichir notamment la composition architecturale des façades (traitement paysagers, arbres d'alignement) ;

- Limiter la hauteur des constructions à 18m afin de permettre une intégration optimale des constructions dans le tissu environnant ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative au nord de l'opération ;
- Planter 7 arbres d'alignement de haute tige le long de la rue de Versoix afin d'agrémenter les façades urbaines : plantés en pleine terre, 25/30 – 7m, essence homogène (caduque ou marcescente) ;
- Prévoir une césure toute hauteur le long du chemin des Fleurs pour interrompre le linéaire de la façade constructible, trop important d'un seul tenant.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès depuis le chemin des Fleurs ;
- Cet accès sera directement connecté au parking souterrain prévu pour l'ensemble de l'opération afin de dégager le maximum d'espace, notamment en faveur des espaces paysagers ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Planter 7 arbre de haute tige le long de la rue de Versoix. Ces arbres permettront, en plus de leur intérêt écologique et paysager, une meilleure organisation de l'espace public
- Planter et maintenir des éléments végétaux sur le site permettant de compenser l'imperméabilisation du site et de maintenir une biodiversité locale ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité... ;
- aménager des bandes tampon végétalisées : le long des limites nord et nord-est de l'opération ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales (noues dans les espaces paysagers...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

HI Hauteur maximum autorisée

Zone possible d'implantation d'un commerce

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif

Equipement public

Recul des constructions à traiter

Espace vert paysager

Linéaire commercial

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte principale tous modes

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère à créer

Ferney-Voltaire // chemin des Fleurs

CONTEXTE

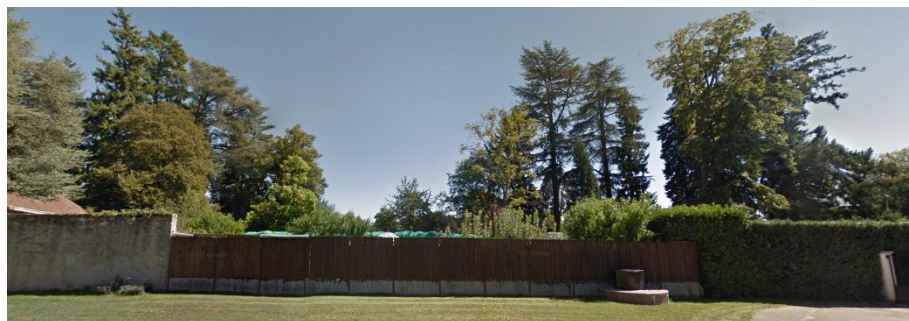
Ferney-Voltaire
Eglise
Pôle urbain
6 000 m²
Habitat /Équipement



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Église - Vues depuis le chemin du Cimetière



Localisation de l'OAP Église - Vues depuis le cimetière

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait l'une des communes les plus peuplées du Pays de Gex.

La zone d'OAP se situe dans un secteur marqué par la présence de deux bâtiments patrimoniaux : l'église et le château de Ferney-Voltaire. Le secteur est également marqué par la présence d'un cimetière à proximité immédiate ainsi que d'une masse arborée au cœur du périmètre. À ce titre, cette OAP vise naturellement à permettre une certaine forme de densité urbaine dans le respect des éléments d'intérêt bâtis ou non bâtis existants.

OBJECTIFS

- Permettre l'implantation de quelques immeubles d'habitations en tenant compte du caractère patrimonial et paysager du secteur ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers en proposant des aménagements paysagers de qualité ;
- Travailler l'intégration urbaine et paysagère du projet en créant des espaces partagés en s'appuyant sur la richesse de la trame végétale existante ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation de 40 logements pour une densité moyenne de 130 logements par hectare ;
- Prévoir au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Aménager le cœur d'opération en espace vert paysager ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Les constructions projetées veilleront à ne pas porter atteinte aux abords des monuments historiques existants. Elles seront implantées dans le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel et urbain. Elles rechercheront également une insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Dans tous les cas, elles seront soumises au respect des prescriptions et recommandations des avis de l'ABF ;
- Limiter la hauteur des constructions à R+1+A/C afin de permettre une intégration optimale des constructions dans le tissu environnant.
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative ;
- Les constructions à venir seront soumises à avis conforme de l'ABF.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès pour desservir l'ensemble de l'opération :
 - Un accès au sud permettant desservir les constructions via un stationnement souterrain ;
 - Un accès au nord depuis la rue de Gex.

L'objectif de ce parti-pris d'aménagement est de prévoir deux accès périphériques permettant la desserte des constructions tout en préservant le cœur d'opération de tout usage motorisé ;

- Prévoir une connexion douce suivant un axe nord – sud

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Planter et maintenir des éléments végétaux sur le site permettant de compenser l'imperméabilisation du site et de maintenir une biodiversité locale ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité... ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Une étude spécifique devra être réalisée afin de définir l'aménagement global de la zone qui prenne en compte l'intégration paysagère et architecturale des constructions à venir et la préservation du paysage existant.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales (noues dans les espaces paysagers...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif / Petit collectif
Equipement public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
Voies existantes
Principe de desserte principale
Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbres existants à préserver et/ou renouveler

Ferney-Voltaire// Eglise

CONTEXTE

Ferney-Voltaire
Ferney Genève
Innovation
Pôle urbain
65 hectares
Mixte



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Ferney Genève Innovation - Vues depuis la Route de Meyrin

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait la commune actuellement la plus peuplée du Pays de Gex.

Le secteur d'OAP se trouve au sud de la commune et fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'aménagement de ce quartier permettra de valoriser l'entrée de ville de Ferney-Voltaire, d'assurer le développement démographique et économique de la commune et du Pays de Gex, d'assurer une mixité sociale dans un contexte de très forte pression immobilière et foncière et de fabriquer une interface avec les espaces agricoles et naturels situés au sud de la RD35.

Le secteur d'OAP concerne à la fois le périmètre de la ZAC Ferney Genève Innovation (classé en 1AUFgi et UFGi au zonage) et un secteur dédié à de l'équipement classé en 1AUE en limite nord-est de l'OAP.

OBJECTIFS

- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages afin de répondre aux besoins des habitants actuels et des futurs arrivants tout en tenant compte des enjeux urbains et paysagers du site de Ferney Genève Innovation ;
- Concevoir des aménagements et un projet sobres et qualitatifs afin de préserver le caractère naturel du site et d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants ;
- Maîtriser la densification de ce secteur qui constituera l'entrée sud-ouest de Ferney-Voltaire et travailler la transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- Prendre en compte les risques impactant le site et promouvoir une résilience des aménagements.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

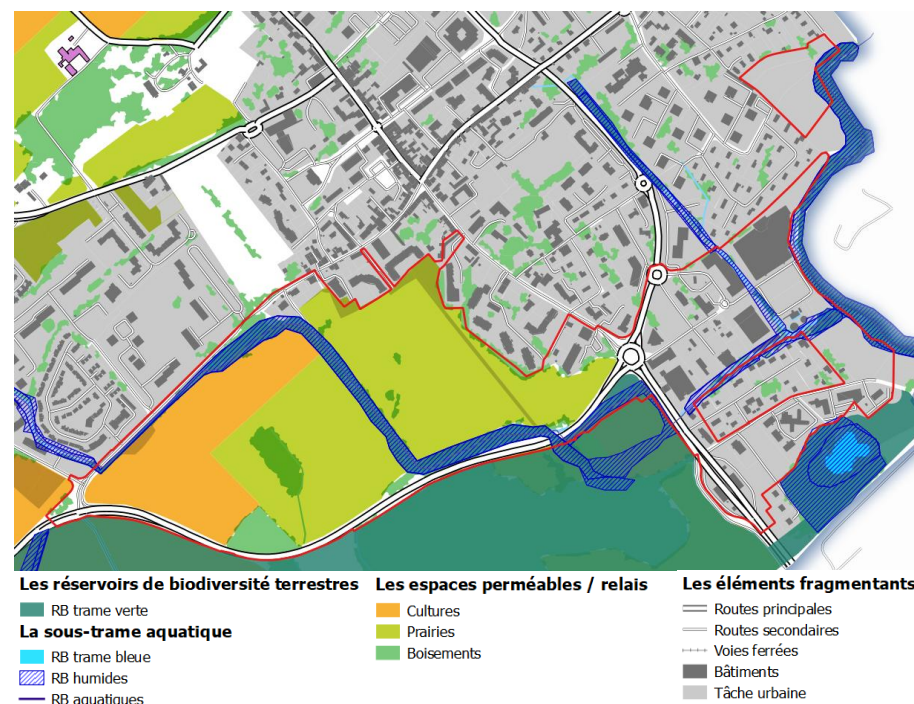
TRAME VERTE ET BLEUE

Le site est localisé en partie hors de l'enveloppe urbaine sur des espaces prairiaux perméables et des cultures à l'ouest. Cette partie ouest est très peu artificialisée et est traversée par une zone humide inféodée au ruisseau du Nant ainsi que par une ripisylve bien développée. Celle-ci assure une liaison entre le cœur du site et le boisement d'intérêt situé au sud du périmètre et identifié comme réservoir de biodiversité. La zone humide peut être directement impactée en cas d'imperméabilisation et d'artificialisation du périmètre ainsi qu'en cas de modification des écoulements induits. Des pollutions en phase chantier peuvent également survenir, les futurs aménagements devront donc veiller à les éviter. Divers bosquets, haies et boisements remarquables sont également présents sur le site et viennent renforcer la perméabilité écologique de cet espace.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le périmètre d'étude se situe à l'interface entre une zone d'habitat pavillonnaire au nord et une zone d'activités économiques à l'ouest (commerces, restaurants). Le sud n'est pas urbanisé et se caractérise par des espaces agricoles ouverts permettant une vue dégagée sur le massif jurassien. Les franges et divers éléments arborés du périmètre participent à une ambiance naturelle qualitative. Inscrit en extension du tissu urbain actuel, le secteur d'étude constituera donc une nouvelle frange urbaine et le projet d'aménagement revêtira par conséquent des enjeux accrus d'intégration dans le paysage.

Enfin, la zone d'étude est située dans le périmètre de protection des monuments historiques de la fontaine Meyrin, maison Meylan et maison de Loes (sites inscrits). En revanche, la topographie ne permet pas de covisibilités. A noter, enfin, la présence de bâtiments patrimoniaux d'intérêt prioritaire et secondaire repérés par le CAUE à proximité.



Éléments de la trame Verte et Bleue



Vue du site depuis la route de Meyrin / vue sur le Jura

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par les lignes du réseau de bus genevois, ce qui peut encourager des pratiques de déplacement alternative à l'autosolisme. En outre, la rue de Meyrin, à l'extrémité ouest de l'OAP est reconnue au PDIPR comme témoignant de l'ambiance agro-naturelle qualitative du site et comme étant propice au développement des modes actifs.

RISQUES ET NUISANCES

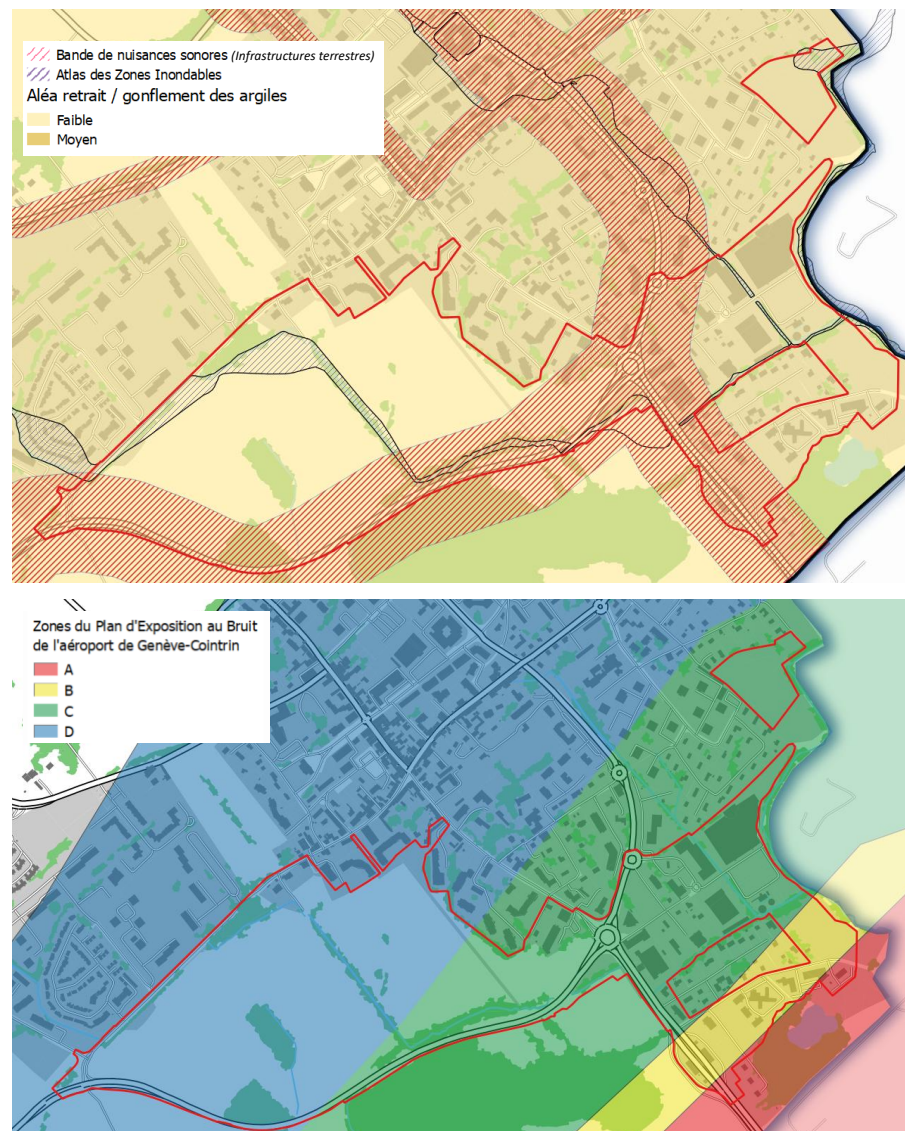
Un risque d'inondation est présent au niveau du ruisseau du Nant et l'enveloppe de crue modélisée coupe le secteur en deux. D'autre part, l'ensemble du secteur est impacté par des nuisances sonores. Le trafic supporté à l'ouest par la RD35 induit des nuisances sonores affectant la zone sud du périmètre d'étude tandis que l'ensemble du périmètre est affecté par les nuisances sonores liées à l'aéroport de Genève-Cointrin (majoritairement zone C et D du PEB). D'autre part, le passage de la route départementale au sein du secteur est également un facteur de pollution atmosphérique chronique et donc de risque sanitaire pour les populations potentiellement riveraines. Enfin, l'OAP est concernée par un risque faible de retrait gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le site s'inscrit en continuité du tissu urbain, aussi les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont très probablement présents au niveau de la voirie de desserte au nord-est et nord-ouest du site.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Deux servitudes d'utilité publique sont recensées sur le site. La servitude « AC1 » associée au périmètre des monuments historiques et la servitude « T5 » liée au dégagement de l'aéroport de Genève.



Risques et nuisances au droit du site d'OAP

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	--	Espaces prairiaux perméables Zones humides et ripisylve sur le site Boisements remarquables à proximité
Paysage et patrimoine	--	--	Nouvelle frange urbaine Périmètre de protection des Monuments Historiques Bâtiments patrimoniaux à proximité Vue sur la Haute-Chaîne du Jura
Risques et nuisances	--	--	Risque d'inondation Nuisances sonores
Gestion de l'eau	Réseaux à priori présents au niveau de la voirie	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation de 202 000m² de surface de plancher d'habitat soit environ 2 500 nouveaux logements sur le secteur de Ferney Genève Innovation (dont 1 800 logements sur 10 ans, 2 500 dans le cadre d'une révision générale du PLUiH) pour une densité moyenne de 77 logements par hectare en 2 phases : environ 72 000 m² de surface de plancher pour la phase 1 et 130 000m² de surface de plancher pour la phase 2 ;
- Assurer une diversification des formes urbaines par la création de logements collectifs au centre du site ;
- Préserver la ripisylve du Nant en valorisant cet espace planté structurant le site et en intégrant des cheminements doux ;
- Prévoir la création d'un réseau d'espaces collectifs et végétalisés sur l'ensemble du périmètre afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et usagers ;
- Permettre l'implantation d'équipements pour environ 15 000 m² de surface de plancher au sein de la ZAC et permettre l'implantation d'équipement en partie nord du site (hors ZAC) ;
- Créer un espace d'activités sur toute la lisière sud du secteur et en partie est pour environ 195 000m² de surface de plancher et dont le traitement paysager permettra de gérer de façon qualitative l'insertion de nouveau quartier dans l'environnement existant et l'interface avec les espaces agricoles et naturels au sud (bois de la Bagasse) ;
- Prévoir la création d'un secteur dédié aux activités commerciales en partie est du site ;
- Prévoir d'urbaniser ce secteur en 2 phases : la partie est du site constituera la première phase opérationnelle du projet et la partie ouest, dans un deuxième temps, à plus long terme ;

Prévoir la réalisations de 25% de logements locatifs sociaux, 10% de logements locatifs intermédiaires et 10% de logements en accession à prix maîtrisé ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages en menant une réflexion sur les formes d'habiter afin de créer un cadre de vie de qualité par un travail sur l'implantation, l'orientation des bâtiments, les gabarits, les façades, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Mettre en place un maillage paysager à l'échelle du site, structuré par la ripisylve du Nant, élément transversal du site, et complété par un réseau d'espaces végétalisés et par le traitement de l'interface avec les espaces agricoles et naturels au sud ;
- Préserver des vues sur le grand paysage et le massif jurassien en assurant une insertion optimale des bâtiments ;
- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimoniaux par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative en entrée de secteur ;
- Préserver les sujets arborés de grande taille si leur état sanitaire le permet.
- Une vigilance sera portée sur l'épannelage des nouvelles constructions et leurs orientations,
- Les constructions veilleront à s'insérer dans le paysage environnement, notamment pour les constructions dans le champ de visibilité de la maison Racle classée Monument Historique.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un maillage interne structuré et végétalisé et créer un maillage modes doux par la mise en réseau de cheminements piétons et cyclistes ;
- Mettre en place des systèmes de récupération et de gestion des eaux pluviales à travers le traitement paysager des voies nouvellement créées (noues) ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Prendre en compte le risque d'inondation dans le raccordement des zones est et ouest du site afin de limiter les risques d'enclavement local ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

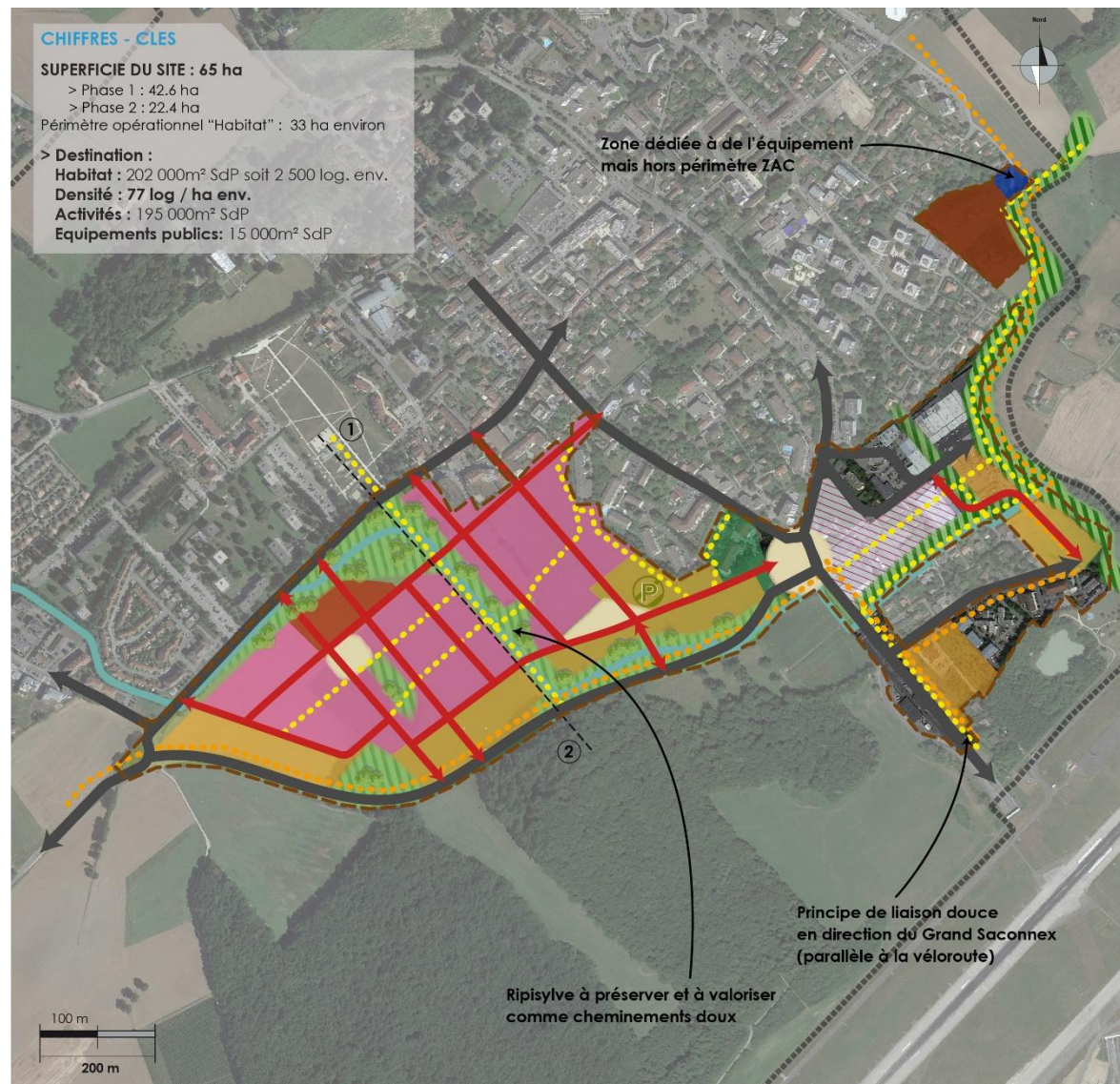
- Préserver les zones humides et la ripisylve (réservoirs de biodiversité) pour leur rôle paysager, écologique et hydraulique et intégrer le risque d'inondation en maintenant un espace paysager tampon non bâti dans l'enveloppe de crue ;
- Préserver le cours d'eau et les milieux humides connexes des risques de pollutions en phase chantier en mettant en place des mesures d'évitement du transfert des polluants potentiels vers ces espaces ou encore des démarches de type « chantiers propres » ;
- Planter et surtout maintenir des éléments végétaux sur le site et conserver les haies, bosquets et arbres isolés permettant de compenser l'imperméabilisation du site et de maintenir une biodiversité locale ;

- Maintenir une bande tampon végétalisée le long de la limite sud du périmètre pour assurer un recul par rapport aux nuisances sonores et limiter les pressions sur le réservoir de biodiversité ;
- Intégrer les nuisances sonores en isolant phoniquement les nouveaux bâtiments et en privilégiant des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité... ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales (noues dans les espaces paysagers...).

SCHEMA DE PRINCIPE



Ferney-Voltaire //
Ferney Genève Innovation

CONTEXTE

**Ferney-Voltaire
Levant
Pôle urbain
1,98 hectare
Habitat /Équipement**



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Nant - Vues depuis le chemin du Collex



Localisation de l'OAP Nant - Vues depuis le chemin du Levant

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait l'une des communes les plus denses du Pays de Gex.

La zone d'OAP se situe au nord de la commune dans un secteur déjà urbanisé et marqué par une forte mixité fonctionnelle : habitat, équipement, commerces, ...

La partie sud du site est concernée par un aléa inondation faible selon la cartographie des zones inondables issues du porté à connaissance de l'état en date du 7 octobre 2021.

L'enjeu de cette OAP est d'affirmer la polarité urbaine du secteur par une opération de renouvellement urbain.

OBJECTIFS

- Affirmer le statut de la ville de Ferney-Voltaire en tant que pôle urbain au sein du Pays de Gex, notamment en proposant un équipement public à l'échelle de l'agglomération ;
- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines alimenté par un réseau d'espaces publics partagés ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers en proposant des aménagements paysagers de qualité ;
- Limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain par la création de plusieurs zones végétalisées au cœur des îlots bâtis et de l'OAP en permettant de reporter les places visiteurs non cessibles en sous-sol ;
- Démolir un immeuble d'habitation vétuste ;
- Prévoir une densification de l'habitat ;
- Améliorer l'offre de stationnement en proposant un parking en ouvrage de qualité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation de 130 logements pour une densité moyenne de 200 logements par hectare ;
- Prévoir au minimum 25% de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Prévoir la démolition du bâtiment suranné situé au nord-est de l'opération afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment de qualité à destination d'équipement public ;
- Remplacer l'habitat individuel situé au sud de l'opération, le long du chemin du Levant par de l'habitat collectif avec des commerces en rez-de-chaussée afin de densifier le secteur ;
- Prévoir la démolition de la salle polyvalente existante qui n'est plus adaptée à la taille de la ville afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment de qualité à destination d'équipement public ;
- Prévoir la construction d'un parking souterrain sous le bâtiment collectif. Au regard de l'aléa inondation, la construction de ce parking dépendra des études menées en phase opérationnelle.
- Créer une place structurante végétalisée au nord de l'opération

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines en tenant compte des usages (habitat, équipement, ...) afin de créer un cadre de vie de qualité par un travail sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Limiter toutefois la hauteur des constructions à 18m et travailler l'épannelage des bâtis afin de permettre une intégration optimale avec le tissu existant ;

- Le long de la rue du Versoix, respecter un retrait de 10m par rapport à la limite parcellaire ;
- Proposer un parking en ouvrage de qualité ;
- Conserver et/ou compléter le tissu végétal existant, notamment celui en cœur du site qui participera à l'amélioration du cadre de vie des usagers ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative au nord de l'opération ;
- Conserver l'espace vert arboré situé au nord-est de l'opération afin d'agrémenter l'opération et permettre une transition qualitative avec le tissu urbain avoisinant. Cet espace vert arboré sera également prolongé jusqu'au cœur de l'opération afin d'affirmer la caractère « apaisé » du projet d'ensemble en augmentant l'espace dédié aux piétons ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Supprimer la voie d'accès traversant le site du nord au sud-ouest (chemin de Collex) et la remplacer par un cheminement doux afin de favoriser un cœur d'opération apaisé ;
- Réaménager la voie d'accès en limite Nord de l'OAP reliant l'avenue des Sports et Les Loges ;
- Prévoir toutefois le prolongement du chemin des Fleurs du sud-est au nord-ouest de l'opération afin de permettre la desserte du site, notamment le futur équipement public situé au nord-est et le parking en ouvrage projeté ;
- Créer un maillage modes doux par la mise en réseau de cheminements piétons et cyclistes et conserver le cheminement existant traversant le site du sud-ouest au nord-est ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Garder la possibilité de construire un parking en ouvrage afin d'améliorer l'offre en stationnement dans un espace réduit et permettre la mutualisation du parking entre les logements et les commerces ;
- Créer des places de stationnement longitudinales en lien avec les commerces (places de livraison, arrêt minute, places PMR) au sud de l'opération, le long de la rue de Versoix et du chemin du Levant ;
- Repenser les mobilités le long du chemin du Levant afin de permettre un partage de la voie plus sécurisé par la création d'un cheminement piéton séparé de la voie par une bande végétale plantée d'une arborisation structurante.
- Prévoir la possibilité d'aménager des zones de rencontre sur le chemin des Fleurs et le chemin du Levant.

- Aménager une bande tampon végétalisée en bordure de site afin de garantir un environnement de qualité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments d'habitation la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle (noues dans les espaces paysagers...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation aux stricts besoins du projet et privilégier les revêtements perméables dans les espaces collectifs et sur les aires de stationnement ;
- Maintenir et planter des éléments végétaux sur le site permettant de compenser l'imperméabilisation du site et de garantir une biodiversité locale ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité... ;

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

Habitat collectif

Equipement public

Place centrale végétalisée, pouvant accueillir un équipement public

Commerces / services en RDC

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

Ht Hauteur maximum autorisée

Ordonnancement des façades

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie existante

Voie existante à réaménager

Desserte à créer pour accéder aux équipements publics

Principe de liaison douce

Principe d'accès au parking

Parking en ouvrage éventuel

Espace de stationnement aérien

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbres/arbustes/végétation à préserver et/ou à créer

Frange tampon paysagère à créer

Ferney Voltaire // Levant

CONTEXTE

Ferney-Voltaire
Mairie
Pôle urbain
3 hectares
Mixte



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Mairie – Vue depuis le chemin Florian

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait la commune actuellement la plus peuplée du Pays de Gex.

En continuité de la centralité historique de la commune, le secteur d'OAP comprend la mairie de la commune de Ferney-Voltaire et les espaces environnants. Une opération de renouvellement urbain sur ce secteur à vocation à le requalifier en permettant une certaine densification en cohérence avec son rôle de centralité majeure sur la commune.

OBJECTIFS

- Structurer le secteur de la mairie en travaillant sur la vocation des espaces mais également sur le fonctionnement urbain ;
- Prévoir une densification de l'habitat présent en renouvelant le parc de logements actuellement composé de maisons individuelles ;
- Prévoir un espace de stationnement dimensionné au regard des besoins actuels et futurs (augmentation du nombre de logements et passage du futur BHNS) ;
- Prendre en compte les besoins générés par le passage du futur BHNS et par la création d'une gare routière en conséquence ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé dans l'enveloppe urbaine sur un secteur d'habitat pavillonnaire peu dense, assez boisé (bosquets, arbres isolés, jardins) et perméable (pelouse de la mairie). Bien qu'il n'abrite pas de milieu remarquable, le site présente un intérêt pour la Trame Verte et Bleue urbaine en maintenant dans le tissu urbain des espaces présentant un bon potentiel écologique.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site se divise en plusieurs séquences paysagères avec un secteur pavillonnaire à l'ouest, la mairie au centre et la partie la plus au sud constituée d'habitats collectifs. Bien que bénéficiant d'une ambiance végétale agréable liée aux jardins privés, le premier secteur est relativement standardisé et cloisonné par la présence de haies de thuyas. La partie centrale se structure autour de la mairie qui revêt un intérêt patrimonial et architectural majeur. Cette dernière est mise en valeur par des alignements d'arbres, une pelouse. L'entrée est marquée par des arbres remarquables qui abritent un espace accueillant le monument aux morts de la commune. Ce lieu est ainsi porteur de l'histoire et de l'identité communale. Globalement l'OAP est bien arborée, ce qui favorise un ombrage et donc une ambiance propice aux déambulations qui pâtit toutefois de la proximité immédiate de parkings, facteurs de banalisation.

Le site est par ailleurs implanté dans le périmètre délimité des abords des monument historiques du château de voltaire, de l'église Notre Dame de l'Assomption, de la maison de Meylan, de la fontaine et de la maison située rue de Meyrin. Des covisibilités sont possibles en fonction de la hauteurs des bâtiments. Enfin, du fait de l'inscription du site à proximité du tissu historique de la commune de Ferney-Voltaire, des bâtis et structures urbaines emblématiques du pays gessien se trouvent à proximité immédiate des limites sud et est du secteur d'OAP.



Eléments structurants de la TVB urbaine au droit du site



Repérage des enjeux patrimoniaux par le CAUE 01 (ci-dessus) et Mairie et monument aux Morts encadrés par deux arbres remarquables (ci-contre)



DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par les lignes du réseau de bus genevois, ce qui peut encourager des pratiques de déplacement alternative à l'autosolisme. En outre, le nord du site est desservi par un itinéraire pour les mobilités douces ce qui favorise pour les usagers actuels et futurs la pratique des modes actifs.

RISQUES ET NUISANCES

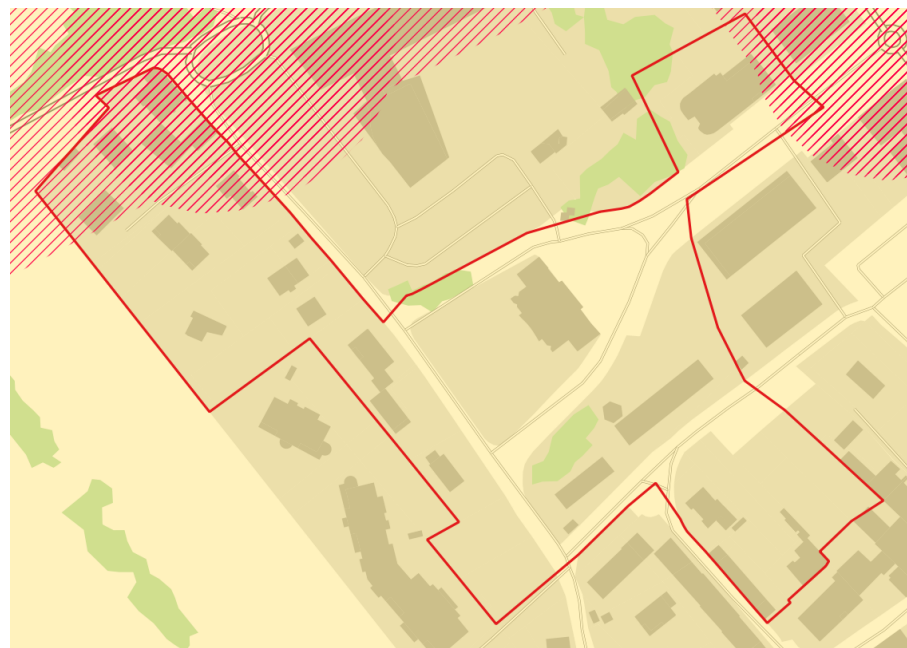
Le site est caractérisé par une aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Des nuisances sonores affectent également l'ensemble de l'OAP, le nord en raison du trafic sur la route départementale 35B et l'ensemble du périmètre du fait de son intégration dans le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Genève-Cointrin (zone D). En outre, la proximité de la route départementale est également un facteur de pollution atmosphérique chronique et donc de risque sanitaire pour les populations potentiellement riveraines.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents au niveau de la voirie de desserte.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Deux servitudes d'utilité publique sont recensées sur le site. La servitude « AC1 » associée au périmètre des monuments historiques et la servitude « T5 » liée au dégagement de l'aéroport de Genève.



Risques et nuisances
/// Bande de nuisances sonores
Aléa retrait / gonflement des argiles
Faible

Les risques et nuisances au niveau du site d'OAP

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Espaces perméables Intérêt pour la TVB Urbaine	--	--
Paysage et patrimoine	--	--	Périmètre de protection des Monuments Historiques Covisibilités possibles Bâtiments patrimoniaux dans et à proximité du site
Risques et nuisances	--	Aléas faible : retrait et gonflement des argiles Nuisances sonores notables	--
Gestion de l'eau	Réseaux à priori présents au niveau de la voirie	--	--

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de programmes de logements collectifs permettant la création d'environ 370 logements pour une densité de 185 logements par hectare, le tout sur une superficie opérationnelle d'environ 2 hectares ;
- Intervenir sur la mairie et son parvis en permettant une extension de la mairie et en créant un parking souterrain à l'avant ;
- Permettre l'implantation de commerces ou d'activités tertiaires au sein des immeubles de logements à créer entre la gare routière et la mairie ;
- Créer une gare routière donnant sur la ruelle des jardins ;
- Préserver les éléments patrimoniaux identifiés par le CAUE et repérés au zonage ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Prévoir des hauteurs maximum entre du R+2+C et du R+3+C / R+3+a ;
- Proposer des formes bâties marquant le paysage urbain tout en gérant la transition avec l'environnement très hétérogène ;
- Travailler les implantation bâties en privilégiant un ordonnancement des façades parallèle aux voies existantes ou à créer favorisant la création d'un rythme urbain et prévoir des accès mutualisés au stationnement depuis le chemin Florian ;
- Préserver le mail planté qui structure l'avenue Voltaire et accompagne jusqu'aux futurs aménagements de la mairie et de la gare routière. Prolonger ce mail par la transformation en liaison modes doux plantée de l'avenue Voltaire au sud de la mairie ;
- Conserver un espace prairial à l'arrière de la mairie assurant sa mise en valeur ainsi que les deux arbres remarquables à l'entrée de la mairie ;

- Prévoir des espaces végétalisés sur l'ensemble des opérations prévues, afin de préserver des lieux de respiration et des lieux de rencontre pour les habitants et les passants ;
- Prendre en compte la co-visibilité du site avec le parc de la Tire : travailler sur une insertion qualitative du bâti.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réorganiser le maillage viaire autour de la mairie de manière à :
 - Empêcher la mairie d'être isolée au milieu de voies routières. Pour cela piétonniser l'avenue Voltaire au sud de la mairie ;
 - Créer une percée entre la mairie et la gare routière permettant de fluidifier le trafic et le fonctionnement de la nouvelle gare routière ;
- Accompagner les voies de desserte d'un maillage modes doux faisant le lien avec l'existant mais également avec les programmes à venir (notamment à l'arrière à l'ouest du site d'OAP) ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Limiter la présence de la voiture pour conforter l'esprit du site : écrans végétalisés le long des aires de stationnement, parking souterrain... ;
- Renforcer le traitement piétonnier de l'espace public accueillant le Monument aux Morts ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver un espace prairial à l'arrière de la mairie et les arbres de haute tige pour leur potentiel écologique confortant l'OAP dans la trame verte urbaine ;
 - Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale, éviter la monospécificité...) ;
 - Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
 - Limiter la visibilité des installations d'énergies renouvelables depuis les éléments remarquables du patrimoine ;
 - Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimoniaux par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales ;
 - Intégrer les nuisances sonores en isolant phoniquement les nouveaux bâtiments et en intégrant des franges arborées ce qui limiterait la sensation de bruit tout en permettant dans une certaine mesure la capture des polluants émis par la trafic ;
 - Une étude paysagère complémentaire sera nécessaire pour affiner l'implantation des bâtiments, la préservation du patrimoine arboré et la mise en valeur du patrimoine bâti.
 - Une sensibilité archéologique sera à étudier à proximité de la mairie dans le cadre des travaux du parking souterrain.
- Favoriser la rétention des eaux pluviales (noues dans les espaces paysagers...) ;
 - Compenser l'installation d'un parking et la moindre capacité d'absorption du sol par un système de gestion des eaux pluviales adaptée et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Ordonnement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Habitat collectif /commerces / tertiaire
- Equipement (extension mairie)
- Gare routière
- Existant
- Stationnement en ouvrage (localisation préférentielle)
- Bâtiment patrimonial

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de desserte principale
- Connexion de voirie à prévoir pour les parkings souterrains
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre existant à préserver ou à renouveler
- Espace vert paysager

Ferney-Voltaire // Mairie

CONTEXTE

**Prevessin-Moëns
Ferney-Voltaire //
Intercommunale
OAP Rives du Nant
Pôle urbain
19,5 hectares**

OAP concernée ●



*Ambiance
végétale
résidentielle :
les espaces
privés jardinés
adjacents au
site d'OAP*



Ambiance végétale sur les espaces collectifs : potager et terrain de jeu

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Prevessin-Moëns se caractérise par une urbanisation étendue résultant du rattachement de Préveissin et de Moëns par le passé.

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

Elle s'est principalement développée grâce à l'arrivée de nouveaux ménages qui souhaitent s'y installer. En conséquence, son caractère résidentiel est très fortement marqué ce qui a limité le développement d'une centralité forte et constituée.

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait l'une des communes les plus peuplées du Pays de Gex.

Le périmètre de l'OAP se situe à l'interface entre les deux communes au développement démographique et à la morphologie urbaine très différentes.

La spécificité résidentielle de l'espace des Rives du Nant se traduit également par une forte présence du végétal puisque les espaces jardinés privés sont en nombre : haies composées, pelouses, massifs fleuris. Les habitations dont l'espace jardiné est orienté vers le Nant profitent d'ailleurs d'un espace libre qui a été investi par la collectivité et dont quelques aménagements ont été réfléchis en faveur d'un usage récréatif.

OBJECTIFS

- Faire de cette zone à forte sensibilité environnementale et paysagère, un lieu de loisirs, convivialité et de découverte des espaces remarquables du Pays de Gex ;
- Valoriser de manière alternative une zone rendue inconstructible du fait d'un risque d'inondation certain ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site pour gérer qualitativement les interfaces entre les espaces pavillonnaires au nord et la zone d'activité au sud.
- Prévoir à long terme la réalisation d'équipements au sud des Rives du Nant. Ces zones situées en zone agricoles protégées pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une révision générale du PLUiH. La présente OAP n'a pas vocation à définir cette potentielle zone d'équipement car non ouverte à l'urbanisation dans ce présent document.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site est localisé dans l'enveloppe urbaine sur des espaces naturels peu artificialisés et des terres agricoles cultivées. Il est traversé par le ruisseau du Nant et des zones humides associées qui occupent toute la frange sud de l'OAP. La présence d'une ripisylve structurante pour la biodiversité et le paysage est notable ainsi que de nombreux boisements. Le site a donc un intérêt écologique majeur pour la Trame Verte et Bleue mais est vulnérable au regard de sa position dans un cœur urbanisé. En particulier, la présence de la zone humide inféodée au Nant peut être indirectement impactée en cas d'imperméabilisation et d'artificialisation du périmètre et du risque de modification des écoulements induits.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'OAP bénéficie aujourd'hui d'une végétation qui, en associant différentes strates, donne un rythme qualitatif au paysage, avec en toile de fond, au nord du secteur, la chaîne jurassienne. Conjugué à la présence du ruisseau, ce patrimoine végétal contribue, à une ambiance paisible appelant aux promenades ressourçantes. Par ailleurs, l'OAP est située à 100 mètres du périmètre de protection des monuments historiques de l'Eglise de Prevessin-Moëns, et la topographie empêche toute covisibilité entre les deux secteurs. Enfin, le site se trouve à l'interface entre une zone d'habitat pavillonnaire au nord et une zone d'activités économiques en rive droite du Nant. Le site devra permettre d'assurer une transition harmonieuse et qualitative entre ces deux secteurs urbains à la morphologie très différente.

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par les transports en commun genevois ce qui donne l'opportunité de favoriser le report modal pour une mobilité alternative aux énergies carbonées et à l'autosolisme.



Les enjeux de la TVB au droit du site



L'ambiance végétale au droit du site

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RISQUES ET NUISANCES

Selon l'Atlas des Zones Inondables le secteur est exposé aux inondations liées aux crues décennales et centennales du ruisseau du Nant. Certes, la valorisation alternative du site est envisageable et encouragée par le SCoT, néanmoins, la probabilité d'occurrence de ces phénomènes nécessite une prise en compte dans les aménagements afin de les rendre résilients à ces phénomènes. Dans une logique de solidarité amont-aval, il convient ainsi d'anticiper les potentiels impacts sur les écoulements et les risques d'embâcles pouvant aggraver les dommages et générer des surcoûts en cas de débordements.

D'autre part, le site est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. La composition argileuse du sol induit par conséquent une faible probabilité d'instabilité du fait de l'alternance de périodes sèches et pluvieuses.

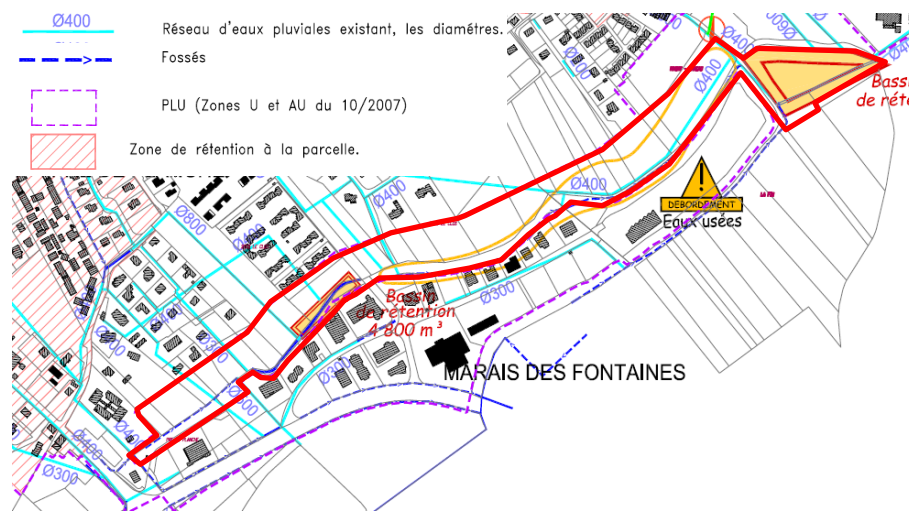
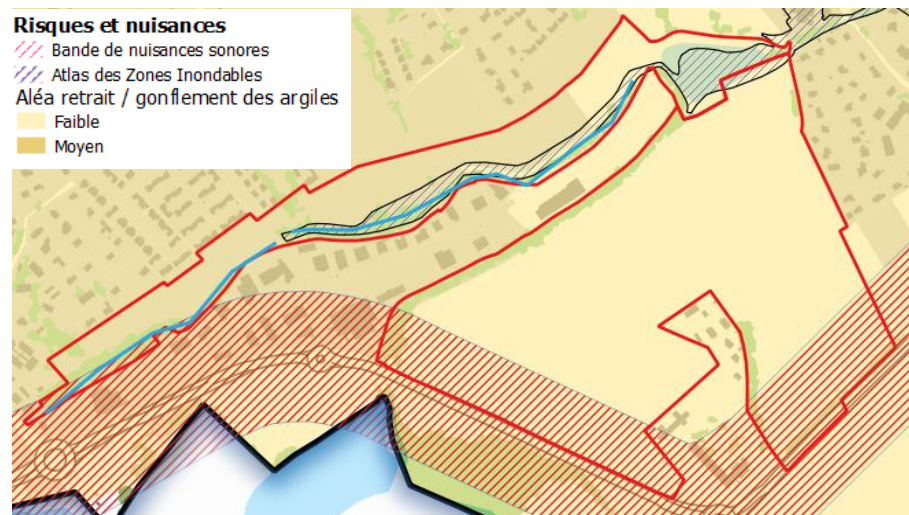
Des nuisances sonores sont identifiées au niveau de la RD35. Dans ce cadre, un secteur de 100 m de part et d'autre de la voirie est affecté par le bruit.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, eau pluviale et assainissement sont présents au niveau de la voirie de desserte. Toutefois, le secteur connaît des problèmes de débordements et de saturations du réseau d'eaux pluviales. Pour y remédier un bassin de rétention de 4 800 m³ a été construit au sein du site d'OAP.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Genève (T5) impacte tout le site.



Les risques et nuisances impactant le site

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	--	Présence de réservoirs de biodiversité (zones humides), ripisylve bien développée
Paysage et patrimoine	--	Zone de transition entre habitat et zone d'activité	--
Risques et nuisances	--	--	Risque d'inondation avéré, aléa retrait/gonflement des argiles faible.
Gestion de l'eau	--	Maintien de la transparence hydraulique et gestion des eaux pluviales	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un espace de jardins partagés et d'une aire de jeux dans l'ouest du site ;
- Réaliser un parcours de santé ainsi qu'une aire de pique-nique dans l'est du secteur d'OAP ;
- Créer un espace intime de proximité et de découverte du végétal et de l'eau, facilement accessible ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Sans objet

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Aménager une liaison piétonne traversant le long du Nant pour desservir les différents aménagements ;
- Créer des liaisons piétonnes à l'intérieur des espaces d'équipements afin de favoriser les déplacements en mobilités douces et réduire l'utilisation de la voiture à des espaces stratégiques ;
- Aménager une liaison piétonne le long de la RD35 ;
- Reprendre l'accès existant au sud depuis le rond-point et les autres accès transversaux afin de se raccorder à la liaison piétonne ;
- Aménager et sécuriser la traversée piétonne en centre du site ;
- Porter une attention particulière à la réalisation des liaisons qui traversent la zone humide ;
- Sécuriser la traversée du rond-point pour les modes doux au sud-ouest du secteur d'étude.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver les boisements existants en limite nord du site afin de maintenir une limite qualitative avec le tissu existant ;
- Préserver les zones humides et la ripisylve de tout aménagement susceptible de la dégrader sous peine de devoir effectuer des mesures compensatoires coûteuses et complexes ;
- Etudier une valorisation écologique du secteur sous forme de sentier pédagogique ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en réalisant des itinéraires en graviers ou matériaux perméables plutôt qu'en béton ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes notamment pour l'aire de pique-nique ;
- Favoriser les écoulements d'eaux pluviales à ciel ouvert en mettant en œuvre le principe de noues végétalisées et paysagères.
- L'OAP se situe sur une Servitude d'Utilité Publique de GRT Gaz (présence d'une conduite de gaz souterraine sur le site). GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet.

SCHEMA DE PRINCIPE

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Liaison modes doux (piétons/cycles) à aménager
- ↔ Connexion mode doux à réaliser
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte à créer/aménager
- Carrefour existant à améliorer
- Ⓟ Parking relais (emplacement réservé)

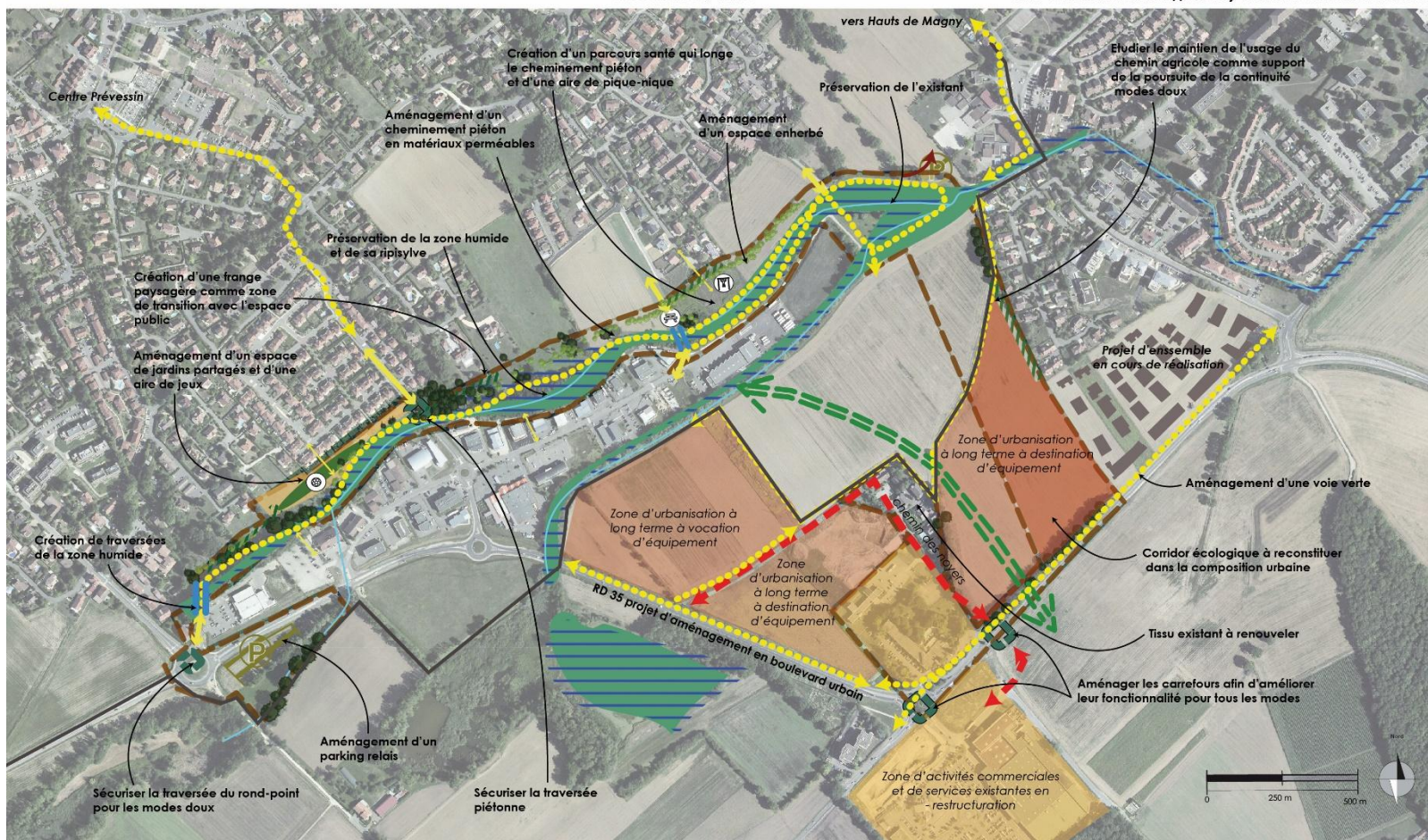
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre existant à préserver
- Arbre à planter
- Coulee verte à préserver
- Coulee verte à prolonger
- Zone humide à préserver
- Corridor écologique à reconstituer / traiter
- ////// Frange paysagère à traiter

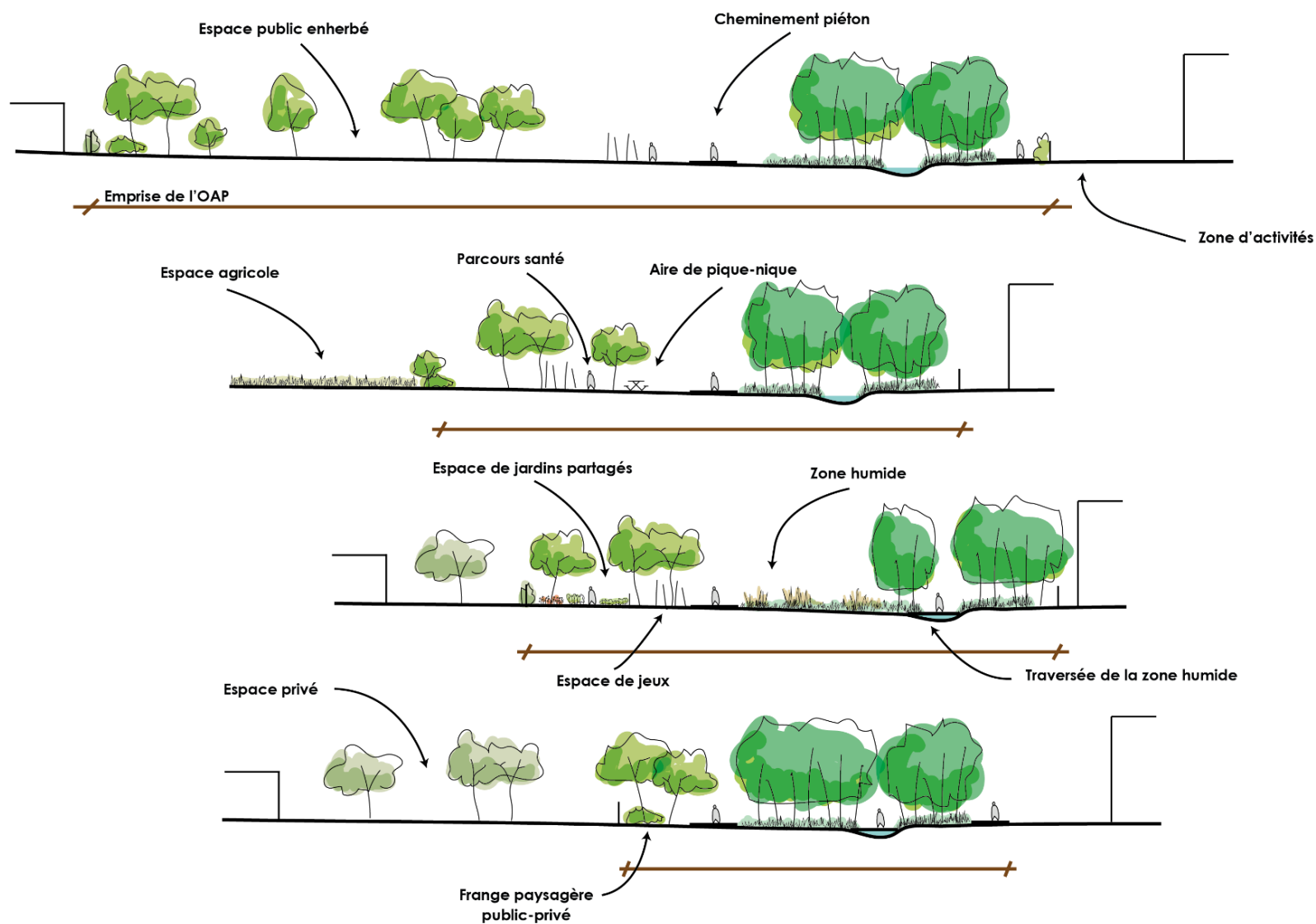
PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Zone d'équipements
- Zone d'activités
- Périètre de l'OAP
- Limite communale

OAP intercommunale // Ferney-Voltaire Préveissin Moëns



SCHEMA DE PRINCIPE





- *Aiglette*
- *Cœur de ville*
- *Econtours*
- *Grand Champ*
- *Les Contamines*
- *Péroset*
- *Quartier Perdtemps – Mont Blanc – Gare*

GEX / MIJOUX

- *Col de la Faucille*

CONTEXTE

**Gex - Vesancy
Aiglette
Pôle urbain
31,4 hectares
Espace mixte
Équipement et
économique**

OAP concernée ●



Le nord-est de l'OAP Aiglette vue de la D984C (avec la construction du SDIS)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Gex se situe à la croisée des axes entre la route allant à Divonne-les-Bains et l'axe Gex/Cessy/Ferney-Voltaire qui accueillera le passage du futur BHNS. L'urbanisation de Gex s'est étendue et la commune a pour ambition de reconquérir les espaces dédiés à l'économie.

Le secteur d'OAP se situe en sortie de ville en direction de Divonne-les-Bains. Le site est constitué de la zone d'activités existantes de l'Aiglette. Un secteur d'équipement est actuellement en cours d'aménagement avec la construction de la caserne du SDIS.

Le site de l'Aiglette est inscrit au Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT comme une zone structurante à requalifier, restructurer et développer, en créant en particulier un village d'entreprises.

OBJECTIFS

- Développer l'offre économique en permettant une reconversion du tissu économique existant et en autorisant la création de commerces ;
- Desservir l'ensemble de la zone d'activités par une connexion entre la rue de l'Oudar et la route départementale ;
- Permettre le développement d'un secteur d'équipement ;
- Développer le village artisanal du Nord.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé en entrée de ville sur un secteur urbanisé à vocation d'activités économiques. Il est traversé par un cours d'eau sur partie nord-est, ainsi que par une haie composée d'arbustes au centre, et des boisements en frange est.

L'enjeu est donc la préservation du fonctionnement de cet espace naturel dans le cadre de l'aménagement et du développement de la zone de l'Aiglette.

Le site est concerné par un projet d'aménagement d'infrastructures à vocation économique et de constructions d'intérêts publics.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se caractérise par une partie ouest entièrement urbanisée, et par une partie nord-est en extension d'urbanisation. Les bâtiments existants sont de type industriel d'architecture peu qualitative. L'enjeu est donc de garantir une certaine cohérence architecturale dans les nouveaux aménagements.

DÉPLACEMENTS

L'OAP présente l'avantage d'être desservie par la route départementale 984C ce qui permettra un accès aisé au site. Toutefois, un carrefour sécurisé sera à créer pour assurer l'accès au site de l'OAP.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont déjà existants sur la partie ouest, et seront à étendre sur la partie est en extension d'urbanisation.

Il conviendra donc avant toute opération sur la partie est de mettre en place ces réseaux et une attention particulière devra être apportée à la maîtrise des écoulements pluviaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par deux servitudes d'utilité publique :

- AS1 : protection des eaux potables,
- RD 984c classée en catégorie 3 et 4 dans le classement sonore des infrastructures de l'Ain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'un équipement public, d'un village artisanal et d'activités économiques.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Travailler une volumétrie simple des bâtiments avec une emprise au sol faible, préservant les espaces verts ;
- Limiter les hauteurs des bâtis et concevoir des implantations et une architecture permettant de valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Préserver des respirations entre les différentes constructions au sein du site afin de préserver et valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Prévoir une zone tampon non bâtie et non close le long de l'Oudar au sud de l'OAP.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer une voie de desserte principale dans l'axe nord-sud depuis la RD 984c, ainsi qu'un carrefour d'accès sécurisé à cette départementale ;
- Élargir la rue de l'Oudar en prévision de l'aménagement d'une voie de contournement de la zone artisanale ;
- Prévoir des cheminements modes doux le long des principaux axes de desserte, reliant en priorité l'arrêt de transport en commun de l'Aiglette ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de dessertes ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver la haie et les boisements existants, en particulier les arbres de haute tige, pour maintenir les corridors écologiques et favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Protéger la coulée verte au sud de l'OAP comme une zone tampon avec les zones naturelles et agricoles, et comme corridor écologique le long de l'Oudar ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres au sein du secteur afin de favoriser le déplacement des espèces ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Créer une frange arborée le long de la RD 984C afin de limiter la propagation du bruit et la diffusion des polluants liés au trafic routier ;
- Pour les bâtis situés dans les zones affectées par le bruit lié à la RD 984c :
 - recourir à une isolation acoustique renforcée,
 - orienter les bâtiments de façon à éviter la propagation des bruits liés au trafic,
 - orienter l'agencement interne des constructions en éloignant les pièces sensibles du bruit,
 - privilégier des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prévoir la mise en place des réseaux nécessaires et suffisants au fonctionnement de l'équipement.



Caractéristiques du site et constats :

**Quartier
Cœur de Ville
2,3 hectares**

**Habitat /
Équipement /
Commerces /
Activités**

**OAP dite de
secteur
d'aménagement,
« sans règlement »
Seule la présente
OAP s'applique
sur ce secteur**

La ville de Gex a lancé, depuis 2011 (premières études préalables), un projet urbain structurant à l'échelle de la Place du Jura. Baptisé « Cœur de ville », ce projet a l'ambition de redynamiser l'offre et l'attractivité commerciale et culturelle du centre-ville, tout en requalifiant un espace dédié à la voiture.

Situé au cœur de la ville, le site est composé d'un vaste parking aérien et de l'avenue de la Poste, ces deux infrastructures occupant une large emprise consacrée à l'automobile.

Cet espace porte un fort enjeu de requalification et de reconversion, du fait de sa proximité avec le centre ancien, et ses commerces, services et équipements.

La ville a souhaité mettre en place une concertation large et multidimensionnelle, de manière à aboutir à un projet co-construit, par et pour les habitants, autres usagers et acteurs économiques. Engagée depuis 2009, elle a abouti au choix d'un scénario et d'invariants partagés avec la population en 2016. Elle a pris différentes formes, outre les réunions publiques : tenue de permanences, balade urbaine, atelier participatif,...

Le projet associe dans une opération mixte des espaces publics généreux, des équipements publics, des commerces, des services, des locaux tertiaires et des logements, des stationnements aériens et souterrains.

L'orientation d'aménagement vise à organiser, composer et structurer un projet d'ensemble de qualité. En effet, ce dernier constitue un secteur d'entrée de centre-ville à densifier et à recomposer avec une vision d'ensemble.

Objectifs:

Le réaménagement de ce secteur doit redynamiser l'offre et l'attractivité commerciale et culturelle du centre-ville, en réponse à des besoins identifiés, et en lien avec le centre ancien.

Cet objectif fort comporte en réalité plusieurs enjeux. Ce projet donnera, ainsi, à la ville l'opportunité de :

- redonner du souffle à un tissu commercial peu visible et donc peu fréquenté, et développer une offre plus qualitative, de manière à conférer une vocation commerciale à la place du Jura, complémentaire à celle du centre ancien ;
- reconquérir un espace urbanisable au service de la construction de services et d'équipements publics, de commerces et de logements, à proximité directe du centre-ancien et des infrastructures de transport, en recomposant le tissu urbain du secteur ;
- améliorer le cadre bâti et paysager de l'entrée du centre-ville ;
- développer des offres de services et d'équipements collectifs et publics (parking publics, équipements culturels, logements ...) ;
- rendre plus lisible l'espace public central de Gex, qui est, actuellement, davantage un espace support de déplacements motorisés et de stationnements, qu'un espace d'échange piéton et multimodal : espace urbain ouvert au public permettant d'améliorer les continuités piétonnes ;
- réorganiser les flux de déplacements et le stationnement, tout en valorisant les modes doux.
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

Ce projet s'inscrit dans un site à haut potentiel accompagné d'un cadre qualitatif fort (Parc des Cèdres, axes piétons, vues) qui s'appuie, aussi, sur des atouts externes, telle que l'implantation future d'un arrêt du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) par le Département de l'Ain et le dévoiement de la RD 1005. A ce titre, le secteur Cœur de ville de Gex a pour objectif de se connecter aux grands projets de déplacements et de circulations que sont le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) et la Route Départementale - Avenue de La Poste.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement consiste à reconfigurer ce secteur, en créant une nouvelle entité urbaine, prolongeant le centre-ville. Les nouvelles constructions inscrites en bordure des voies déviées et réaménagées permettront d'offrir de vastes espaces publics. L'aménagement permettra, par conséquent, de recréer la place du Jura, cadrée par des constructions, mais ouvertes sur la ville et les vues « vers les grands paysages ».

Ainsi, les constructions disposeront de peu d'espaces extérieurs privatifs au profit des espaces publics ouverts et utilisables par tous, en cohérence avec les objectifs du projet et les programmes prévus (commerces, équipements collectifs et publics,... desservis par des espaces publics).

L'arrivée du BHNS sur la commune de Gex va permettre d'irriguer le territoire et de structurer l'armature urbaine le long de son tracé et des arrêts projetés. Le projet Cœur de Ville intègre le tracé du BHNS dans sa composition urbaine et implante un front bâti en lien avec le terminus.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le tissu environnant.

Le projet devra créer un nouvel ensemble bâti formant une opération d'aménagement complète et cohérente avec les objectifs de la commune, ainsi que le contexte bâti environnant. Par ailleurs, les constructions seront tenues de s'intégrer dans un contexte topographique marqué, avec des pentes fortes à certains points.

Au vu de ces dénivelés, notamment au Sud du secteur en bordure de l'avenue de la Gare, les constructions utiliseront les dénivelés pour créer des jeux de volumétrie et de continuité du bâti.

La hauteur maximale des constructions est définie suivant le nombre de niveaux et selon le découpage en secteurs définis au schéma de principe:

- secteur 1 : R+5
- secteur 2 : R+3
- secteur 3 : R+5

Le nombre de niveaux enterrés ou semi-enterrés n'est pas réglementé, et est exclu du calcul du nombre de niveaux autorisé. Ces niveaux enterrés ou semi-enterrés sont calculés par rapport au terrain fini après travaux.

L'ensemble des espaces publics définit des îlots constructibles où les constructions seront implantées, sans condition de recul ou d'alignement.

Cependant, afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché une implantation ordonnancée des bâtiments le long des voiries et notamment selon un axe Nord-Sud et permettre des perméabilités visuelles et préserver les cônes de vues vers les grands paysages et le centre ancien de Gex. A ce titre, une percée visuelle sera maintenue entre la place minérale à créer et le parc des Cèdres.

Face à la densification et pour maintenir la qualité et le cadre de vie du quartier, une place publique minérale généreuse devra être implantée.

Le projet devra privilégier de larges emprises publiques, notamment des espaces publics, places, trottoirs,... La réalisation d'espaces libres communs privatifs n'est donc pas requise, mais au profit de vastes espaces publics.

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et leur teinte doit être en harmonie avec celui-ci. Les tuiles en terre cuite doivent être de teinte rouge/brun.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont végétalisées ou lorsqu'elles sont accessibles.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...). Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'utilisation du blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures en façades. Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble, afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de clôtures, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par unité foncière bâtie. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 mètre sont interdites en toitures.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La réalisation d'une extension du centre ancien par un programme multifonctionnel alliant culture, commerces, services et logements constitue l'une des composantes indispensables du quartier Cœur de Ville. Le programme prévoit également le développement de 100 à 150 logements, dont une résidence gérée.

La destination des constructions sera mixte, à usage :

- d'habitations,
- de commerces et activités de service,
- de bureaux,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Toute opération d'aménagement devra accueillir 20% de logements aidés par rapport au nombre total de logements réalisés dans le projet.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

Les plantations doivent tenir compte du cadre existant afin de conserver une cohésion dans la construction du paysage et dans l'image de la commune. Elles doivent, notamment, éviter de générer des écrans importants denses par rapport au soleil, ou de masquer les perceptions majeures sur le grand paysage, depuis les voies publiques de circulation.

Les clôtures végétales doivent être constituées de plusieurs essences locales combinant feuillages persistants et feuillages caduques. Une attention particulière sera apportée au choix des essences végétales. La typologie des haies devra s'inspirer de celles caractéristiques du territoire communal (noisetier, frêne, charmillle).

Compte tenu de la pente naturelle du site, les murs de soutènement sont autorisés, à condition que leur hauteur soit proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'aménagement comportera un parc de stationnements souterrain et mutualisé entre les constructions.

Les places de stationnement devront être couvertes ou souterraines, à l'exception des places de stationnements publics. Les aires de stationnement et de circulation seront étudiées pour limiter au maximum la surface de voirie.

En complément des stationnements privés, des stationnements publics seront organisés sur les espaces publics et en bordure des voies.

Les parkings seront dimensionnés selon les quotas suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1,5 place par logement T1 et T2,
 - 2 places par logement T3 et +
 - Pour les visiteurs, 20% du nombre de place réalisées pour les logements.
 - Pour l'hébergement, fournir une étude spécifique.
- Pour les constructions à usage de commerces et activités de services :
 - Artisanat et commerces de détail : non réglementé pour une SDP inférieure ou égale à 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher complète pour une SDP supérieure à 200 m²
 - Services avec accueil de clients : non réglementé pour une SDP inférieure ou égale à 200m², 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher complète pour une SDP supérieure à 200 m²
 - Restauration : non réglementé pour une SDP inférieure ou égale à 100m², 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher complète pour une SDP supérieure à 100 m²
 - hébergement touristique et hôteliers : 1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher, mais au maximum 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher complète.

- Pour toute autre construction :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser les aires de stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places de stationnements qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE VIAIRE, MODES DOUX ET DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La rue des Acacias devra être réaménagée en vue de desservir les futurs bâtiments et d'accueillir du stationnement. Ces dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle va supporter au regard de l'importance de l'opération Cœur de Ville.

La déviation de la Route Départementale 1005 redessine le site et son aménagement. La déviation permet une jonction sécurisée et adaptée au tracé du BHNS et libère le périmètre du projet Cœur de Ville d'une circulation dense.

Dans l'ensemble du projet « cœur de ville », les aménagements devront favoriser et valoriser l'usage piéton.

Les accès sur les routes départementales (avenue de la Gare et avenue de la Poste) sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement en eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement est organisée à l'échelle de l'ensemble de l'opération Cœur de Ville. Elle doit récupérer les eaux pluviales et de ruissellement de toutes les constructions et aménagements.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, loggias, balcons et de tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

Energies et télécommunications :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain. Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure des travaux de réfection des voies ou de renouvellement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Ordures ménagères :

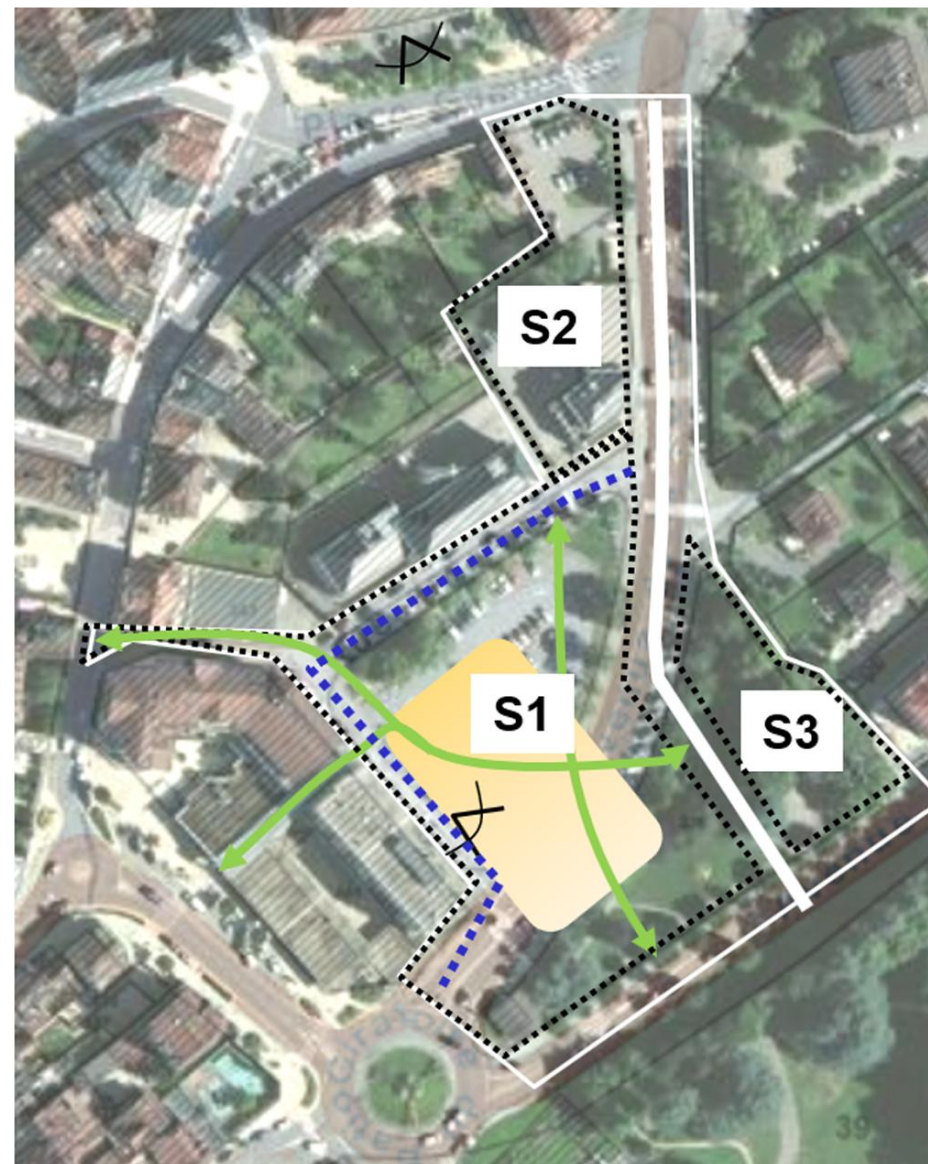
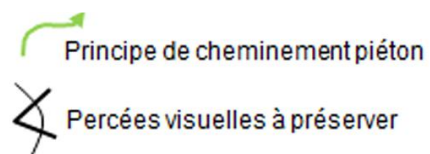
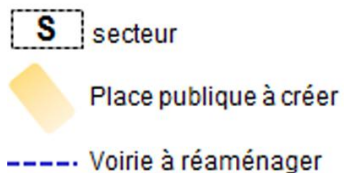
« Le projet d'ensemble doit être doté d'emplacements dédiés, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et tous les points d'apports volontaires, y compris pour la collecte sélective. »

SCHEMA DE PRINCIPE ET PHASAGE

PHASAGE

Le projet d'ensemble (incluant le développement de 100 à 150 logements, ainsi qu'une résidence gérée) sera développé de manière phasée :

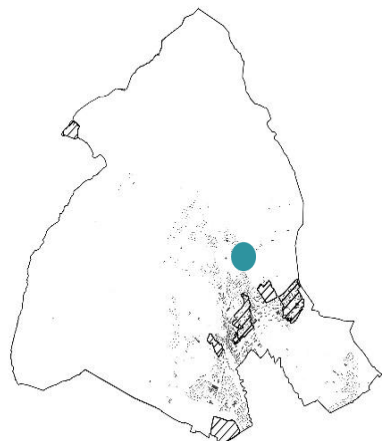
- secteur S1, situé en partie centrale, devra être développé en phase 1
- secteur S2, situé en partie Nord de l'opération devra être développé en phase 2
- secteur S3, situé en partie Sud-Est de l'opération, devra être engagé simultanément à la phase 2 ou en phase 3



CONTEXTE

Gex
Pôle urbain
0,79 hectare
Habitat (0,19 ha)

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Gex se situe à la croisée des chemins entre la route allant à Divonne-les-Bains et l'axe Gex/Cessy/Ferney-Voltaire qui accueillera le passage du futur BHNS. L'urbanisation de Gex s'est développée sur les coteaux et la commune a pour ambition de limiter son extension et de se densifier en renouvellement urbain tout en confortant son centre à proximité immédiate de Cessy.

Le secteur d'OAP se situe sur la partie nord-est de la commune de Gex, au nord de la zone de Péroset, bordé d'une part par une zone agricole et par une zone urbanisée. Un chemin agricole assure la limite entre le site de l'OAP et la zone agricole.

OBJECTIFS

- Créer une nouvelle zone d'habitat au nord-est de la commune de Gex sur un secteur d'extension urbaine à l'interface de la ville et de la campagne ;
- Poursuivre la structuration et la densification des secteurs d'habitat de la commune ;
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en ouvrant à l'urbanisation un nouveau secteur destiné à accueillir de l'habitat sur la commune ;
- Veiller à l'intégration du projet dans l'environnement ville/campagne existant : Limiter l'étalement par la création de logements collectifs, assurer un traitement paysager du site en relation avec la zone agricole voisine ;
- Mettre en place une opération ensemble.
- L'opération ne sera pas développée avant la réalisation du chemin d'accès et les développements des réseaux.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 12 logements individuels groupés incluant 30% de LLS et 10% de logements en accession à prix maîtrisé, avec une densité moyenne de 63 logements par hectare environ ;
- Assurer un traitement paysager adapté au contexte environnemental et urbain du site.
- L'opération ne sera pas développée avant la réalisation du chemin d'accès et les développement des réseaux.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à du R+1 maximum afin de maintenir une cohérence urbaine au niveau des typologies architecturales voisines et au niveau du tissu urbain ;
- Accompagner la transition entre les secteurs construits au Nord et au Sud de l'OAP ;
- Créer un espace mixte partagé au cœur du site pour les modes doux et les véhicules motorisés ;
- Assurer l'intégration paysagère du stationnement et les interfaces avec le grand paysage ;
- Soigner la transition entre l'espace agricole et le site de l'OAP au nord est en maintenant une frange paysagère tampon.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir le réaménagement du chemin de Parozet pour permettre un accès à l'Est du site ;

- Créer un accès au Sud tout mode du site ;
- Aménager un axe central reliant l'accès Est et Sud ;
- Créer un maillage à destination des modes doux à l'échelle du site connectant les secteurs Nord et Sud, Est et Sud ;
- Aménager plusieurs parkings en surface à proximité des habitations pour les futurs résidents du site.

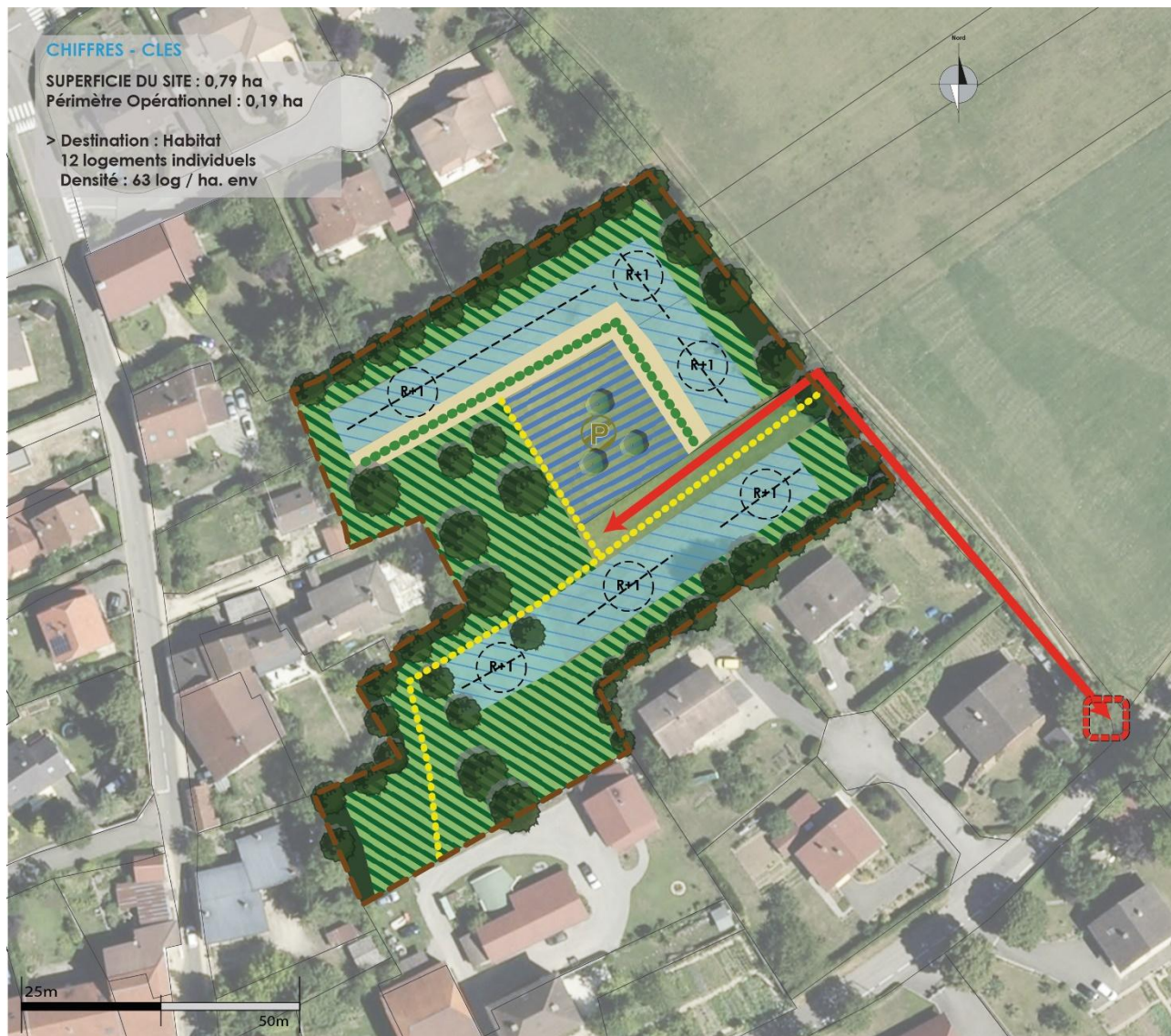
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver un espace de stationnement paysager au cœur du site de l'OAP ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Maintenir des zones tampon paysagère sous forme de haies autour du site.

DESSERTES PAR LES RESEAUX

- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial ;
- Prévoir l'extension des réseaux d'eau potable nécessaire à l'opération.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

▨ Habitat individuel groupé

Ⓟ Stationnement paysager

▨ Espace partagé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊞ Principe d'accès tous modes

↔ Principe de desserte principale

●●●●● Principe de voie partagée

●●●●● Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Ⓜ Frange tampon paysagère à préserver

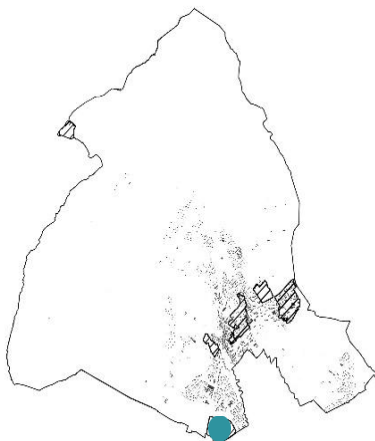
▨ Espace paysager à préserver

Gex // Econtours

CONTEXTE

Gex
Grand Champ
Pôle urbain
21 hectares
Espace naturel
Équipement ou
économie de la santé

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Lieu-dit Grand Champ

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Gex se situe à la croisée des chemins entre la route allant à Divonne-les-Bains et l'axe Gex/Cessy/Ferney-Voltaire qui accueillera le passage du futur BHNS. L'urbanisation de Gex s'est étendue et la commune a pour ambition de développer une offre de soins.

Le secteur d'OAP se situe en sortie de ville en direction de Saint Genis Pouilly et à cheval sur la commune limitrophe d'Echenevex. Le site est constitué de vastes prairies avec une large ouverture sur la chaîne du Mont Blanc. Il est traversé par une continuité écologique sur sa partie nord.

OBJECTIFS

- Développer l'offre en équipement ou économie de santé tout en maîtrisant l'urbanisation du secteur;
- Préserver le caractère écologique fort du site (trame verte et bleue);
- Requalifier le réseau viaire constitué par l'avenue Francis Blanchard (RD 984);
- Aménager une liaison douce reliant le secteur de l'OAP au centre-ville.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé en entrée de Ville sur un secteur agricole constitué de vastes prairies. Il est concerné par une continuité écologique située entre les communes de Gex, Cessy, Echenevex et Ségny. Elle relie le Massif du Haut-Jura aux habitats naturels de la plaine gessienne. Elle participe aux déplacements nord-ouest/sud-est et occupe une réelle place de carrefour pour les échanges biologiques du territoire.

L'enjeu est globalement très fort car la diversité d'habitats, les structures du paysage et la situation particulière dans le réseau sont très favorables au déplacement des espèces. Le bocage est ici préservé sur une grande partie du secteur et a donc un rôle favorable à la circulation des espèces même si les cultures tendent à remplacer les prairies.

Le site est concerné par un projet d'aménagement d'infrastructures à vocation économique et de constructions d'intérêts publics (fonction hospitalière, éducative...). Il est cependant tout à fait possible de prendre en compte les continuités écologiques lors de la conception du projet.

Le premier principe (qui participe à la phase d'évitement), est de limiter l'emprise des aménagements pour préserver une continuité fonctionnelle le long du By : une largeur supérieure à 100m serait utile.

Dans cette emprise préservée, des haies ou bosquets pourraient être implantés (action 1) pour renforcer le bocage et multiplier les habitats naturels favorables à une grande variété d'espèces.

Il serait utile de conserver un axe perméable à la faune dans l'emprise du projet (afin de varier les possibilités de circulation de la petite et éventuellement méso-faune).

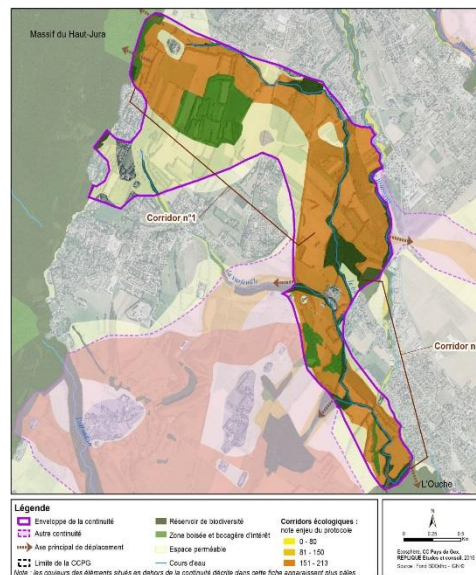


Illustration des corridors en fonction de leur note d'enjeu

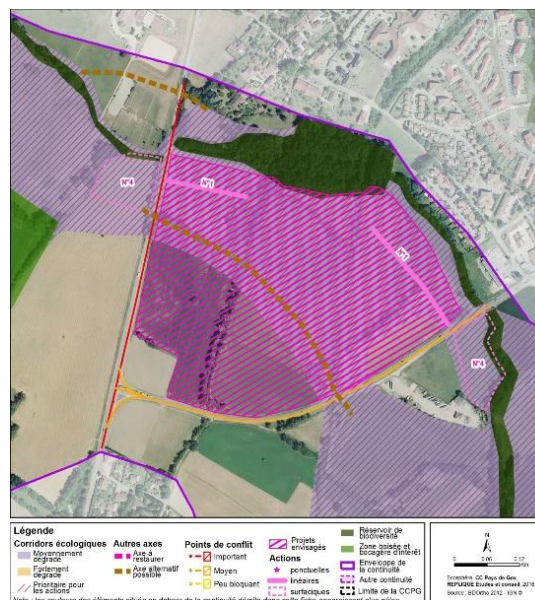


Illustration des aménagements Possibles à l'échelle du secteur

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se caractérise par une alternance d'espaces végétalisés, bien arborés. La topographie du site favorise par ailleurs de larges vues sur la chaîne du Mont blanc et celle du Jura. Il présente au nord l'entrée de ville de Gex et au sud, les 1ers hameau d'Echenevex.

DÉPLACEMENTS

L'OAP présente l'avantage d'être desservie par la route départementale 984 ce qui permettra un accès aisé à l'équipement de santé prévu sur le secteur. Toutefois, le trafic supporté à l'ouest par la route départementale induit des nuisances sonores affectant le périmètre d'OAP.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont inexistants au niveau de la voirie de desserte.

Il conviendra donc avant toute opération de mettre en place ces réseaux et une attention particulière devra être apportée à la maîtrise des écoulements pluviaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par une servitude d'utilité publique :

- AS1 : protection des eaux potables

Et par une zone de bruit.



Les parcelles autour du By



Absence des réseaux eaux et assainissement

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'un équipement de santé ou lié à l'économie de santé afin de répondre aux besoins de la population en offre de soins;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, par un ordonnancement des façades de manière perpendiculaire à la route départementale;
- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) permettant de valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Créer une césure paysagère à l'instar des haies structurantes;
- Préserver les haies existantes;
- Conserver et créer des alignements d'arbres au sein du secteur afin de favoriser le déplacement des espèces;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent à la singularité du lieu ;
- Conserver un recul en entrée d'opération et le traiter en espace de représentation paysagé.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaménager les voies existantes afin de proposer un réseau viaire pouvant supporter le trafic généré par la desserte du nouveau projet ;
- Créer un maillage structurant à destination des modes doux permettant de relier le secteur de l'OAP au centre-ville et aux autres quartiers ;

- Prévoir un stationnement en entrée d'opération le long de la voie de desserte;
- Aménager une liaison douce sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée
- Organiser la desserte de la zone d'équipements par le nord afin d'orienter les façades nobles des bâtiments vers le sud et implanter des zones logistiques et de stationnements moins valorisantes le long de la voie de desserte

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir un espace naturel inconstructible d'une largeur de 100m sur la partie nord du site pour permettre la continuité écologique et le déplacement des espèces
- Maintenir des éléments végétaux structurants en particuliers des arbres de haute tige afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres au sein du secteur afin de favoriser le déplacement des espèces;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Créer une frange arborée le long de la RD 984 afin de limiter la propagation du bruit et la diffusion des polluants liés au trafic routier ;
- Pour les bâtis situés dans les zones affectées par le bruit lié à la RD984:
 - recourir à une isolation acoustique renforcée,
 - orienter les bâtiments de façon à éviter la propagation des bruits liés au trafic,
 - orienter l'agencement interne des constructions en éloignant les pièces sensibles du bruit,
 - privilégier des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

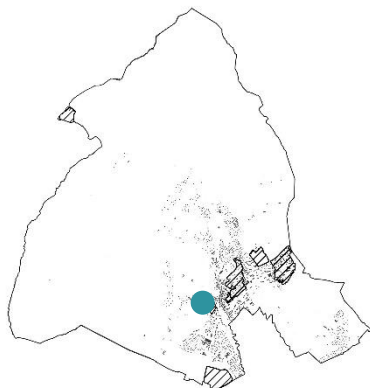
DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prévoir la mise en place des réseaux nécessaires et suffisants au fonctionnement de l'équipement.



CONTEXTE

Gex
Les Contamines
Pôle urbain
5,36 hectares
Habitat



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Les Contamines / Vue depuis la rue de l'Abattoir

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Gex se situe à la croisée des chemins entre la route allant à Divonne-les-Bains et l'axe Gex/Cessy/Ferney-Voltaire qui accueillera le passage du futur BHNS. L'urbanisation de Gex s'est développée sur les coteaux et la commune a pour ambition de limiter son extension et de se densifier en renouvellement urbain tout en confortant son centre à proximité immédiate de Cessy.

Le secteur d'OAP se situe à proximité immédiate du centre-ville de Gex au nord et à l'est et à l'interface avec les Vertes Campagnes au sud-ouest. La présence d'un coteau très arboré en limite ouest du site participe à la qualité du cadre de vie et permet une échappée visuelle sur le grand paysage.

OBJECTIFS

- Créer une nouvelle zone d'habitat au sud-ouest du centre-ville permettant d'assurer la liaison entre le centre et les Vertes Campagnes par l'implantation d'un espace public structurant ;
- Intégrer la nouvelle frange urbaine créée par une approche qualitative des transitions avec le tissu urbain existant à l'est et au sud et avec les milieux agro-naturels à l'ouest ;
- Protéger le coteau et la limite aval de la ZNIEFF par la création d'un espace vert paysager non constructible.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine sur des espaces prairiaux perméables aux déplacements de la faune. La frange arborée qui s'inscrit en limite ouest et les haies marquant les limites parcellaires renforcent le potentiel écologique de cet espace bien que le secteur ne soit concerné par aucun réservoir de biodiversité. La présence de la zone humide inféodée au Journalan située à l'est peut néanmoins être indirectement impactée en cas d'imperméabilisation et d'artificialisation du périmètre et du risque de modification des écoulements induits.

Enfin, la quasi intégralité du secteur est couverte par une ZNIEFF de type II des « Bas Monts Gessiens » dont l'intérêt naturaliste réside dans le réseau de pelouses aujourd'hui menacé par la pression foncière et la progression des boisements.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'intérêt paysager du périmètre provient du maintien d'espaces ouverts ourlés de haies et permettant la perception du Jura au nord et une échappée visuelle sur le grand paysage. Un coteau arboré limite le secteur à l'ouest et participe à l'ambiance très naturelle et à la quiétude du cadre de vie. Le site s'inscrit d'autre part en continuité du tissu historique de Gex et des bâtis et structures urbaines emblématiques du pays gessien se trouvent à proximité de la limite est. En outre, l'OAP est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques de la fontaine de la grand rue et du lavoir (sites inscrits) mais aucune covisibilité n'existe.

D'autre part, le secteur constitue une nouvelle frange urbaine et nécessitera une approche qualitative de sa transition entre les zones urbanisées préexistantes à l'est et au sud et les milieux agro-naturels à l'ouest.

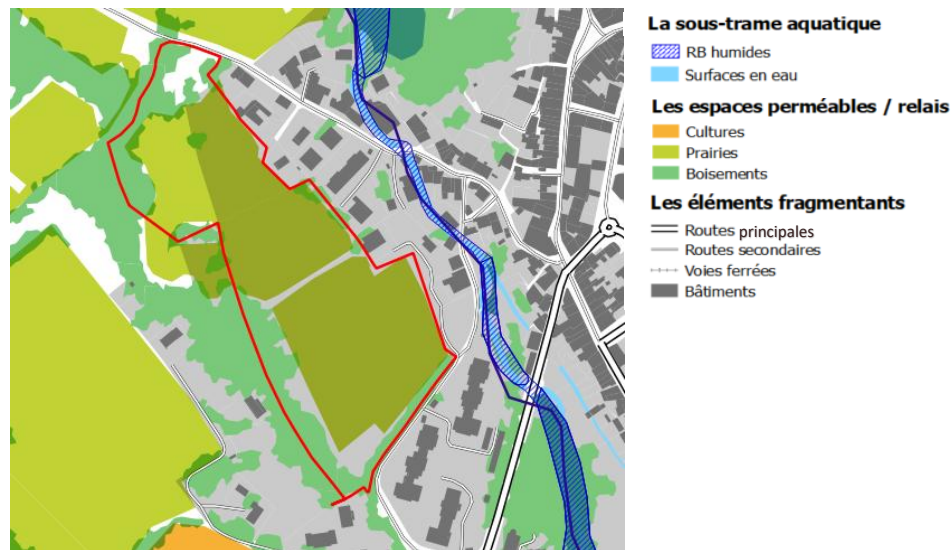
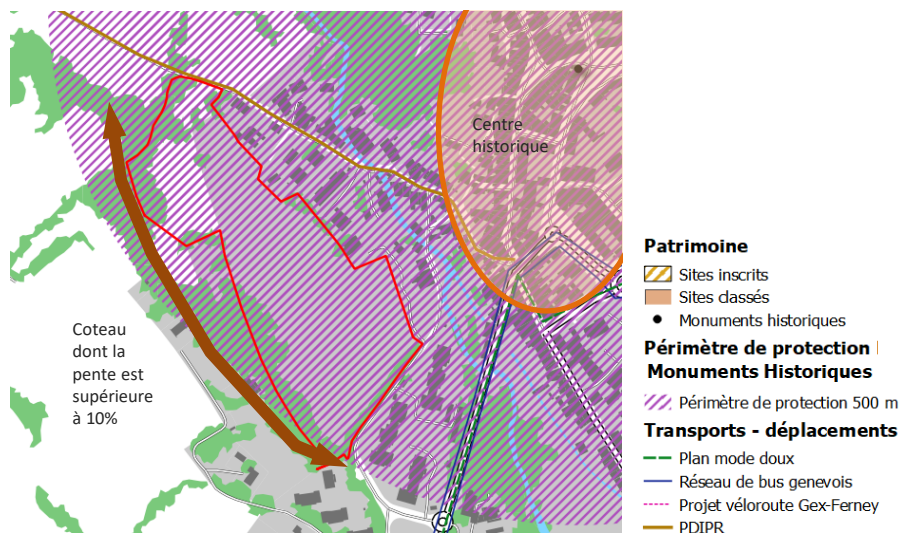


Illustration de la Trame Verte et Bleue



Patrimoine et déplacements

DÉPLACEMENTS

L'OAP est desservie par le réseau de bus genevois et la rue Leone de Joinville. Elle est, d'autre part, identifiée au PDIPR et accueille à ce titre des mobilités actives. Le site présente ainsi des infrastructures favorisant un report modal pour des déplacements moins énergivores et moins émetteurs.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible ce qui n'induit pas de mesures spécifiques au regard de futures constructions.

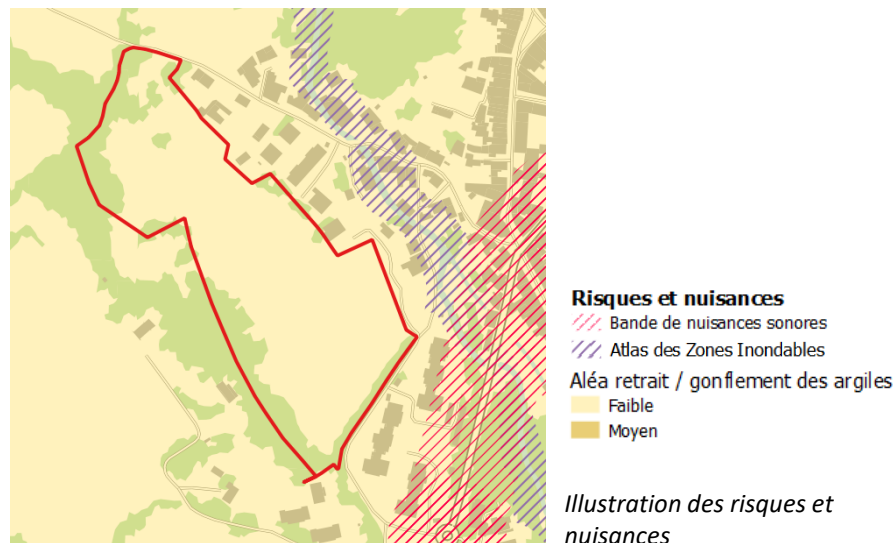
EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte. Néanmoins, compte-tenu de la topographie du site, une attention particulière devra être apportée à la maîtrise des écoulements pluviaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par deux servitudes d'utilité publique :

- PT1 : Protection contre les perturbation radioélectriques,
- AC1 : monuments historiques.



Localisation des servitudes d'utilité publique

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Secteur participant à la TVB urbaine, ZNIEFF de type II, présence à l'aval d'une zone humide	--
Paysage et patrimoine	--	--	Patrimoine végétal à préserver et valoriser, nouvelle frange urbaine nécessitant une intégration paysagère renforcée, cônes de vues sur le grand paysage à préserver, périmètre de protection des monuments historiques
Risques et nuisances	Aléa retrait-gonflement des argiles faible	--	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la construction d'environ 400 nouveaux logements pour une densité moyenne de 75 logements par hectare avec 30% de logements locatifs sociaux ;
- Assurer une diversification des formes urbaines à proximité du centre-ville par l'implantation de logements collectifs sur la partie sud du site puis d'habitat intermédiaire en remontant vers le nord ;
- Créer un espace public structurant, à dominante végétale et ouvert sur le Journans, permettant d'assurer la liaison urbaine avec le centre-ville et de gérer l'interface entre le futur projet et les bâtiments de la Semcoda au sud-est du site ;
- Conserver un espace vert non constructible au nord du site afin de protéger le coteau et la limite aval de la ZNIEFF ;
- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti et paysager par une « gradation » des typologies et des hauteurs : implantation de bâtiments collectifs en R+3+a au sud du site et dégressivité progressive de la densité vers de l'habitat intermédiaire en R+2+a au nord, le long de l'espace vert non constructible ;
- Implanter le bâti en lanières s'ancrant dans le coteau afin de conserver des perméabilités visuelles vers le centre-ville et renforcer cette logique d'implantation en intercalant des espaces verts paysagers transversaux entre les lignes bâties ;
- Traiter les franges urbaines afin de créer une transition avec les secteurs urbanisés à l'est et au sud et les espaces agro-naturels à l'ouest : maintien d'éléments végétalisés, création d'un espace public à dominante végétale ouvert sur le sud, etc. ;

- Aligner le bâti le long de l'espace public créé au sud pour structurer ce nouvel espace urbain ;
- Intégrer la proximité des bâtiments d'intérêt patrimonial par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;
- Travailler la volumétrie des bâtiments afin de limiter leur emprise au sol et privilégier le maintien d'espaces verts ouverts caractéristiques du secteur et propices au maintien de l'ambiance paysagère actuelle du site ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès au nord depuis la rue Leone de Joinville et un au sud depuis la rue des Abattoirs ;
- Prévoir une voie de desserte principale traversante nord/sud et des voies de desserte secondaires perpendiculaires à la voie principale ;
- Mettre en place un maillage modes doux en complément des voies de desserte et des liaisons vers l'espace vert non constructible au nord et le centre-ville à l'est et le reste de la commune au sud ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver un espace tampon inconstructible au nord de la zone pour favoriser le maintien d'espaces ouverts, cohérents avec les milieux caractéristiques de la ZNIEFF de type II et préservant les écosystèmes en présence ;
- Protéger le coteau en maintenant une épaisseur boisée retenant les sols ;

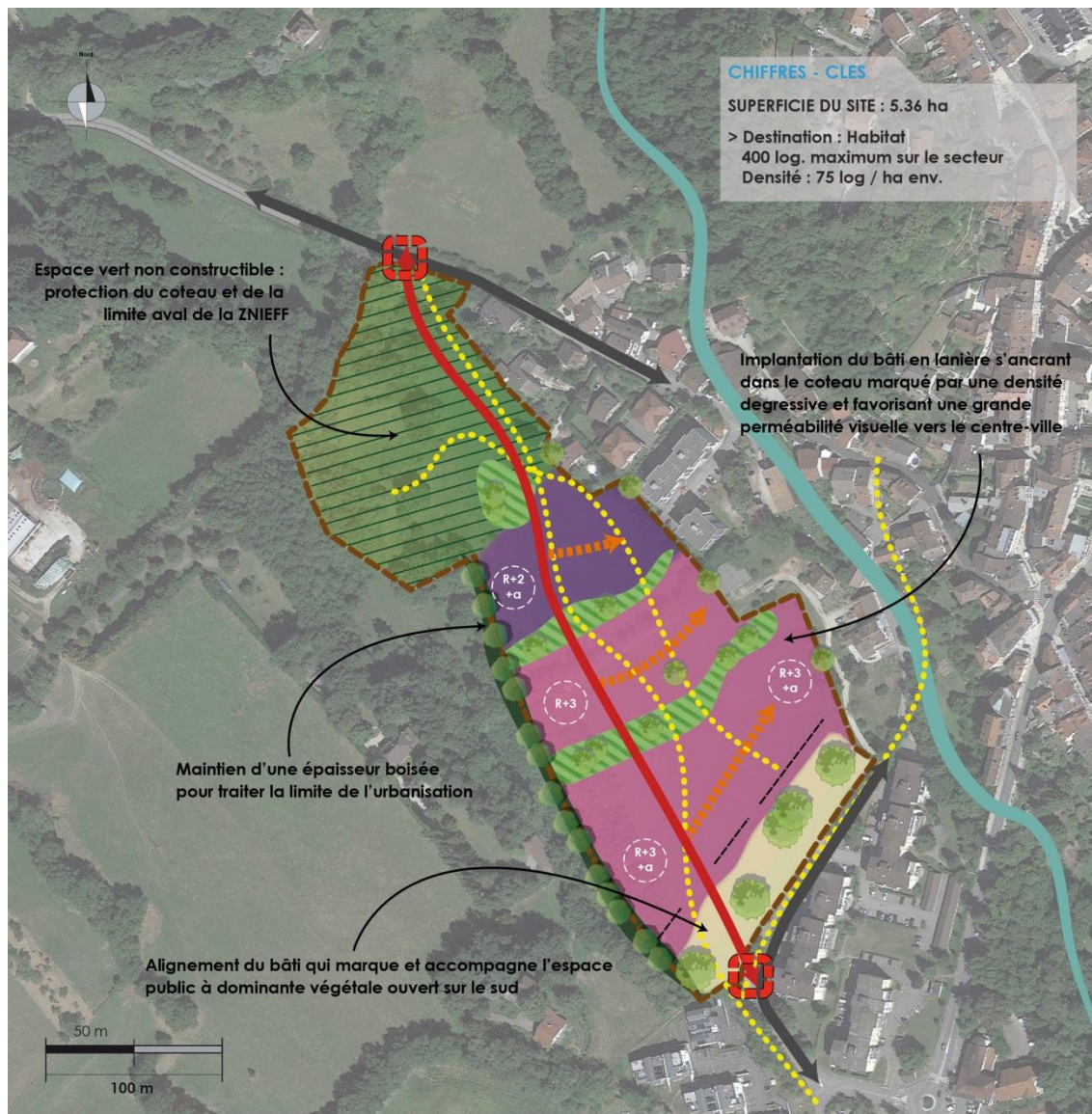
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Conserver des éléments végétaux structurants afin de favoriser :
 - Le rôle écologique du secteur dans la TVB urbaine,
 - Le drainage des eaux de pluie ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Préserver le cours d'eau et les milieux connexes des risques de pollutions en phase chantier en mettant en place des mesures d'évitement du transfert des polluants potentiels vers ces espaces ou encore des démarches de type « chantiers propres » ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

----- Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif

Habitat intermédiaire

Espace public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager

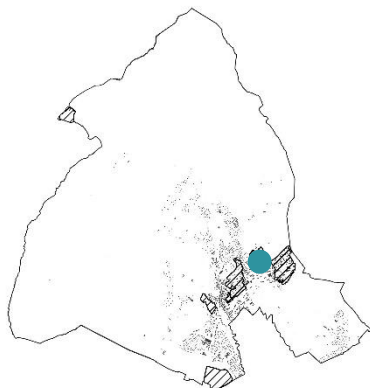
Espace vert non constructible

Frange tampon paysagère à créer

CONTEXTE

Gex
Péroset
Pôle urbain
9,1 hectares
Équipements

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Péroset / vue depuis la rue de l'Oudar

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Gex se situe à la croisée des chemins entre la route allant à Divonne-les-Bains et l'axe Gex/Cessy/Ferney-Voltaire qui accueillera le passage du futur BHNS. L'urbanisation de Gex s'est développée sur les coteaux et la commune a pour ambition de limiter son extension et de se densifier en renouvellement urbain tout en confortant son centre à proximité immédiate de Cessy.

Le secteur d'OAP se situe au nord du centre-ville de Gex et du hameau de Gex-la-Ville, à l'interface avec les espaces naturels et agricoles de la commune. La présence d'un espace boisé le long du ruisseau de l'Oudar en limite est et les vues remarquables sur le grand paysage et les montagnes environnantes participe grandement à la qualité du cadre de vie et permet des échappées visuelles de qualité.

OBJECTIFS

- Créer une nouvelle zone dédiée à des équipements scolaires et parascolaires en lien avec les équipements existants au sud-ouest du site ;
- Intégrer les nouvelles franges urbaines créées par une approche qualitative des transitions avec le tissu urbain à l'ouest, les constructions existantes au nord et la frange boisée existante à l'est ;
- Protéger la ripisylve de l'Oudar à l'est par la création d'une transition boisée et paysagée.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé en partie dans l'enveloppe urbaine et en continuité de celle-ci sur des espaces agricoles cultivés peu fonctionnels du fait de la mono-spécificité (principalement du maïs). Le périmètre n'est pas directement concerné par un réservoir de biodiversité mais l'Ouche et les milieux connexes serpentent le long de la limite est de l'OAP (ripisylve bien développée et milieux humides). Ces espaces privilégiés au regard de la TVB peuvent être indirectement concernés par l'artificialisation du secteur qui contribuera à modifier les écoulements et dans une certaine mesure leur écosystème. Par ailleurs, quelques arbres remarquables de part leur potentiel écologique ponctuent le secteur le long du bâti existant et du chemin de Parozet.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'OAP s'inscrit dans un cadre rural et ouvert offrant une vue sur le massif jurassien et le grand paysage. Le secteur n'est couvert par aucun site architectural ou patrimonial d'intérêt et présente à ce titre un enjeu relativement faible au regard du paysage hormis le nécessaire traitement de la nouvelle frange urbaine projetée pour son intégration optimale dans le grand paysage.

DÉPLACEMENTS

Le site n'est desservi par aucun transport en commun et aucun itinéraire modes actifs n'est identifié à proximité.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte. Néanmoins, compte-tenu de la topographie du site, une attention particulière devra être apportée à la maîtrise des écoulements pluviaux. Effectivement le faible dénivelé peut être propice à la stagnation des eaux sur les surfaces imperméabilisées.

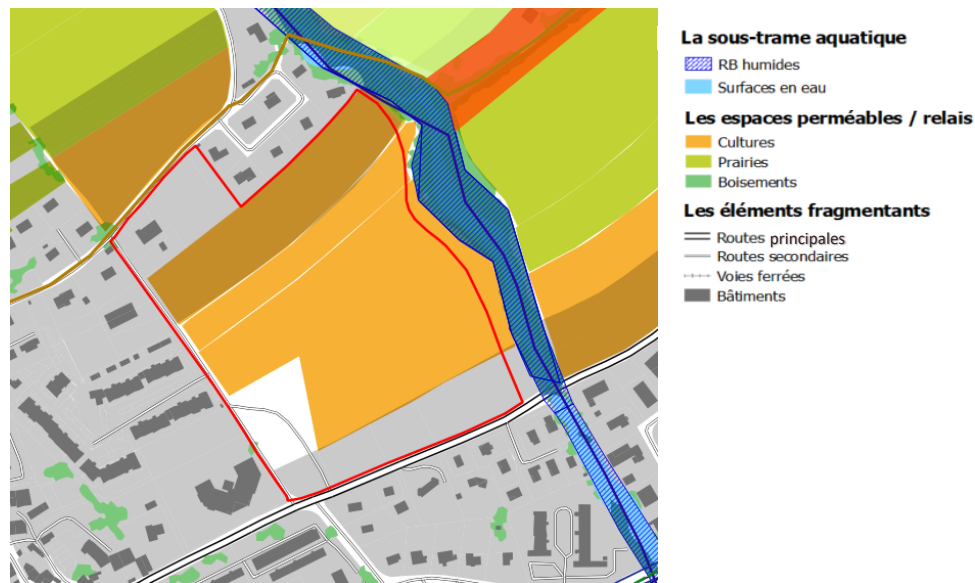
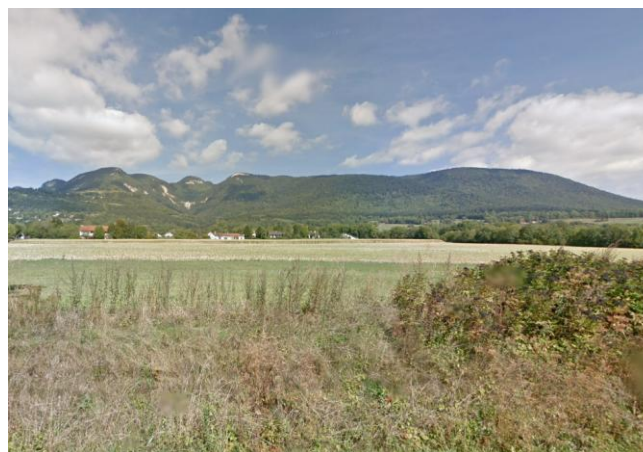


Illustration de la Trame Verte et Bleue



Vue sur le massif jurassien et la ripisylve (à gauche) depuis le sud de l'OAP

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d’étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible ce qui n’induit pas de mesures spécifiques au regard de futures constructions. Il n’est à priori pas impacté par les inondations de l’Oudar, mais, la zone submersible a été définie sur la connaissance actuelle de l’aléa. Or, dans le contexte actuel de changement climatique et de l’augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes induits, l’enveloppe de crue est susceptible d’évoluer et un risque d’inondation reste possible au niveau du ruisseau de l’Oudar, pour la frange est du périmètre.

SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUE

Le site n’est concerné par aucun servitude d’utilité publique

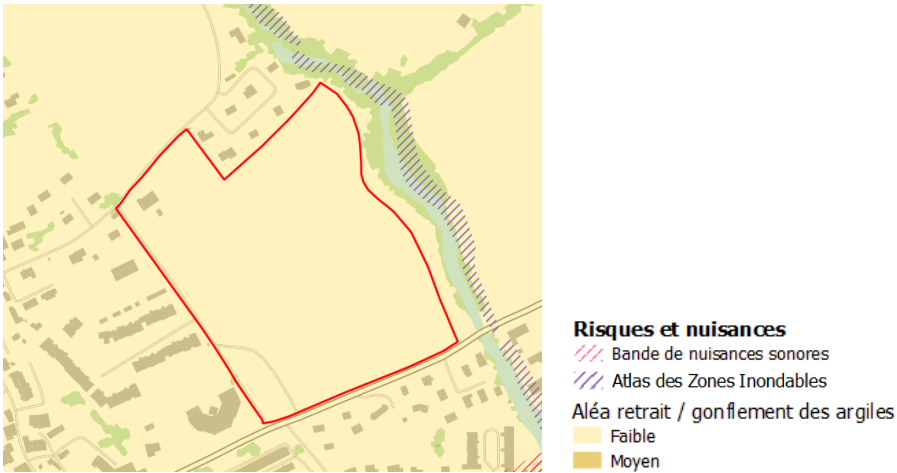


Illustration des risques et nuisances

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Secteur participant à la TVB urbaine locale, présence à l’est d’une zone humide et ripisylve inféodées à l’Oudar	--
Paysage et patrimoine	--	Arbres remarquables ponctuels à préserver et valoriser, nouvelle frange urbaine nécessitant une intégration paysagère renforcée, cônes de vues sur le grand paysage à préserver	--
Risques et nuisances	--	Proximité immédiate de la zone inondable de l’Oudar et aléa retrait gonflement des argiles faible	--
Gestion de l’eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation d'équipements, notamment scolaires et parascolaires ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Traiter les franges urbaines afin de créer une transition qualitative avec les secteurs urbanisés au sud et les espaces agro-naturels à l'ouest : création d'une frange tampon paysagère à l'ouest du site et préservation du caractère paysager de la ripisylve de l'Oudar ;
- Limiter les hauteurs des bâtis et concevoir des implantations et une architecture permettant de valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Mener une réflexion sur l'insertion architecturale et paysagère (gabarits, implantation, ouvertures, matériaux, coloris, toitures, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants ;
- Préserver des respirations entre les différentes constructions au sein du site afin de préserver et valoriser les vues sur le grand paysage ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de dessertes ;
- Créer un axe principal de desserte nord / sud permettant de relier la rue de la Forêt de Dissé à la rue de l'Oudar ;
- Prévoir des cheminements modes doux le long du chemin de Parozet et au sein du site.

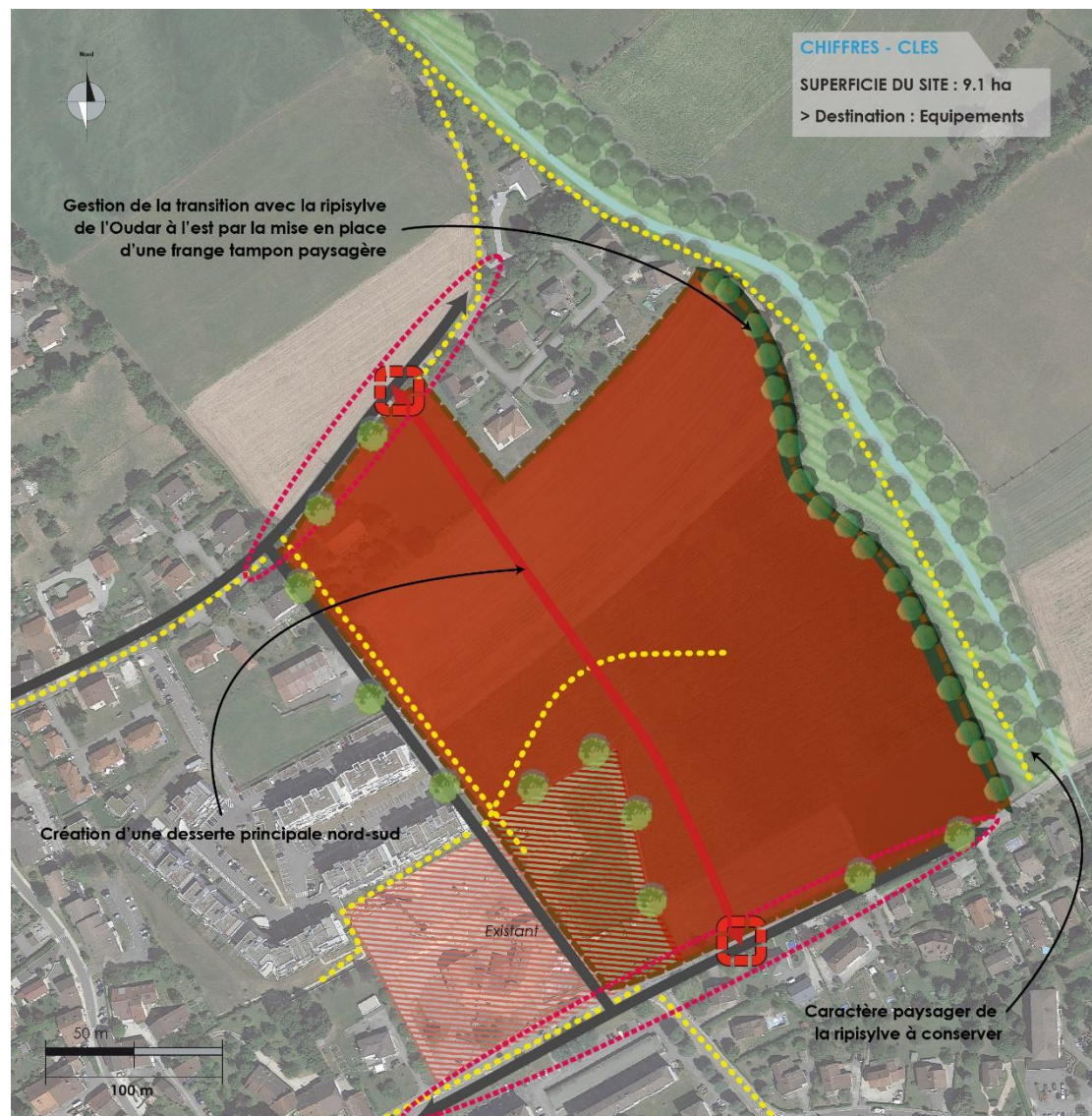
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver des éléments végétaux structurants afin de favoriser :
 - le rôle écologique du secteur dans la TVB urbaine,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Protéger la zone humide et la ripisylve à l'appui d'une frange arborée participant également au maintien des zones potentielles d'expansion de crue de l'Oudar ;
- Préserver le cours d'eau et les milieux connexes des risques de pollutions en phase chantier en mettant en place des mesures d'évitement du transfert des polluants potentiels vers ces espaces ou encore des démarches de type « chantiers propres » ;
- Afin de limiter le ruissellement et la stagnation, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Anticiper la requalification de la rue de l'Oudar permettant en outre un apaisement de la circulation à proximité de l'établissement scolaire ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Equipements scolaires et parascolaires

Equipement existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de desserte principale

Principe de liaison douce

Voirie à requalifier

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère à créer

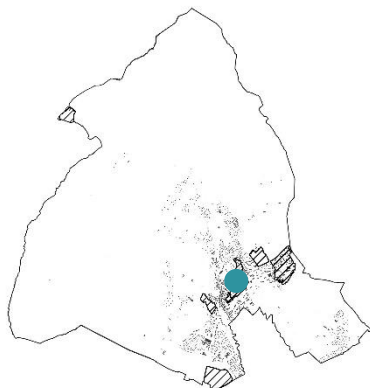
Espace vert Paysager à conserver

Arbres existants à préserver

Gex // Péroset

CONTEXTE

Gex
Quartier Perdttemps –
Mont Blanc – Gare
Pôle urbain
17,1 hectares
Habitat



OAP concernée ●



*Localisation de l'OAP Quartier Perdttemps – Mont-Blanc – Gare /
Vue depuis la rue de Gex-la-ville*

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Gex se situe à la croisée des chemins entre la route allant à Divonne-les-Bains et l'axe Gex/Cessy/Ferney-Voltaire qui accueillera le passage du futur BHNS. L'urbanisation de Gex s'est développée sur les coteaux et la commune a pour ambition de limiter son extension et de se densifier en renouvellement urbain tout en confortant son centre à proximité immédiate de Cessy.

Le secteur d'OAP se situe à l'interface entre le centre-ville de Gex et le hameau de Gex-la-ville. Le site en coteau paysager largement végétalisé offre une orientation optimale en direction du sud-est vers la plaine et le lac Léman.

OBJECTIFS

- Accompagner le renouvellement urbain et la densification du quartier Perdttemps – Mont-Blanc – Gare situé à proximité du centre-ville et des équipements (collège, Mairie, MJC, etc.), des services et des commerces ;
- Proposer une diversification des formes urbaines afin de permettre l'installation de nouveaux ménages et le parcours résidentiel des habitants actuels ;
- Réaménager le réseau viaire afin de l'adapter au trafic généré par le futur projet ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de ce quartier, secteur très végétalisé et jardiné entre deux zones urbaines denses : le centre-ville et le hameau de Gex-la-ville ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé dans l'enveloppe urbaine dans un secteur pavillonnaire peu dense et très boisé (arbres isolés, bosquets, haies,...). Hormis une zone humide potentielle à l'extrémité nord et liée à la présence d'un bief et d'un étang, le secteur, n'est couvert par aucun réservoir de biodiversité. Toutefois, le site présente un intérêt certain pour la fonctionnalité de la TVB urbaine dans la mesure où il est aujourd'hui peu imperméabilisé et concentre de nombreux éléments supports de biodiversité et en particulier des arbres de haute tige (tilleuls, arbres fruitiers...) qui favorisent la pérennisation d'écosystèmes riches d'un point de vue biologique, invertébrés, avifaune et petits mammifères trouvant plus aisément de la nourriture.

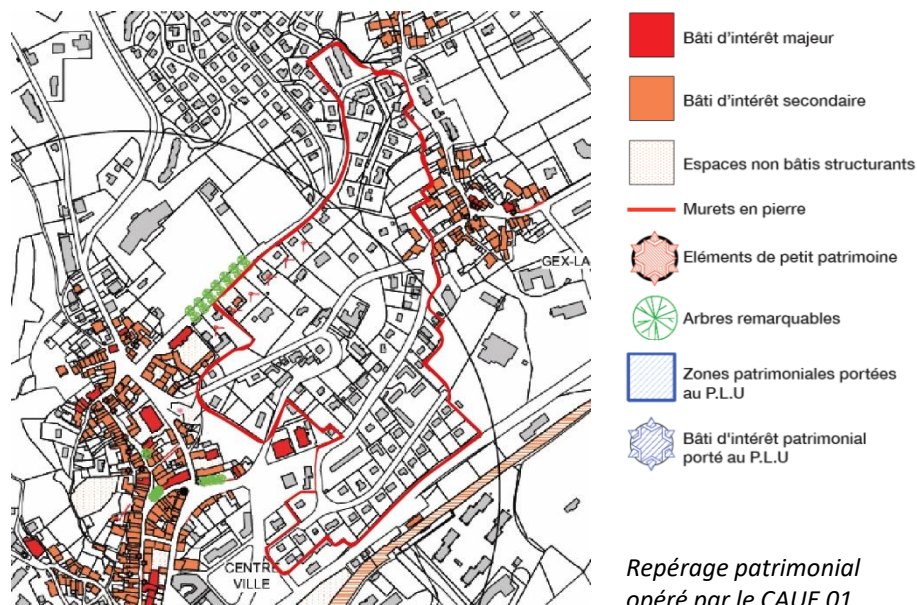
PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se caractérise par une alternance d'espaces végétalisés, bien arborés, et d'habitations ce qui confère au paysage un aspect jardiné maillé par les différents éléments arborés. De surcroît, la présence d'alignements d'arbres le long des voies desservant les habitations d'est en ouest participe à créer une ambiance ombragée propice aux déplacements actifs. La topographie du site favorise par ailleurs des vues sur la vallée agricole.

Au regard du patrimoine, l'OAP est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques de la fontaine de la grand rue et du lavoir (sites inscrits) mais aucune covisibilité n'existe. Enfin, du fait de l'inscription du site dans le tissu historique de la commune de Gex, des bâtis et structures urbaines emblématiques du pays gessien se trouvent à proximité immédiate des limites est et ouest du secteur d'OAP. Dans ce cadre, des bâtiments patrimoniaux d'intérêt secondaire ont été repérés par le CAUE dans la partie est du secteur (cf. schéma ci-contre).



Illustration de la Trame Verte et Bleue



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

En sus de la proximité de la gare, l'OAP présente l'avantage d'être desservie par le réseau de bus genevois. D'autre part, l'ambiance paysagère apaisée est mise en valeur via l'existence de voies modes doux et de cheminements identifiés au PDIPR.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible ce qui n'induit pas de mesures spécifiques au regard de futures constructions. D'autre part le trafic supporté au sud par la RD 984C induit des nuisances sonores affectant le périmètre d'OAP. La présence de cet axe passant au sein du secteur est également un facteur de pollution atmosphérique chronique et donc de risque sanitaire pour les populations riveraines.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte. Néanmoins, compte-tenu de la topographie du site, une attention particulière devra être apportée à la maîtrise des écoulements pluviaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par deux servitudes d'utilité publique :

- PT1 : Protection contre les perturbation radioélectriques ;
- AC1 : monuments historiques.



Risques et nuisances

/// Bande de nuisances sonores

Aléa retrait / gonflement des argiles

Faible

Moyen

Illustration des risques et nuisances



Edifices participant à l'identité du Pays de Gex dans la partie est de l'OAP

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant uniquement à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	--	Patrimoine végétal et bâti compris dans le périmètre et vues à préserver, périmètre de protection des monuments historiques
Risques et nuisances	Nuisances sonores restreintes et risque sanitaire lié au trafic	--	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 800 à 1000 logements pour une densité moyenne de 90 logements par hectare avec 30% de logements locatifs sociaux, 10% de logements locatifs intermédiaires et 10% en accession abordable ;
- Permettre un renouvellement et une diversification des formes urbaines du quartier par l'implantation de logements collectifs, afin de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune, ou des habitants actuels évoluant au sein de leur trajectoire résidentielle ;
- Préserver l'habitat pavillonnaire existant et les espaces plantés sur toute la frange nord du secteur d'OAP ainsi que les maisons au patrimoine architectural fort repérées sur le schéma de principe ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, par une limitation progressive des hauteurs autorisées : du R+4 en aval le long de l'Avenue de la Gare au R+2+C en amont à l'interface avec le tissu pavillonnaire existant ;
- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant et permettant de valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants en particuliers des arbres de haute tige afin de favoriser l'ambiance urbaine jardinée contribuant à un cadre de vie qualitatif et apaisé ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;

- Intégrer la proximité des bâtiments d'intérêt patrimonial par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent à la singularité du lieu ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaménager les voies existantes afin de proposer un réseau viaire pouvant supporter le trafic généré par la desserte du nouveau projet :
 - élargir l'avenue des Tilleuls et la rue des Tulipiers ;
 - réaménager la rue de Gex-la-ville ;
 - créer une nouvelle voie entre l'avenue de la Gare et la rue du Mont-Blanc pour faciliter les déplacements ;
- Créer un maillage structurant à destination des modes doux permettant de relier les nouveaux logements aux équipements publics, au centre-ville et aux autres quartiers ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;

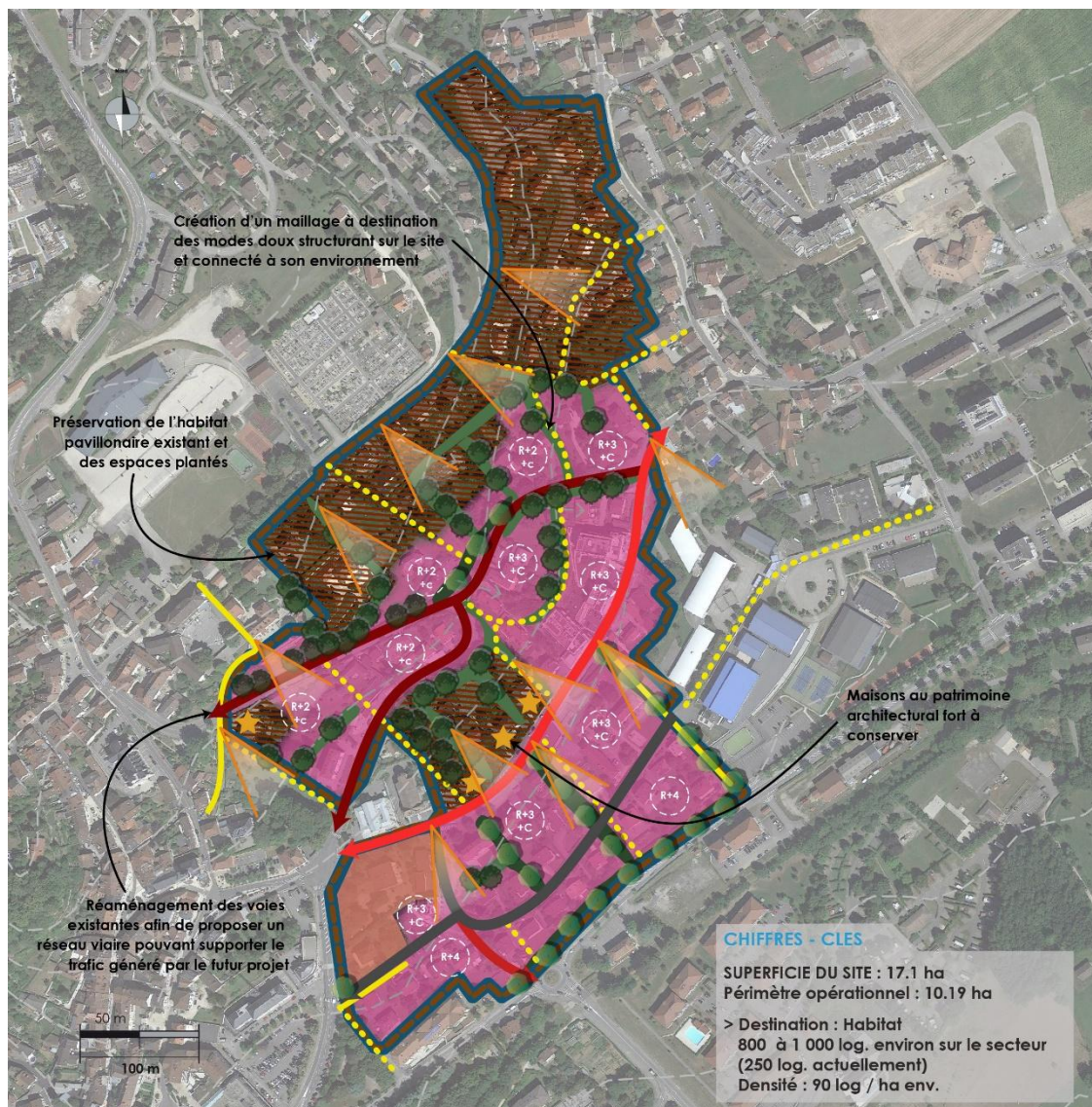
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Créer/maintenir une frange arborée le long de la RD 984 afin de limiter la propagation du bruit et la diffusion des polluants liés au trafic routier ;
- Pour les bâtis situés dans les zones affectées par le bruit lié à la route départementale 984 :
 - recourir à une isolation acoustique renforcée,
 - orienter les bâtiments de façon à éviter la propagation des bruits liés au trafic,
 - orienter l'agencement interne des constructions en éloignant les pièces sensibles du bruit,
 - privilégier des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;
- Apaiser la circulation au droit du projet via des systèmes de ralentisseurs ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre TA majorée

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Bâti existant
- Equipements publics
- Maison au patrimoine architectural fort

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voies existantes
- Voies à réaménager et à élargir
- Voies à réaménager
- Principe de desserte
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Sens naturel d'écoulement
- Vue sur le grand paysage à préserver
- Frange tampon paysagère à créer
- Arbres existants à préserver

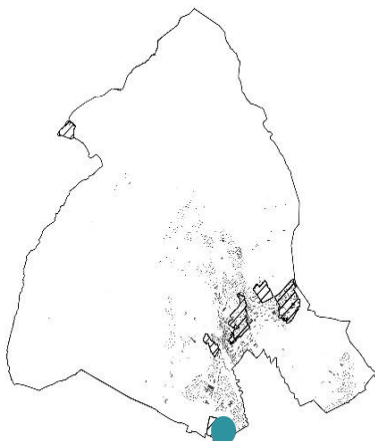
Gex // Quartier Perdttemps - Mont-Blanc - Gare

CONTEXTE

Gex/Mijoux
Col de la Faucille

8 hectares

Activités touristiques



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Col de la Faucille / Vue aérienne



Localisation de l'OAP Col de la Faucille / Vue depuis la rue des Tétraz

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La station de ski Col de la Faucille se situe sur les communes de Gex et de Mijoux. Ces deux communes ont par ailleurs des objectifs de développement urbain opposés. D'une part, Gex fait partie d'un des pôles urbains de l'agglomération et d'autre part, Mijoux fait partie des communes rurales de la Valserine.

Le site est par ailleurs situé dans un secteur dédié uniquement au développement touristique, raison pour laquelle il fait l'objet d'une UTN locale.

La politique de développement du secteur s'inscrit donc dans une stratégie visant à :

- Préserver les caractéristiques du cadre environnemental et paysager ;
- Créer les conditions de développement de l'économie locale ;
- Veiller à la dynamique territoriale sur différentes temporalités : rester un territoire vivant et dynamique tout au long de l'année.

Dans cette perspective, l'OAP Col de la Faucille vise à diversifier l'offre touristique tout en préservant l'environnement afin d'améliorer le cadre de vie des usagers.

OBJECTIFS

- Améliorer l'attractivité du site en Enrichissant l'offre touristique (commerces, services, hébergement touristique) afin de cibler un public plus large (familles, sportifs, ...) ;
- Renforcer l'accessibilité du site ;
- Relocaliser l'office du tourisme en cœur de station ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel paysager et préserver les points de vue remarquables, à forte valeur paysagère ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

La programmation sera prévue sur deux sous-secteurs :

- À l'entrée du site (nord de l'opération)
 - Réhabiliter le bâtiment existant « bâtiment des italiens » pour permettre la réalisation d'un gîte « nouvelle génération » ainsi que des commerces/services/événementiel en RDC et au dernier étage (R+4) ;
 - Démolir le bâtiment secondaire à l'arrière du bâtiment des italiens permettant la réalisation d'un espace vert avec terrasse du gîte ;
 - Développer des hébergements de type insolites ;
 - Créer un espace de détente/bien être (SPA) ;
- Sur le front de neige

Création d'un pavillon multiservices permettant :

- La relocalisation de l'Office de Tourisme (avec boutique/vente de produits locaux) : les locaux libérés de l'OT existant seront reconditionnés en logement saisonnier ;
- L'installation des locaux de la Réserve naturelle
- L'accueil centralisé des prestataires du Col de la Faucille (billetteries/ESF...)
- Le développement de nouveaux services : espace garderie, consignes, vestiaires/douches, sanitaires, salle hors-sac.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions devront respecter des hauteurs en harmonie et dans la continuité du tissu existant ;
- Respecter l'orientation générale des constructions suivant les courbures naturelles des Monts Jura et conserver et/ou valoriser les points de vue panoramiques ;
- Soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la construction dans son environnement immédiat ;

- Le gabarit des constructions devra être pensé de façon à optimiser l'intégration des constructions dans le cadre paysager environnant ;
- Le site étant concerné par une servitude de « site classé », la règlement spécifique liée au Code de l'Environnement s'y applique. Le développement est cadré par un plan de gestion établi par la collectivité et la DREAL.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer la desserte locale en confortant la voie existante ;
- Réaliser un réseau de cheminements doux permettant de relier les différents espaces en toute sécurité ;
- Organiser le stationnement principalement autour de la voie de desserte interne.

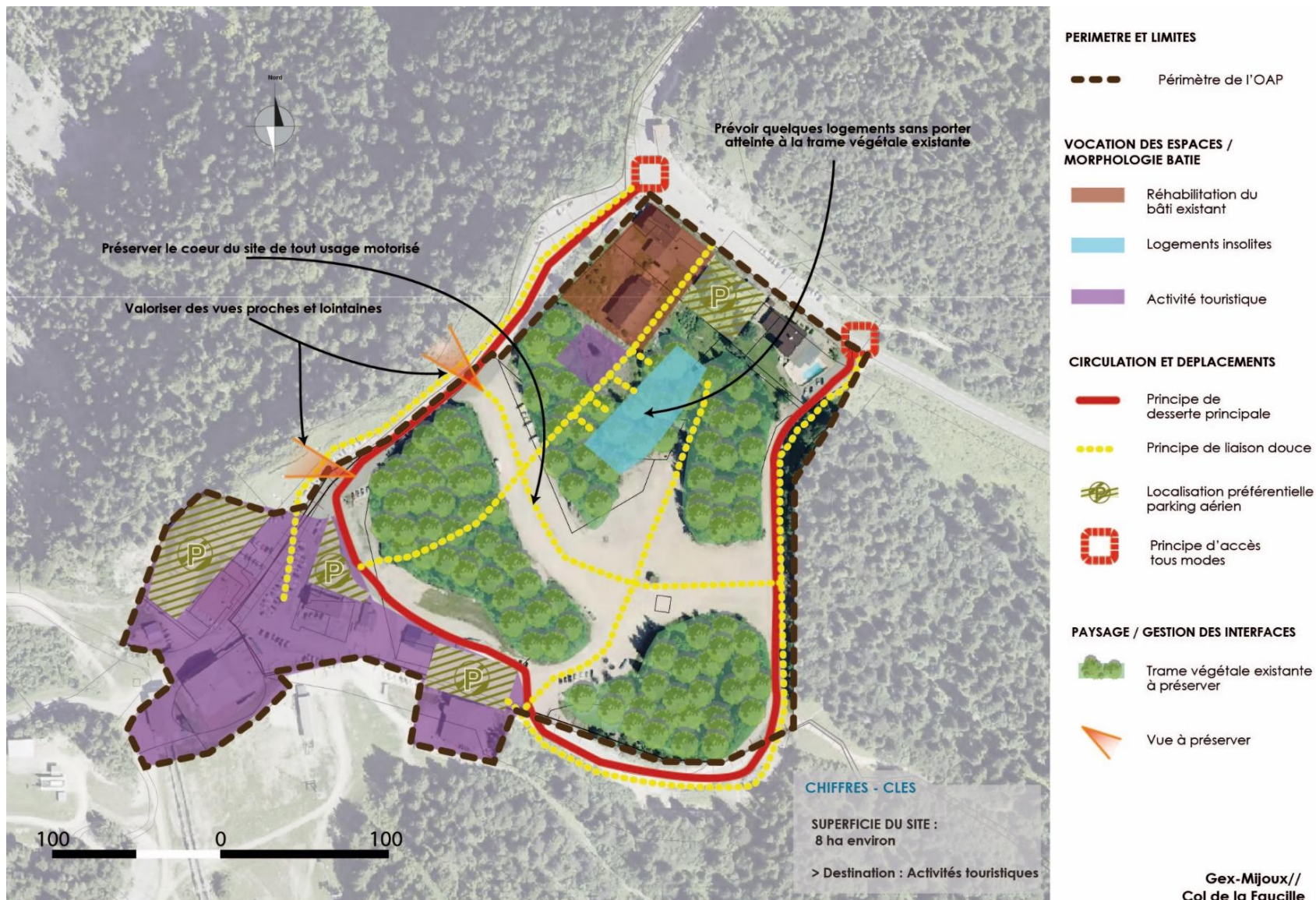
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions

SCHEMA DE PRINCIPE



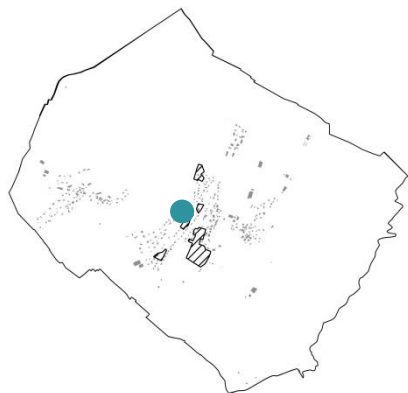
Gex-Mijoux//
Col de la Faucille



- *Ancienne Route*
- *Bella Vista*
- *Chemin de Crépillon*
- *Ferme*
- *La Croix*
- *Silot*

CONTEXTE

Grilly
Ancienne Route
Commune rurale
4 900 m²
Habitat (1 600 m²)



OAP concernée ●



Vue en relief de l'OAP Ancienne Route

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Grilly est située au nord-ouest du Pays de Gex et possède une frontière avec la Suisse. Grilly est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie sept secteurs de développement urbain de la commune de Grilly par la mise en place d'OAP.

L'OAP **Ancienne Route** est située à l'ouest du centre-bourg de Grilly le long de l'ancienne route de Mourex. L'OAP vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant d'urbaniser une zone proche du centre-bourg dans le respect de la typologie résidentielle existante.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre-bourg par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu urbain existant ;
- Conserver au maximum le terrain naturel du site pour limiter le volume de terre à déplacer ;
- Conserver l'ambiance naturelle du site en aménageant des espaces verts paysagers le long de l'ancienne route de Mourex.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 4 logements environ pour une densité moyenne de 25 logements par hectare ;
- Prévoir la réhabilitation de la ferme (3 logements) avec parking intégré au bâtiment existant ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Réinterpréter le volume de la ferme et sa cour existantes de manière contemporaine ;
- Assurer l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux...) en cohérence avec la pente naturelle du site ;
- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1 ;
- Harmoniser l'orientation des toitures des futures constructions de manière perpendiculaires à la ligne de pente ;
- Conserver des espaces verts paysagers le long de l'ancienne route de Mourex.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réutiliser la topographie de l'accès existant au corps de ferme comme voie de desserte principale avec une aire de retournement ;
- Prévoir un emplacements de stationnements mutualisés au centre du site ;
- Aménager un maillage piétons à travers les espaces verts.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver et valoriser les espaces verts le long de la route de Mourex, préservant la vision nature du site depuis la route ;
- Créer une haie bocagère pour assurer une transition paysagère avec les zones agricoles ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, notamment les espaces collectifs afin de limiter le ruissellement.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+n) Hauteur maximum autorisée

- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel / individuel groupé (réinterprétation gabarit ferme)

Bâtiment à conserver et à réhabiliter

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Localisation préférentielle des stationnements aériens

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Haie à constituer

Arbre existant à préserver

Espace vert à créer

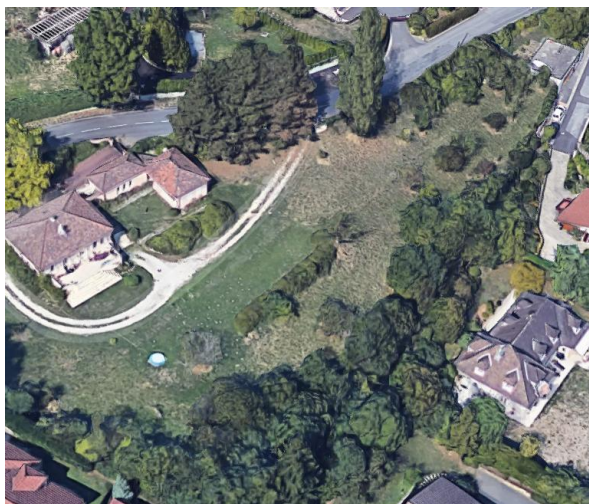
GRILLY// Ancienne Route

CONTEXTE

Grilly
Bella Vista
Commune rurale
3 100 m²
Habitat (1 300 m²)



OAP concernée ●



Vue en relief de l'OAP Bella Vista

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Grilly est située au nord-ouest du Pays de Gex et possède une frontière avec la Suisse. Grilly est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie sept secteurs de développement urbain de la commune de Grilly par la mise en place d'OAP.

L'OAP **Bella Vista** est située à l'ouest du centre-bourg de Grilly. L'enjeu de cette opération d'encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant de combler une dent creuse dans le respect de la typologie résidentielle existante.

OBJECTIFS

- Encadrer l'urbanisation d'une dent creuse en respectant le caractère du village ;
- Conserver l'ambiance nature du site en conservant les boisements existants en frange de site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 4 logements pour une densité moyenne de 31 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Assurer l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti en conservant la hauteur à R+1 ;
- Harmoniser l'orientation des futures constructions avec des façades principales orientées dans le sens de la pente ;
- Optimiser l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux...) en cohérence avec le tissu existant ;
- Conserver les boisements existants en frange de site.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès qui desservira l'amont du site depuis la route de Mourex ;
- Prévoir un stationnement mutualisé à proximité de la route de Mourex à l'entrée du site.

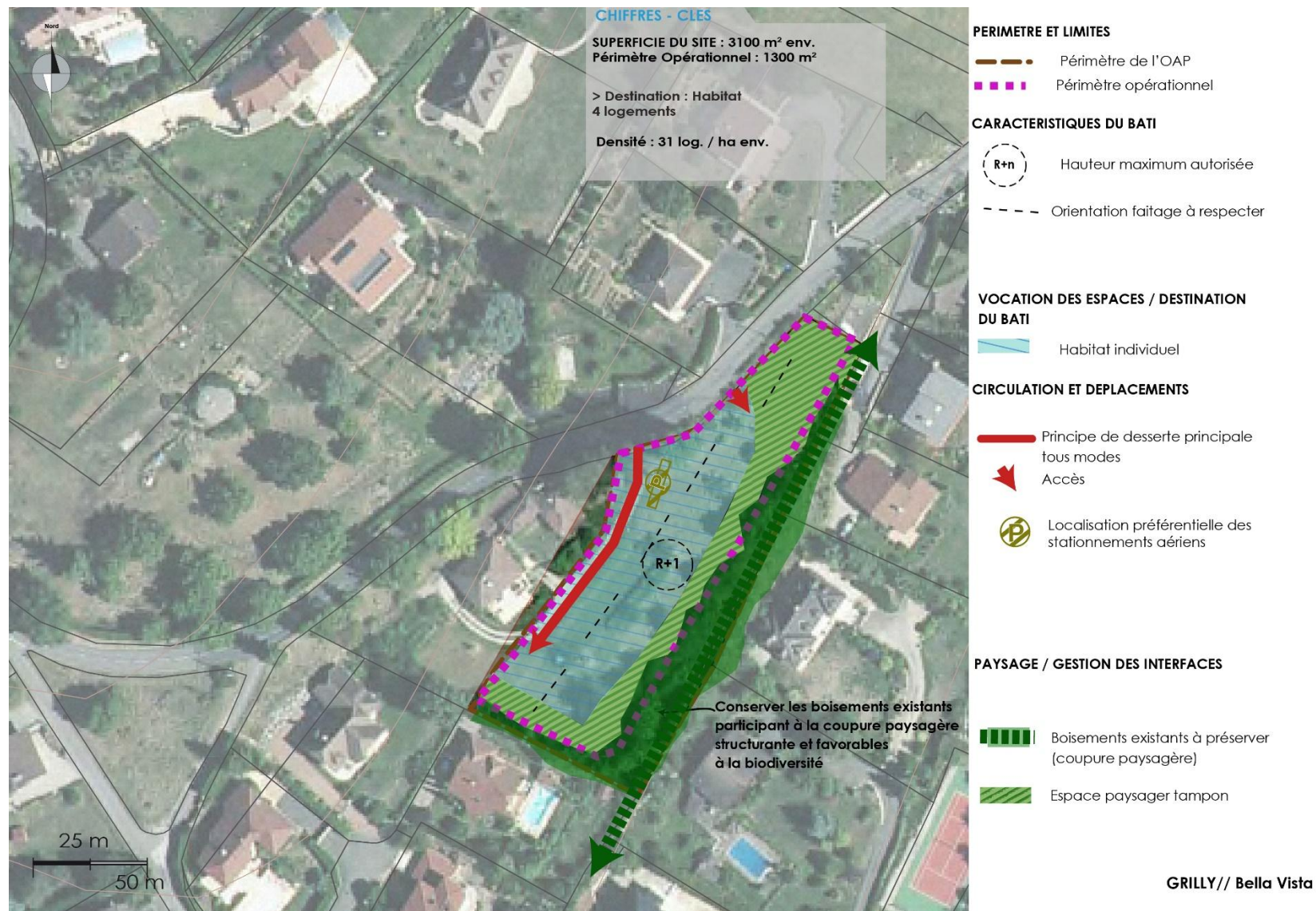
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux existants en frange de site, notamment les grands arbres. Ceux-ci serviront de coupure paysagère structurante, favorable à la biodiversité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Préserver un espace paysager tampon au Sud de l'OAP.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

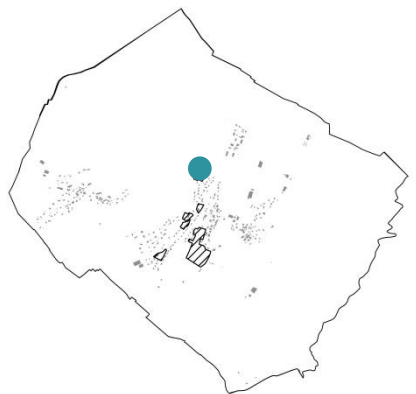
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement. Dans ce cadre, privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère du site (techniques alternatives, noues, espaces plantés, bassins de stockage).

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Grilly
Chemin de Crépillon
Commune rurale
Périmètre opérationnel de
1 800 m²
Habitat



OAP concernée ●



Vu en relief de l'OAP Chemin de Crépillon

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Grilly est située au nord-ouest du Pays de Gex et possède une frontière avec la Suisse. Grilly est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie sept secteurs de développement urbain de la commune de Grilly par la mise en place d'OAP.

L'OAP **Chemin de Crépillon** vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant de combler une dent creuse dans le respect de la typologie résidentielle existante.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre du village par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu existant : prendre en compte ce tissu existant dans l'élaboration du plan de composition d'ensemble ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements croissants ;
- Respecter le caractère patrimonial du site en conservant certains bâtiments et en privilégiant une architecture traditionnelle pour les nouvelles constructions ;
- Respecter le caractère naturel et paysager du site en conservant le maximum d'éléments végétaux.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 4 logements environ pour une densité moyenne de 22 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir des typologies d'habitat individuel et individuel groupé.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Implanter les constructions au sein des 4 zones prévues ;
- Assurer l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux...) en cohérence avec le caractère patrimonial des bâtiments existants ;
- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1 .

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer plusieurs accès aux constructions depuis le sud du chemin de Crépillon ;
- Utiliser l'accès existant pour accéder aux futures constructions sur le nord-est du chemin de Crépillon.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver et valoriser les importantes masses boisées en frange du site ;
- Conserver les espaces verts existants au maximum ;
- En cas de création de clôtures, privilégier la création d'haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, notamment les espaces collectifs afin de limiter le ruissellement.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Orientation faitage à respecter
- Zone d'implantation des constructions à privilégier

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel / individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie existante
- Principe de desserte principale tous modes

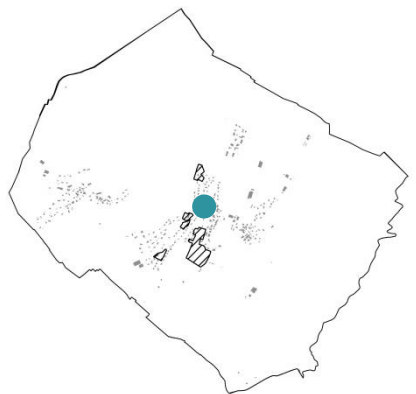
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert existant à préserver

GRILLY// Chemin de Crépillon

CONTEXTE

Grilly
Ferme
Commune rurale
4 200 m²
Habitat (3 600 m²)



OAP concernée ●



Vue en relief de l'OAP Ferme

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Grilly est située au nord-ouest du Pays de Gex et possède une frontière avec la Suisse. Grilly est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie sept secteurs de développement urbain de la commune de Grilly par la mise en place d'OAP.

L'OAP **Ferme** a pour vocation de permettre la réalisation d'une opération d'habitat individuel.

L'enjeu de cette opération d'encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant de combler une dent creuse dans le respect de la typologie résidentielle existante.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre du village par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu existant : prendre en compte ce tissu existant dans l'élaboration du plan de composition d'ensemble ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements croissants ;
- Respecter le caractère patrimonial du site en conservant certains bâtiments et en privilégiant une architecture traditionnelle pour les nouvelles constructions ;
- Respecter le caractère naturel et paysager du site en conservant le maximum d'éléments végétaux.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 7 logements pour une densité moyenne de 20 logements par hectare ;
- Prévoir la réhabilitation de la ferme (4 logements) avec parking intégré ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir des typologies d'habitat collectif tout en préservant l'intérêt général du site et des constructions voisines.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C ;
- Optimiser l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux, teintes...) en cohérence avec le tissu existant ;
- Insérer les futures constructions en suivant l'orientation du faitage indiquée (parallèlement au chemin de Mourex).

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès depuis le chemin de Mourex, situé à l'Est de l'opération ;
- Prévoir une aire de stationnement mutualisée à tous les logements au cœur du secteur, à proximité des arbres existants ;
- Utiliser des revêtements perméables pour les aires de stationnement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Les 2 arbres existants à l'entrée de l'opération devront être conservés ;
- En cas de création de clôtures, privilégier la création d'haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet afin de limiter le ruissellement.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+n Hauteur maximum autorisée

- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat collectif

▨ Ferme à conserver et à réhabiliter

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

— Principe de desserte principale tous modes

Ⓟ Localisation préférentielle des stationnements aériens

⊞ Principe d'accès tous modes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

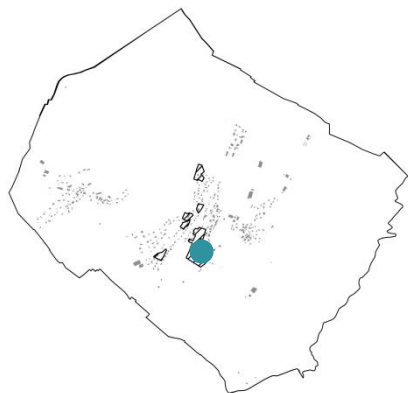
■ Haie à constituer

● Arbre existant à préserver

GRILLY// Ferme

CONTEXTE

**Grilly
La Croix
Commune rurale
4,3 hectares
Périmètre opérationnel :
0,92 hectare
Habitat**



OAP concernée ●



L'OAP La Croix vue depuis la route de Sauvigny (D15)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Grilly est située au nord-ouest du Pays de Gex et possède une frontière avec la Suisse. Grilly est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie sept secteurs de développement urbain de la commune de Grilly par la mise en place d'OAP.

L'OAP **La Croix** est située à l'entrée sud du centre-bourg de Grilly. L'enjeu de l'OAP est d'aménager une entrée de ville de qualité, visible depuis le sud du Pays de Gex.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre urbain par une densification maîtrisée ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants dans une logique de mixité sociale ;
- Urbaniser la zone en anticipant la création du contournement de Grilly et les zones d'urbanisation future au nord, à l'ouest et au sud du site ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 20 logements pour une densité moyenne de 22 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'urbanisation de la zone en deux sous-secteurs :
 - Le premier sous-secteur est localisé le long de la RD15 et sera dédié à un habitat relativement dense de type individuel groupé et/ou intermédiaire. Les constructions seront implantées en front de rue afin de marquer l'entrée de ville de Grilly ;
 - Le second sous-secteur est localisé sur la partie nord-ouest de l'opération juste après le premier sous-secteur. Il sera dédié à l'habitat individuel en harmonie avec le tissu existant.
- Permettre, pour l'ensemble de l'opération, l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C ;
- Favoriser l'orientation des nouvelles constructions par rapport au terrain naturel ;
- Optimiser l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux...) en cohérence avec le tissu existant ;
- Aménager un front bâti discontinu à proximité la RD15, de manière à conserver des cônes de vue vers le sud.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaménager le carrefour RD15/Route de Tuteigny comme accès principal au site,

- Créer une voie structurante à l'opération d'ensemble assurant un maillage entre la RD15 et la route de Sauverny, en prenant en compte la zone d'urbanisation future située au nord ;
- Prévoir une voie de desserte au bénéfice de la zone d'implantation du bâti depuis la voie structurante projetée ;
- Réaliser des cheminements modes doux en bordure de site ;
- Prévoir des espaces de stationnements mutualisés.

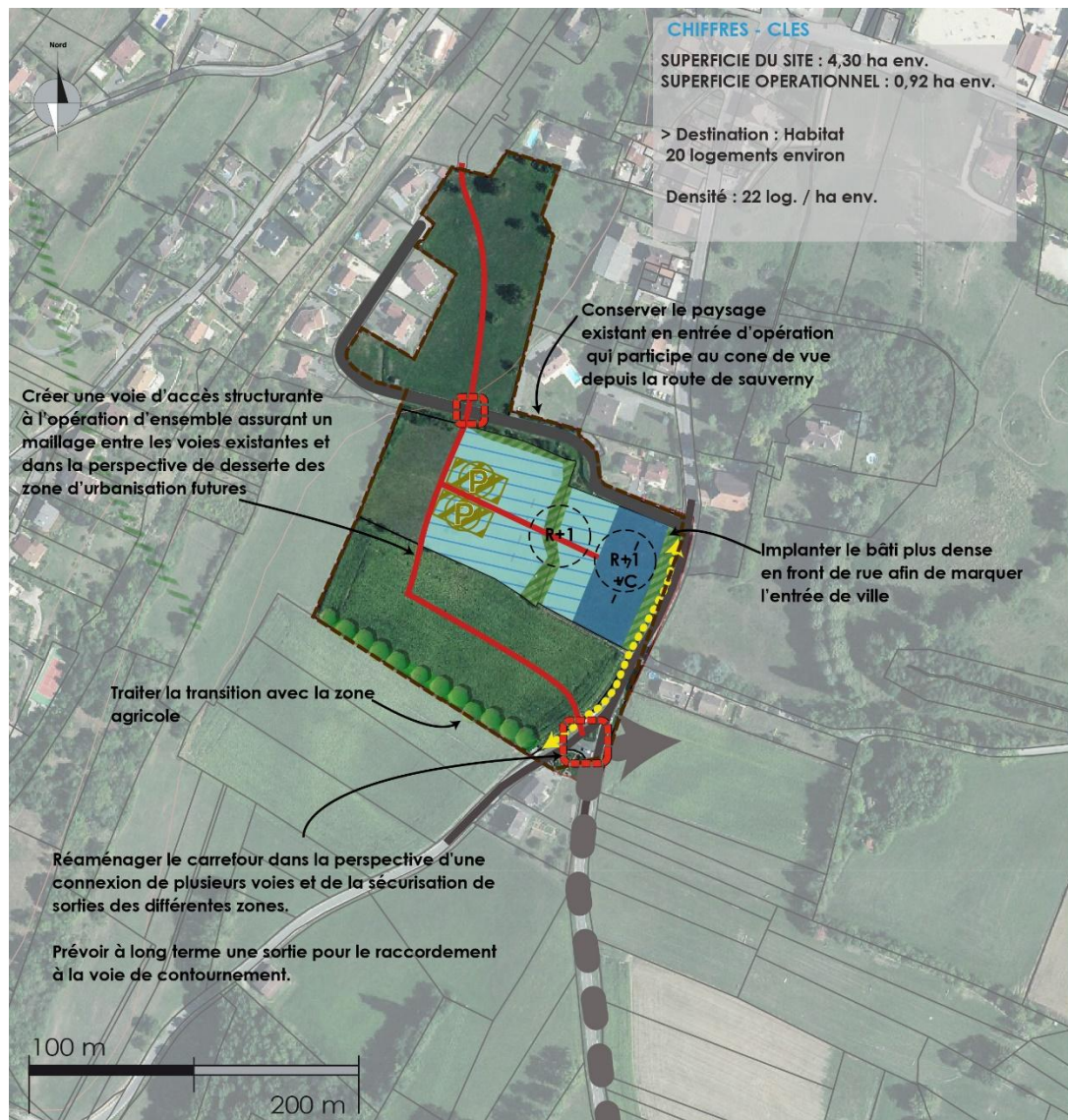
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Aménager des espaces tampons végétalisés entre la zone urbanisée et les zones agricoles et naturelles ;
- Prendre en compte l'aléa inondation du ruisseau du Munet qui traverse Grilly du Nord vers le Sud ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, notamment les espaces collectifs afin de limiter le ruissellement ;
- Préserver les haies et la végétation présente sur le site.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

--- Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire

Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes (Rond-point)

Voies existantes

Principe de desserte principale tous modes

Continuité piétonne à assurer

Localisation préférentielle des stationnements aériens

Projet de contournement routier

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

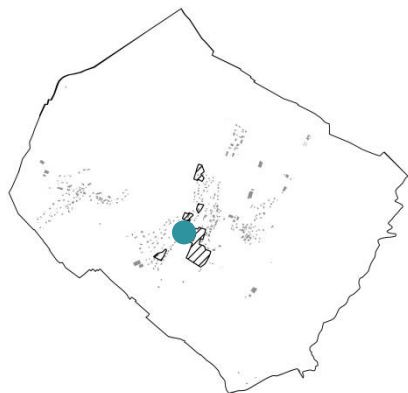
Traitement qualitatif paysager à apporter

Espace paysager tampon

GRILLY// La Croix

CONTEXTE

Grilly
Commune rurale
Silot
3 431 m²
Habitat



OAP concernée ●



Vue aérienne du site

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Grilly est située au nord-est du Pays de Gex à la frontière suisse avec la commune de Chavannes-des-Bois. Grilly est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP **Silot** se situe près du centre du village, entre l'Ancienne Route de Mourex et la Route de Mourex.

L'OAP a pour objet de prévoir la construction de 3 logements dans un secteur central en continuité de l'urbanisation avec le centre-bourg, sur une superficie de plus de 3400m², en favorisant les continuités piétonnes le long des deux routes, ainsi que de préserver le chemin existant comme desserte principale tous modes.

OBJECTIFS

- Combler une dent creuse d'urbanisation et engager une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat individuel ;
- Anticiper les besoins de Grilly en matière d'habitation ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération dans la continuité de l'espace existant avec la conservation des arbres existants et la reconstitution du système de haies.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la programmation de 3 logements environ, à vocation d'habitat individuel individuel groupé ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- Permettre un accès à tous modes en utilisant le chemin existant et en assurant la continuité piétonne entre les deux axes.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du centre-bourg (paysage bâti et non bâti) ;
- Travailler les implantations bâties afin de garantir une orientation de faitage en concordance avec le bâti existant ;
- Préserver les arbres existants sur la partie est de l'OAP afin de marquer de façon qualitative la transition avec l'espace non bâti ;
- Densifier le centre-bourg et les alentours pour éviter le mitage et conserver les zones agricoles en périphérie du centre.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via une route le traversant grâce au chemin déjà existant devenant réservé aux riverains, prévoir un accès principal au carrefour des deux routes principales ;
- Créer une continuité piétonne à l'est du site (au même endroit que la voie résidentielle et au nord pour assurer un déplacement le long des constructions ;

- Conforter la centralité du centre-bourg par l'aménagement d'un accès piéton et mode doux aux routes y menant.

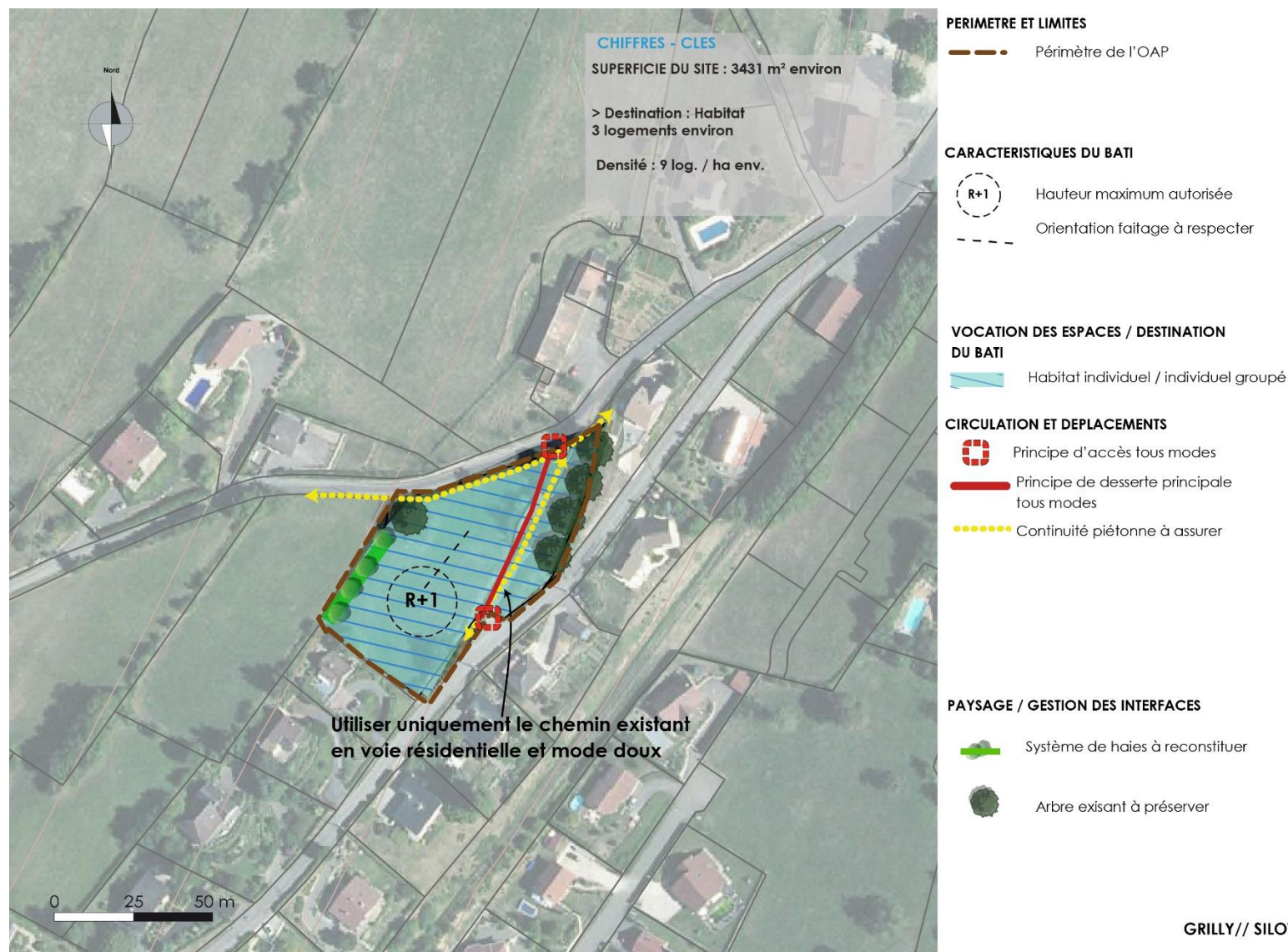
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver les arbres existants en frange est et ouest du site ;
- Créer un système de haies à l'ouest du site ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



GRILLY// SILOT



- *Grésin*
- *Grésin Est*
- *Léaz*

CONTEXTE

**Léaz
Grésin**
Commune rurale du sud
2 900m2
dont 0,7 hectare environ en
périmètre opérationnel

Habitat

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Gresin / Vue aérienne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Le hameau de Grésin est situé au sud-ouest de la commune de Léaz le long de la RD 1206. Il comprend un secteur libre de toute construction au cœur d'une zone déjà urbanisée.
- Le site est localisé dans un secteur de pente
- Ce secteur est ceinturé par des voies existantes
- Cette situation confère au site un principe d'aménagement de comblement en dent creuse tout en limitant l'aménagement de voies de desserte internes à l'opération.

OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur aura pour objectif de :

- Maitriser l'urbanisation de la commune et particulièrement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle ;
- Insérer le site dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site ;
- Réaliser une opération d'ensemble cohérente ;
- Mettre en place une densité d'habitat compatible avec l'urbanisation existante ;
- Laisser des ouvertures visuelles avec le grand paysage et les montagnes environnantes ;
- Limiter un maillage trop important de voie(s) de desserte internes à l'opération ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 25 logements soit environ 36 logements à l'hectare ;
- Intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux au programme.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Renforcer l'idée d'une urbanisation de transition avec des secteurs peu denses: habitat de formes individuelles (R+1)
- Planter les constructions parallèlement aux courbes de niveau en veillant à les intégrer dans la pente
- Favoriser une architecture sobre et de qualité, constituée de volumes simples.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle sont situées dans les zones bleues sur la carte ci-dessous.

La programmation des espaces non bâtis sera précisée pour offrir des usages collectifs aux résidents (espaces verts communs).

Cet espace permettra également de mettre en valeur les vues sur le paysage.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaliser une voie desserte principale et sécurisée pour tous les modes de déplacement depuis le chemin de l'Etraz et en connexion avec la voirie du lotissement « Sur la Ville ».
- Réaliser une voie de desserte secondaire tous modes depuis cette voie principale en prévoyant une aire de retournement à son extrémité autour de l'arbre existant qui devra être préservé et mis en valeur.
- Organiser de préférence les accès aux futures constructions depuis les voies existantes ceinturant l'opération.
- Prévoir les places de stationnement mutualisé en entrée d'opération permettant de mutualiser ce stationnement pour l'usage des services communs (boîtes aux lettres, locaux OM).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales.
- Travailler les transitions entre les nouvelles opérations et les pavillons existants dans l'environnement immédiat.
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible: les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver
- Apporter une vigilance particulière à la préservation des arbres existants sur le site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Inclure les zones de stationnement dans le projet paysager, notamment afin que celles-ci soient intégrées et non visibles depuis l'espace public et les logements. L'emploi de matériaux naturels le cas échéant est également recommandé.
- Végétaliser largement les clôtures afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité et n'obérant pas l'écoulement des eaux.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée
- Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de desserte principale tous modes
- Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre à préserver
- Espace commun paysager

LEAZ// Gresin

CONTEXTE

Gresin Est
Commune rurale du sud
Superficie du site 5 200 m²
Habitat (3 900 m²)

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Gresin Est / Vue aérienne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Léaz se situe sur l'axe Collonges/ Bellegarde sur Valserine , elle est structurée par trois pôles urbanisés distincts : les secteurs « Gresin », « En Chenevière » et « Longeray » . La commune est entièrement couverte par un PPR. Son urbanisation devra se traduire par un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie quatre secteurs de développement urbain de la commune de Léaz par la mise en place de quatre OAP :

L'OAP **Gresin Est** a pour vocation de permettre la réalisation d'un ensemble de 6 à 8 logements dédié à l'habitation individuelle.

L'enjeu de cette opération est de combler une dent creuse et d'éviter le mitage.

OBJECTIFS

- Développer une continuité d'habitat sur la commune.
- Proposer des espaces extérieurs végétalisés afin de préserver l'identité paysagère du territoire et prendre en compte le Plan de Prévention des Risques applicable sur la Commune.
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les espaces alentour : zone bâtie, zone naturelle et agricole, ...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation de 10 logements maximum à usage d'habitation individuelle pour une densité moyenne de 25 logements par hectare ;
- 20 % des constructions réalisées seront des logements locatifs sociaux (LLS) .

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- La hauteur maximum des constructions sera fixée à R+1 de façon à optimiser son intégration dans le cadre paysager environnant ;
- Soigner l'architecture des constructions en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion dans l' environnement immédiat ;
- Respecter une orientation des faitages afin que les constructions s'intègrent à la pente naturelle du terrain ;
- Aménager un espace vert paysagé commun pour l'opération au nord de l'opération ;
- Conserver la haie existante dans la partie sud du site ;
- Cadrer une vue sur le grand paysage depuis la voie de desserte interne ;
- Limiter la constructibilité et les surfaces imperméabilisées en frange de la zone rouge ;
- S'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès au site depuis le chemin de la Chapelle à l'intersection avec l'impasse de la Boutique.

- La voie de desserte principale pourra servir à tous les usagers, notamment pour les usagers des modes actifs ;
- Organiser le stationnement de façon mutualisé à l'entrée du site.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux existants, notamment la haie présente sur la partie sud de l'opération. Celle-ci servira, en plus de son intérêt écologique, de frange paysagère tampon.
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement. Dans ce cadre, privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère du site (techniques alternatives, noues, espaces plantés, bassins de stockage).



CONTEXTE

Léaz
Commune rurale du sud
Superficie du site 6 200 m²
Périmètre opérationnel 5 600 m²
Habitat

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Léaz / Vue aérienne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Léaz se situe sur l'axe Collonges/ Bellegarde sur Valserine , elle est structurée par trois pôles urbanisés distincts : les secteurs « Gresin », « En Chenevière » et « Longeray » . La commune est entièrement couverte par un PPR . Son urbanisation devra se traduire par un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie quatre secteurs de développement urbain de la commune de Léaz par la mise en place de quatre OAP :

L'OAP **Léaz** a pour vocation de permettre la réalisation d'un ensemble de 10 logements environ dédié à l'habitation individuelle.

L'enjeu de cette opération est de combler une dent creuse et d'éviter le mitage.

OBJECTIFS

- Développer une continuité d'habitat sur la commune.
- Proposer des espaces extérieurs végétalisés afin de préserver l'identité paysagère du territoire ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation de 12 logements environ à usage d'habitation individuelle pour une densité moyenne de 21 logements par hectare ;
- 20 % des constructions réalisées seront des logements locatifs sociaux (LLS) .

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- La hauteur maximum des constructions sera fixée à R+1 de façon à optimiser son intégration dans le cadre paysager environnant ;
- Soigner l'architecture des constructions en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion dans l' environnement immédiat ;
- Respecter une orientation des faitages afin que les constructions s'intègrent à la pente naturelle du terrain ;
- Aménager un espace vert paysagé commun pour l'ensemble de l'opération sur la partie sud-ouest en conservant les beaux sujets existants ;
- Valoriser les plantations existantes participant à l'ambiance paysagère du hameau pour traiter une frange végétalisée donnant sur la rue.
- Conserver la percée à l'est de l'OAP afin de cadrer une vue sur le grand paysage depuis la voie de desserte interne.
- S'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir une voie d'accès au site à sens unique depuis la route de la Platière.

- Prévoir une sortie du site sur la route de la Platière ;
- Cette voie de desserte pourra servir à tous modes de déplacement ;
- Organiser le stationnement de façon mutualisé à l'entrée du site.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux existants, notamment la haie présente sur la partie sud de l'opération. Celle-ci servira, en plus de son intérêt écologique, de frange paysagère tampon.
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement. Dans ce cadre, privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère du site (techniques alternatives, noues, espaces plantés, bassins de stockage).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de desserte principale tous modes
- Ⓟ Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre à préserver
- Espace végétalisé donnant sur rue, valoriser les plantations existantes

LEAZ// Léaz

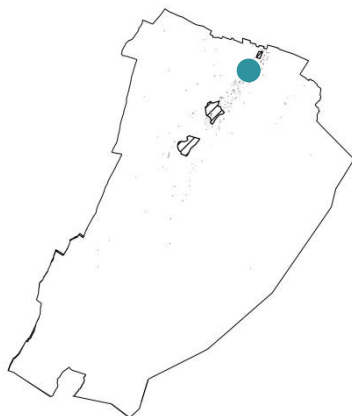


- *La Collène*
- *Muiset*
- *Pellièvre*

CONTEXTE

Lélex
Collène
Commune de la
Valserine
1,9 hectare
Habitat / tourisme

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP la Collène/ Vue depuis la RD991

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Lélex est une commune rurale et touristique située dans la vallée de la Valserine.

A l'instar des communes de la vallée de la Valserine, le PADD du PLUiH vise à travers ses orientations à :

- Préserver les caractéristiques du cadre environnemental et paysager de la commune ;
- Créer les conditions de développement de l'économie locale ;
- Veiller à la dynamique territoriale sur différentes temporalités : rester un territoire vivant et dynamique tout au long de l'année.

Le développement de la commune adoptera donc une stratégie visant à diversifier l'offre touristique tout en maîtrisant l'urbanisation afin de préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie de tous usagers.

Dans cette optique, l'OAP **de la Collène** veillera à travers ses orientations stratégiques à créer zone mixte aux fonctions diverses : habitat, hébergement touristique et commerces ..., et ce, dans la continuité de l'espace existant.

OBJECTIFS

- Protéger et valoriser le patrimoine paysager bâti afin de préserver l'esprit de l'identité et de la culture locale ;
- identifier et préserver les points de vue remarquables, à forte valeur paysagère ;
- Conserver l'identité villageoise de la commune par un développement contenu et des formes urbaines adaptées,
- enrichir l'offre touristique (commerces, services, hébergement touristique);
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation 15 logements permanents et de 75 logements touristiques pour une densité moyenne de 25 logements par hectare ;
- Prévoir 25 % de logements de locatifs sociaux, soit 4 logements ;
- Permettre la création de commerces le long de la voie de desserte principale (en rez-de-chaussée des constructions) ;
- Valoriser le patrimoine bâti existant en permettant un changement de destination afin d'accueillir d'éventuelles commerces et/ou services ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions devront respecter une hauteur définie en R+1+C afin de se fondre dans le tissu existant ;
- Respecter l'orientation générale des constructions suivant les courbures naturelles des Monts Jura ;
- Le gabarit des constructions devra être pensé de façon à optimiser l'intégration des constructions dans le cadre paysager environnant ;
- Soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la construction dans son environnement immédiat ;
- Laisser l'espace non bâti autour du bâtiment patrimonial à valoriser afin de permettre une « respiration paysagère » en cœur d'îlot.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer la desserte locale par la création de deux accès depuis la RD991 suivant les courbes de niveau ;

- Assurer la connexion pour les modes de déplacements alternatifs afin de permettre à tous les usagers de s'approprier les espaces en toute sécurité.
- Organiser le stationnement à l'entrée du site, sur la partie est de la zone.

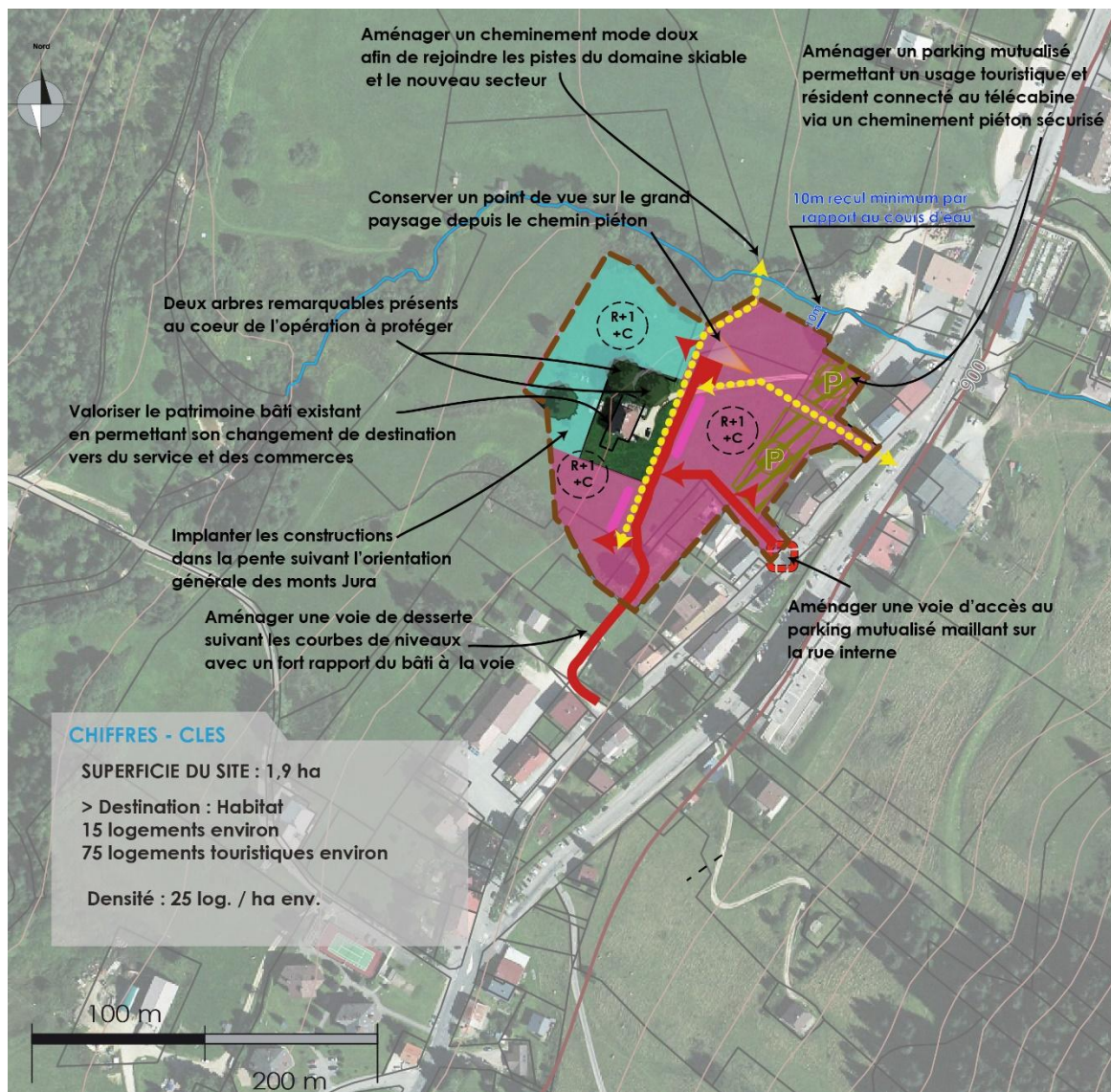
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver les deux arbres existants au cœur de la zone pour leur intérêt paysager, environnemental et sentimental. Ces deux éléments paysager permettront également d'agrémenter la zone et préserver l'esprit général du paysage existant ;
- Conserver et valoriser un point de vue remarquable sur le grand paysage depuis le cheminement piéton connecté à la RD 991 ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement notamment.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+n) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat petit collectif
Logements permanents
- Habitat petit collectif
Logements touristiques
- Linéaire commercial

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte principale tous modes
- Continuité piétonne à assurer
- Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

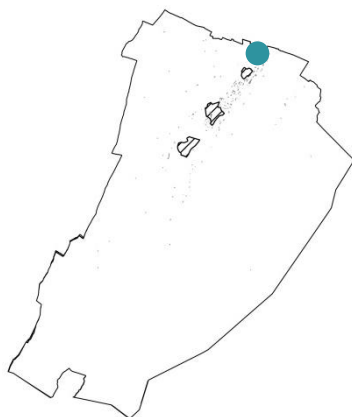
- Arbre à préserver
- Percée (cadrage sur grand paysage) à conserver

LELEX // La Collène

CONTEXTE

**Lélex
Muiset**
Commune de la
Valserine
0,52 hectare
Activités touristiques

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Muiset/ Vue depuis la RD991

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Lélex est une commune rurale et touristique située dans la vallée de la Valserine.

A l'instar des communes de la vallée de la Valserine, le PADD du PLUiH vise à travers ses orientations à :

- Préserver les caractéristiques du cadre environnemental et paysager de la commune ;
- Créer les conditions de développement de l'économie locale ;
- Veiller à la dynamique territoriale sur différentes temporalités : rester un territoire vivant et dynamique tout au long de l'année.

Le développement de la commune adoptera donc une stratégie visant à diversifier l'offre touristique tout en maîtrisant l'urbanisation afin de préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie de tous usagers.

L'OAP **Muiset** vise à promouvoir l'activité touristique dans un secteur situé à proximité immédiate du centre-village. Le site étant impacté par une ZNIEFF de Type I et à la proximité d'une zone humide, une étude d'impact sur l'environnement et une étude au titre de la loi sur l'eau devront être conduites et intégrées en amont de la phase opérationnelle.

OBJECTIFS

- Enrichir l'offre touristique en proposant des activités diverses ;
- Valoriser le paysage naturel existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation de plusieurs activités en lien avec l'offre touristique existante :
 - Création d'un rez-de-jardin d'enfants ;
 - Création d'une garderie,
 - Création d'un front de neige avec une école de ski pour enfant
 - Création d'une crèche privée.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes bâties de qualité et soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la zone dans l'environnement bâti et paysager ;
- Respecter l'orientation générale des constructions suivant les courbures naturelles des Monts Jura ;
- Traiter les transitions avec les espaces environnants par des espaces verts paysagers de qualité ;
- Valoriser le front de rue occupé par un espace de stationnement aérien par des éléments paysagers.
- Conserver et valoriser le(s) point(s) de vue panoramique(s) sur le grand paysage depuis la RD 991 ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer la desserte locale en conservant et en valorisant la voie de desserte existante nord/sud ;
- Assurer la connexion pour les modes de déplacements actifs ;
- Conserver le stationnement existant à l'entrée du site et le valoriser par des éléments paysagers.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conditionner la réalisation de l'OAP à la conduite d'une étude d'impact sur l'environnement et d'une étude au titre de la loi sur l'eau afin d'apprécier si le projet peut avoir un impact sur l'espace naturel et la zone humide située en contre-bas du site ;
- Maintenir les arbres existants le long de la RD 991 tout en permettant la densification végétale pour son intérêt paysager, environnemental et écologique.
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

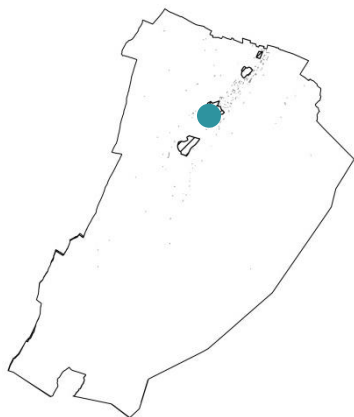
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement notamment.



CONTEXTE

Lélex
Pellière
Commune de la
Valserine
5,5 hectares
Logements / tourisme

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Pellière / Vue depuis la Benney



Localisation de l'OAP Pellière / Vue depuis la Pellière

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Lélex est une commune rurale et touristique située dans la vallée de la Valserine.

A l'instar des communes de la vallée de la Valserine, le PADD du PLUiH vise à travers ses orientations à :

- Préserver les caractéristiques du cadre environnemental et paysager de la commune ;
- Créer les conditions de développement de l'économie locale ;
- Veiller à la dynamique territoriale sur différentes temporalités : rester un territoire vivant et dynamique tout au long de l'année.

Le développement de la commune adoptera donc une stratégie visant à diversifier l'offre touristique tout en maîtrisant l'urbanisation afin de préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie de tous usagers.

L'OAP **Pellière** a pour objet de développer un secteur permettant de maintenir et de favoriser la dynamique touristique de la commune.

Le secteur d'OAP fait par ailleurs l'objet d'une fiche UTN qui a défini les éléments de programme en faveur du développement touristique.

OBJECTIFS

- Favoriser la dynamique de la commune en développant des activités variées en lien avec le « tourisme de montagne » ;
- Préserver le paysage naturel ;
- Conserver l'identité villageoise de la communes par un développement contenu et des formes urbaines adaptées,

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la construction de bâtiments à destination de l'hébergement touristique ;
- Prévoir la construction d'une piscine ;
- Prévoir la construction d'un city-stade ;
- Prévoir un emplacement pour mettre en place une patinoire ;
- Permettre la réalisation d'un espace vert pouvant accueillir des activités (aire de jeux, ...).

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions devront respecter des hauteurs en harmonie et dans la continuité du tissu existant ;
- Respecter l'orientation générale des constructions suivant les courbures naturelles des Monts Jura ;
- Soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la construction dans son environnement immédiat ;
- Traiter les transitions avec les espaces environnants par des éléments paysagers de qualité (frange paysagère tampon, arbre, haies, ...) ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Maintenir et requalifier l'accès existant depuis la voie « Chez Mathy » à l'ouest de l'opération ;
- Assurer la desserte locale depuis cet accès et permettre éventuellement la desserte des autres espaces de l'opération depuis l'axe « la Pellière » traversant le site du nord-est au nord-ouest ;

- Assurer la connexion pour les modes de déplacements alternatifs afin de permettre à tous les usagers de s'approprier les espaces en toute sécurité ;
- Organiser les déplacements doux à l'intérieur de l'opération par un réseau de cheminements paysagers permettant de valoriser la qualité des espaces et améliorer le cadre de vie des usagers ;
- Prévoir une aire de stationnement à l'entrée de l'opération depuis l'accès ouest du site afin de préserver le cœur de l'opération des usages motorisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Prévoir des espaces verts paysagers au sud et au centre de l'opération permettant de répondre un double objectif : préserver le cadre naturel pour améliorer la qualité du cadre de vie des usagers et offrir et la possibilité d'implanter des d'activités « légères » (aire de jeux notamment ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site notamment pour les aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement notamment.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Zone d'implantation des activités touristiques

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de desserte

Principe de liaison douce

Localisation préférentielle du stationnement aérien mutualisé

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager

Frange tampon paysagère à créer

Arbre à préserver

Lélex // Pellière

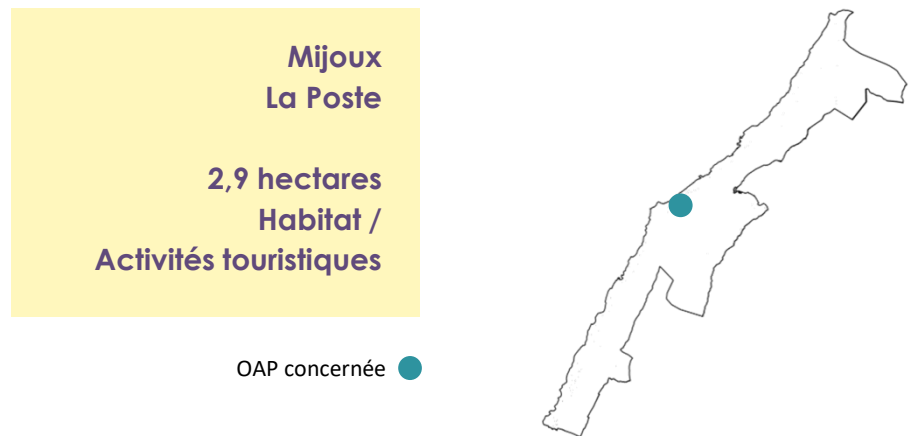


■ *La Poste*

Gex // Mijoux

■ *Col de la Faucille*

CONTEXTE



Localisation de l'OAP La Poste / Vue depuis la RD 991

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Mijoux est une commune rurale et touristique située dans la vallée de la Valserine.

Le PADD du PLUiH vise à travers ses orientations à :

- Préserver les caractéristiques du cadre environnemental et paysager de la commune ;
- Créer les conditions de développement de l'économie locale ;
- Veiller à la dynamique territoriale sur différentes temporalités : rester un territoire vivant et dynamique tout au long de l'année.

Le développement de la commune adoptera donc une stratégie visant à diversifier l'offre touristique tout en maîtrisant l'urbanisation afin de préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie de tous usagers.

Le projet d'OAP **La Poste** qui fait l'objet d'une UTN locale veillera à travers ses orientations stratégiques à créer une zone mixte regroupant habitat et activités en lien avec le développement touristique dans le respect de l'environnement et de la vie locale.

OBJECTIFS

- Aménager le centre-bourg en développant les fonctions villageoises mixtes habitat, activités touristiques, logement des saisonniers, ... ;
- Conforter et développer l'économie locale en offrant de nouvelles opportunités de développement économique et en répondant aux nouvelles demandes de logements (nouveaux arrivants) ;
- Conforter et améliorer l'attractivité de la commune, notamment par le développement et la diversification des activités touristiques.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le projet global (OAP et UTN locale) prévoit :

- OAP (déclinée dans ce présent document) :

- Environ 20 logements, répartis comme suit :
 - > un collectif d'environ 6 à 8 logements
 - > environ 12 logements individuels ou individuels groupés
- Définir un pourcentage de 20% LLS ;

- UTN (déclinée dans la fiche UTN de l'OAP Tourisme) :

- Un bâtiment de type collectif comprenant environ 30 logements pour saisonniers avec des parties communes ;
- Environ 6 résidences touristiques regroupant environ 130 appartements ;
- Un ou deux hôtels pour un total d'environ 30 chambres.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- L'implantation des constructions du secteur moins dense de la zone sera conçue pour recréer un effet de petites rues, et un ordonnancement non rectiligne des bâtiments ;
- Soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la construction dans son environnement immédiat ;
- Les programmes de logements comprendront des appentis, afin de correspondre à l'architecture traditionnelle du village. Les toits seront en pente. Des espaces de stockage de la neige seront prévus sur chaque lot ;

- Des plantations de conifères, notamment en limite Nord-Ouest, amélioreront l'insertion du nouveau quartier. Ces arbres visent à parfaire l'intégration paysagère du quartier dans son environnement montagnard et boisé, tout en assurant une transition entre la vallée et les versants boisés.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer la desserte locale du site depuis un accès au nord de l'opération ;
- Réaliser un réseau de cheminements doux à l'intérieur de l'opération et le connecter aux tissus existants ;
- Prévoir des places de stationnement mutualisées.

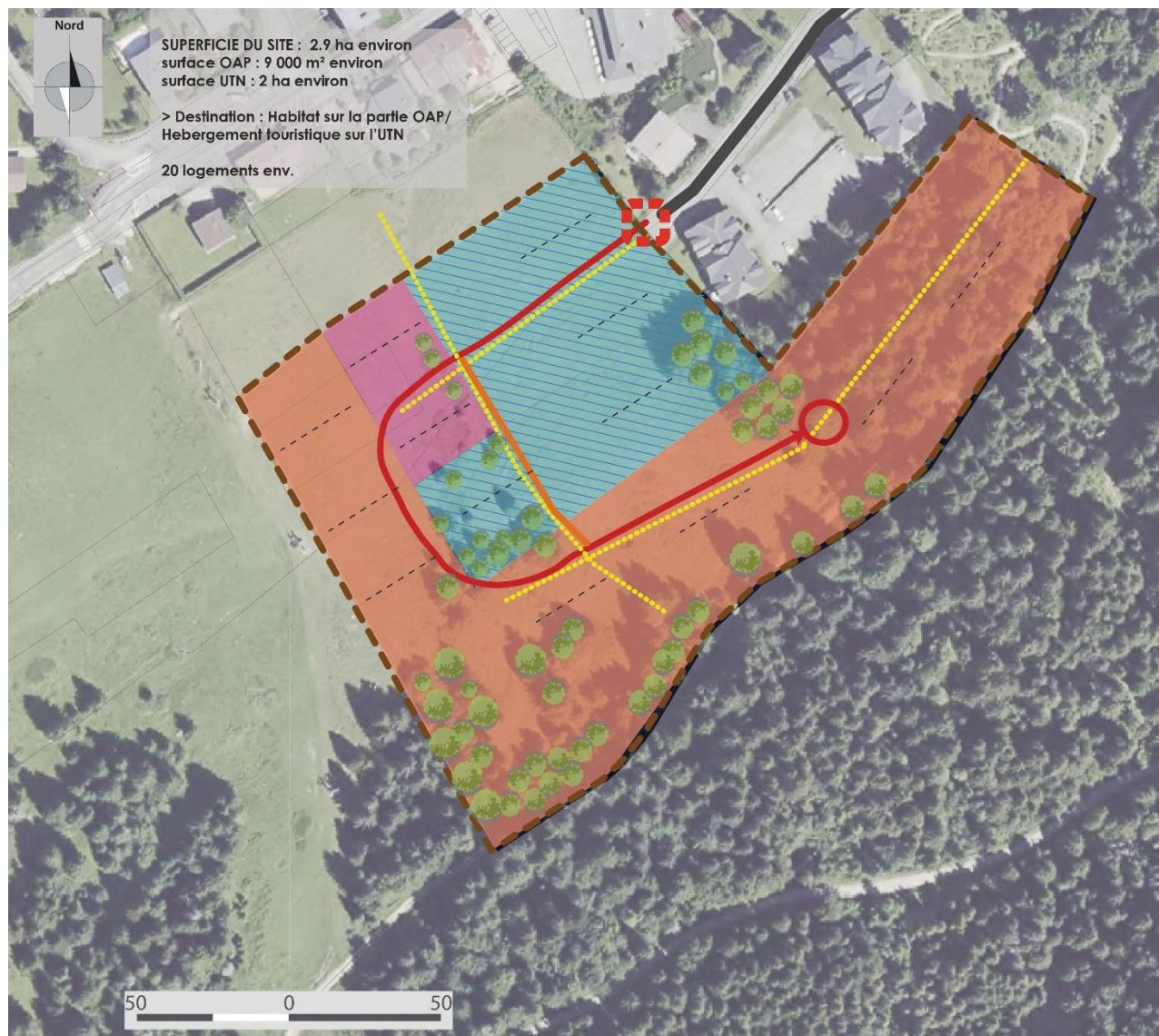
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables ;
- Le vallon d'écoulement des eaux de ruissellement sera conservé et mis en valeur par un espace vert et paysagé. L'écoulement devra rester ouvert et naturel, à l'exception des passages sous les cheminements ou les voies, où un aménagement canalisé est autorisé ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel/ individuel groupé

Habitat collectif

Hébergement touristique

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Principe de desserte principale
 tous modes avec aire de retournement

Principe de desserte secondaire

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbres à préserver

Mijoux//La Poste

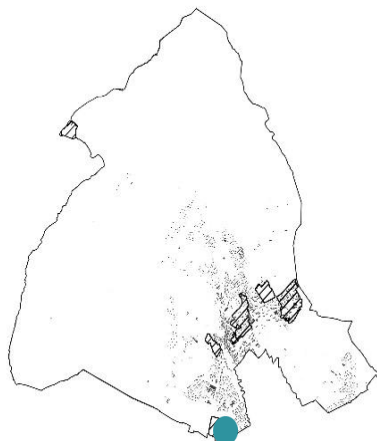
CONTEXTE

Gex/Mijoux
Col de la Faucille

8 hectares

Activités touristiques

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Col de la Faucille / Vue aérienne



Localisation de l'OAP Col de la Faucille / Vue depuis la rue des Tétrass

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La station de ski Col de la Faucille se situe sur les communes de Gex et de Mijoux. Ces deux communes ont par ailleurs des objectifs de développement urbain opposés. D'une part, Gex fait partie d'un des pôles urbains de l'agglomération et d'autre part, Mijoux fait partie des communes rurales de la Valserine.

Le site est par ailleurs situé dans un secteur dédié uniquement au développement touristique, raison pour laquelle il fait l'objet d'une UTN locale.

La politique de développement du secteur s'inscrit donc dans une stratégie visant à :

- Préserver les caractéristiques du cadre environnemental et paysager ;
- Créer les conditions de développement de l'économie locale ;
- Veiller à la dynamique territoriale sur différentes temporalités : rester un territoire vivant et dynamique tout au long de l'année.

Dans cette perspective, l'OAP Col de la Faucille vise à diversifier l'offre touristique tout en préservant l'environnement afin d'améliorer le cadre de vie des usagers.

OBJECTIFS

- Améliorer l'attractivité du site en Enrichissant l'offre touristique (commerces, services, hébergement touristique) afin de cibler un public plus large (familles, sportifs, ...) ;
- Renforcer l'accessibilité du site ;
- Relocaliser l'office du tourisme en cœur de station ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel paysager et préserver les points de vue remarquables, à forte valeur paysagère ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

La programmation sera prévu sur deux sous-secteurs :

- À l'entrée du site (nord de l'opération)

- Réhabiliter le bâtiment existant « bâtiment des italiens » pour permettre la réalisation d'un gîte « nouvelle génération » ainsi que des commerces/services/événementiel en RDC et au dernier étage (R+4) ;
- Démolir le bâtiment secondaire à l'arrière du bâtiment des italiens permettant la réalisation d'un espace vert avec terrasse du gîte ;
- Développer des hébergements de type insolites ;
- Créer un espace de détente/bien être (SPA) ;

- Sur le front de neige

Création d'un pavillon multiservices permettant :

- La relocalisation de l'Office de Tourisme (avec boutique/vente de produits locaux) : les locaux libérés de l'OT existant seront reconditionnés en logement saisonnier ;
- L'installation des locaux de la Réserve naturelle
- L'accueil centralisé des prestataires du Col de la Faucille (billetteries/ESF...)
- Le développement de nouveaux services : espace garderie, consignes, vestiaires/douches, sanitaires, salle hors-sac.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions devront respecter des hauteurs en harmonie et dans la continuité du tissu existant ;
- Respecter l'orientation générale des constructions suivant les courbures naturelles des Monts Jura et conserver et/ou valoriser les points de vue panoramiques ;

- Soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la construction dans son environnement immédiat ;
- Le gabarit des constructions devra être pensé de façon à optimiser l'intégration des constructions dans le cadre paysager environnant ;
- Le site étant concerné par une servitude de « site classé », la règlement spécifique liée au Code de l'Environnement s'y applique. Le développement est cadré par un plan de gestion établi par la collectivité et la DREAL.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer la desserte locale en confortant la voie existante ;
- Réaliser un réseau de cheminements doux permettant de relier les différents espaces en toute sécurité ;
- Organiser le stationnement principalement autour de la voie de desserte interne.

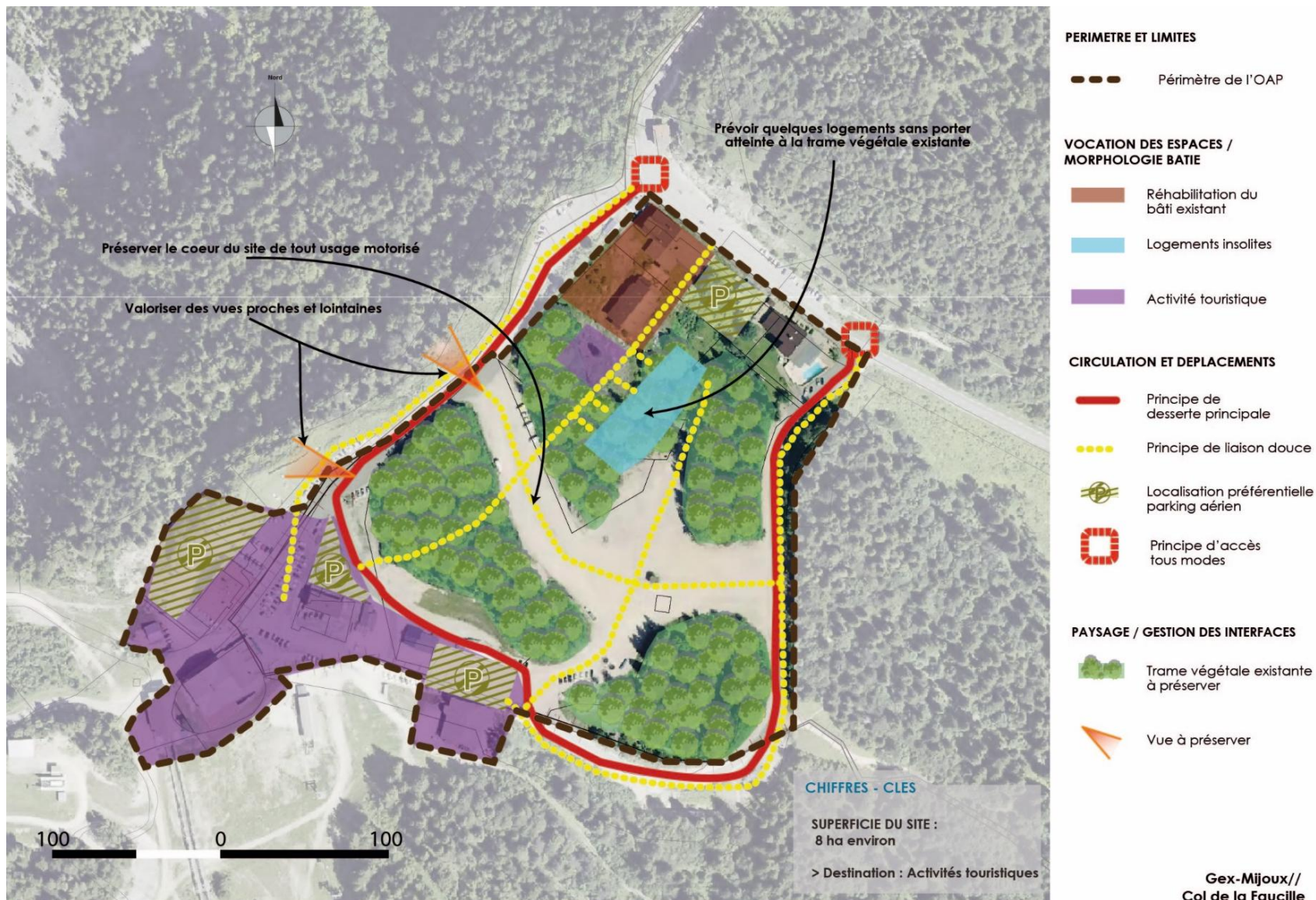
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions

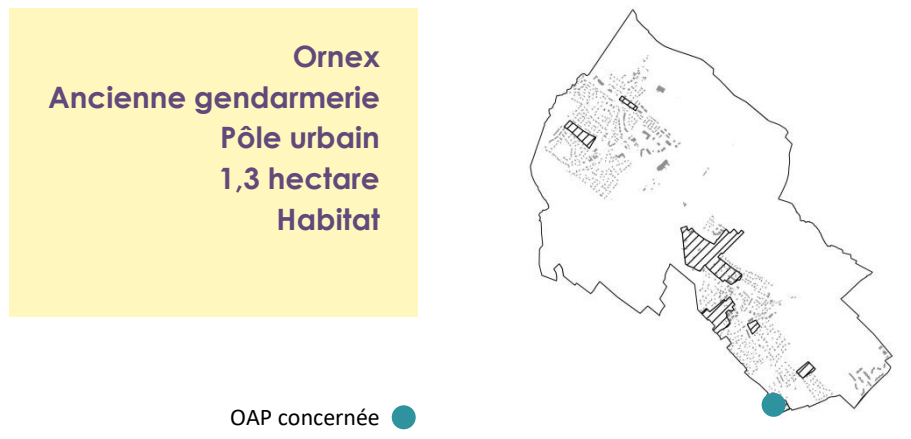
SCHEMA DE PRINCIPE





- *Ancienne gendarmerie*
- *Cœur de village*
- *École*
- *Les pralets*
- *Marcy*
- *Verger de la Tour*
- *Vie du marais*

CONTEXTE



LOCALISATION ET ENJEUX

Le site du projet d'aménagement se localise au Sud du bourg d'Ornex et est délimité :

- au nord et à l'est, par de l'habitat individuel et un collectif, et la RD1005,
- à l'ouest, par des espaces agricoles situés sur la commune de Prévessin Moëns,
- au sud, par une voie de desserte puis des maisons individuelles situées sur la commune de Ferney-Voltaire.

Presque parallèle à la RD1005, il est desservi par la Rue de la Gendarmerie. Le site du projet totalise une surface totale de 1,32 ha et s'inscrit plus précisément sur les parcelles suivantes, du Nord au Sud :

- les parcelles AT9 et AT10, propriétés du SIVOM de l'Est Gessien, qui supportent les bâtiments de l'ancienne gendarmerie (sur AT9);
- les parcelles AT11, AT12, AT13, propriétés privées et supportant un bâtiment dédié aux télécommunications (sur AT12) ;
- les parcelles AT14, AT15, AT16, AT210 et AT211, propriétés privées bâties ou non.

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic du PLU sur cette zone. Néanmoins, on relève la présence d'éléments naturels (dont végétaux) dont la protection est opportune d'un point de vue paysager. De plus, il existe un ouvrage de récupération des eaux pluviales en provenance de la commune de Prévessin Moëns, longeant la parcelle AT13 et traversant les parcelles AT211 puis AT210, et un fossé en limite Nord-Ouest de la parcelle AT9.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur en renouvellement urbain en quartier résidentiel bien connecté et inséré dans son environnement (80 logements soit une densité de 60 logements/ha environ);
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, 15% en logements locatifs intermédiaires et 10 % en accession abordable;
- Améliorer la mobilité mode doux pour ce secteur;
- Préserver la zone humide au sud-est du site;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- La zone est dédiée au développement de logements à dominante « collectifs ».

Conformément au Contrat d'axe du BHNS qui porte sur la RD1005, une densité minimale de 60 logements/ha devra être respectée, soit près de 80 logements sur le secteur. Sur le secteur est, en bordure immédiate de la RD1005, la densité sera, au maximum, de 80 logements/ha.

Dans le respect de ce contexte bâti existant sur le site et à proximité, la densité sera différenciée selon les secteurs :

- secteur Nord et Ouest : densité plus forte, hauteur maximum autorisée RDCS+2 +C ou +ATT*

-secteur Sud-Est: densité moindre avec une hauteur maximum autorisée plus faible : RDCS+1 +C ou +ATT**.

- Une servitude de mixité sociale devra être respectée : l'objectif fixé est de 25% de logements locatifs sociaux, 15% de logements locatifs intermédiaires et 10% d'accession abordable parmi les logements créés sur le secteur.

*Rez-de-chaussée surélevé + 2 étages +comble ou +attique

** Rez-de-chaussée surélevé +1 étage +comble ou +attique

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- L'implantation des bâtiments devra allier le respect des objectifs de densité, l'ouverture sur les espaces de convivialité et l'intimité des logements, en limitant le vis-à-vis entre les logements et les vues plongeantes sur les propriétés riveraines du tènement.

Autour de la rue de la Gendarmerie, l'implantation, l'orientation et le traitement architectural des constructions devra mettre en valeur l'espace de centralité, afin d'estomper la présence de stationnements, et le retournement viaire.

- L'impact paysager du projet est potentiellement important au regard:

- de sa situation, à proximité de la RD1005 et en entrée de ville ;
- des cônes de vue sur le Jura existants depuis l'entrée de ville ;
- de la proximité d'un monument national classé (château Voltaire) ;
- de la proximité de la zone naturelle des Roussets.

C'est pourquoi les haies arborées présentes sur le pourtour du site seront préservées, et complétées par de nouvelles haies à planter au sud, pour parfaire l'intégration paysagère de la zone.

- Un espace vert est maintenu en limite nord-ouest du site (fossé).
- Les espaces libres non aménagés seront végétalisés.
- Ce traitement des espaces verts et végétalisés permettra d'assurer :
 - un cadre de vie qualitatif, agréable et récréatif ;
 - la gestion du voisinage ;
 - l'intégration paysagère du projet à grande échelle (quartiers pavillonnaires comportant de vastes terrains) et à petite échelle (vues).

Enfin, le traitement qualitatif de l'extrémité de la rue de la Gendarmerie sous forme d'une centralité, sera renforcé par l'aménagement paysager des espaces.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

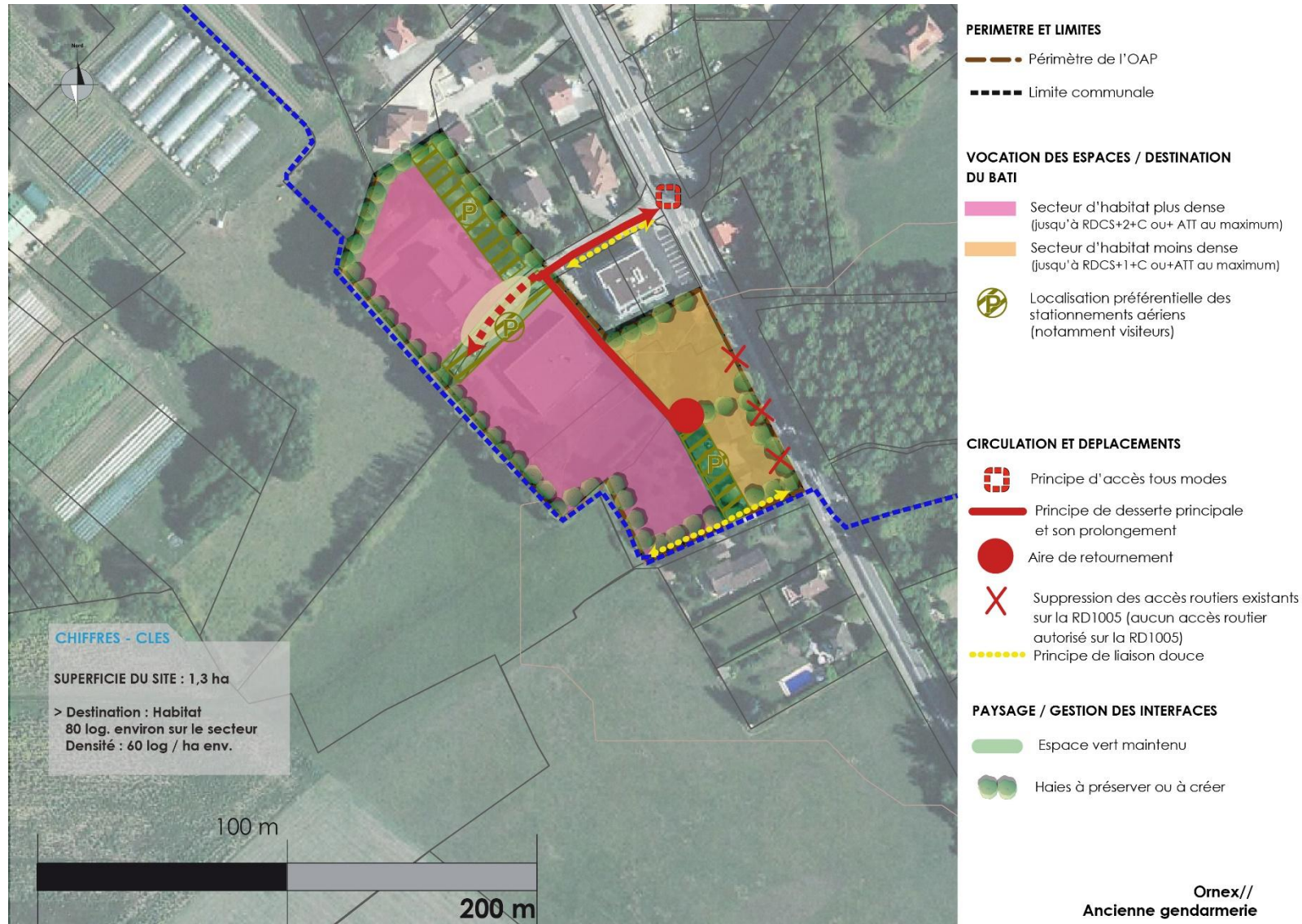
- La rue de la Gendarmerie sera prolongée au sud-est de la zone afin de desservir les différents projets immobiliers ;
- Les accès existants le long de la rue de Genève seront supprimés;
- Des aménagements en faveur des modes doux seront réalisés depuis le site vers la rue de Genève; des poches de stationnement visiteurs seront mutualisées et réparties sur l'ensemble du programme.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Le cas échéant, les clôtures seront conçues à l'échelle de l'opération d'ensemble, de préférence végétalisées pour favoriser la biodiversité;
- Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Ornex
Cœur de village
Pôle urbain
13,6 hectares
Mixte



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Cœur de village / Vue sur la partie sud de la RD

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune d'Ornex, située en continuité de Ferney-Voltaire au sud-est et de Prevessins-Moëns au sud, s'est structurée autour de la RD1005. Au vu des fonctions qu'elle concentre, elle fait partie des pôles urbains identifiés au sein du PLUiH du Pays de Gex et présente donc de fort enjeux de développement.

Le secteur Cœur de village faisant l'objet de cette OAP vient créer une accroche entre le centre-bourg à l'est et la mairie à l'ouest. Il constituera à terme une extension du centre bourg participant à la requalification de cette entrée de ville.

OBJECTIFS

La localisation stratégique de ce secteur, localisé en entrée de ville nécessite de mener une réflexion sur son aménagement. Son urbanisation s'inscrit dans la continuité des objectifs inscrits au sein du PADD :

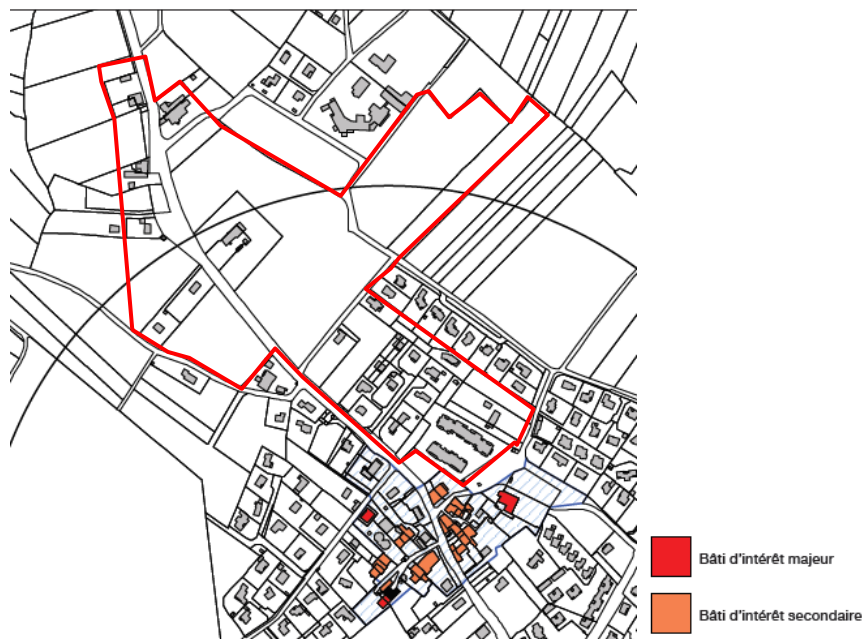
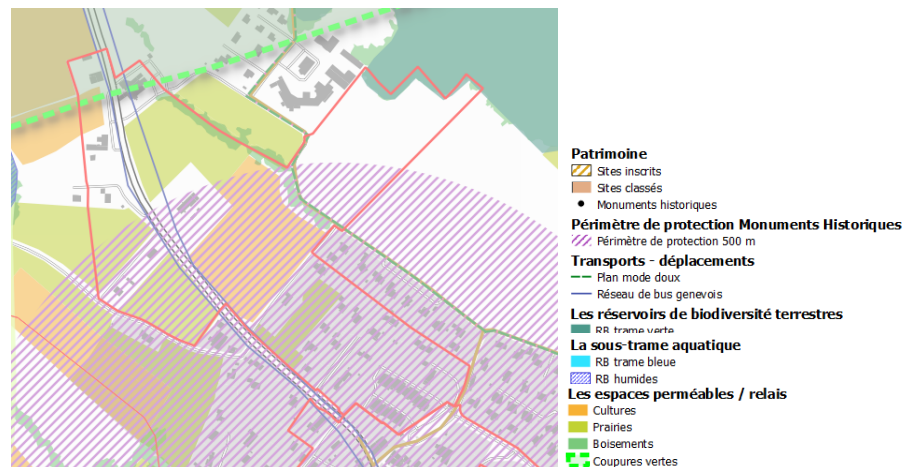
- Encadrer le développement urbain de ce secteur en greffe du centre bourg ;
- Assurer un maillage fonctionnel tous modes avec le réseau viaire existant et projeté, permettant les connexions avec les équipements (école, futur collège,...) depuis le tissu résidentiel existant ;
- Prévoir un espace de rencontre accessible en mode doux, dans un espace paysagé et apaisé (notamment vis-à-vis de la circulation automobile (RD1005) ;
- Aménager un parking relais permettant le report modal sur la ligne forte de transport en commun (BHNS) accessible depuis la RD1005 ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le sud de l'OAP est située dans l'enveloppe urbaine alors que la partie nord s'inscrit en continuité des bâtis existants et s'étend sur des espaces agricoles cultivés et des prairies. Une haie structurante traverse le périmètre d'OAP et constitue un espace support pour la biodiversité dans un secteur aujourd'hui perméable au déplacement de la faune et situé à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité à l'est (zone humide d'Ornex) et d'un boisement et bocage d'intérêt à l'ouest. La partie nord du site présente donc un bon fonctionnement des systèmes écologiques en présence ainsi qu'un intérêt certain pour la trame verte urbaine. Enfin le secteur d'OAP intersecte, au nord, une coupure verte – identifiée par le SCOT - à préserver de l'urbanisation.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site d'OAP bénéficie de plusieurs ambiances paysagères. Le patrimoine végétal de la partie est, au droit de la rue des Charbonnières, contribue à conférer au secteur une ambiance rurale et apaisée, propice aujourd'hui aux promenades et aux loisirs et dans le cadre du projet, à un cadre de vie de qualité, à proximité de la nature. Au niveau de la route départementale, l'urbanisation est plus présente avec un traitement minime de l'espace public (trottoir unique). Toutefois les parcelles cultivées, les jardins privatifs et le pré-verger, identitaire et facteur de transition douce entre les espaces agricoles et bâtis, rythment le paysage, qui au nord a la chaine du Jura comme point focal. Enfin, le tissu urbain existant se caractérise par une ambiance plutôt périurbaine et standardisée. D'autre part, une grande partie de l'OAP se situe dans le périmètre de protection des abords de la Tour, bâtiment inscrit. En outre, le sud du site se trouve proche du centre ancien d'Ornex où plusieurs bâtiments d'intérêt ont été identifiés par le CAUE 01.



DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par les transports en commun genevois ainsi que par un itinéraire mode doux ce qui favorise le report modal pour une mobilité alternative aux énergies carbonées et à l'autosolisme.

RISQUES ET NUISANCES

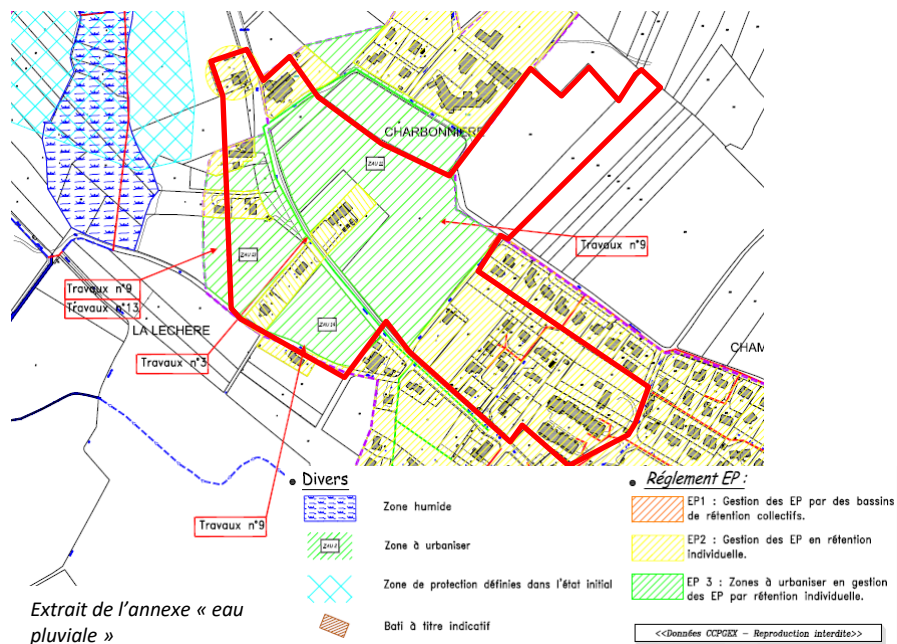
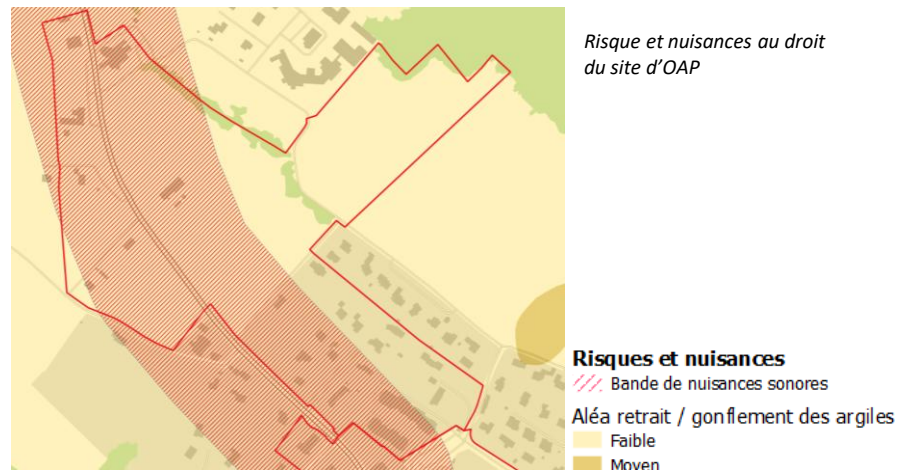
Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Des nuisances sonores sont identifiées au niveau de la rue de Genève. Dans ce cadre, un secteur de 100 m de part et d'autre de la voirie est affecté par le bruit. Ce classement n'engendre pas d'inconstructibilité mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissant d'une ambiance sonore altérée sont néanmoins soumis à un isolement acoustique renforcé.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le site d'OAP est desservi par le réseau d'eau potable et d'assainissement. La gestion des eaux pluviales devra s'effectuer à la parcelle en rétention individuelle, conformément au règlement des eaux pluviales.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Genève (T5) impacte tout le site.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Maintien de la haie. Préservation des réservoirs proches	--
Paysage et patrimoine	--	Qualité du site, périmètre de protection MH	--
Risques et nuisances	--	Aléa faible argiles, nuisances sonores	--
Gestion de l'eau	-	Gestion des eaux pluviales	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un équipement scolaire sur la partie nord ;
- Créer un quartier d'habitat en entrée ouest de la commune d'Ornex ;
- Prévoir la réalisation de 520 logements maximum (150 logements ayant déjà été accordés par le biais d'un permis de construire) ;
- Intégrer un minimum de 28 % de logements locatifs sociaux, 10% en logements locatifs intermédiaires et 10 % en accession à prix maîtrisé ;
- Permettre l'implantation de commerce en RDC des immeubles entre la RD et la place ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre une transition douce entre l'existant et les futures constructions par un travail sur les hauteurs allant du R+1+C à l'ouest faisant la transition avec le tissu pavillonnaire existant jusqu'à du R+2+C autour de l'espace public central et du linéaire commercial ;
- Sur la rive ouest de la RD 1005, privilégier des implantations en peigne le long de la RD 1005 ou des césures dans les alignements bâtis afin de cadrer des vues sur le grand paysage ;
- Favoriser une architecture sobre et de grande qualité en lien avec l'identité de la ferme DUNAND, élément bâti patrimonial, repère dans cette entrée de ville. Le verger existant autour de ce bâti sera préservé en espace non bâti car il participe à sa mise en scène qualitative ;
- L'équipement à créer (collège) veillera à préserver la zone boisée à l'est du tènement en privilégiant l'installation des éléments du programme non bâtis (cour, terrain de sport,...) ;
- Créer des espaces de respiration multiples au sein du site : cœur d'îlots, espaces plantés, arbres existants préservés, etc. ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaliser une voie de desserte à double sens nord/sud se connectant sur la voie créée dans le cadre de l'opération face à la mairie. Cette voie se connectera d'une part à la rue des Bougeries et d'autre part à la rue des Charbonnières. Elle sera doublée d'une piste cyclable en site propre ;
- Développer les liaisons, notamment modes doux, avec les quartiers environnants pour constituer à terme une polarité renforcée accessible à tous entre l'église et la mairie ;
- Implanter un espace de rencontre ouvert au public de type parc ou square bien desservi par ce maillage à l'interface de la zone résidentielle et de la zone d'équipement ;
- Etudier le stationnement destiné au collège dans une logique de mutualisation avec les équipements environnants (école, gendarmerie) afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Aménager un parking relais permettant le report modal d'une capacité de 50 à 100 places, accessible depuis la RD 1005 ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

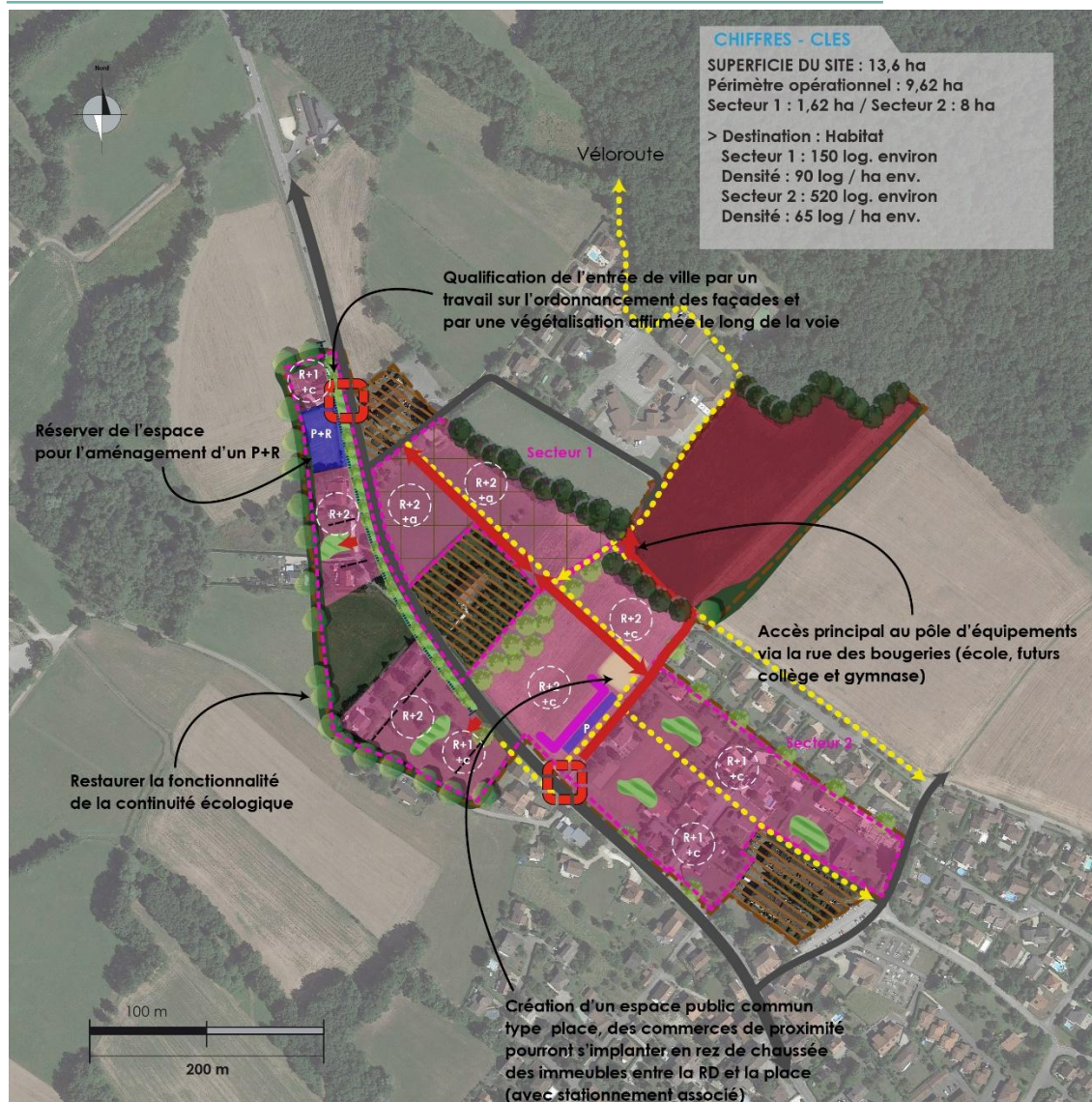
- Conserver les masses boisées, notamment la haie de chênes, armature paysagère nord/sud pour le projet d'aménagement ;
- Travailler les transitions entre les nouvelles opérations et la zone pavillonnaire existante le long de la rue des Charbonnières ;
- Végétaliser largement les clôtures notamment en proximité de la zone naturelle à l'est afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité et n'obstruant pas l'écoulement des eaux, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Soigner la transition entre les espaces agro-naturels à l'ouest notamment pour ne pas dégrader la zone humide, très proche ;
- Conserver et/ou créer des espaces végétalisés et boisés afin de renforcer la trame verte dans le secteur et intégrer la coupure verte du SCoT au nord ;
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Genève ;

- Limiter l'exposition des usagers et riverains aux nuisances sonores liées au trafic sur la rue de Genève :
 - en imposant des dispositifs d'isolation acoustique au niveau du bâti,
 - en maintenant autant que possible une frange végétale au niveau de l'axe passant,
 - en éloignant les équipements publics sensibles des zones les plus affectées par le bruit.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- - - Périmètre opérationnel
- Limite communale

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée
- Marge de recul
- - - Ordonnancement des façades principales

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Zone d'équipements scolaires
- Espace public
- Existant à conserver
- Permis de construire en cours
- Linéaire commercial

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes à préserver
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager
- Frange tampon paysagère à créer
- Arbres existants à préserver

Ornex // Cœur de village

CONTEXTE & OBJECTIFS

**Ornex
Ecole
Pôle urbain
3,5 hectares
Équipement**



OAP concernée ●

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'une nouvelle zone d'équipement en extension urbaine en limite de zone agricole.

PROGRAMMATION URBAINE

- Encadrer la réalisation d'un futur équipement scolaire avec équipements d'accompagnement associés.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Insérer le projet dans son environnement en veillant notamment à assurer une transition paysagère avec la zone agricole ;
- Aménager un espace public de type parvis minéral devant l'école ;
- Prévoir des espaces plantés qualitatifs ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Organiser les accès des véhicules motorisés depuis la rue du Docteur Durand ;
- Aménager une voie de desserte en sens unique qui assurera un bouclage depuis la rue du Docteur Durand et desservira une aire de stationnement paysager ;
- Développer le réseau de mobilité douce en prolongement des aménagements existants ou projetés sur les rues existantes en aménageant :
 - une voie modes doux en limite séparative sud-ouest, accompagnée par une haie à créer qui assurera une transition avec le tissu pavillonnaire existant. Cet aménagement sera poursuivi à terme vers le nord du site (zone d'urbanisation future) ;
 - Une liaison douce vers la zone agricole en appui sur le chemin existant au sud-est ;
- L'accès de service pour l'exploitation de l'école sera organisé depuis le parking.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Zone d'équipements scolaires

Parvis d'accès à l'équipement (interface avec l'urbanisation future au nord)



Localisation préférentielle des stationnements aériens

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe d'accès tous modes/ Carrefour à aménager



Principe de desserte pour accès VL à l'équipement



Principe d'accès technique



Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Haies à préserver ou à créer



Espace paysager tampon

Ornex//Ecole

CONTEXTE

Ornex
Les Pralets
Pôle urbain
2,8 hectares
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le terrain de près de 3 ha, se situe en dent creuse au cœur du secteur des Pralets à Villard-Tacon, en retrait de la RD1005. Il est bordé à l'Ouest et à l'Est par de l'habitat pavillonnaire, au Sud par un verger et au Nord par des terres agricoles.

L'environnement est urbain et les constructions sont de gabarits homogènes (RDC+1+Combles dominant). Il est actuellement inoccupé. Une zone humide est présente en partie sud du site ce qui contraint le périmètre opérationnel à hauteur de 2,3 hectares.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur non bâti en quartier résidentiel bien connecté et inséré dans son environnement ;
- Améliorer la mobilité mode doux pour ce secteur;
- Préserver la zone humide au sud-est du site.

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Opération d'ensemble de 50 logements environ composée d'habitat collectif et de maisons individuelles/ individuelles groupées;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux au programme d'ensemble;
- Implantation d'un espace de convivialités dans l'opération;
- Implantation d'une plate-forme collecte OM et tri sélectif.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les volumes seront simples (pas de pastiche). Pour le couronnement, les toitures à pans seront privilégiées;
- Privilégier une orientation des faitages des constructions parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives;
- Créer des espaces tampons paysagers pour assurer une transition entre le bâti existant et projeté.

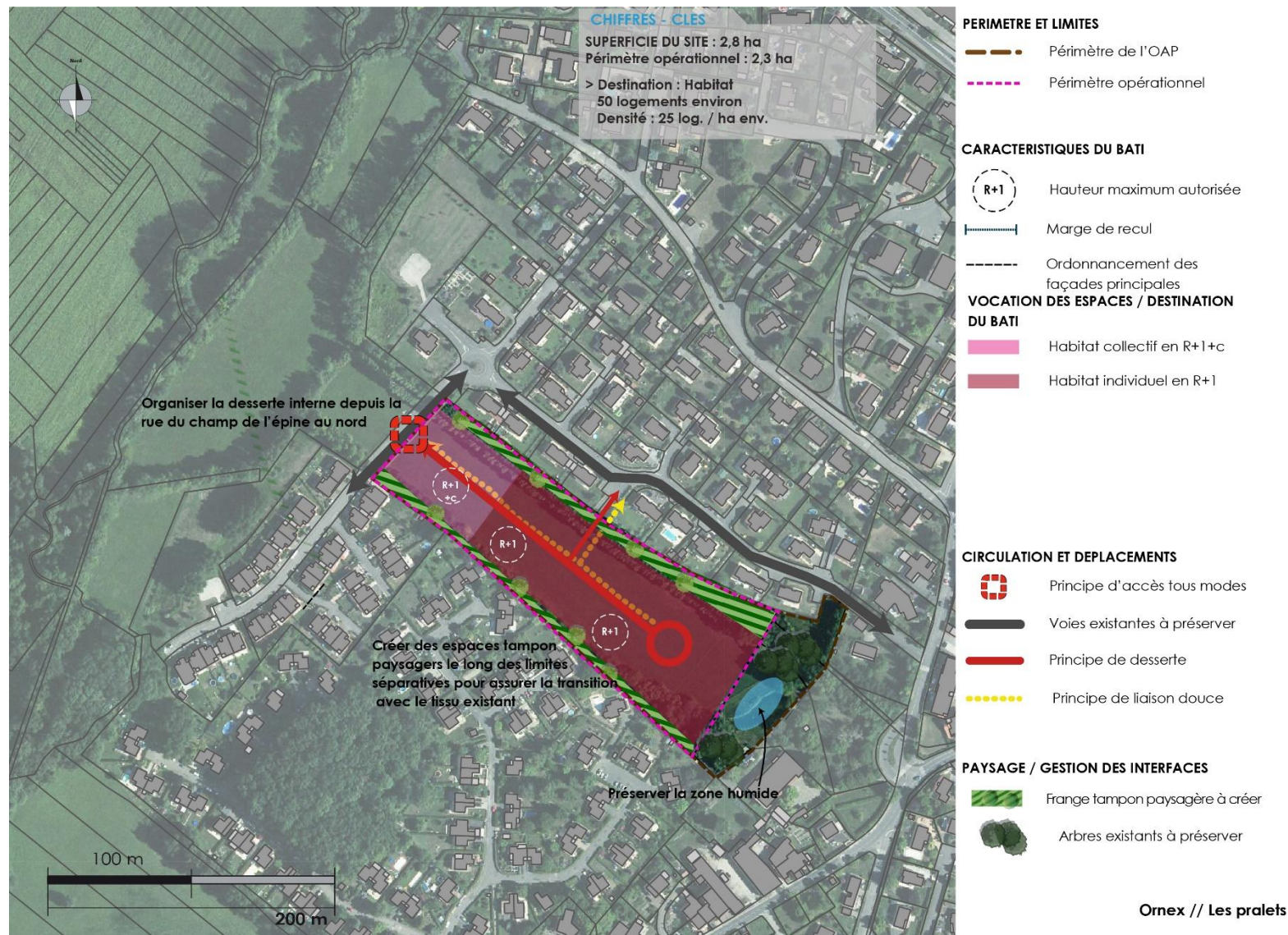
MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Créer une voie de desserte interne tous modes depuis la rue du champ de l'épine au nord-ouest. Cette voie se connectera de manière secondaire au lotissement existant au nord-est;
- Prévoir des places de stationnement visiteurs de préférence le long de la voie de desserte interne et à proximité des espaces communs du quartier;
- Prévoir une emprise confortable pour l'aménagement d'une voie mode doux permettant d'assurer une bonne connexion entre la voie de desserte interne et la RD1005 dans la partie Nord-est du site.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains. Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Remplacer les peupliers existants sur site en constituant une nouvelle frange tampon paysagère avec l'existant (plantations d'espèces indigènes) ;
- Le cas échéant, les clôtures seront conçues à l'échelle de l'opération d'ensemble, de préférence végétalisées pour favoriser la biodiversité;
- Une attention particulière sera à apporter au traitement de la limite sur la rue du champ de l'épine: les logements de RDC bénéficieront d'un espace privatif au droit de la construction. Le reste de l'espace non bâti donnant sur la rue du champ de l'épine sera conservé en usage collectif paysagé;
- Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales;
- Une plateforme de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif sera aménagée dans l'emprise de l'opération accessible depuis la rue du champ de l'épine.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Ornex
Marcy
Pôle urbain
0,70 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Marcy / Vue sur la partie nord de la route de Genève

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune d'Ornex, située en continuité de Ferney-Voltaire au sud-est et de Prevessins-Moëns au sud, s'est structurée autour de la RD1005. Au vu des fonctions qu'elle concentre, elle fait partie des pôles urbains identifiés au sein du PLUi du Pays de Gex et présente donc de fort enjeux de développement.

Le secteur d'OAP de Marcy vient combler une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine du centre-ville d'Ornex. Son urbanisation permettra de conforter le parc de logements de la commune et de structurer les abords de la rue de Genève.

OBJECTIFS

- Renforcer le développement résidentiel d'Ornex en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant afin de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune, ou des habitants actuels évoluant au sein de leur trajectoire résidentielle, notamment par une diversification des formes urbaines ;
- Maîtriser l'urbanisation du secteur de Marcy en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage et le tissu urbain constitué ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site pour gérer qualitativement les interfaces entre le futur projet et le tissu urbain existant ;
- Valoriser l'arrivée dans le centre-ville d'Ornex par un aménagement paysager et un principe d'alignement des façades permettant de structurer l'entrée de ville ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

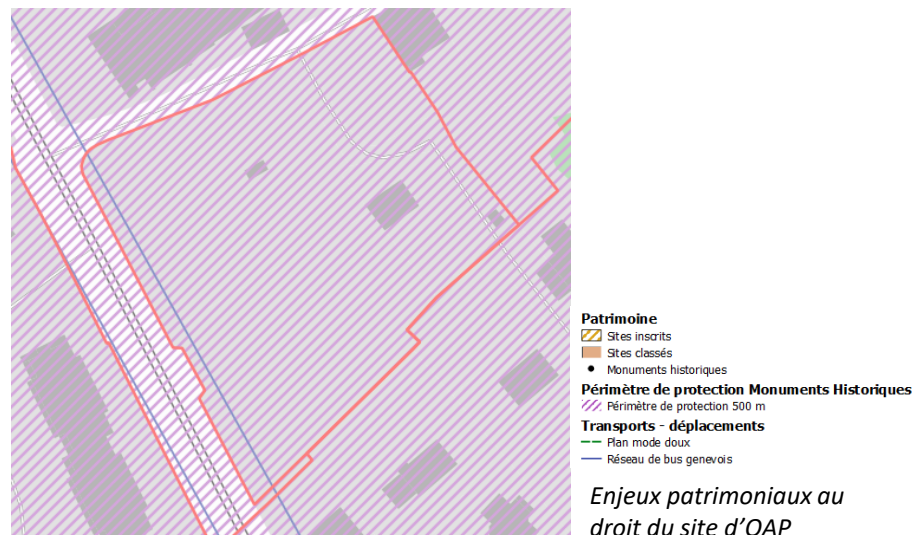
Le périmètre d'étude est situé au sein de l'enveloppe urbaine dans le centre d'Ornex en dent creuse. Le site est faiblement urbanisé, il se caractérise par un espace enherbé ponctué de plusieurs arbres isolés, probablement un ancien verger et un espace à l'est plus densément arboré. Ces éléments jouent un rôle certain dans la trame verte urbaine en tant qu'espace relais pour diverses espèces. De surcroît, ce secteur peu imperméabilisé présente un intérêt dans la maîtrise du ruissellement pluvial.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site se trouve dans le cœur urbain d'Ornex à proximité immédiate de bâtiments identifiés par le CAUE 01 comme d'intérêt patrimonial local et porteur de l'identité gessienne de par leur architecture et leur implantation qui donnent un rythme intéressant. Par ailleurs, le site est inclus dans le périmètre de protection des abords du site partiellement inscrit de la Tour. Toutefois, aucune covisibilité n'existe entre les deux sites. Enfin, le tissu urbain proche est de type pavillonnaire et fortement végétalisé du fait de jardins privés et parcelles potagères contribuant à une ambiance paysagère de qualité. Le projet devra donc conserver cette identité, garante de l'attractivité et de la qualité du cadre de vie.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Des nuisances sonores impactent l'intégralité du site en raison du trafic au niveau de la rue de Genève, classée en catégorie 3. Ce classement n'engendre pas d'inconstructibilité mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissant d'une ambiance sonore altérée sont néanmoins soumis à un isolement acoustique renforcé.



DÉPLACEMENTS

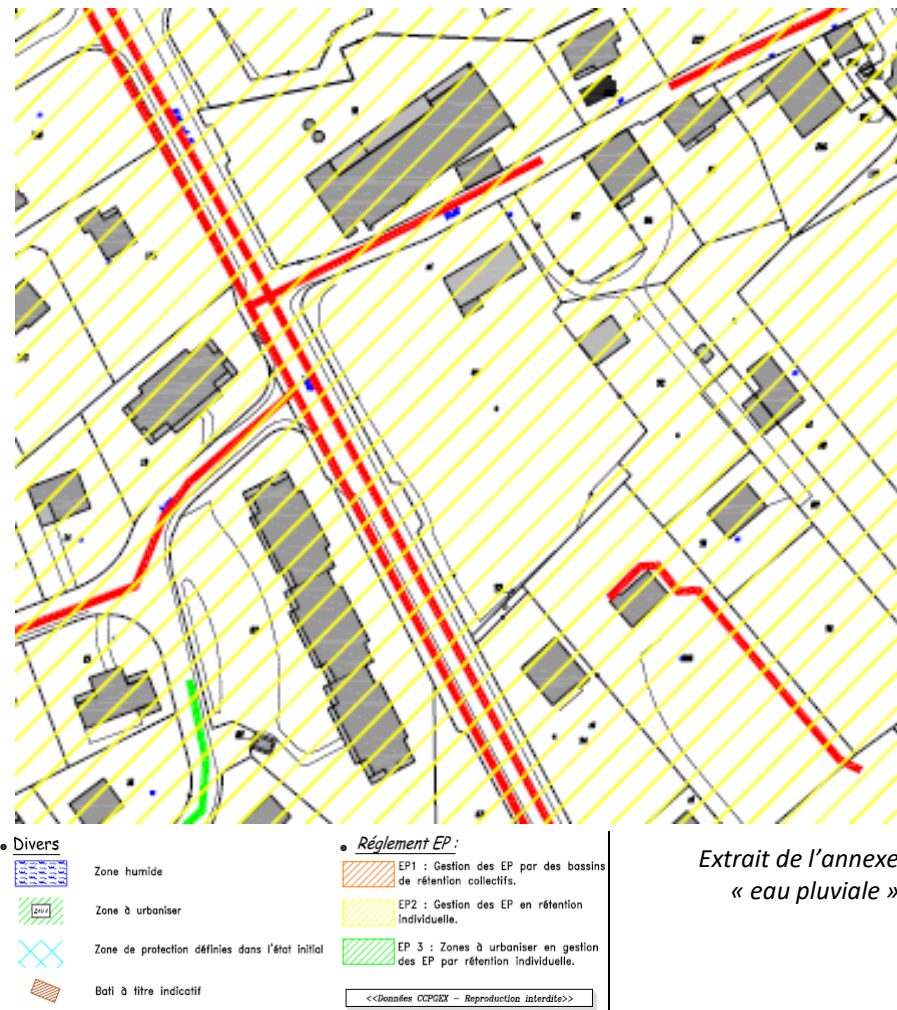
Le site est desservi par les transports en commun genevois ce qui donne l'opportunité de favoriser le report modal pour une mobilité alternative aux énergies carbonées et à l'autosolisme.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le site d'OAP est desservi par les réseau d'eau potable, d'assainissement mais également d'eaux pluviales (en rouge sur le plan ci contre). Toutefois, la gestion des eaux pluviales devra s'effectuer à la parcelle en rétention individuelle, conformément au règlement actuel d'eaux pluviales.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Genève (T5) impacte tout le site.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation des boisements	--	--
Paysage et patrimoine	--	Qualité du site, périmètre de protection MH	--
Risques et nuisances	--	nuisances sonores localisées	--
Gestion de l'eau	-	Gestion des eaux pluviales	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 35 à 45 logements environ pour une densité moyenne de 51 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux et 20% en logements locatifs intermédiaires ;
- Préserver un espace vert arboré, lieu de rencontre pour les futurs habitants ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C afin de favoriser l'insertion du projet dans le tissu urbain constitué ;
- Proposer une densité dégressive à mesure que l'on s'éloigne de la rue de Genève par une mixité des formes urbaines : insertion d'habitat collectif le long de la limite sud-ouest et d'habitat individuel groupé aux abords du tissu pavillonnaire au sud et à l'est ;
- Respecter un principe d'alignement des façades le long de la rue de Genève afin de structurer l'entrée de ville et observer un recul de 7m le long des limites nord et sud-ouest ;
- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant, notamment en proposant uniquement des toitures à pans, et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Intégrer une architecture en cohérence avec les bâtiments anciens identifiés et prenant en compte le périmètre de protection des abords du site de la Tour ;
- Préserver les arbres existants en limite de site, supports de l'intégration paysagère des futures constructions ;
- Veiller à éloigner les pièces sensibles au bruit (chambres et salon) de la zone où le niveau sonore est le plus élevé le long de la rue de Genève

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Reprendre l'accès existant au nord depuis la rue du Marcy afin de desservir les futurs logements de part et d'autre d'un axe principal ;
- Aménager et sécuriser le carrefour entre la rue du Marcy et la route de Genève au nord-ouest du site (voir ER prévu au plan de zonage) ;
- Proposer un principe de liaison douce en complément de la voie de desserte et prévoir un aménagement paysager le long de la rue de Genève afin de structurer l'entrée de ville ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver les boisements existants en limite est du site afin de maintenir une limite qualitative avec le tissu existant ;
- Conserver une frange arborée le long de la rue de Genève pour limiter les nuisances sonores en parallèle de la mise en place au niveau du bâti de dispositifs d'isolation acoustique ;
- Conserver et/ou créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Genève ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales mutualisées à l'échelle de l'opération en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître le risque d'inondation.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

--- Ordonnement des façades

..... Bande de recul (7 m)

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat collectif

■ Habitat individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊞ Principe d'accès tous modes

— Voies existantes

— Principe de desserte principale

..... Principe de liaison douce

⊞ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

● Arbre existant à préserver

■ Espace vert Paysager

Ornex // Marcy

CONTEXTE

Ornex
Verger de la Tour
Pôle urbain
2 hectares
Habitat



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Verger de la Tour / Vue depuis la rue de Genève

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune d'Ornex, située en continuité de Ferney-Voltaire au sud-est et de Prevessins-Moëns au sud, s'est structurée autour de la RD1005. Au vu des fonctions qu'elle concentre, elle fait partie des pôles urbains identifiés au sein du PLUi du Pays de Gex et présente donc de fort enjeux de développement.

L'urbanisation du secteur du Verger de la Tour permettra de densifier l'entrée sud-ouest de la commune en diversifiant les formes urbaines à proximité du centre-bourg.

OBJECTIFS

- Maîtriser l'urbanisation de ce secteur en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage et le tissu urbain constitué ;
- Préserver les alentours de la Tour d'Ornex, bâtiment patrimonial, par un traitement paysager et par une réflexion sur les formes urbaines, les matériaux et les coloris des futurs bâtiments ;
- Structurer les voies (rue de Genève à l'est et rue de Moëns au sud) menant au centre-ville d'Ornex en densifiant leurs abords ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

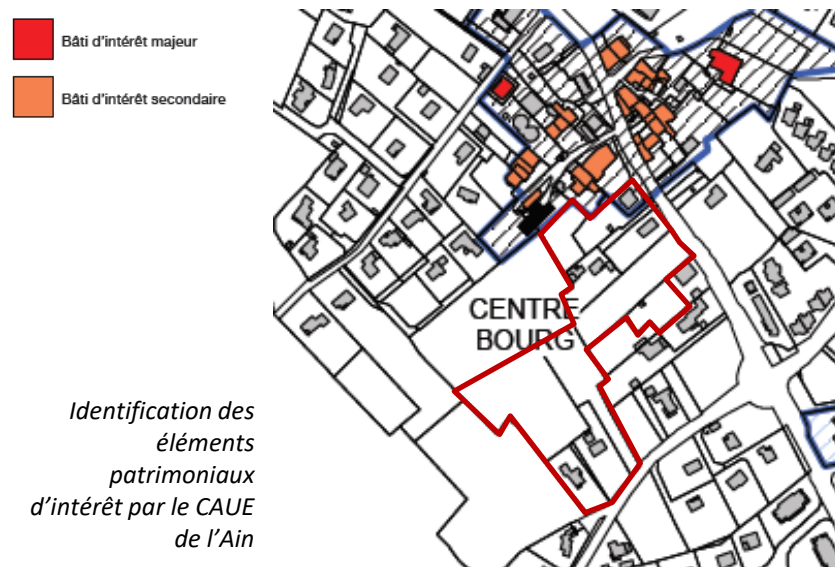
Le site est localisé dans l'enveloppe urbaine sur des espaces prairiaux perméables. Malgré l'urbanisation de part et d'autre, le périmètre est très peu artificialisé et la présence de boisements (arbres isolés dont fruitiers et petits bosquets) favorise la biodiversité en offrant divers habitats et des ressources (arbres fruitiers) pour une petite faune spécifiques des milieux ouverts. Bien que non concerné par des espaces remarquables, cet espace présente un intérêt pour la trame verte urbaine.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur s'inscrit dans un tissu résidentiel principalement caractérisé par de l'habitat individuel et du petit collectif dont la végétalisation confère au quartier un cadre de vie de qualité. De surcroît, la majeure partie de l'OAP est aujourd'hui marquée par un paysage enherbé ouvert à l'ouest et un espace arboré (principalement arbres fruitiers) à l'est participant à créer un cœur de nature en ville et une ambiance plutôt apaisée malgré le passage de la route département 1005 dont le traitement paysager permet une bonne insertion de cette infrastructure (recul végétalisé par rapport à la voirie, platebandes fleuries et arborées...). Par ailleurs, L'OAP est située à proximité immédiate de la Tour/maison haute d'Ornex qui est partiellement inscrite à l'inventaire des monuments historiques (en noir sur la carte ci-contre). Or, il existe des covisibilités entre le site d'OAP et ce monument. Aussi, tous les aménagements devront faire l'objet d'une autorisation de l'ABF et devront faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée. Enfin, le périmètre se situe en continuité du tissu historique d'Ornex et des bâtiments d'intérêt majeur et secondaire ont été repérés par le CAUE de l'Ain au nord du secteur. Le projet devra donc valoriser cette proximité avec le patrimoine bâti et le patrimoine végétal, garants de l'attractivité et de la qualité du cadre de vie.



Éléments marquants de la TVB présents sur le site d'OAP : milieu prairial et arbres fruitiers



Identification des éléments patrimoniaux d'intérêt par le CAUE de l'Ain

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Des nuisances sonores sont identifiées au niveau de la route départementale 1005 et impactent la limite est. Le trafic de cet axe induit une zone affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voirie (catégorie 3). Cette nuisance n'engendre pas d'inconstructibilité mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces, pâtissant d'une ambiance sonore altérée, sont néanmoins soumis à un isolement acoustique renforcé. En outre, le trafic générant le bruit peut également être la source d'une pollution chronique de l'air, qui, bien que ne dépassant pas les seuils réglementaires, peut créer un risque sanitaire.

DÉPLACEMENTS

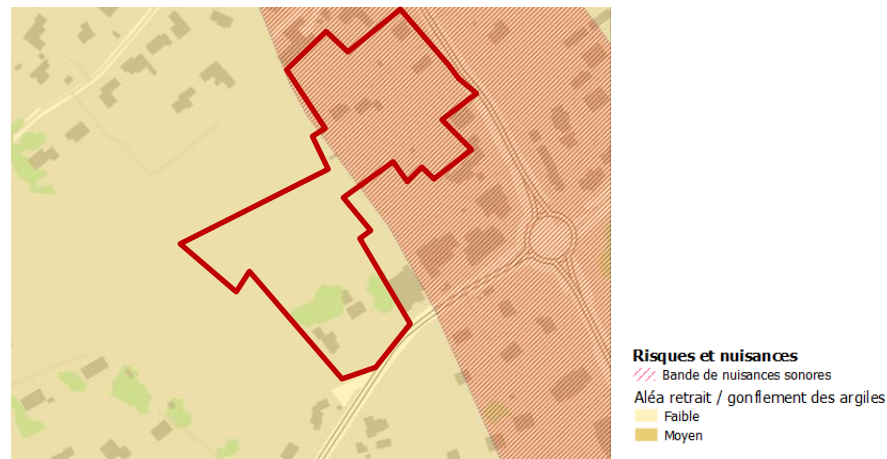
Le site est desservi par les lignes du réseau de bus genevois. D'autre part, l'ambiance qualitative du secteur est valorisée via la présence d'itinéraire identifié au PDIPR à 100 m au Nord.

EAU ET ASSAINISSEMENT

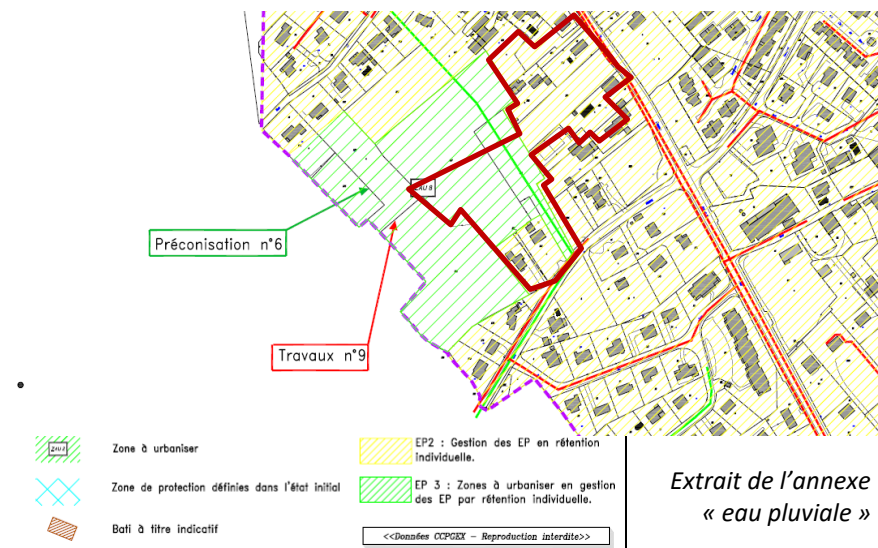
Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte (D1005).

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La SUP recensée sur le site d'OAP concerne les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Genève (T5).



Risques et nuisances environnementales identifiés au droit du site d'OAP



Extrait de l'annexe
« eau pluviale »

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation des boisements d'espaces prairial/pleine terre, enjeux pour la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	--	Qualité du site, patrimoine végétal, périmètre de protection MH avec co-visibilité
Risques et nuisances	--	Nuisances sonores impactant la partie est du site	--
Gestion de l'eau	Gestion des eaux pluviales en gestion individuelle ou semi-collective	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 120 logements maximum pour une densité moyenne de 60 logements par hectare : 25% de LLS et 15% d'accession à prix maîtrisé ;
- Assurer une diversification des formes urbaines à proximité du centre-bourg par l'implantation de logements collectifs ;
- Préserver un espace vert arboré au pied de la Tour d'Ornex, au nord du site, afin de mettre en valeur ce bâtiment patrimonial ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C afin de favoriser l'insertion du projet dans le tissu urbain constitué ;
- Respecter un principe d'alignement des façades le long des rues de Genève et de Moëns afin de structurer l'entrée dans le centre-bourg d'Ornex ;
- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire et les bâtiments d'intérêt patrimonial environnants, notamment en proposant uniquement des toitures à pans, et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Intégrer une architecture prenant en compte le périmètre de protection des abords du site de la Tour ;
- Préserver un espace de respiration au nord du secteur afin de valoriser la Tour d'Ornex et assurer une transition qualitative entre le bâti identitaire et le futur projet ;
- Valoriser l'ensemble des boisements et des arbres existants afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et de préserver les alentours de la Tour d'Ornex ;
- Préserver les cônes de vue existants sur la Tour et valoriser ses abords paysagers.

- Réaliser une étude paysagère et d'épannelage afin d'affiner les implantations des bâtiments, la préservation du patrimoine arboré existant, la préservation des jardins privés, les cônes de vues, l'implantation de maques végétaux.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès au sud depuis la rue de Moëns ;
- Conserver la possibilité d'un maillage à long terme avec l'opération en cours sur Prévessin-Moëns à l'ouest et la rue du Vidomat au nord ;
- Aménager une liaison modes doux traversant le site et reliant la rue de Genève et la rue de Moëns ;
- Apaiser la circulation au droit du projet via des systèmes permettant le ralentissement des voitures (plateaux piétons, chicane, rétrécissement de voirie, etc.) ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux structurants (arbres de haute tige en particulier et pleine te) afin de favoriser la fonctionnalité écologique du secteur ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher la monospécificité et les plantes invasives ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables et/ou le maintien d'espaces de pleine terre ;
- Pour les bâtis situés dans la zone affectée par le bruit lié à la RD1005, orienter l'agencement interne des constructions en éloignant les pièces sensibles du bruit et privilégier des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Genève notamment l'interdiction de créer des obstacles au trafic aérien ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer préférentiellement une gestion des eaux pluviales mutualisées à l'échelle de l'opération. Si pour des raisons techniques, cela n'est pas envisageable, prévoir une rétention/infiltration à la parcelle.



- ## CARACTERISTIQUES DU BATI

- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI**

- ## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Végétation existante à conserver
-  Végétation à planter
-  Espace paysager

CONTEXTE

Ornex
Vie du marais
Pôle urbain
0,65 hectare
Habitat

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur de la vie du marais se situe au nord-est du centre de vie de Maconnex;

Le site est bordé à l'ouest et au nord par de l'habitat pavillonnaire, au sud et à l'est par de l'habitat en petits collectifs;

Une opération de petits collectifs et maisons individuelles groupées a été livrée récemment au sud du site.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'une nouvelle zone résidentielle de 30 logements en extension via une opération d'ensemble (densité de 60 logements/ha),
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux;
- Connecter cette opération en mode doux vers le hameau de Maconnex;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Encadrer la création d'une opération d'ensemble de 30 logements environ, en typologie de petits immeubles collectifs (densité de 46,9 log./ha);
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux au programme d'ensemble;
- À l'échelle de l'opération d'ensemble, les espaces communs représenteront minima 20% du foncier disponible.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Insérer le projet dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation dans la pente des constructions dans une logique d'insertion et d'économie d'énergie pour les déblais-remblais ;
- Apporter une vigilance à l'implantation des constructions sur ce secteur, notamment au rapport niveau d'implantation/ hauteur de la construction qui ne doit pas obérer le cône de vue sur le grand paysage existant depuis l'espace public (rue de Gex);
- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet. À cette fin, privilégier le couronnement sous forme de toiture terrasse dans la partie basse du site en cohérence avec l'opération récemment développée et de toiture à pans dans la partie haute du site, en greffe avec la morphologie de hameau. Privilégier une orientation de la façade principale parallèle à la pente;
- Favoriser une architecture sobre, faite de volumes simples, en évitant le pastiche et en reprenant la colorimétrie du chef-lieu;
- Aménager un espace commun dans la partie haute du site arboré de type verger.

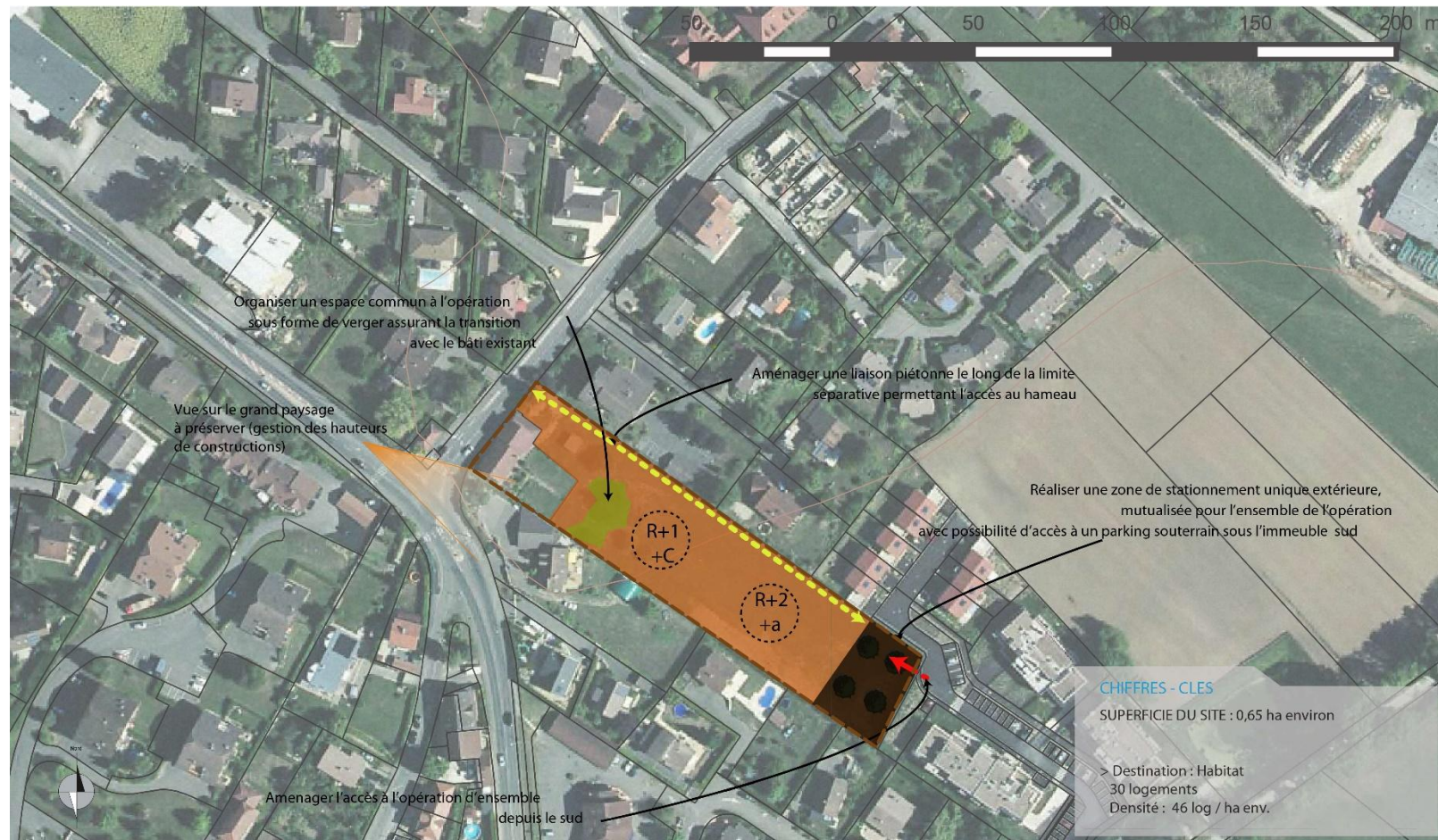
MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Conforter le réseau de mobilité douce en aménageant une voie modes doux en limite séparative permettant de rejoindre le hameau;
- Organiser les accès motorisés depuis l'opération récemment livrée au sud;
- Les accès et les stationnements seront traités de manière mutualisée et optimisée, en veillant à ce que ces derniers soient perméables et paysagés. Prévoir une zone dédiée au stationnement aérien dans la partie basse du site, le reste du stationnement sera réalisé en souterrain; l'accès unique au parking souterrain se situant en partie basse du site et intégré de préférence au bâti.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès principal
- Voie de desserte secondaire
- Liaison douce (accès résidentiel possible)

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre à planter
- Espace commun à aménager (type verger)
- Vue sur le grand paysage à préserver

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

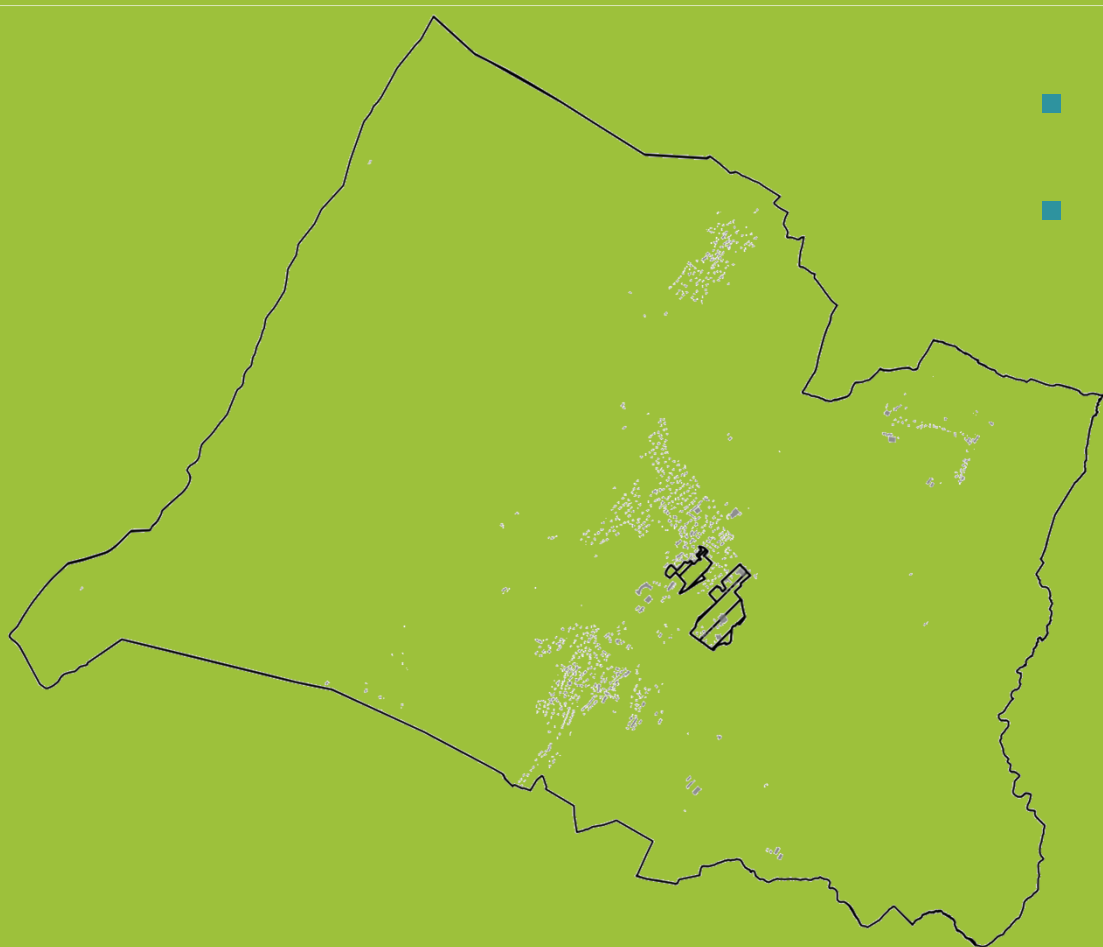
- Habitat collectif
- Parking mutualisé



Volumétrie maximum/ hauteurs

Périmètre de l'OAP

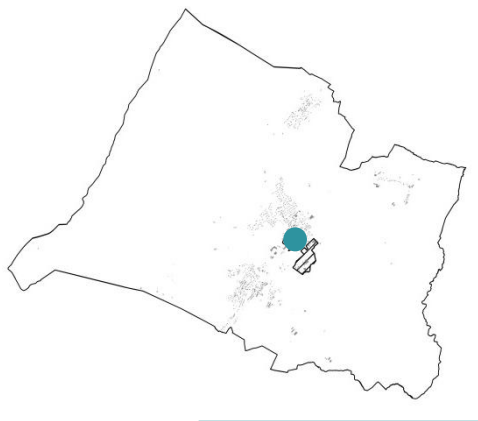
Ornex// Vie du marais



- *Les Chatelains*
- *Pré Munny*

CONTEXTE

Péron
Les Chatelains
3,5 hectares
Habitat / Equipement
public



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur des châtelains se situe en plein cœur de la commune de Péron à proximité du pôle d'équipement de la commune.

La présence d'une zone humide en bas de site, le long de la voie ferrée, est une contrainte à intégrer dans la composition du projet.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur non bâti en greffe de centre de bourg vers un développement urbain modéré ;
- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Permettre la création de 150 logements environ en habitat collectif et/ou individuel / groupé ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, 20 % de logements locatifs intermédiaires et 15 % de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Prévoir le foncier pour la construction d'une future mairie, sur le secteur 2, indépendant ;
- Prévoir la création d'un parc public sur la partie nord-ouest du secteur, à proximité immédiate de la zone réservée à la Mairie ;
- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble (hors réalisation de l'équipement public). Chaque sous-secteur sera urbanisable indépendamment de l'autre sans priorité.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Adapter l'architecture des bâtiments (formes simples, volumétrie, hauteur en R+1 + combles ou R+2+combles maximum, matériaux, couleurs, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le centre-bourg. À cette fin, privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans ;
- Privilégier l'habitat collectif mais garder la possibilité de faire de l'habitat individuel / groupé ;
- Valoriser la zone humide inconstructible par un espace commun inséré au sein d'un espace vert ;
- Traiter les transitions avec le tissu existant par des zones tampons paysagères ;
- Porter une grande attention au traitement des clôtures donnant sur espaces publics afin d'éviter les dispositifs type pare vue. Les logements situés en rez-de-chaussée bénéficieront d'un espace privatif de jardin au droit de la construction, le reste sera maintenu en usage de parc collectif paysagé, notamment sur la partie donnant sur l'espace public.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

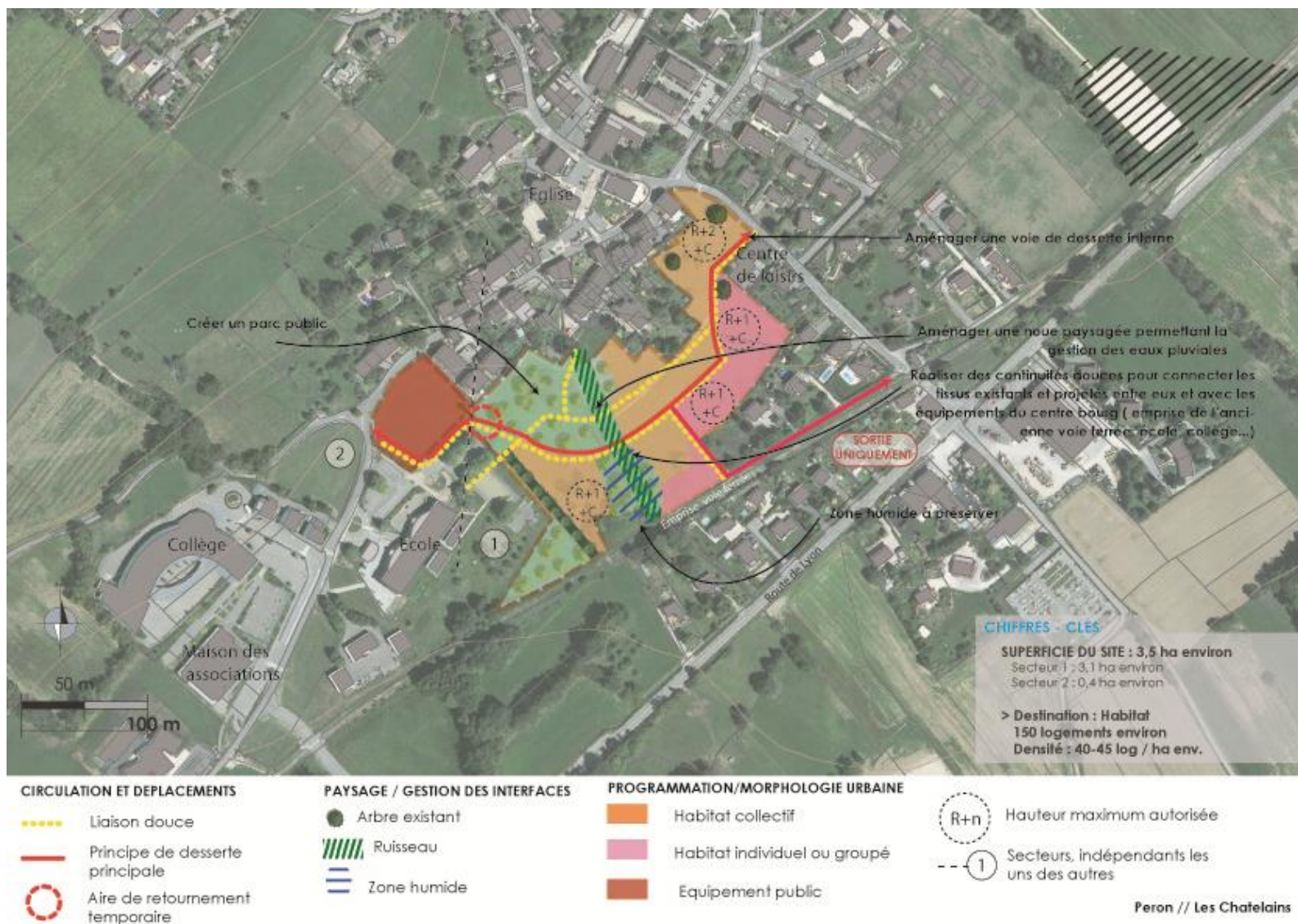
- Créer un réseau interne de voies de desserte depuis trois accès : un depuis la rue du Mail au nord-est du site, un à sens unique vers la sortie via le chemin du Grand Pré vers la rue du Mail, et un depuis le chemin de la vie de l'Etraz ;
- Dans l'attente de la réalisation de la voie de l'équipement public, prévoir une aire de retournement temporaire à l'ouest du secteur 1 ;
- Développer un réseau de continuités douces permettant de connecter de manière confortable et sécurisée les équipements du secteur entre eux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Aménager en cœur de site une noue paysagée permettant de recueillir les eaux pluviales et alimentant la zone humide en contrebas ;
- Protéger la zone humide en phase travaux via la mise en place de démarches de type « chantier propre » ;
- Créer une frange tampon à l'ouest du site pour faire une transition avec les espaces naturels et agricoles existants ;
- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

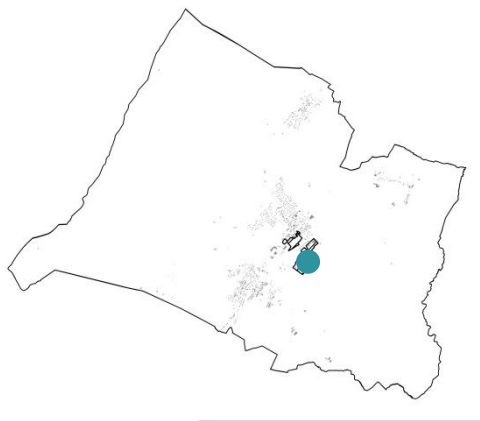
- Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (vigilance à apporter au ruissellement agricole compte tenu de la topographie du site et la présence de zones agricoles en amont) ;
- Les clôtures des jardins privatifs seront végétalisées et veilleront à favoriser le passage de la petite faune et la biodiversité, tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Prendre en compte l'aléa inondation du ruisseau de Péron qui traverse le centre-bourg du Nord vers le Sud.



CONTEXTE

**Péron
Pré Munny
12,1 hectares
Commerce, service,
artisanat/
Équipement**

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Un secteur d'une superficie totale d'environ 9 ha, en continuité au Nord-Est de la zone d'activités et d'équipements existante de Pré Munny, située au Sud du chef-lieu, entre la RD984 au Nord-Ouest et la 2*2 voies (RD884) au Sud-Est. Sa limite au Nord-Ouest préserve un espace ouvert aux abords de la RD984. Le site présente une très légère pente orientée Sud-Est, dont une zone humide occupe un point bas (au Sud-Est).

Dans la partie nord-est, le long de la RD 984 se situe une petite zone artisanale, quelques habitations et le cimetière. Au-delà, le site ouvre sur une plage agricole vers l'est. De nombreux alignements de boisements existants dont la présence est importante en tant qu'écran visuel depuis la RD884 et structurent le grand paysage.

OBJECTIFS

- Permettre le développement et le renforcement du pôle existant à vocation économique, commerciale, de services et artisanale ainsi que le développement des équipements intercommunaux (déchetterie) ;
- Organiser, pour les véhicules et les modes doux , une desserte interne fonctionnelle et sécurisée du secteur d'extension ;
- Limiter l'impact visuel et garantir l'intégration paysagère des futures opérations.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- Permettre un petit développement économique commercial, de services et artisanal en continuité de la zone d'activités existante, actuellement saturée, ainsi que le développement des équipements communaux et intercommunaux (cimetière et déchetterie).

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à 11m ;
- Limiter l'impact visuel et garantir l'intégration paysagère :
 - > par le traitement des espaces végétalisés :
 - maintien de la trame arborée existante, prolongée par de nouvelles plantations d'arbres, comme "écran" ou élément de cadrage paysager, afin de limiter l'impact visuel depuis les principaux axes routiers ;
 - préservation d'un espace de représentation ouvert végétalisé ménageant un premier plan paysagé aux abords de la RD884, qui en outre contribuera à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) et préservera la zone humide existante ;
 - végétalisation des espaces collectifs (voies et stationnements).
 - > par le traitement du bâti :
 - les nouvelles constructions à usage commercial situées à l'Est constitueront un front bâti continu depuis la surface de vente existante, la qualité architecturale de l'ensemble de la façade orientée vers la RD884 sera exigée. Ce front bâti permettra en outre de limiter les nuisances induites par cette voie à grande circulation ;
 - les autres constructions à usage commercial seront ordonnancées aux abords de l'espace de stationnement partagé.

- Soigner le traitement architectural des façades perçues depuis l'espace public notamment (y compris 5^e façade) ;
- Veiller à intégrer les dispositifs de sécurité en toiture à l'acrotère. La hauteur du dispositif de sécurité ne devra pas dépasser la hauteur de l'acrotère ;
- Le long de la RD984, les constructions s'implanteront avec la façade principale parallèle à la voie avec un fort rapport du bâti à la voie; ces façades devront être animées et traitées qualitativement (pas de façade arrière peu qualifiante, borgne) ;
- Une partie du stationnement lié à ces activités pourra s'implanter le long de la RD984 en veillant à assurer un traitement paysager (recul minimum de 5 mètres enherbé et planté puis stationnement au-delà).

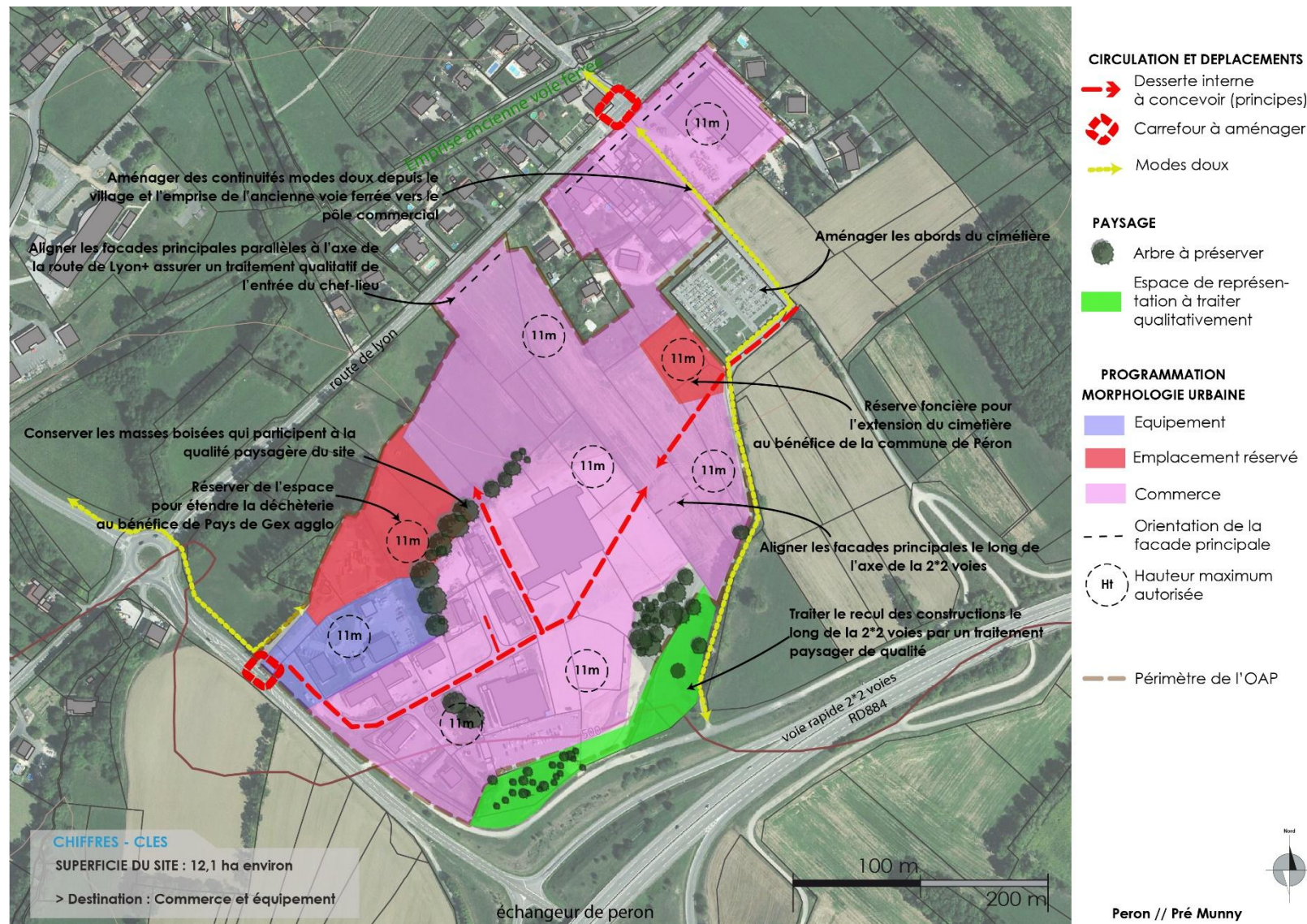
MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Organiser, pour les véhicules, une desserte interne fonctionnelle et sécurisée du secteur d'extension, en prolongement du réseau existant au sein de la ZAE, prenant accès sur le chemin du Martinet, dont le carrefour est à réaménager pour sa sécurisation ;
- Optimiser l'espace dédié au stationnement par l'aménagement d'un parc de stationnement partagé, pour les besoins des services et commerces à implanter, permettant le retournement des véhicules ;
- Permettre à terme le maillage viaire vers la rue du mail ;
- En complément de la liaison piétonne existante au Sud de la ZAE, prévoir une liaison pour les modes de déplacement "doux"; depuis le chef-lieu (et la rue du Mail) à partir du chemin rural existant au Nord du secteur.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (type noues végétalisées).

SCHEMA DE PRINCIPLE



Pougny

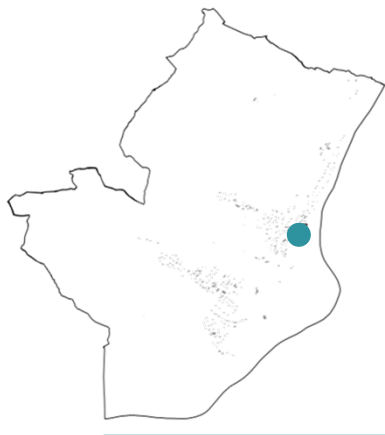


■ *Gare*

CONTEXTE

Pougny
Commune rurale
OAP Gare
1,64 hectare
Habitat (1,1 ha)

OAP concernée ●



Site de l'OAP Gare / Vue depuis la voie ferrée

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Pougny est située au sud-est du Pays de Gex à la frontière suisse délimitée par le Rhône. Pougny est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP Gare se situe en continuité de l'urbanisation du hameau de la gare, 2^{ème} centralité de Pougny après le centre-bourg de Pougny. Situé à proximité immédiate de la seule gare du Pays de Gex, ce secteur constitue un enjeu important de densification urbaine le long d'un corridor de mobilité.

OBJECTIFS

- Densifier un secteur stratégique évitant ainsi le recours à l'automobile (Genève Cornavin à 22 minutes en train) ;
- Combler une dent creuse d'urbanisation et engager une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse de l'habitat collectif et individuel groupé.
- Créer des connexions avec le tissu existant qui est marqué par une rupture physique imposée par la voie ferrée.
- Assurer l'intégration de l'opération dans la continuité de l'espace existant en prenant en compte la « rupture physique » imposée par la voie ferrée.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 70 nouveaux logements dont 30 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 64 logements par hectare ;
- Combler une dent creuse entre le hameau de la Gare et les bâtiments de logement collectifs existants ;
- Permettre une extension urbaine maîtrisée du quartier en diversifiant l'offre de logement (petit collectif et individuel groupé).

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti entre le hameau de la Gare en R+2 et les bâtiments de logements existants en R+4+C, en proposant des hauteurs différenciées des constructions : R+2+C pour le petit collectif prévus pour le secteur en dent creuse et R+1 pour l'habitat individuel groupé en extension d'urbanisation.
- Conserver l'orientation des bâtiments existants avec des façades principales face au Rhône ;
- Traiter la transition ville/campagne par une végétalisation en limite sud du site privilégiant la création d'haies vives plurispécifiques favorable aux déplacements des espèces et à la biodiversité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Aménager un accès tous modes depuis la D984B avec une aire de retournement ;
- Créer un parking minute à l'entrée du site pour limiter la circulation des véhicules motorisés à l'intérieur de l'îlot ;
- Prévoir un maillage de cheminement modes doux en frange et à l'intérieur du site.

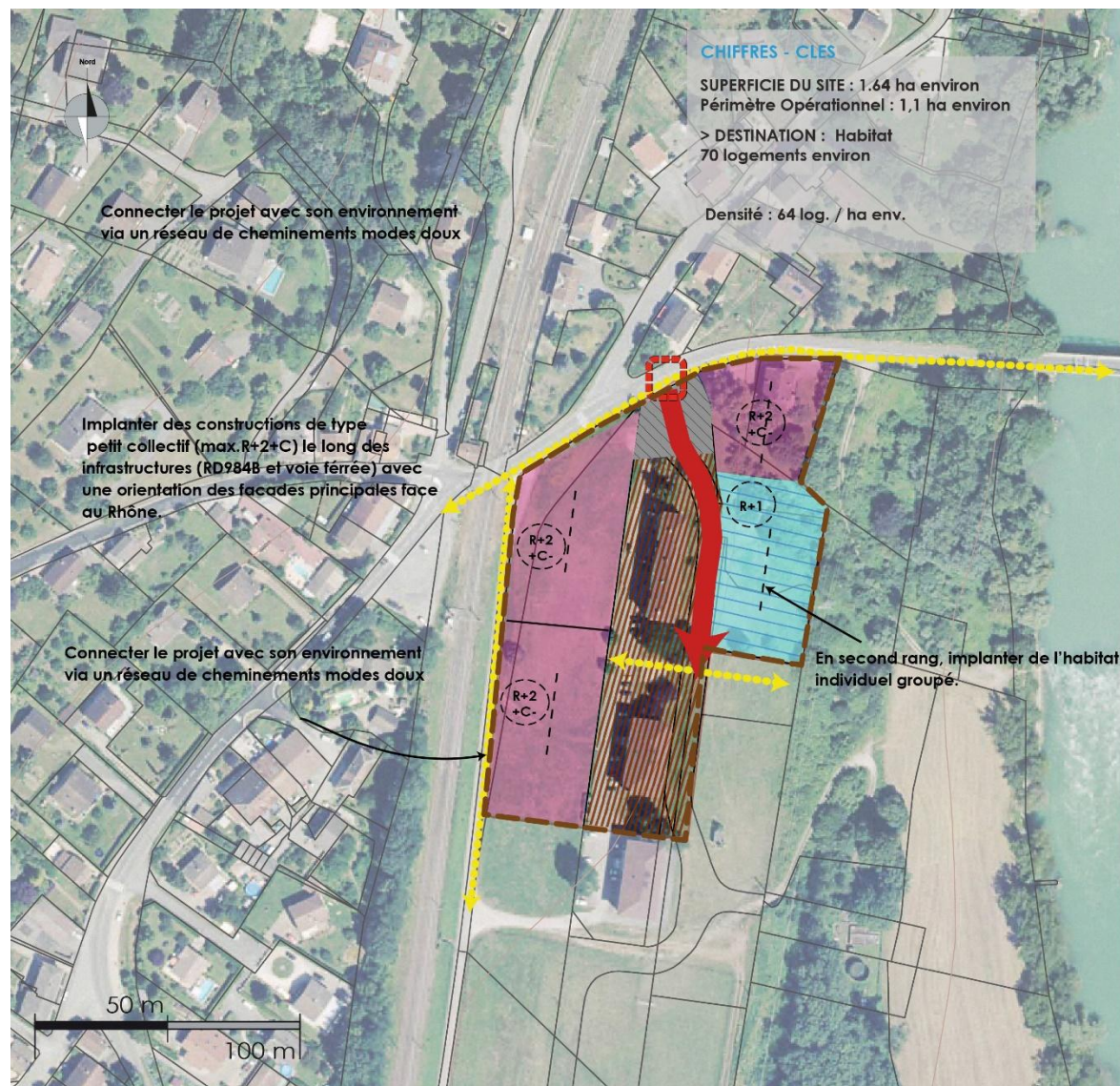
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts privés, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés...
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

—●— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

- - - Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

//// Bâti existant

■ Habitat individuel/ individuel groupé

■ Habitat de type petit collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊙ Principe d'accès tous modes

— Principe de desserte principale tous modes avec aire de retournement

— Principe de desserte secondaire

..... Continuité piétonne à assurer

■ Placette + parking minute

POUGNY//Gare

Prevessin-Moëns



- *Atlas*
- *Centre*
- *Centre de secours de l'Est gessien*
- *Hauts de Magny*
- *La Bretonnière*
- *Moëns*
- *Intercommunale Ferney Voltaire/Prévessin-Moëns – Rives du Nant*

CONTEXTE

Prévessin-Moëns
Atlas
Pôle urbain
2,8 hectares
Habitat
Hébergement
Équipement

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Atlas

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Prévessin-Moëns se caractérise par une urbanisation étendue résultant du rattachement de Prévessin et de Moëns par le passé. Elle s'est principalement développée grâce à l'arrivée de nouveaux ménages qui souhaitaient s'y installer. En conséquence, son caractère résidentiel est très fortement marqué ce qui a limité le développement d'une centralité forte et constituée.

Le secteur d'OAP se situe en entrée ouest de la commune. Il vient s'inscrire au sein d'un secteur récemment urbanisé se composant à l'ouest de programmes de logements collectifs et à l'est d'équipements scolaires majeurs pour la commune (groupe scolaire et collège).

OBJECTIFS

- Poursuivre la structuration de l'entrée ouest de ville est de la commune ;
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en ouvrant à l'urbanisation un nouveau secteur destiné à accueillir de l'habitat sur la commune ;
- Veiller à l'intégration du projet dans l'environnement vert existant : limiter l'étalement en favorisant des hauteurs relativement importante pour les immeubles de logements collectifs à l'ouest, et réaliser un épannelage des bâtiments créés vers les équipements scolaires à l'est aux formes urbaines traditionnelles c'est-à-dire composées de volumes simples et relativement bas ;
- Gérer les transitions avec l'école primaire ouverte sur le secteur concerné par l'OAP, et favoriser les mobilités douces internes aux projets, afin de permettre un accès qualifiant au cœur de village et parc du Château.
- Permettre le développement de la zone en différentes phases.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine sur des espaces peu qualitatifs sur le plan écologique. Il s'agit d'espaces enherbés délaissés par l'agriculture, permettant néanmoins une liaison entre les espaces agro-naturels constituant un corridor principal diffus au nord (réseau bocager) et les boisements au sud du secteur. En raison de ces proximités, le site de l'Atlas joue un rôle d'espace relais à l'échelle locale. Toutefois, l'urbanisation du site entrainera la perte de ce secteur perméable et la formation d'un continuum urbain qui contraindra le déplacement de la faune entre le nord et le sud.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

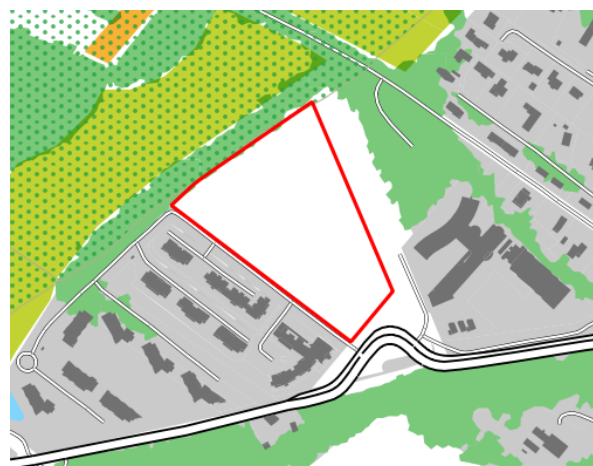
Le site d'OAP vient s'inscrire dans un tissu urbain préexistant, entre de l'habitat collectif à l'ouest et des équipements publics à l'est (collège et école). L'intérêt paysager du site réside dans les franges arborées au nord et au sud du périmètre qui viennent arrêter le regard en premier plan avec en fond la chaîne jurassienne. L'ambiance paysagère demeure néanmoins assez standardisée du fait de l'architecture moderne détachée des motifs identitaires gessiens de l'ensemble collectif et des transitions brutales entre espaces actuellement bâti, le parking des équipements et le site d'OAP. Enfin, des bâtiments d'intérêt ont été repérés par le CAUE de l'Ain au sud du site, mais aucune covisibilité n'est possible en raison de la densité des haies.

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par les transports en commun genevois ainsi que par un itinéraire mode doux, ce qui donne l'opportunité de favoriser le report modal pour une mobilité alternative aux énergies carbonées et à l'autosolisme.



Identification des éléments patrimoniaux d'intérêt par le CAUE de l'Ain



La Trame Verte et Bleue
 Réservoir de biodiversité Trame bleue
 Réservoir de biodiversité Trame verte
 Corridors écologiques
 Les espaces perméables relais
 Culture
 Prairie
 Boisement

Les enjeux de la TVB au droit du site



Vues sur le massif du Jura depuis le site

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RISQUES ET NUISANCES

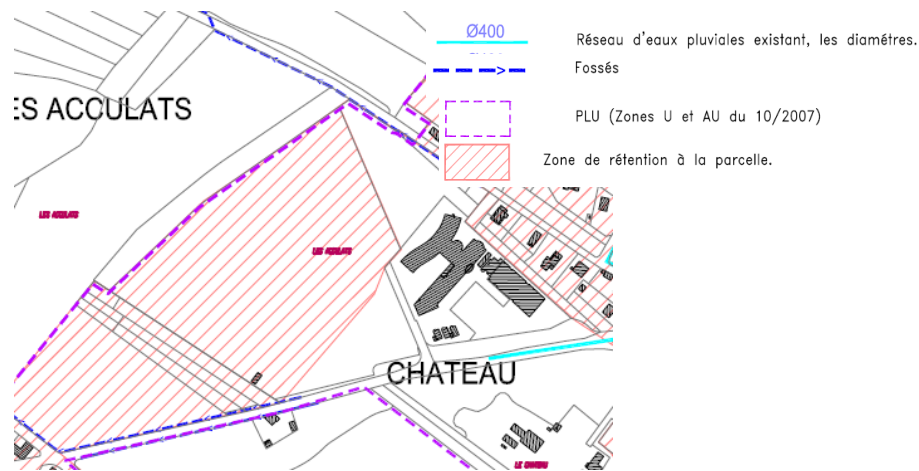
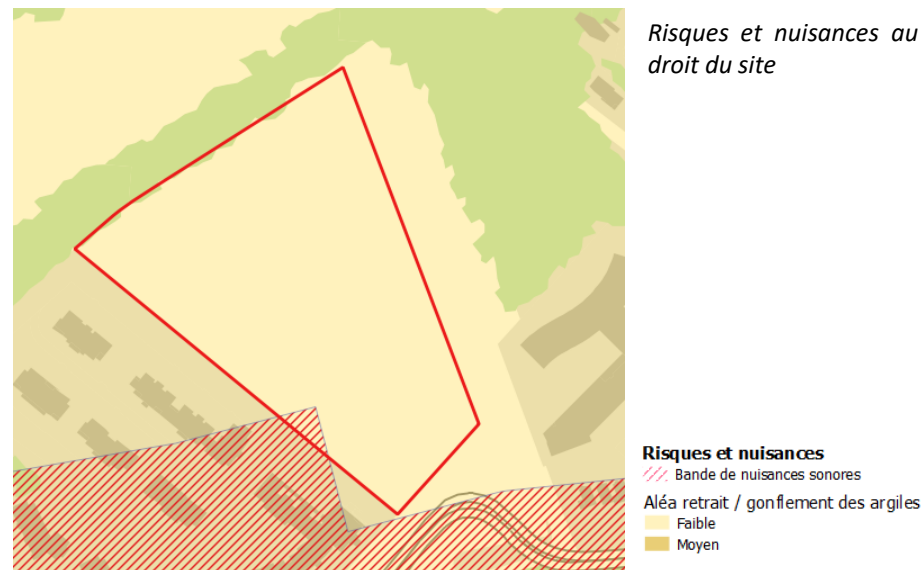
Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Des nuisances sonores sont identifiées au niveau de la RD35B mais n'impacte que très peu le site d'OAP.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le site d'OAP est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. La gestion des eaux pluviales devra s'effectuer à la parcelle en rétention individuelle, conformément au règlement des eaux pluviales.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Genève (T5) impacte tout le site.



Extrait du schéma des eaux pluviales

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Maintien d'espaces perméables et d'une liaison à l'échelle locale	--
Paysage et patrimoine	--	Maintien d'une cohésion des ensembles bâtis et des vues sur le grand paysage, intégration paysagère et transitions à travailler	--
Risques et nuisances	Aléa retrait/gonflement des argiles faible, nuisances sonores très restreintes	--	--
Gestion de l'eau	-	Gestion des eaux pluviales à la parcelle en rétention individuelle	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de logements sous la forme de logements collectifs (35% de LLS et de 20% de LLI) en privilégiant leur implantation dans le tènement au nord de la voie desservant le groupe scolaire. Environ 180 logements de type collectif seront réalisés, soit une densité maximale de 130 logements par hectare.
- Privilégier l'implantation d'un équipement de type résidence sénior avec services de 120 unités d'hébergement environ, au sud ou au nord de la voie, sur un tènement d'environ 5 000m². Permettre l'implantation d'un petit équipement de type crèche privée dans ce programme.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à du R+2+C/a maximum. La hauteur de R+2+C/a sera présente uniquement sur 50% de l'assiette de l'OAP ;
- Accompagner la transition entre les immeubles existants à l'est et le futur projet en imposant une implantation bâtie structurante sur la rue des Acculâts ;
- Planter le bâti en retrait afin de pouvoir planter un alignement d'arbres le long de la rue des Acculats dans le prolongement de l'allée cavalière du parc du Château ;
- Prévoir la réalisation d'espaces de respiration sur l'ensemble du site à l'échelle de chaque îlot ;
- Poursuivre l'espace vert réalisé dans le projet d'équipement scolaire sur le futur projet afin de créer de la cohérence entre les aménagements ;

- Soigner la transition entre les espaces naturels et le corridor écologique au nord en créant une zone de transition végétalisée et arborée.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de plusieurs accès depuis la rue des Acculâts ;
- Proposer une desserte interne du site sur le principe de voie partagée entre véhicules motorisés et modes doux ;
- Créer un maillage à destination des modes doux à l'échelle du site connectant les différents cœurs d'îlots entre eux puis à la piste cyclable existante au sud.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Végétaliser largement les clôtures et imposer des clôtures perméables afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité et n'obstruant pas l'écoulement des eaux, veiller à ne pas créer d'obstacle au passage de la petite faune ;
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Veiller à la mise en œuvre de plusieurs cœurs d'îlots végétalisés sur l'ensemble de l'opération, reliés entre eux par des espaces de pleine terre et des boisements, afin de maintenir le rôle d'espace relais pour la biodiversité du site ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, les espaces collectifs et les aires de stationnement seront traités en revêtement poreux et filtrants afin de limiter le ruissellement et les pollutions (hydrocarbures et matières en suspension) ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Préserver des ouvertures sur le grand paysage pour dégager les vues
Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;
- Limiter l'exposition des usagers et riverains aux nuisances sonores liées au trafic sur la RD35B grâce à la création d'une frange tampon paysagère ;
- Favoriser une implantation des bâtis sensibles en dehors des zones affectées par les nuisances sonores, à défaut, créer une frange arborée pour limiter la sensation de bruit, renforcer l'isolation acoustique des bâtis ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Genève notamment l'interdiction de créer des obstacles au trafic aérien.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales (noues, espaces de pleine terre...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Résidence senior et/ou équipement de type crèche
- Principe de coeur vert paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

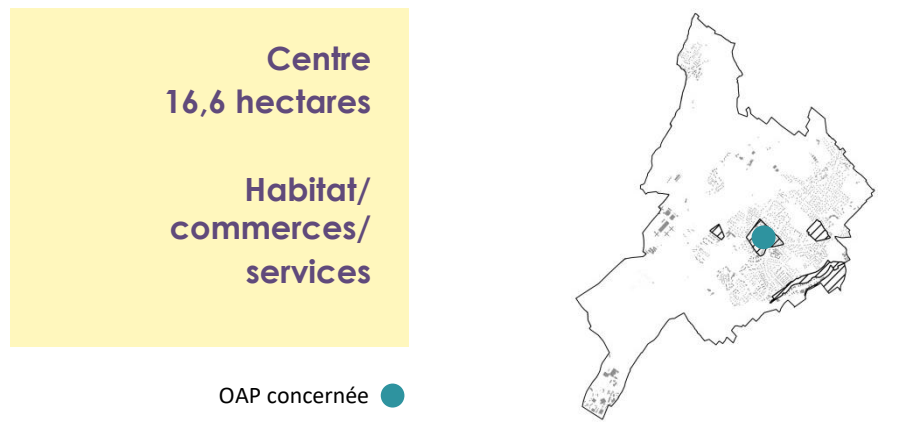
- ⊕ Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de voie partagée
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager
- Frange tampon paysagère à créer
- Principe de végétalisation des voies et liaisons

Prévessin-Moëns // Atlas

CONTEXTE



Le secteur centre bourg de la commune de Prevessin-Moëns regroupe une partie des équipements majeurs de la commune (mairie, bibliothèque, église) ainsi que des services et des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, supérette, pharmacie, bar, banque, poste).

Le centre est également bien desservi par les véhicules légers et deux lignes de transport en commun. Certaines zones bénéficient également de qualités paysagères intéressantes qui méritent d'être préservées car elles participent à l'image « verte » de la commune.

Il dispose ainsi des atouts pour constituer une centralité renforcée bien connectée aux quartiers environnants pour favoriser la ville des courtes distances, praticable en modes doux. Or, ce secteur présente de nombreux fonciers mutables et/ou densifiables.

OBJECTIFS:

- Renforcer l'attractivité de la commune qui ne présente pas aujourd'hui le niveau d'aménités nécessaire à une commune de près de 8500 habitants.

- Améliorer le partage modal de l'espace public en hyper centre, aujourd'hui trop majoritairement dédié à la voiture automobile en réorganisant notamment l'emprise existante composée du chemin de l'Eglise et du parking du Colombier,
- Proposer de nouvelles poches de stationnement mutualisées, équipées pour répondre au besoin de charge des véhicules hybrides et électriques,
- Encourager à se déplacer autrement, favoriser les changements de mode en permettant d'organiser le rabattement vers les transports en commun,
- Connecter les quartiers et atténuer la coupure de la route de Ferney afin de ne plus longer le centre mais passer dans le centre de Prevessin-Moëns,
- Aménager une promenade confortable dédiée aux modes doux qui viendra connecter les commerces existants avec ceux projetés. Cette promenade sera également un support d'animation de la vie du centre bourg (terrasses, espaces de convivialité...),
- Améliorer l'accessibilité pour les véhicules légers indispensable pour la vie commerciale et pour des petits collectifs.
- Préserver les cônes de vue et la qualité paysagère du site, mettre en valeur les éléments remarquables, notamment le patrimoine bâti,
- Proposer des orientations de bâti organisées en terrasses face aux vues sur le grand paysage
- Créer un/des espaces communs de type square ouverts au public, multifonctionnels, répondant notamment aux besoins des jeunes,
- Limiter l'imperméabilisation et imposer la végétalisation des espaces non bâtis afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur,
- Proposer une architecture innovante et bioclimatique qui valorise l'utilisation de matériaux nobles et issus du territoire local;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

OAP dite de secteur d'aménagement,

« sans règlement »

Seule la présente OAP s'applique sur ce secteur

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Prévoir la création de 250 logements à terme dont 35% de logements locatifs sociaux, à répartir en logement individuel pur, en individuel groupé et en intermédiaire/collectif avec une diminution de la densité en s'éloignant du centre.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Permettre l'aménagement d'une place centrale traversante reliant physiquement les quartiers de part et d'autre de la voie au niveau de la route de Ferney ;
- Favoriser la production d'une offre de logements diversifiée et innovante ;
- Structurer le cœur du bourg autour d'un espace public requalifié, favorisant les mobilités douces, et l'usage des transports en commun ;
- Valoriser les deux éléments de patrimoine recensés sur le secteur, témoignages de l'histoire de la commune, en préservant notamment une part d'espace non bâti au droit des constructions ;

MOBILITÉ, DÉPLACEMENT & STATIONNEMENT

- Conforter le réseau de mobilité douce existant sur le secteur afin d'améliorer la connexion du centre avec les quartiers environnants ;
- Créer un pôle des mobilités de la commune, en aménagement des voies de mobilités douces partant dans les directions de chaque quartier, afin de favoriser l'accès au cœur de village pour l'ensemble des habitants de Prévessin, Moëns, Magny, Vésegnin et Brétigny ;

- Privilégier le stationnement en souterrain pour les opérations d'immeubles collectifs en hyper centre (exigence de réalisation de 80% des besoins en stationnement enterré) ;
- Les besoins en stationnement tous modes doivent être satisfaits dans le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique, l'aménagement des places de stationnement devra se faire dans un rayon de 250 mètres du projet ;

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE & PRÉVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins du projet. Pour les aires de stationnement et les espaces publics, imposer un revêtement poreux et filtrant pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale, éviter la monospécificité, multiplicité des strates végétales) ;
- Faire preuve d'exemplarité environnementale. Les projets doivent rechercher les principes architecturaux et urbanistiques du bioclimatisme et de haute qualité environnementale ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. À cet effet, les logements traversants seront à privilégier ;
- Préserver au maximum les boisements existants dans l'implantation des nouveaux projets ou en cas d'impossibilité, compenser par des plantations nouvelles afin de préserver l'ambiance paysagère qualitative de la route de Bellevue

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le tissu environnant et suivre à l'échelle de l'opération la ligne de ciel de l'arrière-plan données par le Jura.

Afin de créer un paysage urbain diversifié, les hauteurs des bâtiments viennent créer un épannelage autour des éléments patrimoniaux recensés sur le secteur et structure le cœur de bourg autour d'un espace public requalifié.

Le sous-secteur 1 consiste en des bâtiments collectifs s'intégrant dans l'actuel centre bourg de la commune. Ainsi, afin de ne pas créer de rupture brutale avec le tissu urbain, les projets seront réalisés sous la forme de constructions limitées au maximum à R+2+c/a avec une hauteur maximale de 11 mètres. Une exception de 1 mètre peut être faite en cas de rez-de-chaussée commerciaux. Les hauteurs sont définies spatialement dans le schéma de l'orientation d'aménagement pour chaque îlot. De plus, la hauteur de toute construction est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère comprenant l'attique ou les combles et/ou les rez-de chaussée commerciaux. Les constructions d'habitat collectif (R+2+c/a) doivent s'implanter le long des espaces publics structurants ; c'est-à-dire le long du chemin de l'Eglise, de la route de Ferney et de la route de Saint-Genis. L'implantation des bâtiments, en premier rideau, le long de l'emprise publique, des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique se fera à l'alignement fixé par la commune. Les autres implantations se feront en fonction du rapport souhaité à la voie, avec un retrait maximum de 5 mètres.

Le sous-secteur 2 consiste en des bâtiments intermédiaires et/ou petit collectif. Ainsi, les projets seront limités à R+2 avec une hauteur maximale de 11 mètres. Il est important de préciser que la hauteur des façades prises à l'égout du toit doit être de 9 mètres maximum. Les implantations en premier rideau liées aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques seront étudiées par la commune mais ne pourront pas dépasser un retrait de 5 mètres maximum ;

Le sous-secteur 3 consiste en des bâtiments intermédiaires et/ou petit collectif. Ainsi, les projets seront limités à R+1+c/a avec une hauteur de 9 mètres au maximum dans le but de créer une transition entre le centre bourg et le reste des quartiers résidentiels de la commune. Il est important de préciser que la hauteur des façades prises à l'égout du toit devront respecter une hauteur de 7 mètres maximum. Les implantations en premier rideau liées aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques seront étudiées par la commune mais ne pourront pas dépasser un retrait de 5 mètres.

Le sous-secteur 4 consiste en des bâtiments individuels pur ou groupé. Ainsi, les projets seront limités à R+1 avec une hauteur maximale de 9 mètres. Il est important de préciser que la hauteur des façades prises à l'égout du toit devront respecter une hauteur de 7 mètres maximum. Les implantations en premier rideau liées aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques se feront en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Au-delà de ses spécificités par sous-secteurs, les annexes auront une hauteur maximale de 3,5 mètres et les linéaires indiqués sur le schéma de principe pourront recevoir du commerce et du service en rez-de chaussée. La hauteur sous dalle du niveau de rez-de-chaussée est de 3,5 mètres minimum.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

Vis-à-vis des limites séparatives, les constructions en premier rideau s'adapteront à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit divisée par 3 avec un retrait minimum de 3 mètres. Concernant les constructions du second rideau, la distance du retrait sera égale à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit divisée par 2 avec un retrait minimum de 4 mètres. Une exception sera faite pour les piscines avec un recul de 2 mètres (extérieur de la margelle) par rapport à la limite séparative. Les constructions entre elles, sur une même unité foncière, ne pourront pas être accolées. Une distance de 8 mètres minimum devra être respectée.

Cette règle n'est pas applicable aux annexes de la construction où l'implantation est laissée libre pouvant aller jusqu'à la limite séparative.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, évitant les remblais et l'émergence des constructions dans le paysage. Les remblais sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder 1,5 mètre si le terrain naturel a une pente de 15% et moins, 2 mètres si le terrain a une pente naturelle de 15% et plus. Cette règle ne s'applique pas pour les déblais permettant la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

L'aspect des constructions respectera une simplicité de volumes. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti architectural. En cas de grande longueur de façade (plus de 15 mètres), le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant un effet « barre » et assurant un rythme de façades adapté au contexte urbain environnant.

Par ailleurs, les façades commerciales seront réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Il est demandé à limiter l'interruption des linéaires commerciaux donnant sur l'espace public (accès hall d'immeuble, locaux communs). De plus, lors de réhabilitations de bâtis patrimoniaux, le rythme de percement des ouvertures doit être préservé. Les matériaux et couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et en conformité avec le nuancier « terrasses du Rhône » du Pays de Gex. Les éléments brillants et/ou réfléchissant sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit. L'emploi des matériaux brut est autorisé s'il concourt à la qualité du projet architectural et à l'insertion du projet dans le site. En parallèle, les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser au style du bâtiment et présenter une unité de traitement. Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Les toitures des constructions principales doivent être à pans. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par le projet architectural ou l'insertion du projet dans le site. Les toitures des volumes secondaires et des annexes peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures terrasses inaccessible au-delà de 25m² seront valorisées par une végétalisation, énergétiquement.

À contrario, les toitures terrasses accessibles seront aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie. Les garde-corps de sécurité doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade et à 45 degrés ou dans le prolongement de l'acrotère (hors hauteur réglementaire égout du toit).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

Afin de garantir une qualité architecturale et paysagère, tout édicule ou équipement technique (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseurs) doit être peu visible du domaine public et sera positionné de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de façon à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si une clôture est installée sur voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, celle-ci devra respecter une hauteur de 1,8 mètre par rapport au niveau du domaine public ou ouvert à la circulation publique. Concernant, les clôtures sur limites séparatives, elles ne dépasseront pas 1,8 mètre. La qualité doit s'accorder aux clôtures environnantes et/ou au projet architectural. L'application de dispositifs occultants permettant de préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée seront traités en cohérence avec le projet architectural et au maximum installés sur 1/3 du linéaire de clôture sur limite séparative. Les bâches plastiques sont interdites, a contrario, la plantation de haies variées favorable à la biodiversité est encouragée.

Les coffrets des réseaux de télécommunication ainsi que les commandes d'accès doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur l'espace public. Pour tous les nouveaux programmes, les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au projet et accessibles depuis le domaine public.

MIXITE FONCTIONNELLE & SOCIALE

Les nouvelles constructions seront encadrées selon 4 zones de développement permettant de constituer une centralité renforcée bien connectée aux quartiers environnants. L'ensemble des sous-secteurs permet de gérer la mutation des fonciers et la densification de ceux-ci :

- Le sous-secteur 1 (200 logements maximum) : zone d'intensification urbaine renforcée liée au projet cœur de village de la commune articulée sur les espaces publics majeurs (chemin de l'église, route de Ferney/Saint Genis) ;
- Le sous-secteur 2 : zone d'intensification urbaine modérée correspondant à une typologie de petits collectifs implantés en retrait par rapport aux voies dans un esprit de parc paysagé ;
- Le sous-secteur 3 : zone d'intensification urbaine mesurée permettant le renforcement de typologie individuelle et intermédiaire où les implantations se feront en retrait des voies ;
- Le sous-secteur 4 : zone d'intensification urbaine limitée correspondant à une typologie de logements individuel pur ou groupé implantés en retrait par rapport aux voies.

Au regard des zones, le sous-secteur 1 sera développé de manière prioritaire afin de répondre aux objectifs de 35% de logements sociaux et de renforcement de la centralité de la commune.

Les projets des sous-secteurs 2, 3 & 4 devront être aménagés sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un seuil minimal de déclenchement d'opération fixé à 2500 m² de terrain d'assiette. Toutefois, au sein des sous-secteurs 2, 3 & 4, les évolutions de constructions existantes sont autorisées, une seule fois, à condition qu'elles créent moins de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les annexes et/ou extensions.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

Au sein du sous-secteur 1, la programmation des nouveaux commerces et services permettra la création d'une promenade commerçante le long du chemin de l'Eglise en pied de petits collectifs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et de ses abords sont réfléchis par sous-secteurs en rapport avec la maîtrise de la densification.

Le coefficient de biotope du sous-secteur 1, correspondant essentiellement à de l'habitat collectif, sera supérieur ou égal à 30% de la surface de l'unité foncière et le coefficient de pleine terre de minimum 15% de la surface de l'unité foncière.

Dans le but d'accentuer la qualité paysagère sur les sous-secteurs 2 & 3, l'orientation d'aménagement et de programmation augmente le coefficient de biotope à 40% minimum de la surface de l'unité foncière et fixe le coefficient de pleine terre à 25% minimum de la surface de l'unité foncière.

Les constructions du sous-secteur 4, comprenant essentiellement de l'habitat individuel pur ou groupé, instaure un coefficient de biotope au moins supérieur ou égal à 55% de la surface de l'unité foncière et un coefficient de biotope au moins supérieur ou égal à 45% de la surface de l'unité foncière.

La qualité des espaces libres prône un traitement paysager qualitatif à dominante végétale majoritairement d'un seul tenant et offrira des aménagements favorisant des lieux de rencontre pour les résidents (jardins potagers, espaces de jeux...).

Par ailleurs, les espaces libres de construction seront plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'environ un arbre par 100m² d'espace libre. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales tout en faisant l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale permettant leur intégration dans l'environnement.

Les aménagements paysagers valorisent les matériaux, les espèces et les essences locales en préservant les césures végétalisées entre les constructions mettant en exergue les éléments paysagers existants. La plantation de haies mono-spécifique est interdite.

La création d'initiative citoyenne, notamment la réalisation de jardins partagés située sur le front de commerces donnant sur le chemin de l'Eglise est la bienvenue.

Lorsque les points de collecte des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions. Ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal à l'instar des boîtes aux lettres. Si l'implantation de ces points de collecte sur la parcelle objet du projet est peu pertinente techniquement. Il pourra être étudié la création d'un point d'apport et de collecte hors de l'opération et situé dans un rayon de 250 mètres environ.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement en surface seront conçues afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Elles seront intégrées à la conception de l'espace public d'un point de vue organisationnel et paysager. Il est fortement demandé de planter au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations seront organisées de façon à respecter une composition paysagère pérenne de qualité. Les revêtements des sols intégreront l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

Les parkings seront dimensionnés selon les quotas suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement quelle que soit la typologie et 10% du total en visiteurs, non cessibles et accessibles depuis l'espace public ;
- Pour les activités, commerces, services, restauration : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher et en accès libre ;
- Pour les hébergements : les stationnements des véhicules devront répondre aux besoins de l'opération ;

Les aires de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres, situées sur le terrain d'assiette du projet. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les obligations en matière de stationnement sont arrondies à l'entier supérieur. Par ailleurs, les rampes d'accès doivent respecter les réglementations en vigueur et être intégrées à la composition architecturale.

Un prorata de 25% des places de stationnement minimum doivent prévoir les installations nécessaires aux véhicules électriques et hybrides rechargeables. Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre pour 4 places pouvant être regroupés en bosquets.

Stationnement des cycles :

Il est imposé la création d'un ou plusieurs locaux couverts et sécurisés pour le stationnement des vélos et poussettes conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles depuis l'espace public ou ouvert au public ou depuis les points d'entrées aux bâtiments.

Les espaces de stationnement vélos doivent être équipés de dispositif permettant de les attacher par le cadre et au moins une roue.

Cet espace possède des prises électriques permettant de recharger les vélos à assistance électrique. Concernant, les activités/commerces/services, les places de stationnement seront aménagées sur l'espace public ou ouvert au public.

Pour le logement, les locaux de stationnement des cycles seront dimensionnés en considérant 1,5m² de surface dédiée à ce stationnement cycle par tranche entamée de 50m² de surface plancher d'habitation comprenant une alimentation électrique.

La création de 2 arceaux extérieurs visiteurs seront prévus par tranche de 10 logements entamée. Pour les activités/commerces/services et restauration, le ratio est de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher entamée

DESSERTE VIAIRE, MODES DOUX ET DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Du fait des voies existantes, les routes de Saint-Genis et de Ferney poursuivront le développement de l'entrée de ville par une structuration des façades le long de leurs axes et imposeront l'implantation des commerces en rez-de-chaussée.

De plus, la continuité du pôle commercial/serviciel existant chemin de l'Eglise permettra de développer de nouveaux commerces notamment des lieux de restauration donnant sur la promenade mais aussi sur la deuxième phase du projet de requalification de l'espace public du cœur de village. L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation d'un maillage modes doux composé de courées, d'espaces de rencontre entre les habitants et usagers du centre, au cœur du futur quartier.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

L'espace public existant chemin de l'Eglise/parking du Colombier devra être repensé au bénéfice des modes doux et des espaces de rencontre. Le maillage viaire du centre et de l'îlot à l'est de la mairie devra être amélioré en proposant une nouvelle voie résidentielle.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales, et présenter un dispositif individuel ou collectif d'évacuation ou de rétention.

Energie et télécommunications

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion

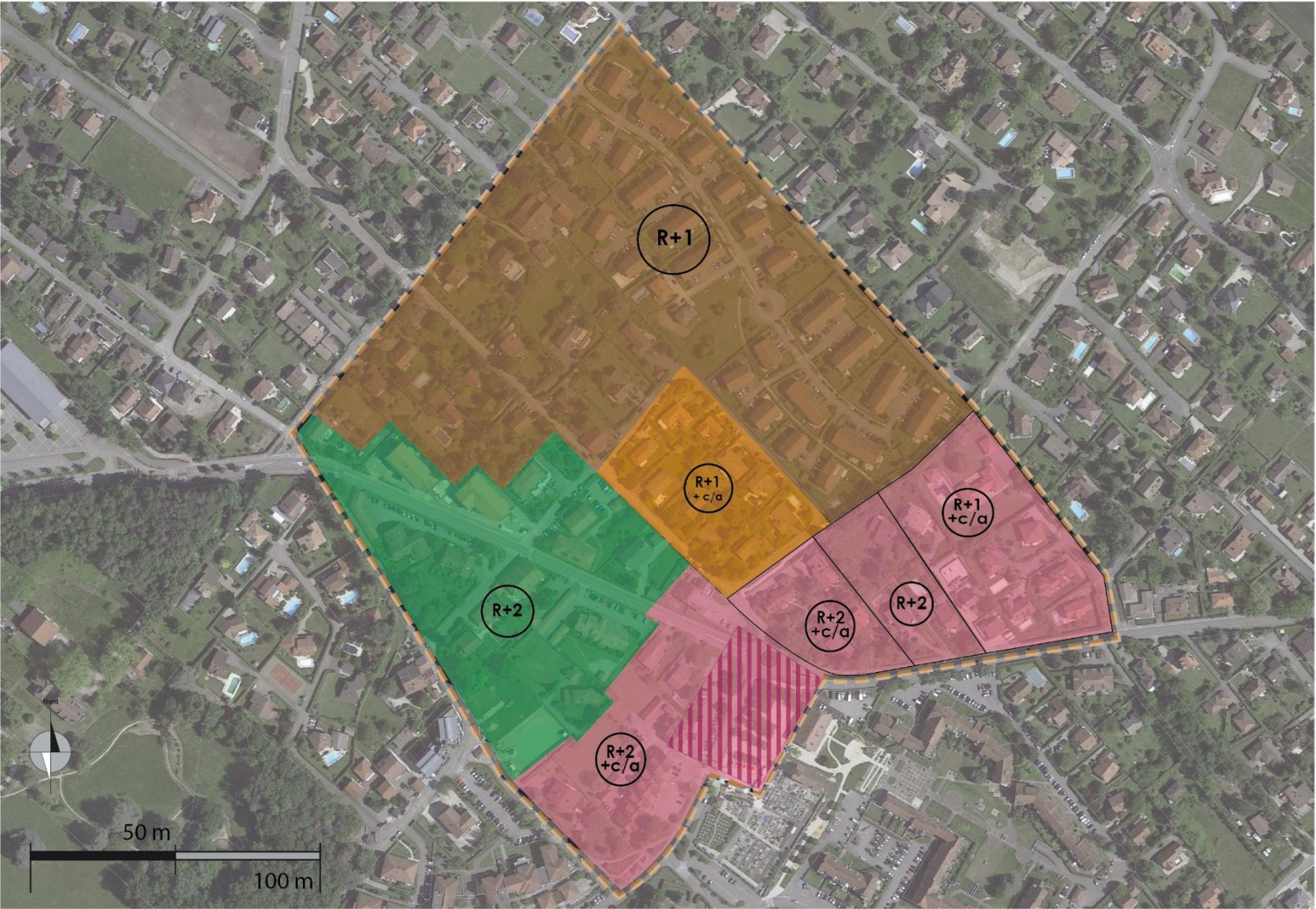
Tout immeuble ou construction devant disposer de la télédiffusion, doit être relié au réseau câblé, avec un raccordement enterré.

Ordures ménagères

Les projets d'espace adaptés au stockage des ordures ménagères doivent avoir les caractéristiques répondant au règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. Ils seront situés sur le terrain d'assiette en cas de mutualisation possible avec d'autres équipements existants ou projetés.

Prevessin-Moëns – Centre – OAP valant règlement

SCHEMA DE PROGRAMMATION



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP

PROGRAMMATION / MORPHOLOGIE URBAINE

Sous secteur 1 : CES 60%, 200 logements maximum

Sous secteur 2 : CES 40%

Sous secteur 3 : CES 35%

Sous secteur 4 : CES 18%

Hauteur maximum à respecter

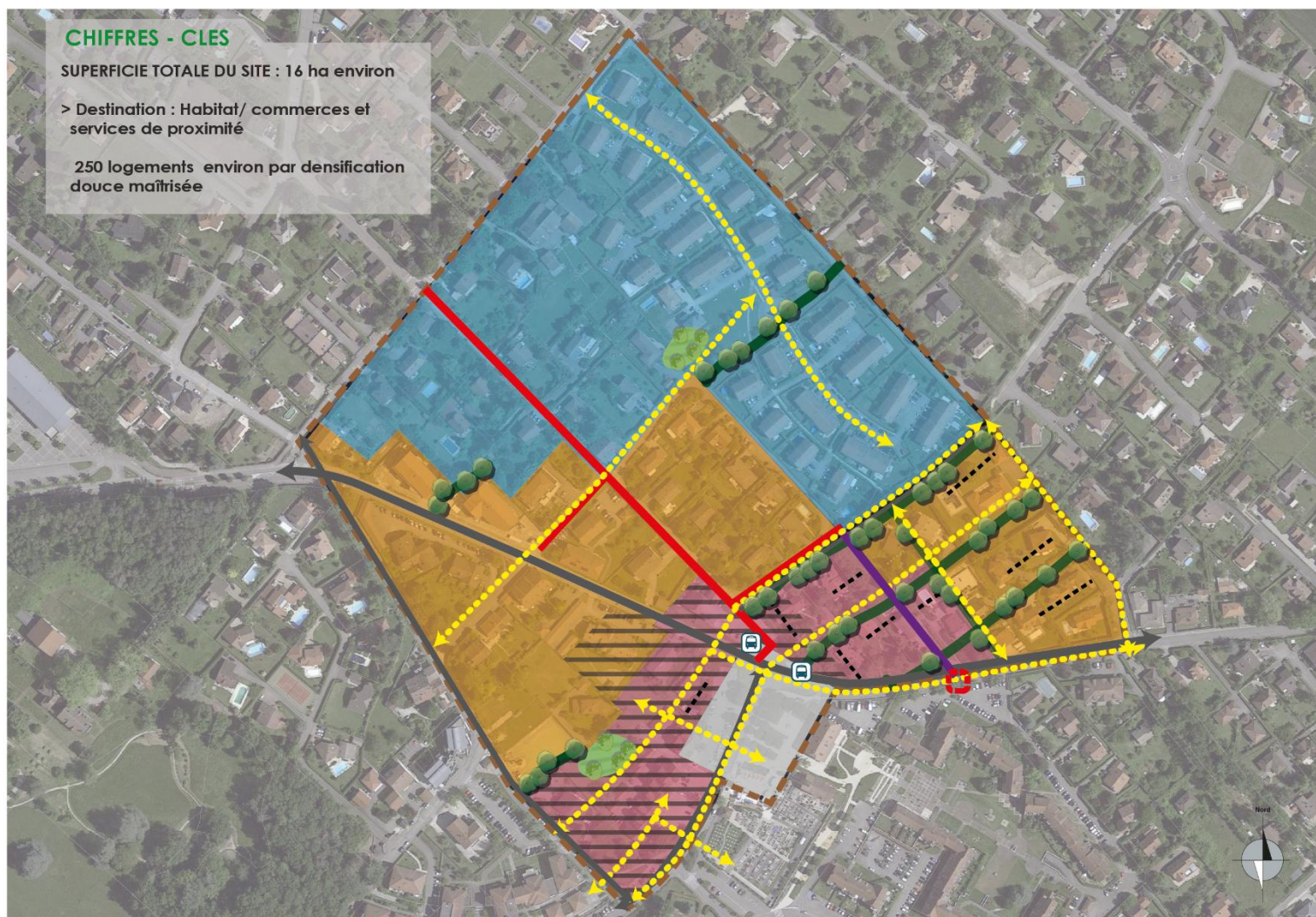
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Place centrale

Prévessin-Moëns // Centre

Prevessin-Moëns – Centre – OAP valant règlement

SCHEMA DE PRINCIPE



Prevessin-Moëns // Centre

Prevessin-Moëns – Centre de secours de l'est gessien

CONTEXTE

**Centre de secours de
l'est gessien
1,17 hectares environ**

Equipement

OAP concernée ●



OBJECTIFS:

- Relocaliser le centre de secours de l'est gessien à proximité du centre technique municipal.
- Mutualiser un certain nombre d'infrastructures entre les deux équipements.

Le site est actuellement occupé par le centre technique municipal de la commune de Prevessin-Moëns. Le site est donc déjà desservi par la route du Maroc.

La situation actuelle du centre de secours en plein cœur de la zone d'activités de la commune peut générer des conflits d'usages. Cette relocalisation dans ce secteur moins urbanisé et fortement contraint par le passage de la ligne haute tension offre l'opportunité d'implanter un nouveau centre de secours, plus spacieux, moderne et mieux équipé, à l'écart des polarités.

Le choix de ce site retenu avec le partenariat du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Ain (SDIS 01), permettra de créer un centre de secours couvrant l'Est Gessien (Ornex, Ferney-Voltaire, Prevessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Crozet) dès la période 2020/2025.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- Implanter le nouveau centre de secours de l'est gessien et des équipements de plein air associés.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Concentrer les constructions nouvelles en proximité des constructions existantes et en lien avec la route du Maroc ;
- Soigner le traitement architectural des façades perçues depuis l'espace public notamment (y compris 5^e façade) ;
- Veiller à intégrer les dispositifs de sécurité en toiture à l'acrotère. La hauteur du dispositif de sécurité ne devra pas dépasser la hauteur de l'acrotère ;
- Éviter les espaces de stockage à l'air libre, peu valorisants depuis l'espace public ;
- Préserver au maximum les boisements existants ;
- Privilégier une implantation des équipements de plein air, non bâtis, à l'est du site.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir des poches de stationnement d'une capacité adaptée aux besoins de l'ensemble du site (centre de secours et CTM) pouvant être mutualisées pour les deux équipements ;
- Autoriser a maxima deux accès/sorties pour les véhicules motorisés le long de la route du Maroc.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés sur une partie de l'emprise dévolue à cet usage, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales;

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

● Arbre existant à préserver

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

■ Equipement public

■ Espace de plein air

//// Existant (centre technique municipal)

CONTEXTE

Hauts de Magny
2,35 hectares

Habitat
Equipements

OAP concernée ●



Le secteur des Hauts de Magny s'intègre dans un environnement déjà bien urbanisé, il bénéficie d'une excellente desserte viaire et transport en commun.

Disposant d'une topographie douce (5% de pente générale), exposé sud-est, ce site offre de magnifiques points de vue sur le grand paysage et donne également à être vu en entrée de ville depuis Ferney-Voltaire.

La présence d'un fossé et d'une zone humide en limite nord est une contrainte à intégrer dans la composition du projet.

Un emplacement réservé le long de la route de Ferney est dédié à la réalisation d'un bassin de rétention pour gérer les eaux pluviales du versant.

OBJECTIFS:

Le développement urbain du secteur des Hauts de Magny doit permettre la réalisation d'une nouvelle pièce urbaine permettant prioritairement l'accueil d'un nouveau groupe scolaire pour répondre aux besoins de la commune.

Le projet d'ensemble veillera tout particulièrement à:

- Respecter la sensibilité environnementale du site compte tenu de la présence d'un cours d'eau et d'une zone humide en son cœur,
- Réaliser l'implantation d'un équipement public de type scolaire en lien avec le développement urbain de la commune,
- Mettre en valeur la grande qualité paysagère du site,
- Prendre en compte le tissu environnant dans le plan de composition urbaine et les gabarits notamment,
- Développer le maillage des mobilités douces reliant Prevessin à Moëns, et Magny,
- Permettre le développement d'une offre diversifiée de logements de type intermédiaire concomitamment avec la création du groupe scolaire.

Le projet d'ensemble ne comprend pas la réalisation du bassin de rétention. Ce projet pouvant se réaliser à postériori de la réalisation du reste du projet d'aménagement de l'OAP.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Permettre la création de 50 logements, à répartir en logement individuel pur, en individuel groupé et en intermédiaire ;
- Intégrer un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux, 20% de logements locatifs intermédiaires et 20% de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Permettre l'installation d'un équipement scolaire
- Permettre la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales le long de la route de Ferney : sa réalisation est indépendante de l'opération d'ensemble qui inclue la réalisation du programme de logement et de l'équipement scolaire.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Aménager un mail piéton s'affirmant comme un espace public vivant et fédérateur (matériaux pérennes employés, éclairage adapté à son usage et à la sensibilité écologique du lieu,...).
- Favoriser la production d'une offre de logements diversifiée et innovante :
 - Habitat de formes intermédiaires (en R+1+combles), maisons individuelles ou individuelles groupées.
- Insérer le projet dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation dans la pente des constructions dans une logique d'insertion et d'économie d'énergie pour les déblais-remblais ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le hameau de Magny. À cette fin, privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans avec une orientation des faitages parallèles à la pente ;
- Valoriser les éléments de patrimoine présents sur le site et notamment l'ancienne ferme (hors OAP, angle route de Ferney, route des Alpes) ;
- Travailler les transitions paysagères notamment à l'interface d'un espace pavillonnaire existant et la qualité de traitement des reculs des constructions le long de la route de Ferney ;
- Apporter une grande attention au traitement des façades des constructions visibles depuis la route de Ferney notamment (façades urbaines animées). Le stationnement des véhicules légers sera proscrit le long de cet axe au bénéfice d'une grande qualité paysagère ;
- Le bassin de rétention des eaux pluviales (emplacement réservé du PLU) ne sera pas qu'un simple dispositif technique ; il participera à la qualité paysagère du projet d'ensemble (pas de bâche), et sera partie intégrante des promenades proposées sur le site.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir une voie de desserte de la partie est qui sera assurée depuis la route des Alpes vers la route de Ferney par une voie à sens unique permettant d'organiser les flux de circulations à proximité de l'équipement (école).

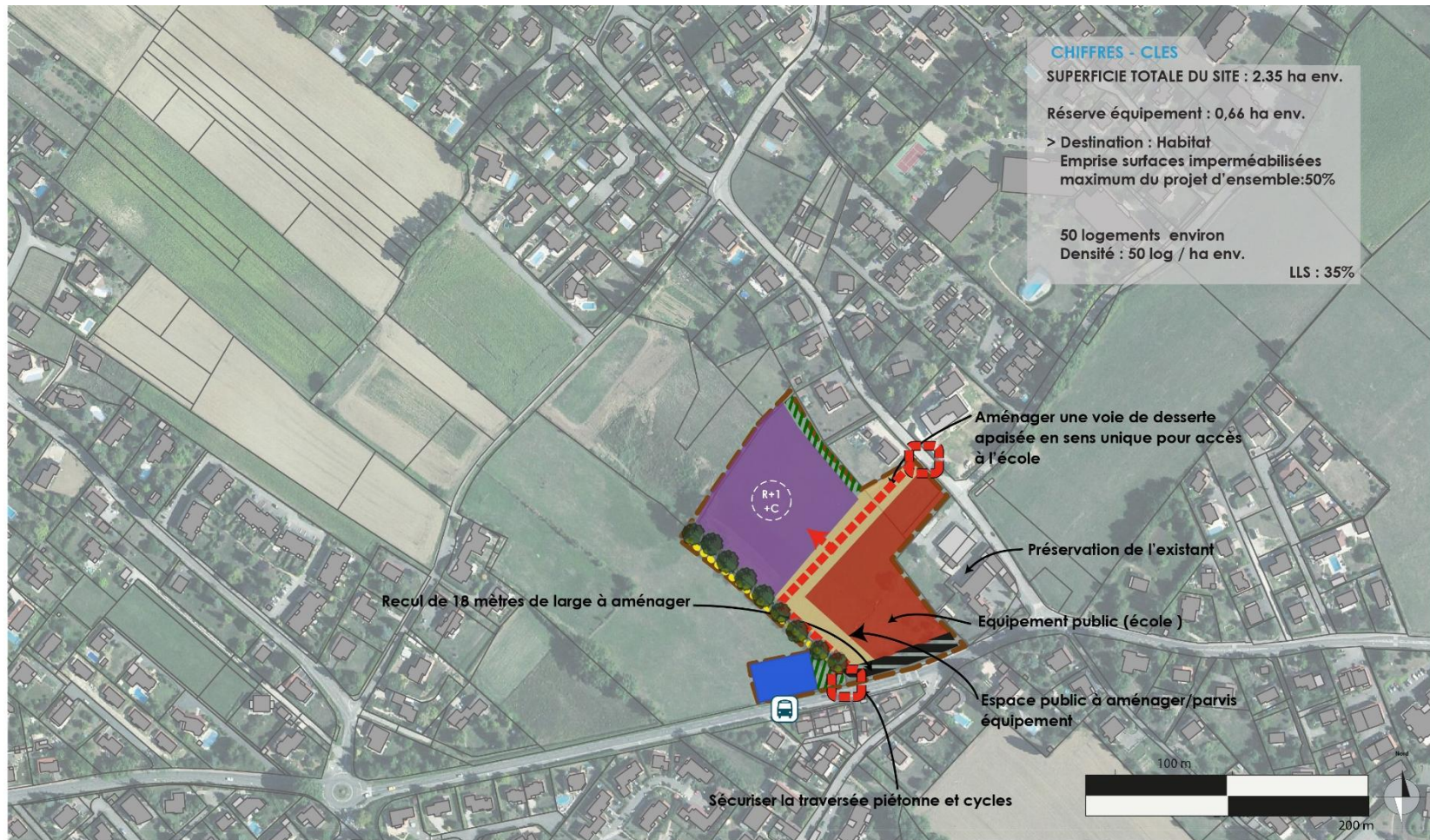
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Cette voie assurera également la desserte de la poche d'habitat intermédiaire;
- Prévoir des espaces de stationnement mutualisés notamment à proximité de l'école;
- Aménager une voie dédiée aux modes doux nord-sud qui s'appuiera sur le paysage de la ripisylve. Étudier l'agrafe de cette nouvelle voie par l'aménagement de carrefours sécurisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Étudier la composition d'ensemble en intégrant les problématiques zones humides du site et en limitant l'emprise au sol des constructions à 40 % du foncier de l'opération;
- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant une distance de 10 mètres du fossé existant et de sa ripisylve pour l'implantation des nouvelles constructions (~~largeur de l'emprise non construite de 20 mètres au total~~).

SCHEMA DE PRINCIPLE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre de l'OAP

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

— Liaison modes doux

↔ Accès/desserte principale

— Emprise réservée/recul

— Arrêt TC
(localisation préférentielle)



Carrefour tous modes à aménager

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

— Arbre existant à préserver

— Frange tampon paysagère à créer

— Espace public qualitatif

— Réserve foncière pour bassin de rétention

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

— Equipement public (scolaire)

— Habitat intermédiaire

— Hauteur maximum autorisée

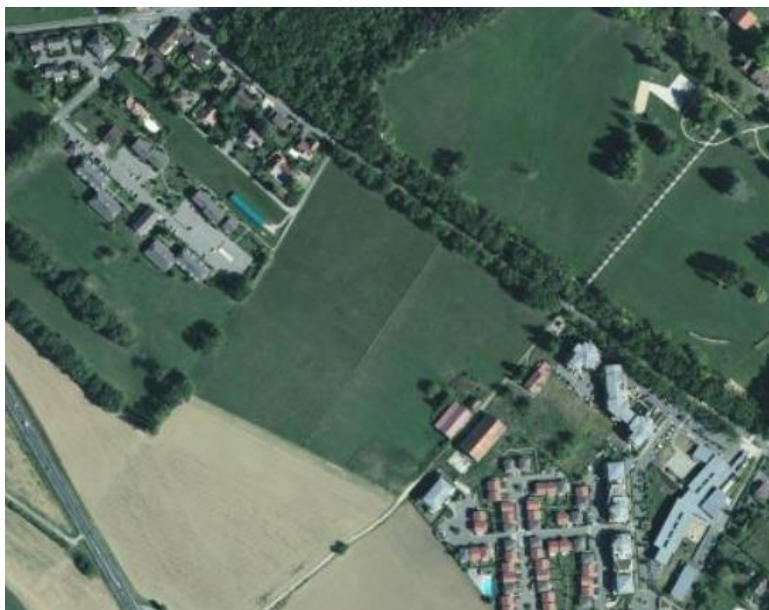
Prevessin-Moëns // Hauts de Magny

CONTEXTE

La Bretonnière
4,53 hectares
environ

Habitat (1,2 ha)

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Prevessin-Moëns se caractérise par une urbanisation étendue résultant du rattachement de Prevessin et de Moëns par le passé. Elle s'est principalement développée grâce à l'arrivée de nouveaux ménages qui souhaitent s'y installer. En conséquence, son caractère résidentiel est très fortement marqué ce qui a limité le développement d'une centralité forte et constituée.

Le secteur d'OAP se situe à l'Ouest de la commune (derrière le parc du château), en limite d'une zone agricole, le long de la route de Mategnin à proximité du groupe scolaire « la Bretonnière ». Le site bénéficie en outre d'un accès direct au parc du château de Prevessin-Moëns pour les modes doux.

OBJECTIFS

- Encadrer la poursuite du développement résidentiel de la commune;
- Participer à l'équilibre de mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal en proposant des typologies de logements diversifiées. Veiller à l'intégration du projet dans l'environnement ville/campagne existant : Limiter l'étalement en favorisant des hauteurs relativement importante pour les immeubles de logements collectifs, tout en assurant un traitement paysager du site en relation avec la zone agricole voisine ;
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un premier secteur de 50 logements à la réalisation de 200 logements sur l'OAP Centre de la commune ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre à long terme la création de logements d'environ 50 logements de type collectif (35% de LLS, 20% de LLI et 20% de logements en accession à prix maîtrisé), conditionnée à la réalisation de 200 logements sur l'OAP Centre, soit une densité de 48 log/ha env ;
- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la programmation.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à du R+3 maximum le long de la route de Mategnin, puis à du R+2 le long de la rue du Parc et en bordure de la zone agricole afin d'assurer une transition douce de l'interface ville/campagne ;
- Implanter les constructions sur la route de Mategnin en poursuivant l'alignement préexistant au sud; cet alignement sera discontinu afin de préserver de larges percées sur les cœurs d'îlot ;
- En façade de la route de Mategnin, le retrait des constructions sera paysagé et sous gestion collective. Seul un espace extérieur privatif réduit au droit du bâtiment sera autorisé ;
- Prévoir la réalisation de cœurs d'îlots verts en limitant l'imperméabilisation destinés aux logements collectifs.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prolonger la rue du Parc (existante) en tant que desserte principale de l'OAP au cœur du site, véritable colonne vertébrale du futur quartier avec une emprise généreuse permettant de favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacements et d'aménager du stationnement longitudinal ;

- Créer un maillage à destination des modes doux à l'échelle du site connectant le parc de Prevessin-Moëns au secteur ;
- Aménager un parking en surface ouvert à la circulation publique permettant de préserver la possibilité d'une connexion avec l'impasse du Jura, à proximité du parking existant au Sud de la rue du Parc.
- En raison de la sensibilité paysagère du site, la part de stationnement imposée en souterrain sera portée à 60%.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Végétaliser et rendre les clôtures perméables afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité et le passage de la faune ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Limiter l'exposition des usagers et riverains aux nuisances sonores liées au trafic sur la route de Mategnin par le maintien de l'alignement des arbres bordant la voirie et en plaçant les constructions en recul ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Genève notamment l'interdiction de créer des obstacles au trafic aérien ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.



Le cadre paysager du site



L'entrée du site depuis le carrefour de la rue du Lac Parc avec la route de Mategnin



OAP concernée ●



La commune de Prévessin-Moëns se caractérise par une urbanisation étendue résultant du rattachement de Prévessin et de Moëns par le passé. Elle s'est principalement développée grâce à l'arrivée de nouveaux ménages qui souhaitaient s'y installer. En conséquence, son caractère résidentiel est très fortement marqué ce qui a limité le développement d'une centralité forte et constituée.

OBJECTIFS:

- Encadrer la poursuite du développement résidentiel de la commune ;
- Valoriser les éléments patrimoniaux présents sur le site ou à proximité immédiate ;
- Travailler des entrées de hameau qualitatives ;
- Développer le maillage des mobilités douces.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- Prévoir la réalisation d'environ 50 logements pour une densité moyenne de 40 logements par hectare ;
- Permettre la réalisation de formes d'habitat mixte répondant à l'objectif de greffe de hameau : habitat collectif, intermédiaire, individuel et/ou individuel groupé au sud ;
- Intégrer un minimum de 35% de logements locatifs sociaux (LLS) sur le secteur.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C maximum ;
- Privilégier les formes bâties en cohérence avec le tissu pavillonnaire et les bâtiments d'intérêt patrimonial environnants, notamment en proposant uniquement des toitures à pans et des formes architecturales (gabarit, hauteur, matériaux...) adaptées au caractère paysager du village ;
- Conserver et valoriser les éléments architecturaux présents sur le site (poids public et ancienne chapelle) par un traitement paysager qualitatif afin de conforter les centralités ;
- Valoriser les trois accès au hameau par des aménagements paysagers de qualité marquant l'entrée au sein du hameau :
 - Porte Saint Jean,
 - Porte d'Ornex,
 - Porte Alpes/Perrières.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir la création d'un accès unique VL depuis la route d'Ornex pour assurer la desserte du tènement de la route d'Ornex, ouvert au public ;
- Organiser les déplacements doux à l'intérieur du site à développer de la route d'Ornex par un réseau de voies dédiées aux modes doux ouvertes aux habitants du quartier ;
- Organiser le stationnement de manière collective et optimisée en limitant au maximum l'emprise au sol des zones de stationnement ;
- Sécuriser la desserte du bus scolaire au niveau de l'entrée de la Porte Saint Jean ;
- Créer une voie dédiée aux modes doux en rive sud de la route d'Ornex permettant de relier la voie cyclable existante en aval.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et proposer dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables et filtrants afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (par des noues paysagères par exemple) ;
- Conserver et créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine (talus existant...) et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Proposer dans le développement du tènement route d'Ornex un point d'apport volontaire ouvert aux habitants du quartier ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront veiller au strict respect de la RE2020 afin de constituer une opération exemplaire sur le plan environnemental.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.



CONTEXTE

**Prevessin-Moëns
Ferney-Voltaire //
Intercommunale
OAP Rives du Nant
Pôle urbain
19,5 hectares**

OAP concernée ●



*Ambiance
végétale
résidentielle :
les espaces
privés jardinés
adjacents au
site d'OAP*



Ambiance végétale sur les espaces collectifs : potager et terrain de jeu

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Prevessin-Moëns se caractérise par une urbanisation étendue résultant du rattachement de Préveissin et de Moëns par le passé.

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

Elle s'est principalement développée grâce à l'arrivée de nouveaux ménages qui souhaitent s'y installer. En conséquence, son caractère résidentiel est très fortement marqué ce qui a limité le développement d'une centralité forte et constituée.

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait l'une des communes les plus peuplées du Pays de Gex.

Le périmètre de l'OAP se situe à l'interface entre les deux communes au développement démographique et à la morphologie urbaine très différentes.

La spécificité résidentielle de l'espace des Rives du Nant se traduit également par une forte présence du végétal puisque les espaces jardinés privés sont en nombre: haies composées, pelouses, massifs fleuris. Les habitations dont l'espace jardiné est orienté vers le Nant profitent d'ailleurs d'un espace libre qui a été investi par la collectivité et dont quelques aménagements ont été réfléchis en faveur d'un usage récréatif.

OBJECTIFS

- Faire de cette zone à forte sensibilité environnementale et paysagère, un lieu de loisirs, convivialité et de découverte des espaces remarquables du Pays de Gex ;
- Valoriser de manière alternative une zone rendue inconstructible du fait d'un risque d'inondation certain ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site pour gérer qualitativement les interfaces entre les espaces pavillonnaires au nord et la zone d'activité au sud.
- Prévoir à long terme la réalisation d'équipements au sud des Rives du Nants. Ces zones situées en zone agricoles protégées pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une révision générale du PLUiH. La présente OAP n'a pas vocation à définir cette potentielle zone d'équipement car non ouverte à l'urbanisation dans ce présent document.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site est localisé dans l'enveloppe urbaine sur des espaces naturels peu artificialisés et des terres agricoles cultivées. Il est traversé par le ruisseau du Nant et des zones humides associées qui occupent toute la frange sud de l'OAP. La présence d'une ripisylve structurante pour la biodiversité et le paysage est notable ainsi que de nombreux boisements. Le site a donc un intérêt écologique majeur pour la Trame Verte et Bleue mais est vulnérable au regard de sa position dans un cœur urbanisé. En particulier, la présence de la zone humide inféodée au Nant peut être indirectement impactée en cas d'imperméabilisation et d'artificialisation du périmètre et du risque de modification des écoulements induits.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'OAP bénéficie aujourd'hui d'une végétation qui, en associant différentes strates, donne un rythme qualitatif au paysage, avec en toile de fond, au nord du secteur, la chaîne jurassienne. Conjugué à la présence du ruisseau, ce patrimoine végétal contribue, à une ambiance paisible appelant aux promenades ressourçantes. Par ailleurs, l'OAP est située à 100 mètres du périmètre de protection des monuments historiques de l'Eglise de Prevessin-Moëns, et la topographie empêche toute covisibilité entre les deux secteurs. Enfin, le site se trouve à l'interface entre une zone d'habitat pavillonnaire au nord et une zone d'activités économiques en rive droite du Nant. Le site devra permettre d'assurer une transition harmonieuse et qualitative entre ces deux secteurs urbains à la morphologie très différente.

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par les transports en commun genevois ce qui donne l'opportunité de favoriser le report modal pour une mobilité alternative aux énergies carbonées et à l'autosolisme.



Les enjeux de la TVB au droit du site



L'ambiance végétale au droit du site

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RISQUES ET NUISANCES

Selon l'Atlas des Zones Inondables le secteur est exposé aux inondations liées aux crues décennales et centennales du ruisseau du Nant. Certes, la valorisation alternative du site est envisageable et encouragée par le SCoT, néanmoins, la probabilité d'occurrence de ces phénomènes nécessite une prise en compte dans les aménagements afin de les rendre résilients à ces phénomènes. Dans une logique de solidarité amont-aval, il convient ainsi d'anticiper les potentiels impacts sur les écoulements et les risques d'embâcles pouvant aggraver les dommages et générer des surcoûts en cas de débordements.

D'autre part, le site est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. La composition argileuse du sol induit par conséquent une faible probabilité d'instabilité du fait de l'alternance de périodes sèches et pluvieuses.

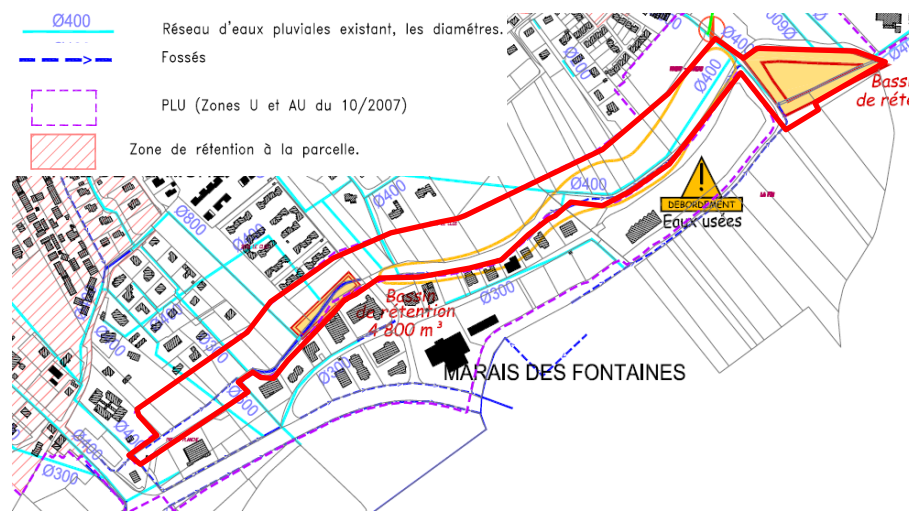
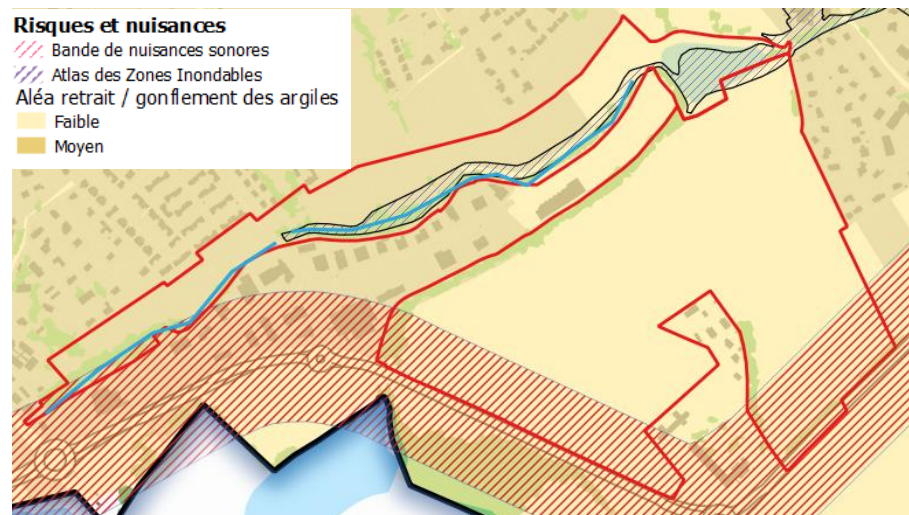
Des nuisances sonores sont identifiées au niveau de la RD35. Dans ce cadre, un secteur de 100 m de part et d'autre de la voirie est affecté par le bruit.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, eau pluviale et assainissement sont présents au niveau de la voirie de desserte. Toutefois, le secteur connaît des problèmes de débordements et de saturations du réseau d'eaux pluviales. Pour y remédier un bassin de rétention de 4 800 m³ a été construit au sein du site d'OAP.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Genève (T5) impacte tout le site.



Les risques et nuisances impactant le site

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	--	Présence de réservoirs de biodiversité (zones humides), ripisylve bien développée
Paysage et patrimoine	--	Zone de transition entre habitat et zone d'activité	--
Risques et nuisances	--	--	Risque d'inondation avéré, aléa retrait/gonflement des argiles faible.
Gestion de l'eau	--	Maintien de la transparence hydraulique et gestion des eaux pluviales	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'un espace de jardins partagés et d'une aire de jeux dans l'ouest du site ;
- Réaliser un parcours de santé ainsi qu'une aire de pique-nique dans l'est du secteur d'OAP ;
- Créer un espace intime de proximité et de découverte du végétal et de l'eau, facilement accessible ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Sans objet

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Aménager une liaison piétonne traversant le long du Nant pour desservir les différents aménagements ;
- Créer des liaisons piétonnes à l'intérieur des espaces d'équipements afin de favoriser les déplacements en mobilités douces et réduire l'utilisation de la voiture à des espaces stratégiques ;
- Aménager une liaison piétonne le long de la RD35 ;
- Reprendre l'accès existant au sud depuis le rond-point et les autres accès transversaux afin de se raccorder à la liaison piétonne ;
- Aménager et sécuriser la traversée piétonne en centre du site ;
- Porter une attention particulière à la réalisation des liaisons qui traversent la zone humide ;
- Sécuriser la traversée du rond-point pour les modes doux au sud-ouest du secteur d'étude.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver les boisements existants en limite nord du site afin de maintenir une limite qualitative avec le tissu existant ;
- Préserver les zones humides et la ripisylve de tout aménagement susceptible de la dégrader sous peine de devoir effectuer des mesures compensatoires couteuses et complexes ;
- Etudier une valorisation écologique du secteur sous forme de sentier pédagogique ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en réalisant des itinéraires en graviers ou matériaux perméables plutôt qu'en béton ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes notamment pour l'aire de pique-nique ;
- Favoriser les écoulements d'eaux pluviales à ciel ouvert en mettant en œuvre le principe de noues végétalisées et paysagères.
- L'OAP se situe sur une Servitude d'Utilité Publique de GRT Gaz (présence d'une conduite de gaz souterraine sur le site). GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet.

SCHEMA DE PRINCIPE

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Liaison modes doux (piétons/cycles) à aménager
- ↔ Connexion mode doux à réaliser
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte à créer/aménager
- Carrefour existant à améliorer
- P Parking relais (emplacement réservé)

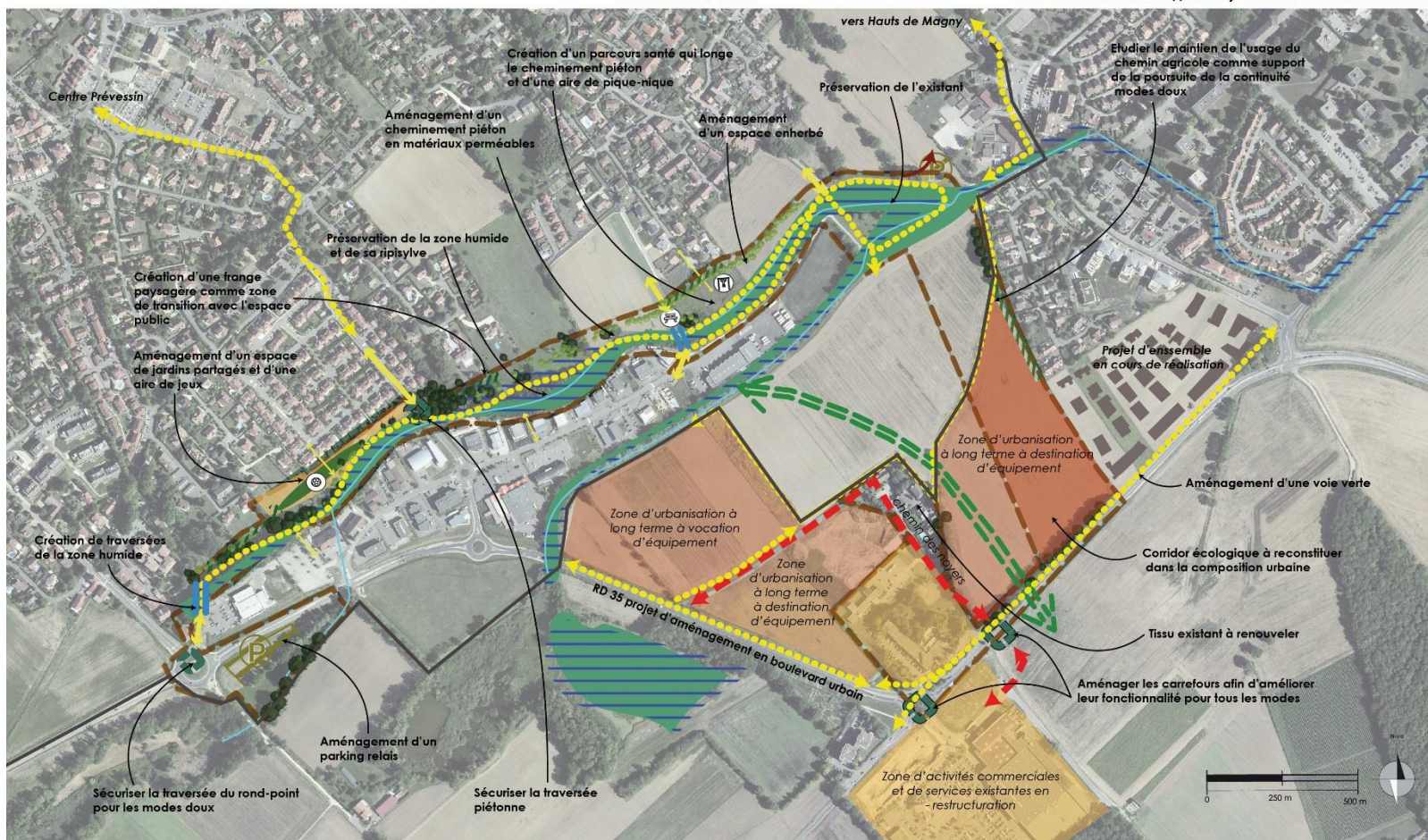
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre existant à préserver
- Arbre à planter
- Coulée verte à préserver
- Coulée verte à prolonger
- Zone humide à préserver
- Corridor écologique à reconstituer / traiter
- //// Frange paysagère à traiter

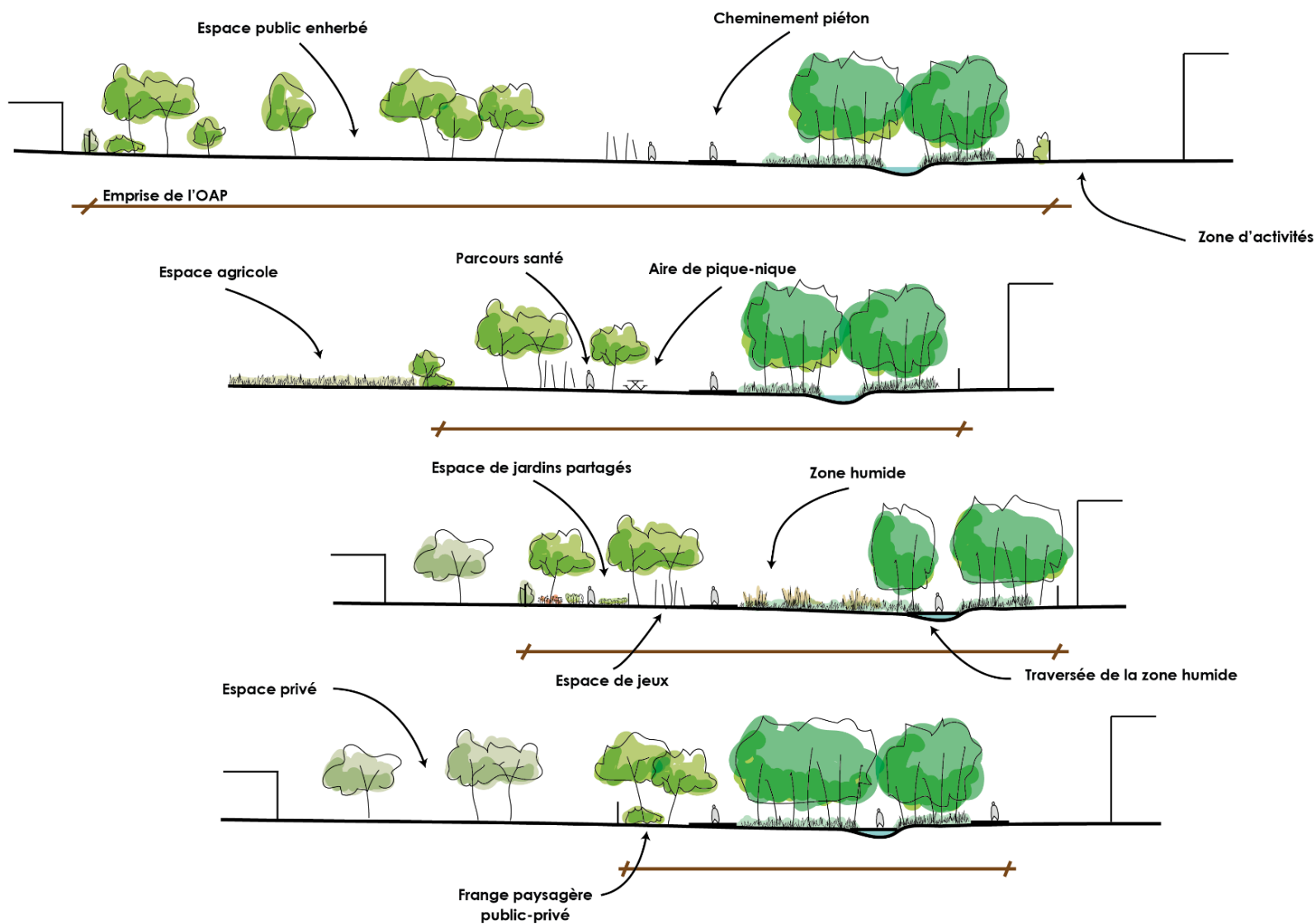
PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Zone d'équipements
- Zone d'activités
- Périètre de l'OAP
- Limite communale

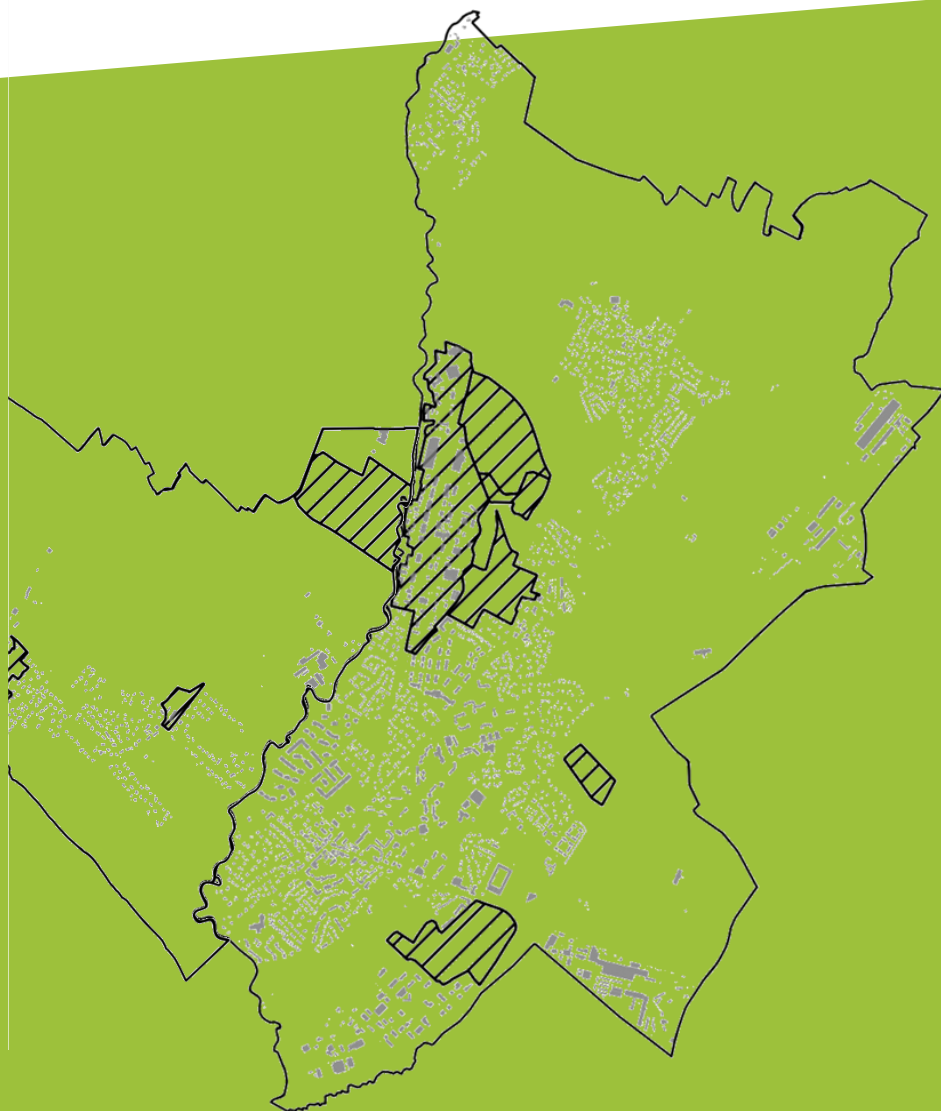
OAP intercommunale // Ferney-Voltaire Prévessin Moëns



SCHEMA DE PRINCIPE



Saint-Genis-Pouilly / Sergy



Saint-Genis-Pouilly

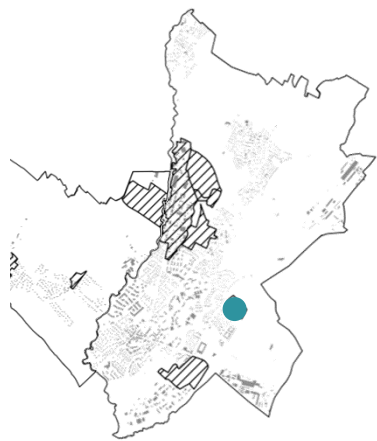
- Malivert Champs Gothereux
- Open
- Porte de France
- Pouilly
- Zone de l'Allondon

Sergy

- Zone de loisirs

CONTEXTE

Saint-Genis-Pouilly
Malivert Champs
Gothereux
Pôle urbain
3,4 hectares
Vocation à définir



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Malivert Champs Gothereux/

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Se situant aux portes de la région Genevoise, la commune de Saint-Genis-Pouilly bénéficie d'une forte attractivité dans tous les domaines. Son rôle de « pôle urbain » au sein de l'armature du Pays de Gex lui impose de poursuivre des objectifs forts en matière de développement notamment résidentiel. La commune se caractérise aussi par une volonté affirmée de développer / renforcer les activités présentes sur son territoire.

Le secteur de Malivert Champs Gothereux se situe au niveau de la RD35, en entrée est de la commune. Délimité à l'ouest et au sud par des secteurs d'habitat, il vient terminer l'urbanisation de la commune sur ses limites nord et est et est : en limite avec les espaces agricoles et naturels. Afin d'offrir l'ensemble des aménités nécessaires aux arrivants sur la commune, il est prévu le développement d'équipements sur le périmètre d'étude afin de renforcer l'offre existante.

OBJECTIFS

- Définir un projet d'ensemble pour ce secteur qui constitue l'entrée est de la commune depuis la RD35 ;
- Intégrer le projet dans son environnement en proposant un projet qualitatif tant sur les formes urbaines que sur les coutures paysagères, notamment avec les secteurs agricoles et naturels situés en partie nord-est et en lien avec la RD35 ;
- Travailler les connexions avec les quartiers d'habitation voisins ainsi qu'avec le projet d'équipement prévu au sud afin de permettre les déplacements entre lieux de vie et équipements ;
- Préserver les boisements existants identifiés au titre du paysage au sein du PLUi.
- L'aménagement du secteur sera étudié de manière globale sur les deux périmètres d'attente de projet : Zone de l'Allondon et Malivert Champs-Gothereux afin d'encadrer la création de 400 logements entre les deux secteurs d'étude.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'étude est localisé en extension de l'enveloppe urbaine sur un espace agricole de prairie perméable et fonctionnel pour la biodiversité. Un bosquet de taille importante, ainsi qu'une haie, sont présents en partie sud du périmètre. De plus, un réservoir de biodiversité et une zone humide s'inscrivant dans la trame bleue sont présents à proximité immédiate du secteur d'étude, au nord-ouest. Le secteur constitue donc une zone de transition entre les espaces cultivés et la zone urbanisée. Les aménagements projetés peuvent exercer une pression supplémentaire sur le milieu du fait des nuisances potentiellement induites mais aussi altérer les fonctionnalités de la zone humide proche. De manière globale, ce site présente des intérêts marqués pour la trame verte et bleue urbaine.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

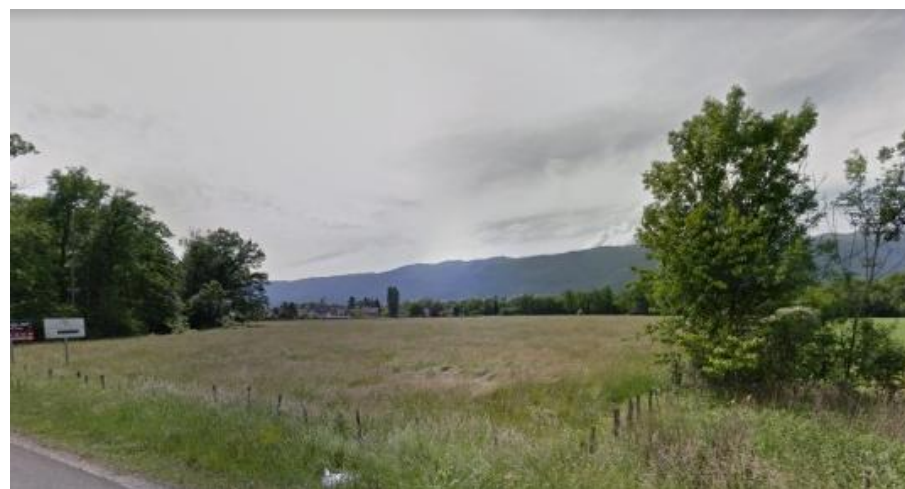
En arrière-plan, le secteur ouvert offre une vue dégagée et remarquable sur la haute chaîne du Jura. Situé en extension sur un espace de prairie perméable et caractérisé par la présence de haies et boisements au sein même du périmètre, l'ensemble du secteur contribue à une ambiance apaisée et offre un cadre de vie agréable. Malgré l'urbanisation environnante, les espaces naturels et végétalisés tels que le Golf de Saint-Denis (en face du site) ou les espaces cultivés situés dans le prolongement de la parcelle.

L'impact visuel du projet sera donc à prendre en compte dans les aménagements afin de veiller à son intégration en cohérence avec l'ensemble de ces éléments paysagers.

D'un point de vue patrimonial, le site n'est pas concerné par des prescriptions liées aux monuments historiques.



Elément de la Trame Verte et Bleue du Pays de Gex



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le réseau de bus genevois passe en limite sud du site, au niveau de la rue Georges Charpak. Le plan modes doux prévoit également la création d'une liaison modes doux à l'est du secteur d'étude, en partie est de la RD35 ce qui permettra de relier Divonne à Bellegarde.

RISQUES ET NUISANCES

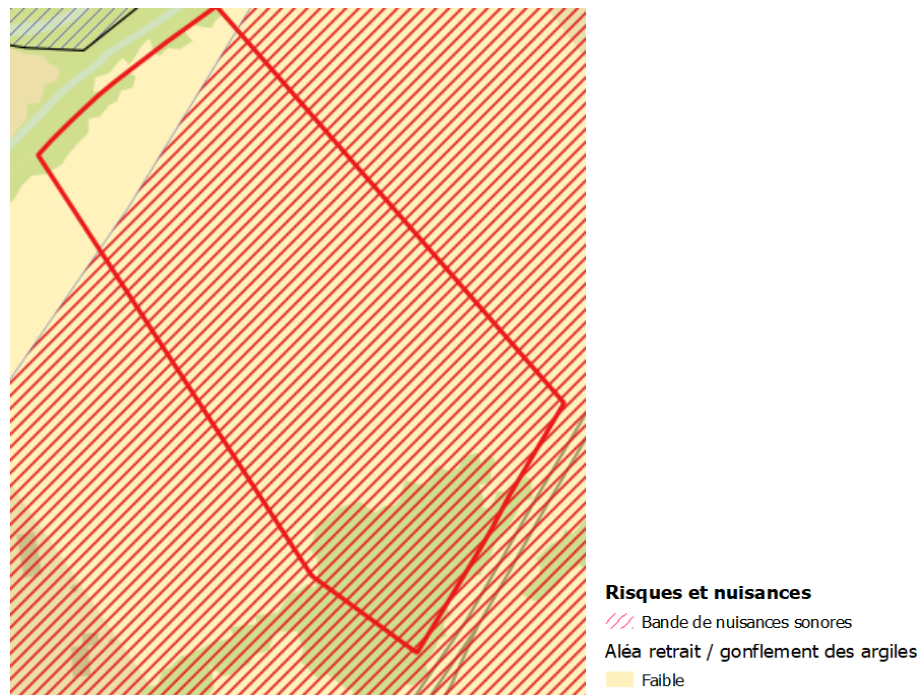
Le site est peu soumis aux risques naturels. Il présente une sensibilité faible au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Par ailleurs, la grande majorité de l'OAP est concernée par des nuisances sonores liées et à l'aéroport de Genève-Cointrin et à la RD35. Celles-ci qui n'induisent pas d'inconstructibilité mais elles devront être prises en compte lors de la conception du projet et des choix d'aménagement.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'alimentation en eau potable, eaux pluviales et assainissement sont présents au niveau de la voirie.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site de projet n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.



Secteur affecté par le bruit lié au trafic de la RD35

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DES DEUX SITES D'OAP	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	--	Site d'intérêt majeur pour la biodiversité et la TVB urbaine
Paysage et patrimoine	--	Secteur d'entrée de ville, impact visuel à prendre en compte	--
Risques et nuisances	--	Nuisances sonores, aléa faible de retrait et gonflement des argiles	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants au niveau des voiries	--	--

Saint-Genis-Pouilly – Malivert Champs Gothereux

PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET – OAP A CRÉER POUR TOUTE URBANISATION DE LA ZONE



PERIMETRE



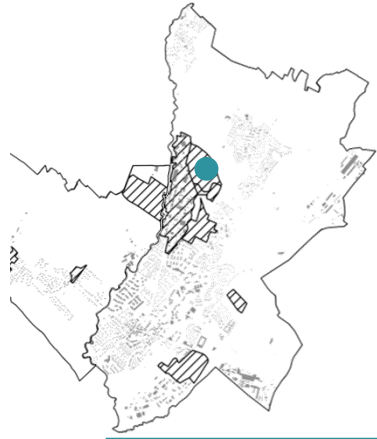
Périmètre d'attente de projet

Saint-Genis-Pouilly //
Malivert Champs Gothereux

CONTEXTE

Saint-Genis-Pouilly
Open
Pôle urbain
15,45 hectares
Activités économiques

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Open / Vue depuis D35A vers l'ouest

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Se situant aux portes de la région Genevoise, la commune de Saint-Genis-Pouilly bénéficie d'une forte attractivité dans tous les domaines. Son rôle de « pôle urbain » au sein de l'armature du Pays de Gex lui impose de poursuivre des objectifs forts en matière de développement notamment résidentiel. La commune se caractérise aussi par une volonté affirmée de développer / renforcer les activités présentes sur son territoire.

Le secteur Open est situé en entrée nord de la ville de Saint-Genis-Pouilly. Il est bordé au nord et à l'est par la RD35A et la plaine agricole, à l'ouest par la rue de la Faucille et la zone d'activités de l'Allondon et au sud par une zone humide boisée et par les rives de l'Ouaf. Ce site vient créer une nouvelle limite à l'urbanisation et ainsi marquer fortement le paysage.

OBJECTIFS

- Développer un pôle commercial structurant qui propose un aménagement de qualité tant sur le plan urbain que paysager ;
- Qualifier et mettre en valeur l'entrée principale du centre-ville de Saint-Genis-Pouilly, notamment en structurant la RD35A et la rue de la Faucille par un traitement paysager, architectural et urbain des abords des voies ;
- Soutenir l'action d'intégration d'Open dans son environnement (insertion architecturale, urbaine et paysagère, connexions modes doux, etc.) ;
- Préserver les boisements et la zone humide au sud de l'OAP.

TRAME VERTE ET BLEUE

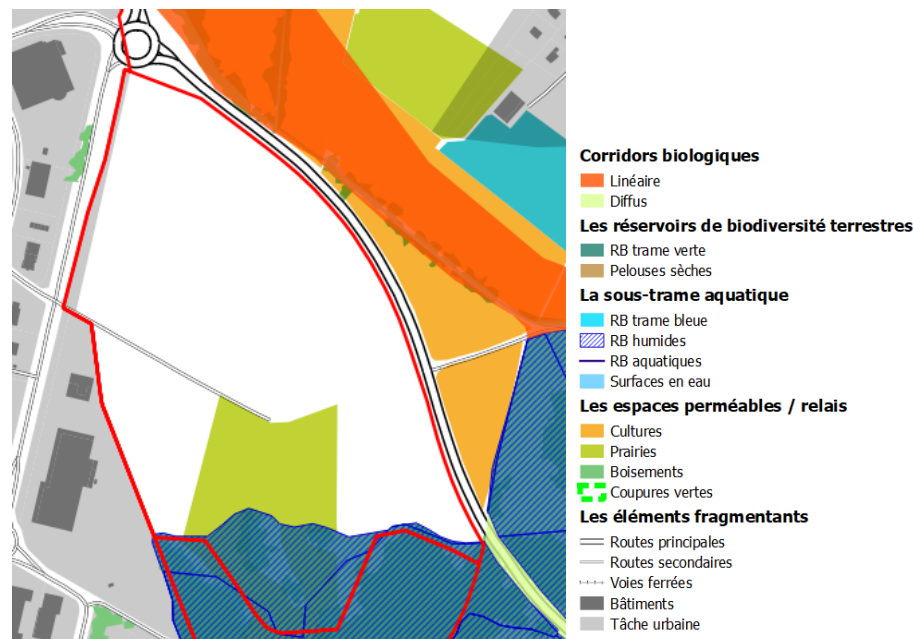
Le site d'OAP est localisé dans la continuité urbaine et en extension de celle-ci sur des espaces prairiaux fonctionnels pour la biodiversité. De plus, la partie sud de l'OAP présente divers boisements (haies et bosquets) et une zone humide (Bois de la fontaine de Saint-Genis). De fait, l'urbanisation du secteur risque de contraindre davantage ce corridor. Le site a donc un intérêt majeur pour la biodiversité.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le périmètre est situé en entrée de ville, l'intégration paysagère sera donc à prendre en compte dans les futurs aménagements. Le secteur verdoyant et fleuri du site (arbres isolés, prairie et bosquet en fond de parcelle), ainsi que la vue que celui offre sur la Haute Chaîne du Jura lui confère un intérêt et une qualité paysagère. En effet l'ambiance y est agréable, malgré une visibilité sur la zone économique. Le site marque la transition entre cette zone économique et les espaces de culture et les quartiers résidentiels situé de l'autre côté de la RD35A. La programmation urbaine devra permettre une transition harmonieuse entre ces deux entités radicalement différentes.

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par la ligne départementale 33.



Elément de la Trame Verte et Bleue



Le site d'OAP Open

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RISQUES ET NUISANCES

La partie est de l'OAP est située dans le périmètre de nuisances sonores de la RD35A. Le site est aussi soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par une Servitude d'Utilité Publique T4 : transport d'électricité aérienne au nord-ouest.



Risques et nuisances

- Bande de nuisances sonores
- Atlas des Zones Inondables
- ICPE (Autorisation / SEVESO)
- Sites BASOL

PPRn

- interdiction
- prescription

Aléa retrait / gonflement des argiles

- Faible

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	--	Site d'intérêt majeur pour la biodiversité (zone humide, arbres, espaces prairial)
Paysage et patrimoine	--	Secteur d'entrée de ville, impact visuel à prendre en compte	--
Risques et nuisances	--	--	Nuisances sonores, risque inondations, aléas faible de retrait et gonflement de l'argile
Gestion de l'eau	Raccordements existants au niveau des voiries	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'une zone d'activités commerciales ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes bâties de qualité en menant une réflexion sur les matériaux utilisés et les formes et gabarits réalisés afin de favoriser l'insertion de la zone dans l'environnement bâti et paysager ;
- Prévoir un traitement paysager aux abords de la RD35A et de la rue de la Faucille (recul par rapport aux voies, implantation des bâtiments, gestion du dénivelé, etc.) afin de qualifier l'entrée de ville et de permettre une transition harmonieuse avec les espaces de culture et les quartiers résidentiels situés à l'est ;
- Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein du site ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès tous modes depuis le giratoire au nord du site assurant un accès routier depuis Gex, un accès souterrain à l'est permettant une entrée/sortie pour les visiteurs venant de Genève et la porte de France et un accès depuis la rue de la Faucille à l'ouest ;
- Aménager un giratoire au niveau de l'accès rue de la Faucille afin de sécuriser les déplacements ;
- Créer une passerelle modes doux permettant un accès direct depuis la rue de la Faucille et son arrêt de bus ;
- Créer des continuités piétonnes sur l'ensemble du site en parallèle des voies de desserte voitures ;
- Imposer la végétalisation des parkings et mettre en place des dispositifs de traitement des eaux de ruissellement ;

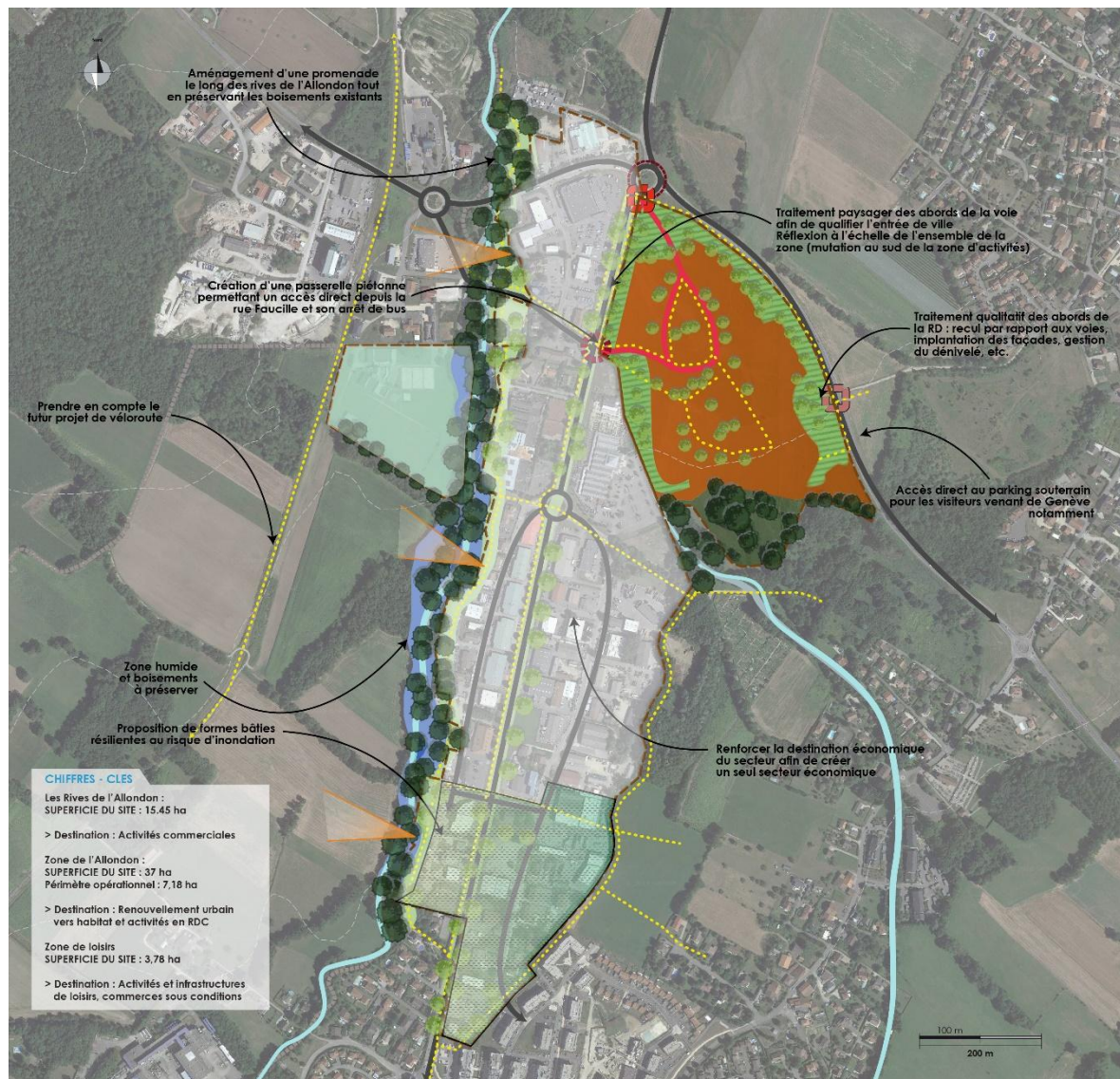
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité qui valorisent l'entrée de ville afin de limiter la banalisation et qui intègrent les critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin d'intégrer cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Prendre en considération les zones inondables par une valorisation alternative (voies vertes) et les végétaliser ;
- Intégrer la présence de la zone humide de l'Allondon par la création d'un espace tampon avec le bâti, celui-ci pourra être valorisé (parcs, voie verte, ...) et végétalisé ;
- Préserver les zones humides notamment pendant la phase travaux en limitant les pollutions ;
- Végétaliser les abords de voiries ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les espaces végétalisés et les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;
- Créer une haie arbustive en bordure est afin de réduire les nuisances sonores en provenance de la route et traiter les nouvelles franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative en entrée de secteur / ville ;
- Intégrer la servitude T4 en matière de hauteur ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les réseaux existants.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- ▨ Périmètre d'attente de projet

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti (discontinuité à respecter)
- ③ Phasage de l'opération

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activités commerciales
- Activités et infrastructures de loisirs pouvant accueillir des commerces sous conditions
- Linéaire commercial en RDC
- Équipement public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe d'accès souterrain
- Voies existantes
- Principe de desserte principale
- Principe de liaison douce
- Aménagement d'un giratoire
- Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

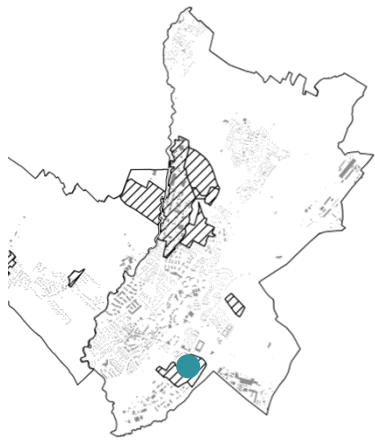
- Arbres existants à préserver
- Espace vert Paysager
- Zones humides à préserver
- Vue sur le grand paysage à préserver
- Courbes de niveau
- Frange tampon paysagère à créer

Sergy - Saint-Genis-Pouilly // Secteur de l'Allondon

CONTEXTE

Saint-Genis-Pouilly
Pôle urbain
OAP Porte de France Sud
19 hectares
Mixte

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Porte de France/ Vue aérienne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Se situant aux portes de la région Genevoise, la commune de Saint-Genis-Pouilly bénéficie d'une forte attractivité dans tous les domaines. Son rôle de « pôle urbain » au sein de l'armature du Pays de Gex lui impose de poursuivre des objectifs forts en matière de développement notamment résidentiel. La commune se caractérise aussi par une volonté affirmée de développer / renforcer les activités présentes sur son territoire.

Le secteur d'OAP est une dent creuse urbaine délimitée par la rue de Genève, la rivière du Lion, la zone artisanale du Technoparc et la RD 884. Il constitue, de par sa situation stratégique en entrée de ville, une zone à forts enjeux de développement urbain à différentes échelles : à l'échelle de l'agglomération puisqu'il constitue un lieu central permettant de relier la région genevoise au territoire du Pays de Gex (enjeux de mobilité et déplacements) et à l'échelle de la commune dans la perspective d'améliorer l'attractivité de la ville par la mise en place d'un projet innovant et multifonctionnel (enjeux urbains).

L'OAP **Porte de France** a dans un premier temps pour objet d'organiser les déplacements tous modes urbains, interurbains et transfrontaliers dans un secteur stratégique au cœur du Pays de Gex. Il s'agira ensuite d'urbaniser une dent creuse d'environ 19ha (hors voies de communication existantes) afin répondre aux besoins exprimés en logements, équipements publics, commerces/services, activités, ..., dans le souci d'améliorer le cadre de vie des usagers, notamment par la mise en place d'un réseau d'espaces publics de qualité.



Localisation de l'OAP Porte de France Sud/ Vue depuis la RD 884

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

OBJECTIFS

- Aménager le carrefour Porte de France afin d'améliorer l'accessibilité de la ville Saint-Genis-Pouilly et fluidifier le trafic inter urbain et transfrontalier ;
- Restructurer les axes principaux, notamment la rue de Genève en lui attribuant à la fois une fonction d'axe urbain de rencontre et axe structurant facilitant le transit vers d'autres destinations ;
- Restructurer la RD 884 permettant de réduire la vitesse des automobilistes en amont du carrefour Porte de France et de sécuriser les différents accès qui en découlent ;
- Constituer un véritable pôle multimodal d'agglomération à travers l'aménagement d'une plateforme d'échanges tous modes ;
- Accompagner l'aménagement de la zone par l'implantation de parking relais en ouvrage d'une capacité de 600 places ;
- Proposer un projet d'aménagement urbain capable d'améliorer la qualité de l'entrée de ville et d'agglomération : Proposer un projet urbain innovant permettant de valoriser l'image de la ville renforcer son attractivité au regard de la proximité de la Suisse ;
- Urbaniser une dent creuse située à l'intersection d'espaces urbains caractérisés par la diversité et la mixité des fonctions urbaines : habitat, activité, commerce, espace public de mobilité (futur BHNS), ... et concilier ces différentes fonctions urbaines à travers un projet global capable de répondre aux besoins des habitants ;
- Générer un parc de logements qui permet de répondre aux besoins identifiés à l'échelle du Pays de Gex et maintenir la dynamique du parc de logements sociaux et logements aidés ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération dans la continuité de l'espace existant (bâti et non bâti) ;
- Mener une réflexion sur l'ensemble des espaces publics proposés en travaillant notamment sur la question des voiries, des circulations douces, de la végétalisation des espaces, de la perméabilisation des sols, ...

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

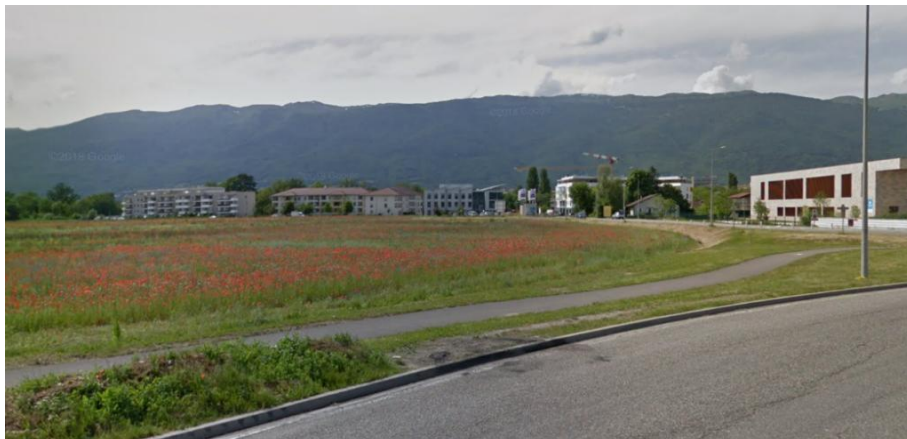
B. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

La Trame Verte et Bleue

Le site est composé de parcelles agricoles, ponctuées par quelques haies arborées implantées sur la partie nord-ouest. Il apparaît relativement peu fonctionnel au regard de la continuité écologique mais la présence de la rivière du Lion sur la partie nord-ouest peut témoigner des enjeux de biodiversité à l'échelle locale.

Le paysage

De manière globale, le site s'inscrit dans un paysage urbain avec une végétation faible qui se traduit par la présence d'arbres/haies localisés sur la partie nord-ouest en lien avec la rivière du Lion ou en agrément des projets de construction. Il bénéficie néanmoins de vues panoramiques sur le Jura. En effet, la lecture du paysage fait apparaître deux grandes strates d'analyse : un paysage urbain marqué par la présence de bâtiments hauts témoignant d'une forte densité urbaine et un paysage lointain marqué par le massif du Jura.



Vue sur le paysage depuis la RD 884



Inscription du site d'études dans la Trame Verte et Bleue du Pays de Gex



Présence des haies sur la partie nord-ouest du site permettant de valoriser la trame verte urbaine

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS & TRANSPORT

Le site bénéficie d'une desserte en transport en commun relativement importante :

- Transport urbain : à l'heure actuelle, il existe deux lignes de bus desservant le site (Ligne 66, 68) ;
- Transport interurbain : il s'agit notamment de la ligne de bus reliant la commune de Bellegarde sur Valserine à Divonne-les-Bains.

Par ailleurs, plusieurs aménagements en faveur des modes de déplacements alternatifs sont prévus : une bande cyclable le long de la rue de Genève, un pôle multimodal à l'interface de « Porte de France Sud » et « Porte de France Nord », un parking relais dans le secteur d'étude (600 places), ...

RISQUES ET NUISANCES

Le trafic supporté par la RD 884, du sud à l'est, induit des nuisances sonores affectant le périmètre d'OAP. La présence de cet axe passant au sein du secteur est également un facteur de pollution atmosphérique chronique et donc de risque sanitaire pour les populations riveraines.

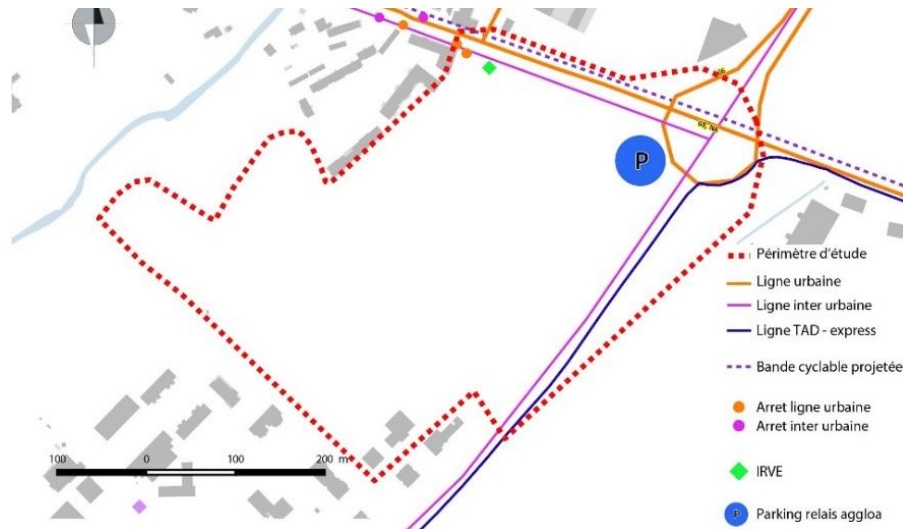
EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau des voies de communication bordant le site.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est soumis aux servitudes d'utilité publiques suivantes : le Plan d'exposition aux bruits (PEB), niveau 2, lié à la RD 884 ; SUP 1, servitude d'utilité publique correspondant à la zone d'effet létaux du phénomène dangereux de référence. Il s'agit d'une servitude de 3m de part et d'autre de l'axe ; La servitude de ligne haute tension qui traverse le site dans sa partie sud.

Par ailleurs, le site est proche des servitudes liées au LHC du CERN, mais n'est pas concerné.



Desserte par les transports en commun et modes doux



Servitudes d'utilité publique applicables sur le site d'études

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant uniquement à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	Vues panoramiques sur le Jura à préserver	Valorisation du secteur situé en entrée de ville
Risques et nuisances	--	--	Nuisances sonores liées au trafic de la RD 884
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'opération vise à structurer l'espace public autour d'un pôle multimodal constitué de :

- Une plateforme d'échanges tous modes ;
- Un parking relais de 600 places ;
- Des voiries et carrefours sécurisés et accessibles à tous (RD884, rond-point Porte de France, rue de Genève, rue Simone Veil, etc.).

Elle vise également à combler une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d'un projet cohérent intégrant différentes formes urbaines :

- Prévoir la réalisation de 700 logements environ sur la totalité du secteur ;
- Maintenir la mixité sociale dans la ville en proposant des taux suivants :
 - Logements locatifs sociaux : 30% ;
 - Logements locatifs intermédiaires : 10%
 - Logements en accession à prix maîtrisé : 10%.
- Prévoir un phasage de l'opération au niveau du secteur d'habitation ;
- Permettre l'implantation de commerces de proximité et de petites surfaces en front de rue de Genève et le long de l'espace public prévu en cœur d'opération ;
- Prévoir l'implantation d'activités économiques sur les parties est et sud-est, le long de la RD 884 ;
- Permettre la réalisation d'équipements publics avec un parking aérien paysager au nord-ouest de l'opération ;
- Aménager un parc public sur la partie sud de l'opération ;
- Aménager un espace vert collectif sur la partie nord-ouest de l'opération, en lien avec la rivière du Lion.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Le gabarit des futures constructions s'adaptera avec celui des constructions existantes et tiendra compte des contraintes et servitudes présentes sur le secteur. Ainsi, les hauteurs des constructions varient suivant leur situation : du R+1 pour les constructions situées sous la ligne haute tension à R+7 pour les constructions situées le long de la rue de Genève. La hauteur des constructions obéit à une logique « dégressive » en partant du nord au sud-ouest ;
- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages afin de créer un cadre de vie attractif par un travail sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Intégrer de activités de commerces et de services, notamment le long de la rue de Genève, dans la continuité de la vocation de celle-ci ;
- Planter un « bâtiment signal » de qualité à dominante activités de services à proximité immédiate du rond-point Porte de France afin de constituer un repère permettant de valoriser l'entrée de ville ;
- Prévoir un parking relais en ouvrage et intégré dans les bâtiments projetés le long de la RD 884 ;
- Préserver et renforcer les arbres existants, notamment sur les parties est et nord-est et traiter les franges urbaines par des éléments arborés (végétaux) afin de créer des transitions paysagères de qualité ;
- Aménager un espace public de type « parc public » pour l'ensemble de l'opération sur la partie sud de l'opération, dans un espace impacté par les servitudes liées aux canalisations de matières dangereuses ainsi qu'à la ligne haute tension. Ce parc sera en outre alimenté par un réseau de cheminements doux pour faciliter son accessibilité et favoriser son attractivité ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaliser une plateforme d'échanges multimodaux au niveau de la rue de Genève à l'interface entre le secteur de l'OAP et le secteur Porte de France Nord où sont implantés des équipements structurants : lycée international, maison de santé, piscine, ... ;
- Prévoir un parking relais intégré aux constructions en lien avec la future plateforme d'échanges multimodaux prévue le long de la rue de Genève ;
- Requalifier le rond-point Porte de France permettant de faciliter et de sécuriser les déplacements, notamment pour les usagers modes doux ;
- Valoriser l'entrée de ville en favorisant des aménagements paysagers de qualité et en préservant les vues panoramiques sur le Jura ;
- Prévoir le tracé du futur BHNS reliant l'agglomération du Pays de Gex à la région genevoise ;
- Prévoir des accès à l'opération, notamment depuis la RD 884 qui permettront de réduire la vitesse des automobilistes et réduire ainsi l'impact des nuisances sonores ;
- Créer un réseau viaire hiérarchisé constitué de voies principales (nord-ouest au sud-est) permettant la connexion aux tissus existants et voies de desserte secondaire permettant de relier les différents espaces de l'opération ;
- Réaliser un réseau de liaisons et de cheminements doux permettant aux usagers des modes de déplacements alternatifs de s'approprier les différents espaces en toute sécurité ;
- Aménager un espace public de rencontre de type parc public desservi par maillage composé de cheminements doux paysagers ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Favoriser les espaces verts de qualité en les diversifiant : arbres et/ou haies d'alignement, espaces communs paysagers, ...
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés, ...
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

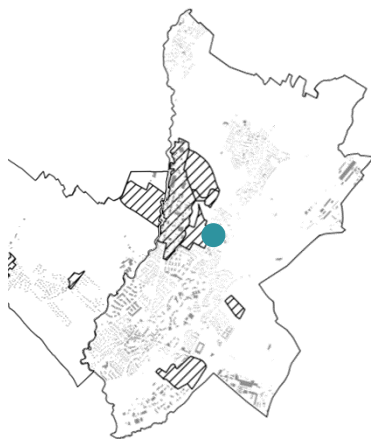
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales ;
- L'OAP se situe sur une Servitude d'Utilité Publique de GRT Gaz (présence d'une conduite de gaz souterraine sur le site). GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet.



CONTEXTE

Saint-Genis-Pouilly
Pôle urbain
Pouilly
13 hectares
Habitat/Équipement

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Pouilly / Vue aérienne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Se situant aux portes de la région Genevoise, la commune de Saint-Genis-Pouilly bénéficie d'une forte attractivité dans tous les domaines. Son rôle de « pôle urbain » au sein de l'armature du Pays de Gex lui impose de poursuivre des objectifs forts en matière de développement notamment résidentiel. La commune se caractérise aussi par une volonté affirmée de développer / renforcer les activités présentes sur son territoire.

Le secteur d'OAP constitue une dent creuse délimitée par la zone de l'Allondon, la ZAC des Hauts de Pouilly et le tissu pavillonnaire situé à l'est.

Afin d'asseoir son statut de pôle urbain et répondre aux orientations définies dans le cadre du PADD du PLUiH, l'**OAP Pouilly** a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone de 13 ha afin répondre aux besoins exprimés en logements tout en maîtrisant l'urbanisation.

OBJECTIFS

- Urbaniser une dent creuse située à l'intersection des espaces multifonctionnels : habitat, activité, commerce, espace naturel, ...
- Concilier les différentes fonctions urbaines à travers un projet global innovant ;
- Générer un parc de logements qui permet de répondre aux besoins identifiés à l'échelle du Pays de Gex et maintenir la dynamique du parc de logements sociaux et logements aidés ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants à travers l'aménagement des espaces publics de qualité accessibles à tous ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération dans la continuité de l'espace existant (bâti et non bâti) ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'opération vise à combler une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d'un projet cohérent intégrant différentes formes urbaines :

- Prévoir la réalisation de 600 logements environ sur **deux phases** en respectant les échéances suivantes :
 - Phase 1 dont la réalisation des travaux est à prévoir avant 2030 : voirie structurante, logements et équipement public ;
 - Phase 2 dont la réalisation des travaux est à prévoir à partir de 2030 : logements et espaces verts ;
- Prévoir 25% de logements locatifs sociaux, 10% de logements intermédiaires et 10% de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Les deux phases permettront chacune la réalisation d'environ 300 logements pour une densité moyenne globale de 60 logements par hectare. Ces constructions seront denses sur les parties nord et ouest (habitat collectif) et moins denses sur les parties sud et est (habitat individuel/individuel groupé et habitat intermédiaire) ;
- Permettre la réalisation d'équipements publics ;
- Permettre la réalisation d'un parc public pour l'ensemble du programme.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Le gabarit des futures constructions s'adaptera avec celui des constructions existantes en respectant des hauteurs allant de R+3+c/a sur les parties nord et ouest à R+1 sur les parties sud et est. Le respect de ces hauteurs devra permettre une transition progressive en tenant compte des différentes constructions existantes : habitat pavillonnaire, collectif et zone d'activité de l'Allondon qui fait également l'objet d'un renouvellement urbain lui permettant d'intégrer la fonction habitat.

- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages en menant une réflexion sur les formes d'habiter afin de créer un cadre de vie de qualité par un travail sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Préserver les arbres existants le long du chemin de la Léchère et traiter les franges urbaines par des éléments arborés (végétaux) afin de créer des transitions paysagères de qualité ;
- Préserver la haie existante en cœur du site
- Aménager un espace public de type « parc public » pour l'ensemble de l'opération. Ce parc pourra éventuellement constituer une polarité d'agglomération en intégrant la zone humide. Afin de préserver la zone humide, les aménagements se limiteront à la mise en place de cheminements doux et d'aménagements paysagers spécifiquement liés à la restauration de la zone humide.
- En cœur d'opération, le projet pourra éventuellement accueillir une aire de jeux et quelques « aménagements légers ». Cet espace public bénéficiera également d'aires de stationnements mutualisées à la fois pour les visiteurs et les usagers du parc.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un réseau viaire hiérarchisé constitué de voies principales permettant la connexion du secteur d'OAP aux tissus existants et voies de desserte secondaire permettant de relier les différents espaces de l'opération ;
- Réaliser un réseau des liaisons et de cheminements doux permettant aux usagers des modes de déplacements alternatifs de s'approprier les différents espaces en toute sécurité. Ces cheminements seront aménagés dans la continuité des espaces existants pour permettre des connexions inter-quartiers ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Aménager un espace public de rencontre de type parc public desservi par maillage composé de cheminements doux notamment ;
- Favoriser l'esprit d'ouverture du secteur aux espaces avoisinants notamment en proposant des espaces de stationnement publics mutualisés et privés.

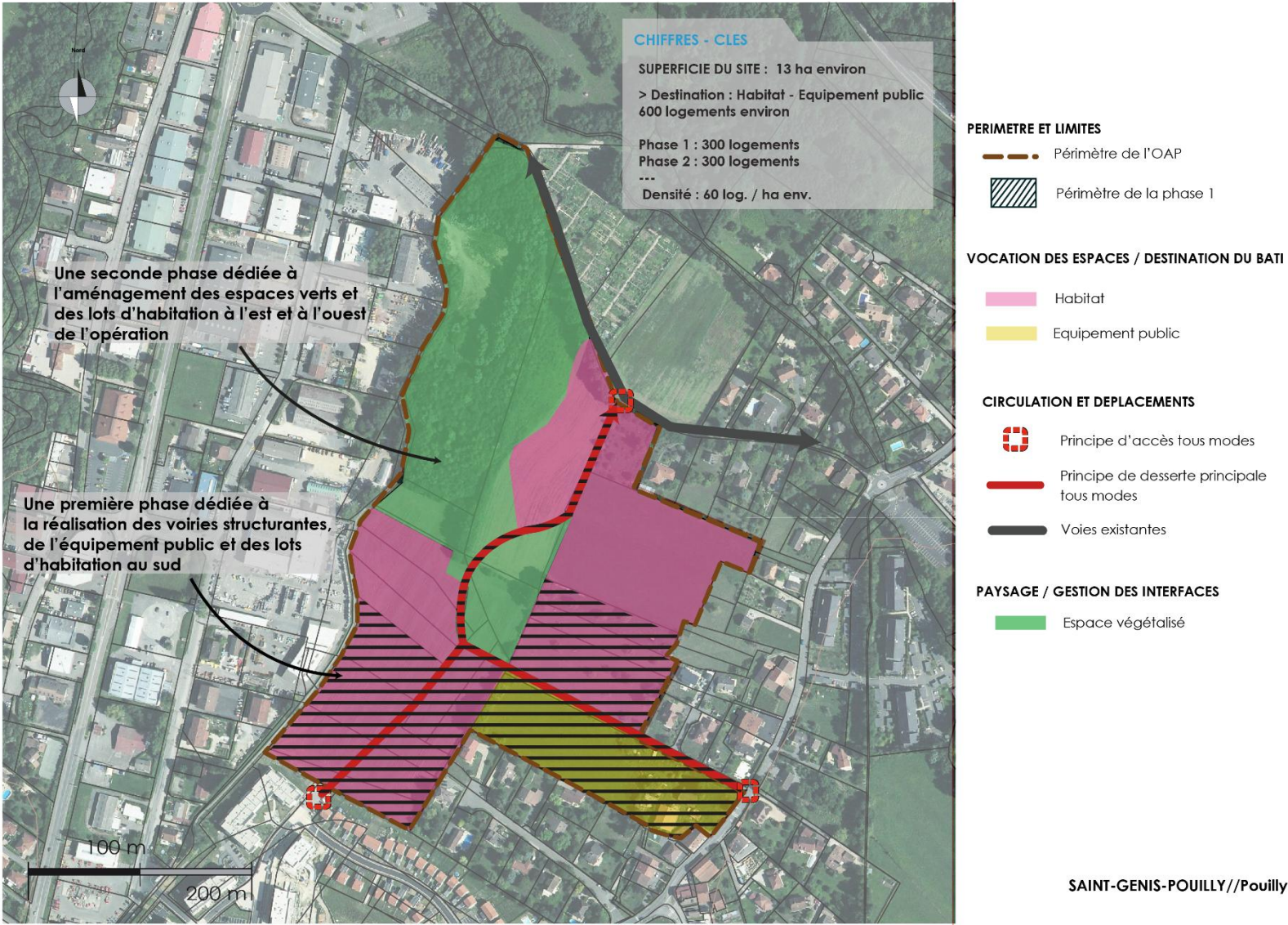
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Favoriser les espaces verts de qualité en les diversifiant : arbres et/haies d'alignement, espaces communs paysagers, ...
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés, ...
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible ;
- Le lancement des travaux pourra être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et en application du décret n°016-1190 du 31 août 2016.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales (noues, espaces plantés, bassins de stockage,...).

SCHEMA DE PRINCIPE



SCHEMA DE PRINCIPLE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel/ individuel groupé
Habitat de type petit collectif
Equipement public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
Principe de desserte principale tous modes
Principe de desserte secondaire
Continuité piétonne à assurer
Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

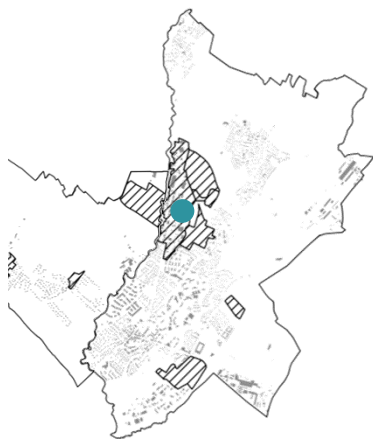
Parc public à aménager
Zone humide
Frange tampon paysagère
Arbre existant à préserver

SAINT-GENIS-POUILLY//Pouilly

CONTEXTE

Saint-Genis-Pouilly
Zone de l’Allondon
Pôle urbain
37 hectares
Habitat / Activités
économiques

OAP concernée ●



Localisation de l’OAP Zone de l’Allondon / Vue depuis la rue de la Faucille vers le nord

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Se situant aux portes de la région Genevoise, la commune de Saint-Genis-Pouilly bénéficie d’une forte attractivité dans tous les domaines. Son rôle de « pôle urbain » au sein de l’armature du Pays de Gex lui impose de poursuivre des objectifs forts en matière de développement notamment résidentiel. La commune se caractérise aussi par une volonté affirmée de développer / renforcer les activités présentes sur son territoire.

La zone de l’Allondon se développe le long d’un axe nord-sud, la rue de la Faucille, en direction du centre-ville. Elle est délimitée à l’ouest par la rivière de l’Allondon, au sud par de l’habitat (quartier du parc Jean Monnet et ZAC des Hauts de Pouilly) et par des projets en devenir à l’est (extension de la ZAC des Hauts de Pouilly et extension de la ZAE).

OBJECTIFS

- Définir un projet d’ensemble sur ce secteur commercial stratégique à proximité de la Suisse et qui représente donc l’image de la commune et du territoire français. Travailler la mutation du tissu urbain de la partie sud vers de l’habitat collectif en œuvrant pour une qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces créés ;
- Intégrer la zone de l’Allondon dans son environnement en proposant un projet innovant sur les formes urbaines et les coutures paysagères, notamment, afin de permettre une réelle connexion avec les quartiers d’habitation voisins au sud et les projets en devenir à l’est ;
- Mener une réflexion sur l’ensemble des espaces publics proposés en travaillant notamment sur la question des voiries, des circulations douces, de la végétalisation des espaces, de la perméabilisation des sols, etc.
- L’aménagement du secteur sera étudié de manière globale sur les deux périmètres d’attente de projet : Zone de l’Allondon et Malivert Champs-Gothereux afin d’encadrer la création de 400 logements entre les deux secteurs d’étude.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d’OAP est localisé dans l’enveloppe urbaine sur un secteur déjà bâti et fortement urbanisé. A noter la présence de quelques alignements d’arbres et haies qui participent dans une certaine mesure à la TVB urbaine. Une zone humide inféodée à l’Allondon est située à proximité immédiate du site en limite ouest.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de l’OAP est situé en entrée de ville dans une zone d’activités économiques et commerciales, ainsi l’impact visuel sera donc à prendre en compte dans les aménagements.

Ce secteur offre une ambiance standardisée avec des bâtiments de gabarit similaire. Le végétal utilisé ne contribue pas à ajouter de la valeur à l’espace : l’ambiance paysagère se limite à des bandes enherbées (rases et non fleuries) et à des alignements d’arbres le long de la rue de la Faucille délimitant la voie de cheminement doux.



Corridors biologiques

- Linéaire
- Diffus

Les réservoirs de biodiversité terrestres

- RB trame verte
- Pelouses sèches

La sous-trame aquatique

- RB trame bleue
- RB humides
- RB aquatiques
- Surfaces en eau

Les espaces perméables / relais

- Cultures
- Prairies
- Boisements
- Coupures vertes

Les éléments fragmentants

- Routes principales
- Routes secondaires
- Voies ferrées
- Bâtiments
- Tâche urbaine

Les éléments de la TVB au droit du site d’OAP

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par la ligne départementale 33, et la ligne 68 de transports genevois qui s’arrête à l’extrémité sud de la zone (présence d’un arrêt de transport).

RISQUES ET NUISANCES

Les secteurs proches de l’Allondon et de l’Ouaf sont concernés par un risque d’inondation (inscrit à l’Atlas des Zones Inondables). Le site est aussi soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Une ICPE soumise à autorisation se trouve également sur le périmètre (SITA CENTRE EST). Enfin, si une faible zone au nord de l’OAP est située dans le périmètre affecté par les nuisances sonores liées au trafic supporté par la RD35A, la traversée du site par la route de la Faucille altère l’ambiance sonore des bâtis situés à proximité immédiate de l’axe.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUE

Le site n’est pas impacté par des Servitudes d’Utilité Publiques



Risques et nuisances

- /// Bande de nuisances sonores
- /// Atlas des Zones Inondables
- ICPE (Autorisation / SEVESO)
- Sites BASOL

PPRn

- interdiction
- prescription

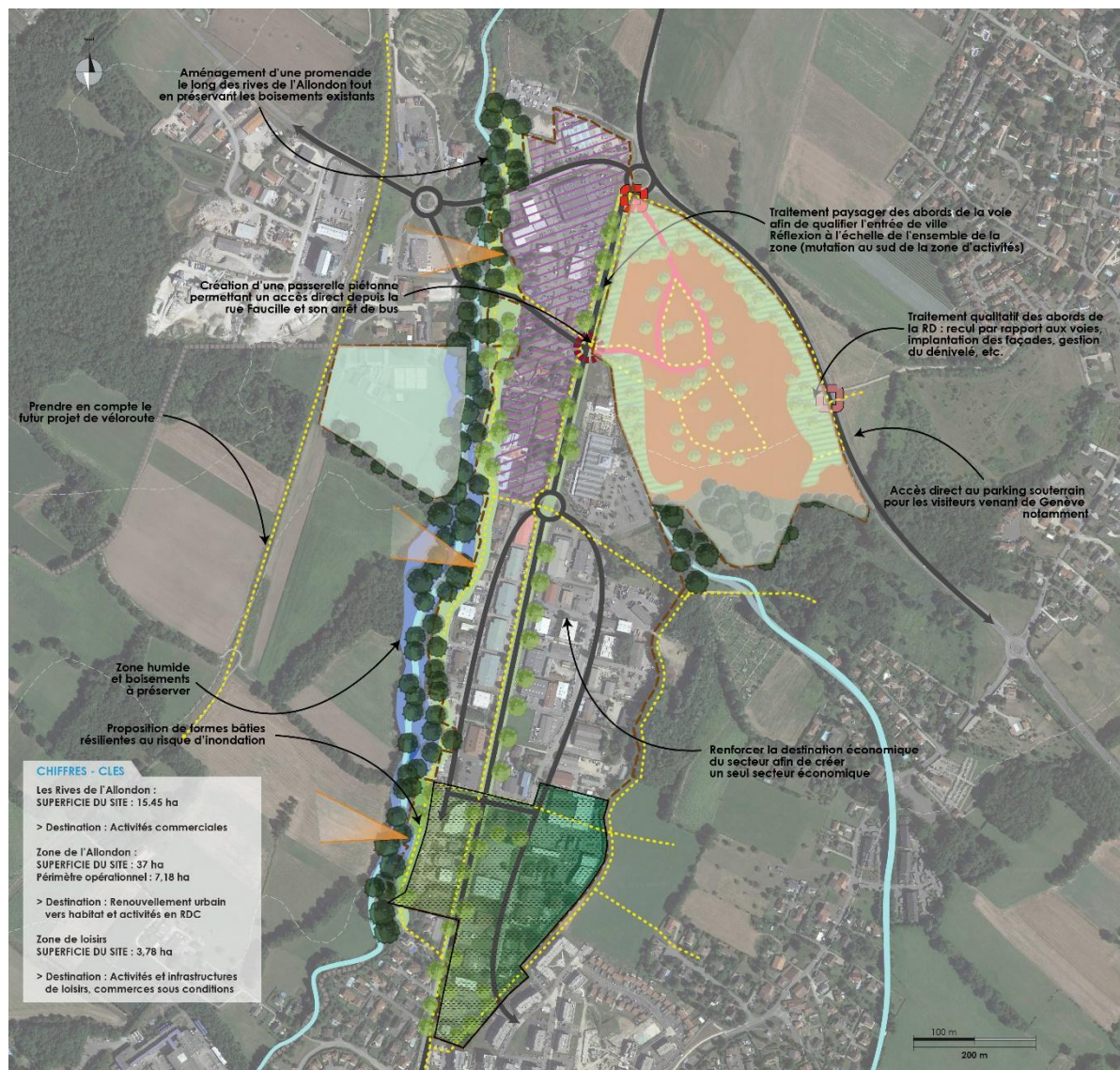
Aléa retrait / gonflement des argiles

- Faible

Les risques et nuisances au droit du site d’OAP

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DES DEUX SITES D'OAP	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	--	Site d'intérêt majeur pour la biodiversité (zone humide, arbres, espaces prairial)
Paysage et patrimoine	--	Secteur d'entrée de ville, impact visuel à prendre en compte	--
Risques et nuisances	--	--	Nuisances sonores, risque inondation, aléas faible de retrait et gonflement des argiles, ICPE
Gestion de l'eau	Raccordements existants au niveau des voiries	--	--

PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET – OAP A CRÉER POUR TOUTE URBANISATION DE LA ZONE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre d'attente de projet

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti (discontinuité à respecter)
- Phasage de l'opération

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activités commerciales
- Activités et infrastructures de loisirs pouvant accueillir des commerces sous conditions
- Linéaire commercial en RDC
- Équipement public
- Espace public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe d'accès souterrain
- Voies existantes
- Principe de desserte principale
- Principe de liaison douce
- Aménagement d'un giratoire

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres existants à préserver
- Espace vert Paysager
- Zones humides à préserver
- Vue sur le grand paysage à préserver
- Courbes de niveau
- Frange tampon paysagère à créer

Sergy - Saint-Genis-Pouilly // Secteur de l'Allondon

CONTEXTE

Sergy
Zone de loisirs
Pôle de l'agglomération
central
3,78 hectares
Equipement



OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur d'étude se trouve en limite avec la commune de Saint-Genis-Pouilly et participe pleinement au fonctionnement du secteur de l'Allondon. Ce secteur, et plus largement la commune de Saint-Genis-Pouilly bénéficie d'une forte attractivité dans tous les domaines.

Ce secteur d'OAP est positionné en extension de l'enveloppe urbaine à l'est de la commune de Sergy, à la limite de la commune de Saint Genis – Pouilly, dans le prolongement des zones d'activités économiques de Crozet. Il est bordé à l'est par la rivière de l'Allondon et ses milieux connexes et au sud par des espaces agricoles.

OBJECTIFS

- Permettre l'implantation d'activités et d'infrastructures de loisirs ainsi que de commerces, sous condition qu'ils soient en lien avec les activités de loisirs proposées sur le site ;
- Qualifier l'entrée de ville nord-est de Sergy en menant une réflexion sur l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futurs projets ;
- Préserver les éléments paysagers remarquables du site (zone humide inféodée à l'Allondon, boisements au centre du tènement et en limite).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation d'activités et infrastructures de loisirs à long terme ;
- Implanter du stationnement en prévisions des futures activités du site ;
- Prévoir la réalisation d'axes routiers pour relier la commune de Sergy à la zone de loisir.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Préserver la zone humide et les boisements des rives de l'Allondon ainsi que la masse boisée au centre du site ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaliser un parking en surface de grande taille pour les futures activités de la zone de loisir ;
- Améliorer la voirie routière existante et prévoir la réalisation d'une extension de route au sud du site de l'OAP.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Prendre en considération les zones inondables par une valorisation alternatives (voies vertes) et les végétaliser ;
- Intégrer la présence de la zone humide de l'Allondon par la création d'un espace tampon avec le site, celui-ci pourrait être valorisé (parcs, voie verte, ...) et végétalisé ;

- Préserver les zones humides notamment pendant la phase travaux en limitant les pollutions ;
- Végétaliser les abords des voiries ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les réseaux existants.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe de desserte principale

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Zone paysagère tampon le long de l'Allondon

 Zones humides à préserver

Sergy // Zone de loisirs

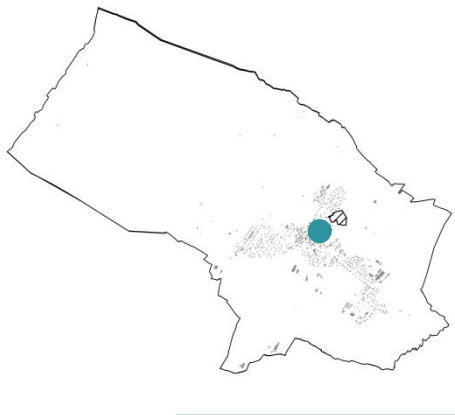
Saint-Jean-de-Gonville



CONTEXTE

Saint-Jean-de-Gonville
Ville à préserver
OAP Centre Bourg
2,5 hectares
Habitat /
Équipement public

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Centre Bourg/ Vue depuis la D89

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Saint-Jean-de-Gonville est identifiée dans le PADD comme une ville à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place de deux OAP : OAP centre Bourg et OAP Chêne.

L'OAP **Centre Bourg** a pour objet de permettre cette extension raisonnée en cœur de village afin d'apporter une dynamique par la diversification des fonctions urbaines : habitat, commerces/services et équipement public. Cette programmation sera mise en réseau par des espaces publics de qualité qui permettront une meilleure accroche avec le cadre bâti existant tout en assurant une meilleure accessibilité, lisibilité et pratique des usages.

L'enjeu majeur pour la commune de Saint-Jean-de-Gonville est de redonner à travers cette OAP un nouveau souffle pour le cœur de village afin d'améliorer son attractivité à l'échelle du territoire communal.

OBJECTIFS

- Aménager le cœur de village et diversifier son offre de mixité des fonctions urbaines ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération dans la continuité de l'espace existant ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants à travers l'aménagement des espaces publics de qualité accessibles à tous ;
- Apporter une dynamique urbaine au centre bourg par la requalification de la surface commerciale existante et l'amélioration de l'offre commerciale existante (commerces de proximité en RDC des immeubles notamment) ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'opération vise à créer un centre bourg élargi dans la continuité de l'espace urbain existant. Dans cette optique, l'opération prévoit la diversification des fonctions urbaines en intégrant de l'habitat (individuel et intermédiaire), des commerces et un équipement public qui seront interconnectés par des espaces publics :

- Permettre la réalisation d'un groupe scolaire sur la partie nord de l'OAP. Cet équipement public, de par sa situation, permettra de relier la partie nord caractérisée par un tissu pavillonnaire à la partie sud (hyper centre) ;
- Prévoir la réalisation d'environ 45 logements pour une densité moyenne de 30 logements par hectare. Ces constructions à usage d'habitation seront concentrées sur la partie Est (habitat individuel) et sur les parties sud (habitat collectif) et ouest (petit collectif) ;
- Prévoir 20% de logements locatifs sociaux ;
- Permettre l'implantation des commerces de proximité en RDC des immeubles le long de la voie reliant l'opération au centre existant.
- La superette existante fera l'objet d'une requalification lui permettant une meilleure accessibilité et sera agrémentée par des éléments paysagers : square, arbres d'alignement ;
- La qualité de l'espace public est au cœur de l'opération car l'espace central sera dédié à l'aménagement d'un square qui sera alimenté par des accès et cheminements tous modes ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Implanter les constructions en respectant un alignement en discontinu le long de la RD 89 afin de permettre une transition progressive de l'hyper centre vers le tissu pavillonnaire diffus ;

- Le gabarit des futures constructions s'adaptera avec celui des constructions existantes en respectant des hauteurs allant de R+1+C à R+2 ;
- Des « respirations urbaines » sont prévues entre les constructions par des aménagements paysagers de types espaces verts (collectifs et/ou privés) ou espaces publics (square, cheminements doux) ;
- Favoriser une architecture en cohérence avec le bâti existant afin de préserver l'intérêt architectural du tissu existant. Les constructions devront donc rechercher une cohérence d'ensemble.
- Des percées sur continuités végétalisées donnant sur le grand paysage seront préservées afin de participer à enrichir le cadre de vie des habitants.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer des liaisons, notamment pour les modes alternatifs, avec les quartiers environnants pour constituer à terme une centralité renforcée accessible à tous ;
- Réaliser des voies de desserte tous usages (principales et secondaires) : piétons, cycles et déplacements motorisés en les connectant aux espaces publics projetés.
- Aménager un espace de rencontre ouvert au public de type square desservi par ce maillage ;
- Favoriser l'attractivité du secteur en proposant des espaces de stationnement privés et publics mutualisés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

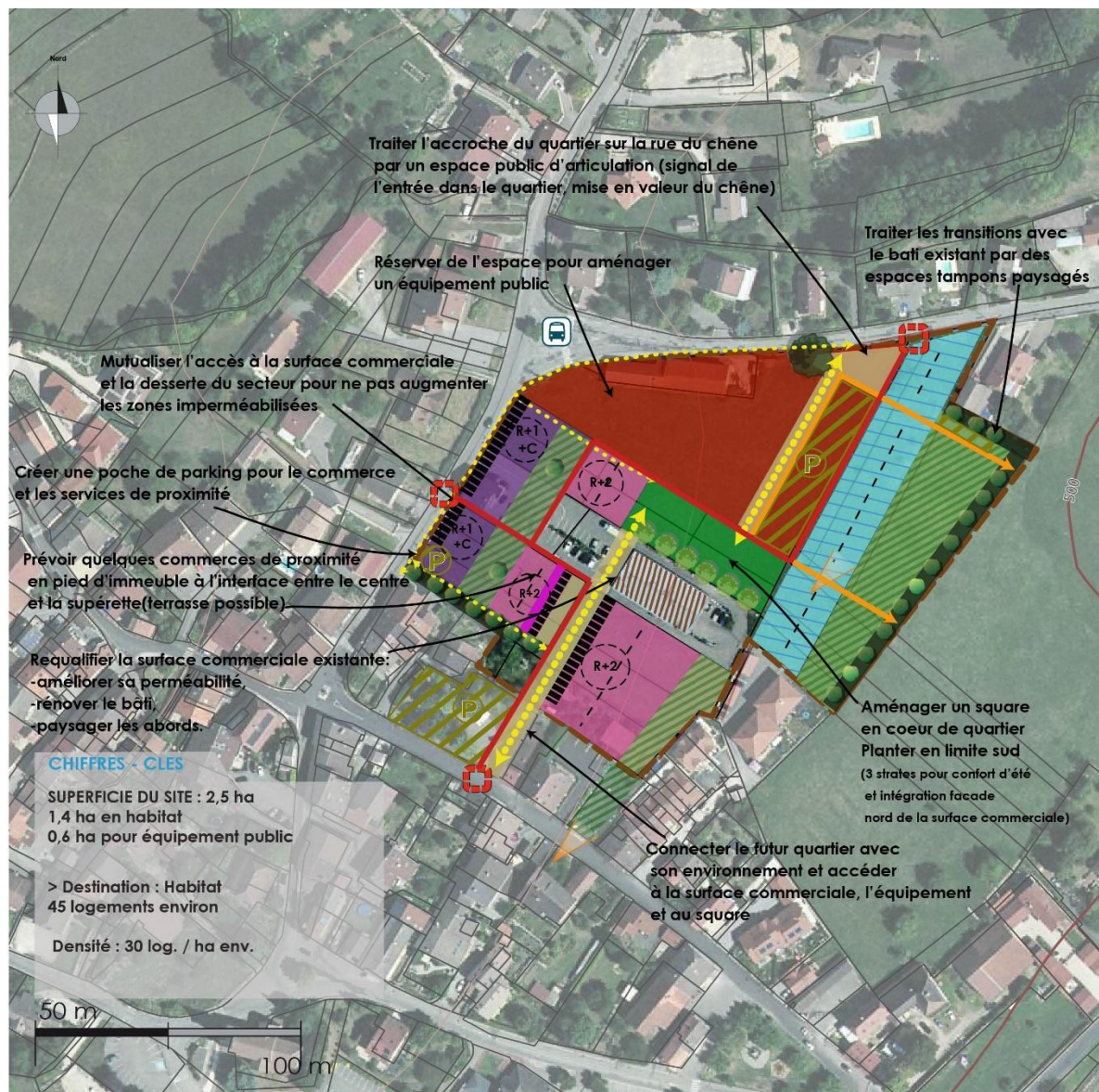
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Favoriser les espaces verts de qualité en les diversifiant : square, arbres d'alignement, espaces communs paysagers, ...
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts privés, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés, ...
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée
 - - - Orientation faitage à respecter

||||| Alignement discontinu à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel/ individuel groupé
 Habitat type petit collectif/intermédiaire
 Habitat type petit collectif
 Equipement public (scolaire)
 Square
 Espace public
 Existants à requalifier
 Linéaire commercial

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
 Principe de desserte principale tous modes
 Principe de desserte secondaire tous modes
 Continuité piétonne à assurer
 Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés
 Arrêt TC

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

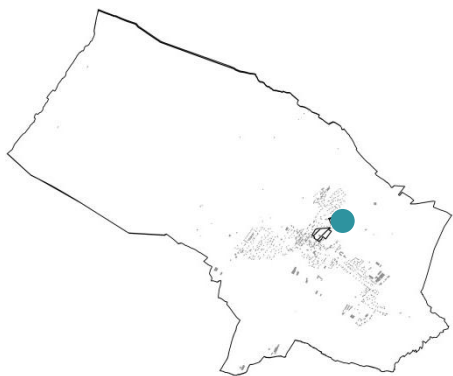
Haie à préserver/ créer
 Arbre à préserver
 Espace commun paysager
 Arbres d'alignements à planter
 Percée sur continuité végétalisée à préserver

SAINT JEAN DE GONVILLE//Centre bourg

CONTEXTE

Saint-Jean-de-Gonville
Ville à préserver
OAP Chêne
2,5 hectares
Habitat (1,9 ha)

OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Chêne / Vue depuis la route du Chêne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Saint-Jean-de-Gonville est identifiée dans le PADD comme une ville à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place de deux OAP : OAP centre Bourg et OAP Chêne.

L'OAP Chêne vise à renforcer le développement résidentiel de la commune de Saint-Jean-de-Gonville en encadrant l'urbanisation dans un secteur non bâti.

Par ailleurs, l'urbanisation de la présente zone ne sera possible qu'à condition qu'une étude hydraulique soit réalisée en amont de toute opération. Cette étude devra préciser si la zone est potentiellement constructible et vérifier la faisabilité du projet.

OBJECTIFS

- Permettre le développement résidentiel de la zone en encadrant l'urbanisation dans un secteur qui bénéficie d'un cadre paysager de qualité (cours d'eau et sa ripisylve) ;
- Maîtriser l'urbanisation du site et engager une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif.
- Assurer l'intégration de l'opération dans la continuité de l'espace existant en s'appuyant notamment sur le traitement paysager du site : préservation des éléments paysagers existants et création d'un espace commun végétalisé comme « respiration » au cœur du secteur ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 50 nouveaux logements pour une densité moyenne de 26 logements par hectare ;
- Prévoir 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Permettre une extension urbaine maîtrisée du quartier en diversifiant l'offre de logement (individuel, intermédiaire et collectif) ;
- Créer un espace vert commun pour l'ensemble de l'opération afin de promouvoir un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager en proposant des hauteurs différenciées des constructions : du R+1 à R+1+C pour l'habitat individuel et intermédiaire prévus dans les secteurs situés à proximité immédiate du bâti existant et R+3 pour l'habitat collectif en cœur de l'opération à la limite de la servitude du cours d'eau.
- Privilégier pour les constructions de type pavillonnaire des couvertures à pans en cohérence avec le tissu existant ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès et une sortie différenciés sur la route du Chêne et prévoir une voie principale tous modes à sens unique permettant de desservir l'ensemble de l'opération ;
- Prévoir quelques accès à partir de la voie de desserte principale afin de desservir les constructions les plus excentrées ;
- Aménager un cheminement doux depuis la route du Chêne pour desservir l'espace commun paysager ;

- Aménagement quelques places de stationnement pour les visiteurs à l'entrée du site ;

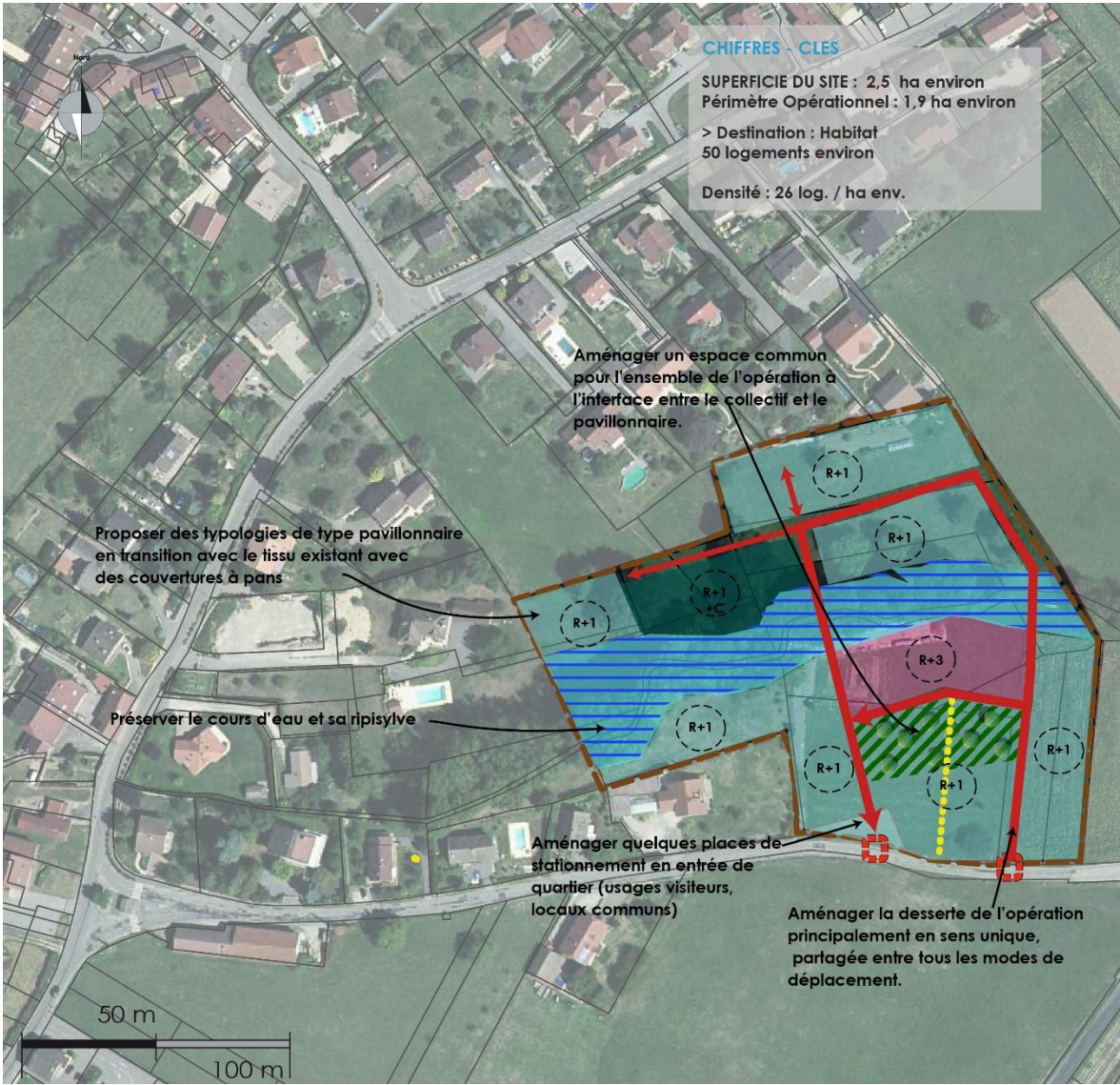
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Réaliser un aménagement paysager commun en plus de la zone du cours d'eau et de sa ripisylve ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel
Habitat de type petit collectif
Habitat individuel groupé/intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
Principe de desserte principale tous modes avec aire de retournement
Continuité piétonne à assurer

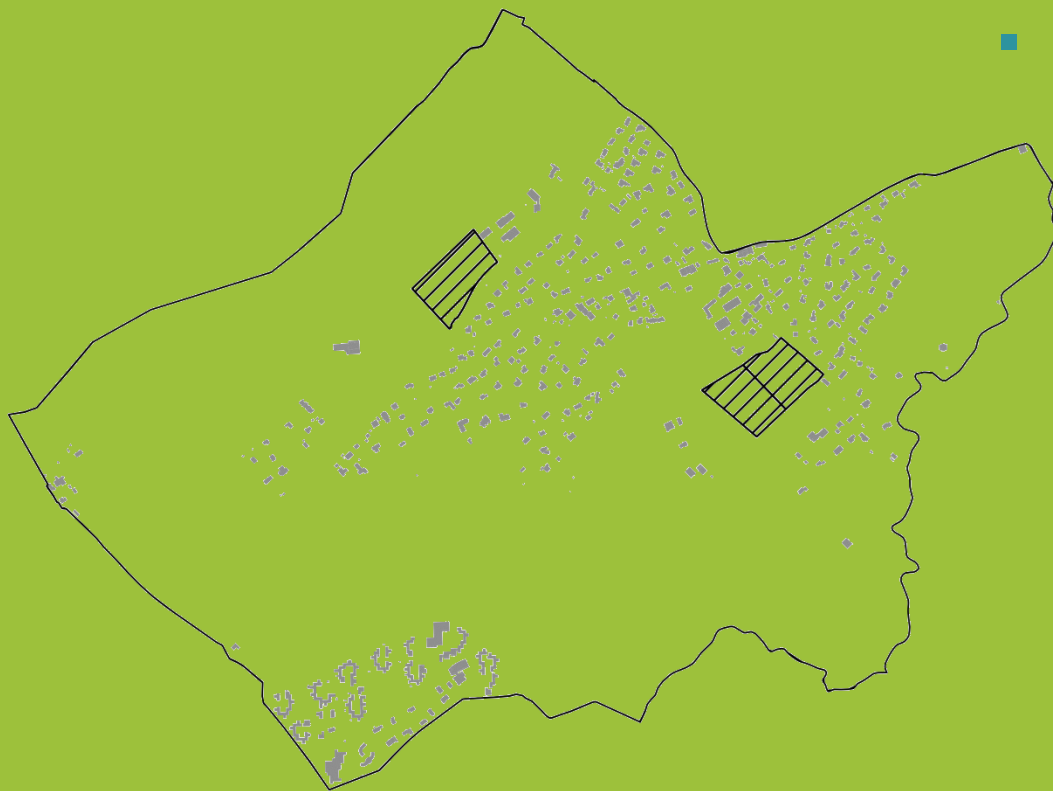
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace commun à aménager
Zone humide

SAINT JEAN DE GONVILLE//Chêne

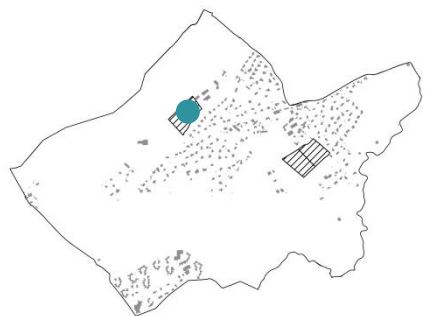
Sauverny

- *Champs Gobet*
- *Les Noirettes*



CONTEXTE

Sauverny
Commune rurale du Nord
OAP Champs Gobet
1,7 hectare
Équipement



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Champs Gobet / Vue depuis le rond-point de jonction RD 15, RD 15C et RD 15E

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Sauverny est identifiée dans le PADD comme une commune rurale. L'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP **Champs Gobet** se situe en entrée du village, à proximité du centre. Ce secteur est actuellement constitué de champs enherbés et d'une haie bocagère sur une partie des limites Nord.

Ce secteur est bordé au Nord-Est par des concessions et un garage automobiles, au Sud-Est par la route de Divonne, au Sud-Ouest par la route de Gex et au Nord-Ouest par des champs enherbés.

Cette situation exceptionnelle, à la fois naturelle et proche du cœur de village, est un atout majeur. Cette OAP vise à prévoir les besoins en équipement public communal ou intercommunal et la réalisation d'un parking P+R.

OBJECTIFS

- Permettre la réalisation d'un équipement public ou privé nécessaire aux habitants de Sauverny et du Pays de Gex: centre technique municipal, centre de première intervention, etc.
- Permettre la réalisation d'un parking P+R ;
- Réaliser un traitement qualitatif des limites du secteur afin de garantir une intégration paysagère optimale ;
- Laisser des ouvertures visuelles vers les paysages environnants et les contreforts du massif jurassien ;
- Tisser un maillage de voies connectées avec le réseau existant en favorisant les perméabilités et la mobilité douce.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création d'un équipement public communal ou intercommunal au nord du secteur, de type centre technique municipal, centre de première intervention ou autre selon les besoins à venir ;
- Permettre la création d'un parking P+R d'une capacité d'environ 20 à 70 places sur une emprise approximative de 3000 m² accompagné d'un arrêt de transport en commun et d'un parking à vélos. Il sera à créer au sud du secteur en bordure des RD 15, 15C et du rond-point, à proximité immédiate de l'arrêt de bus de la ligne régionale 33 Valserhône-Divonne-les-Bains et de la ligne Maconnex – Divonne-les-Bains – Coppet ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Préserver la vue existante sur les paysages environnants et notamment les contreforts du massif du Jura en adaptant la hauteur des constructions et en réalisant une implantation discontinue du bâti ;
- Traiter la transition village/campagne par une végétalisation en limite de site: privilégier la création de haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité (notée frange tampon paysagère sur plan en continuité de la haie d'arbre existante) ainsi qu'un espace végétalisé traité qualitativement entre la RD 15, le parking P+R et la zone d'équipement ;
- Les boisements existants au Nord du secteur devront être conservés et renouvelés en fonction de leur état sanitaire.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Cette OAP est desservie par la ligne de bus régionale 33 reliant Valserhône à Divonne-les-Bains par Ferney-Voltaire et de ligne de bus n°814 ;
- Réaliser l'accès véhicules au secteur depuis la RD 15 ou la RD 15 C en amont du rond-point, en accord avec la direction des routes du Département de l'Ain ;
- Créer un accès en mode doux en amont du rond-point côté RD 15 en direction de Divonne ;
- Créer un cheminement en liaison douce reliant le Nord-Est au Sud-Ouest du secteur, au départ en bordure de la RD 15 puis entre la zone d'équipement et l'espace végétalisé puis entre la zone d'équipement et le parking P+R.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

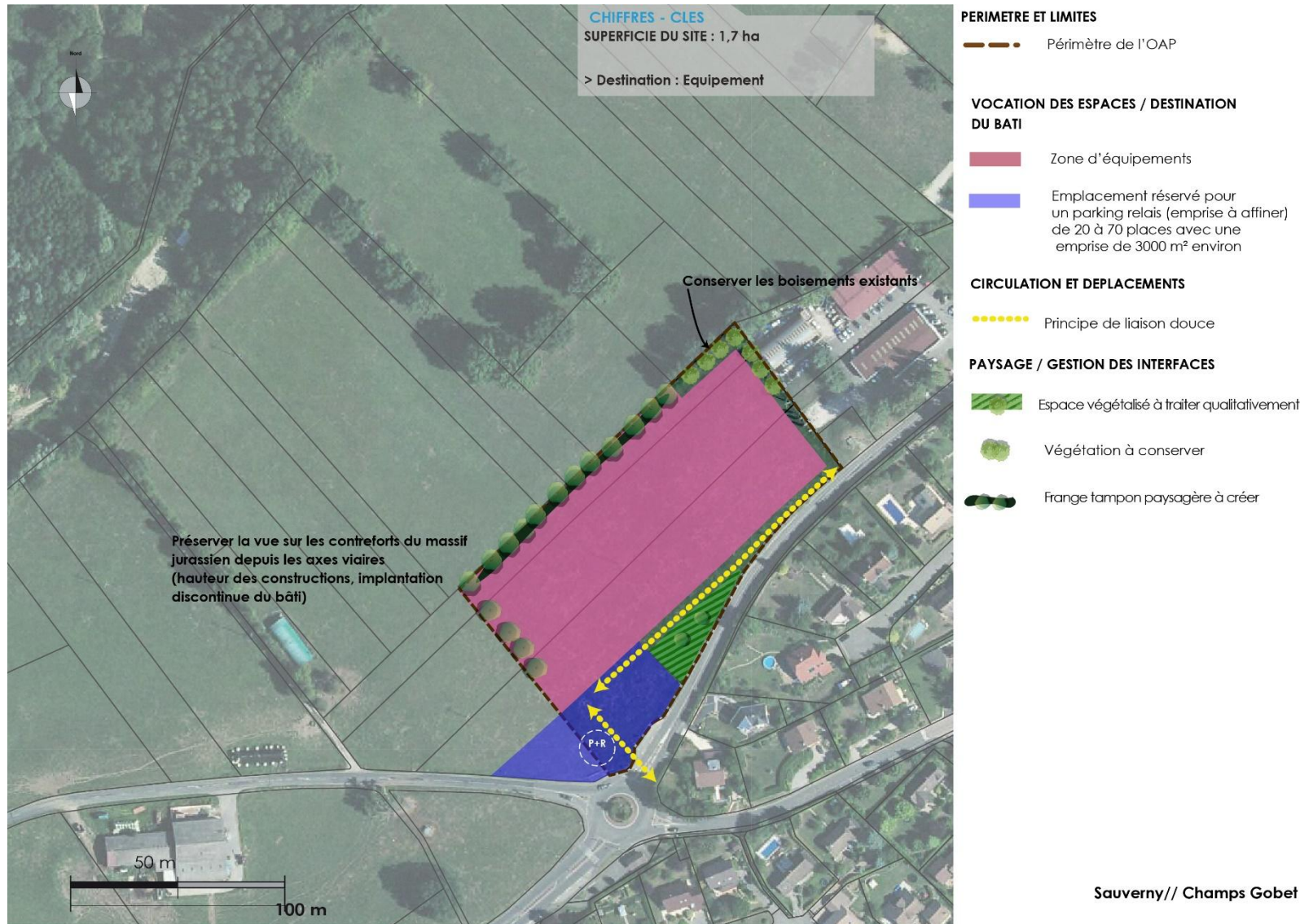
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement avec obligation de mise en place d'un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et favoriser l'infiltration des eaux ;
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts privés, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés...
- Imposer des essences locales, adaptées au climat, variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Végétaliser les espaces communs.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

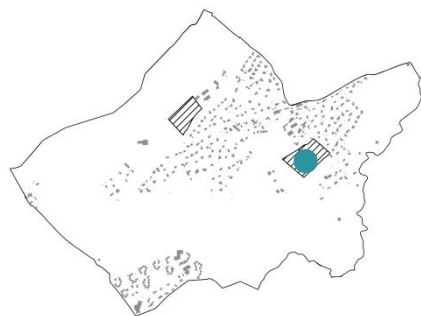
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Sauverny
Commune rurale du Nord
OAP Les Noirettes
2,45 hectares
Habitat



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Les Noirettes/ Vue depuis la route de la douane

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Sauverny est identifiée dans le PADD comme une commune rurale. L'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

L'OAP **Les Noirettes** se situe dans une dent creuse au cœur du village, à proximité immédiate du centre et à égale distance de la Mairie et de la douane. Sa situation en limite de la campagne et de la ville en fait un secteur stratégique de développement.

Ce secteur est bordé au nord-est par la route de la douane, au sud-ouest par le centre sportif et par des espaces agricoles. Actuellement constitué de champs enherbés et d'un bosquet en limite de la route de la Douane, il présente une faible déclivité.

Cette OAP a pour objet de permettre une urbanisation raisonnée permettant de réaliser la liaison entre le centre du village, le quartier de l'église et le futur parc. Elle doit travailler l'insertion paysagère de manière qualitative afin de ne pas compromettre le cadre de vie existant.

OBJECTIFS

- Réaliser une opération cohérente, reliant deux secteurs urbanisés : le centre et le quartier de l'église ;
- Mettre en place une densité d'habitat compatible avec le bâti environnant et le paysage ;
- Réaliser un traitement qualitatif des limites du secteur, notamment au bord de la route de la douane ;
- Laisser des ouvertures visuelles vers le paysage immédiat et le grand paysage notamment les montagnes environnantes,
- Tisser un maillage de voies connectées avec le réseau existant en favorisant les perméabilités et les modes doux,
- Assurer un traitement paysager qualitatif venant se connecter à la campagne.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de maximum 60 logements avec 30 logements par phase intégrant 25% de logements sociaux et avec une densité de 25 log/ha environ ;
- Chaque phase intégrera à la fois la réalisation des logements et des aménagements du secteur concerné (cf. schéma d'aménagement).
- L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est soumise à une condition :
 - Programmation de la phase 2 : les travaux projetés dans la phase 2 ne pourront débuter qu'après la réalisation de la phase 1 et après la délivrance de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de la phase 1.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Créer une urbanisation de transition en créant deux secteurs moyennement denses avec de l'habitat collectif au Nord (R+1+ combles) et de l'habitat individuel groupé (R+1) au Sud;
- Travailler les implantations bâties afin de garantir les vues sur le grand paysage et perpendiculairement à la route de la douane;
- Favoriser une architecture sobre et de qualité en lien avec l'identité gessienne, constituée de volumes simples ;
- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants ;
- Les hauteurs des constructions et le coefficient d'emprise au sol respecteront les règles définies par la zone UGm2 soit :
 - La hauteur totale maximale autorisée est de 9m et de 7m à l'égout du toit
 - L'emprise au sol maximale des constructions est de 25% de la superficie de l'unité foncière.

- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du centre-bourg (paysage bâti et non bâti) ;
- Préserver les arbres existants afin de marquer de façon qualitative la transition avec l'espace non bâti.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- L'opération sera desservie au niveau de la route de l'Église et possiblement depuis la route de la douane ;
- Ces deux accès seront connectés au site par deux voies de desserte perpendiculaires qui se joindront au sud-est de l'opération. Par ailleurs, la voie prévue depuis la route de l'Église fera l'objet d'un élargissement en limite de la salle des fêtes afin de permettre une desserte tous modes ;
- La desserte interne se fera suivant un principe de deux axes perpendiculaires : l'axe nord-est – sud-ouest permettra de desservir tous les îlots et l'axes sud-est – nord-ouest offrira la possibilité de connecter le site aux futures opérations ;
- Réaliser un parking souterrain et quelques places de stationnement aérien notamment pour les places visiteurs ;
- Réaliser une promenade piétonne et de mobilité douce perpendiculairement à la route de la douane comprenant des espaces paysagers et les parkings aériens ;
- Créer d'autres cheminements en liaison douce, en parallèle à la route de la douane, permettant la liaison entre le centre sportif et le Nord-Ouest de la parcelle et de potentiels futurs accès vers le centre du village.

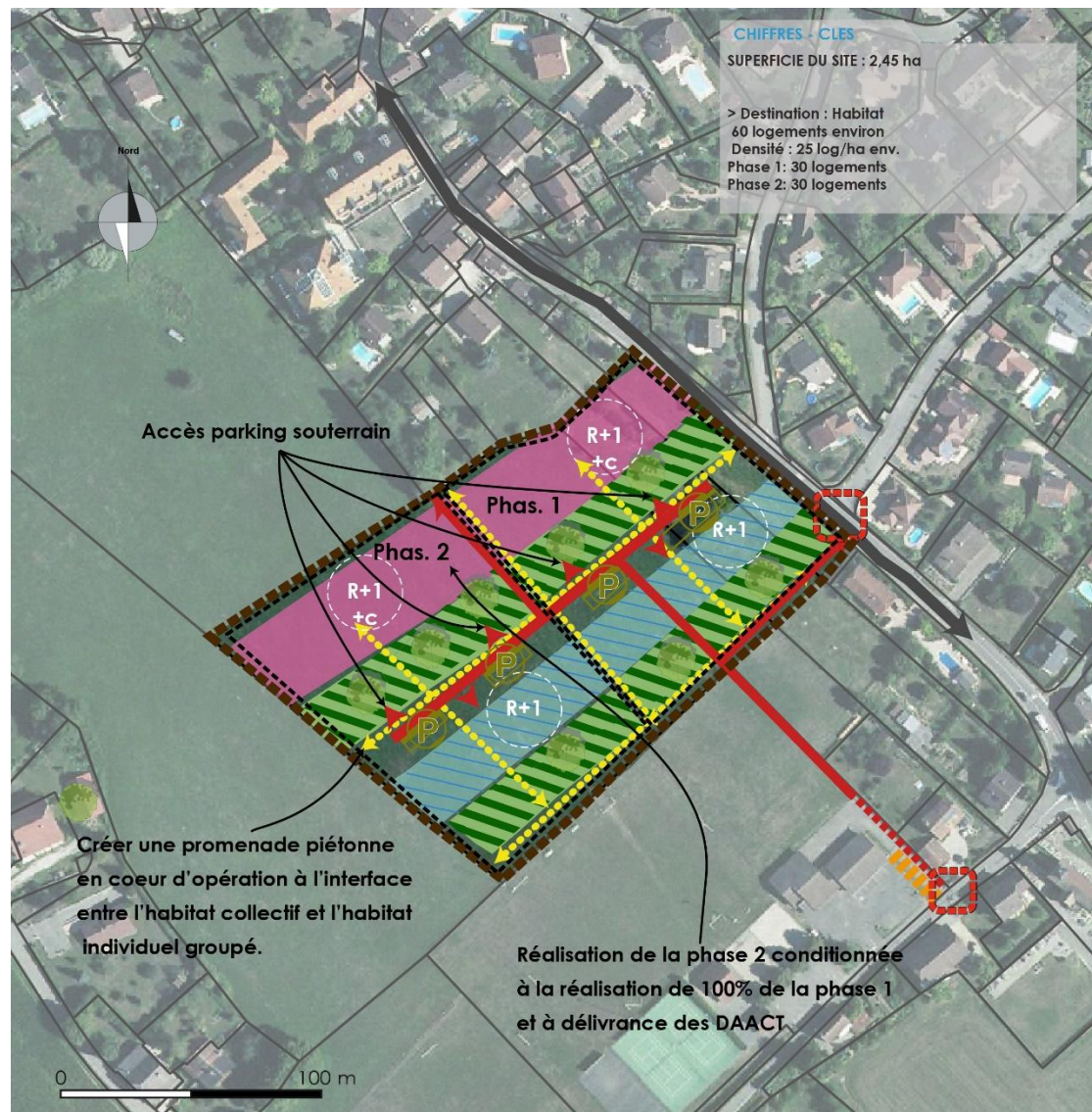
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Créer des espaces paysagers qualitatifs multifonctionnels comprenant des espaces communs de type square, aire de jeux pour enfants, etc ;
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts privés, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés ;
- Végétaliser les espaces communs paysagers et aires de stationnement ;
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Conserver les structures paysagères existantes ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement avec obligation de mise en place d'un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et favoriser l'infiltration des eaux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible ;
- Une étude de sol viendra préciser la nécessité de créer un bassin de rétention.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+n Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif
 Habitat individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
 Voies existantes à préserver
 Principe de desserte tous modes
 Principe de liaison douce
 Localisation préférentielle des stationnements aériens
 Principe d'accès aux parkings
 Principe d'élargissement de la voie

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espaces libres des constructions à créer
 Traitement qualitatif paysager/architectural à apporter

REALISATION DES TRAVAUX

Phas.1
 Phas.2
 Réalisation après 100% de la phase 1 et après délivrance des DAACT

Sauverny// Les noirettes



- *Centre village*
- *Résidence sénior / Zone d'activités*
- *Services communaux*

CONTEXTE

Ségny
Centre village
Ville
1,50 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Centre village / Vue depuis la rue des Plantages

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ségny s'est structurée autour d'un bourg accueillant des commerces et services de proximité tout en offrant un cadre de vie encore préservé à proximité d'espaces naturels. L'enjeu pour la commune est d'encadrer le développement de demain généré par le passage du futur BHNS en maîtrisant l'urbanisation de ces espaces libres stratégiques tout en conservant son identité.

Le secteur d'OAP centre village a vocation à renforcer le bourg existant en encadrant l'urbanisation en continuité d'un vaste secteur encore non bâti.

OBJECTIFS

- Renforcer le centre bourg de la commune de Ségny grâce au développement d'une zone en continuité immédiate ;
- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Travailler les transitions entre le projet et l'environnement bâti existant : tissu ancien mixte de centre bourg au nord, bâti d'activités et logements collectifs à l'ouest et terres cultivées au sud ;
- Proposer des continuités entre le projet et le centre bourg au nord qui concentre les commerces, services et équipements de la commune ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

Trame Verte et Bleue

Le site est localisé dans l'enveloppe urbaine sur des espaces cultivés et bâtis peu fonctionnels pour la biodiversité. Cependant, il abrite de nombreux petits éléments de trame verte (arbres adultes, haies) à conserver. Cela permettra d'inscrire le périmètre d'étude dans la trame verte urbaine présente de manière diffuse à proximité.

Déplacement

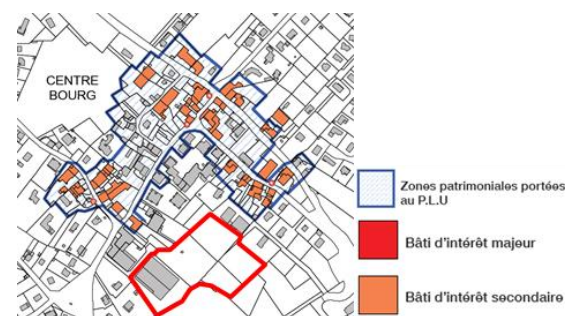
L'OAP est située à proximité du réseau de bus genevois. A noter également la présence d'itinéraires inscrits au PDIPR à l'ouest ainsi que de liaisons douces à l'est offrant une opportunité de desserte du site par les mobilités actives et alternatives à l'autosolisme.

Paysage et patrimoine

Inscrit dans une dent creuse, le secteur bénéficie aujourd'hui d'un cadre de vie qualitatif grâce à la présence d'espaces végétalisés, arborés. Il se situe de surcroît en limite de terrains agricoles qui participent à l'ambiance paysagère apaisée. Le site est localisé, d'autre part, dans un secteur de plaine, avec une forte visibilité sur le massif du Jura. L'insertion des nouvelles constructions au sein du bâti existant représente un enjeu stratégique sur ce secteur au regard de sa proximité avec le centre-bourg et des nombreuses constructions typiques de l'architecture locale (dont certaines sont identifiées comme bâtiments d'intérêt par le CAUE). Il s'agira aussi de ne pas dégrader les vues sur les massifs environnant par l'intégration des nouveaux bâtiments.



Analyse TVB à l'échelle du site



Les éléments patrimoniaux de la commune



Vue depuis la rue des plantages, au sud

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Risques et nuisances

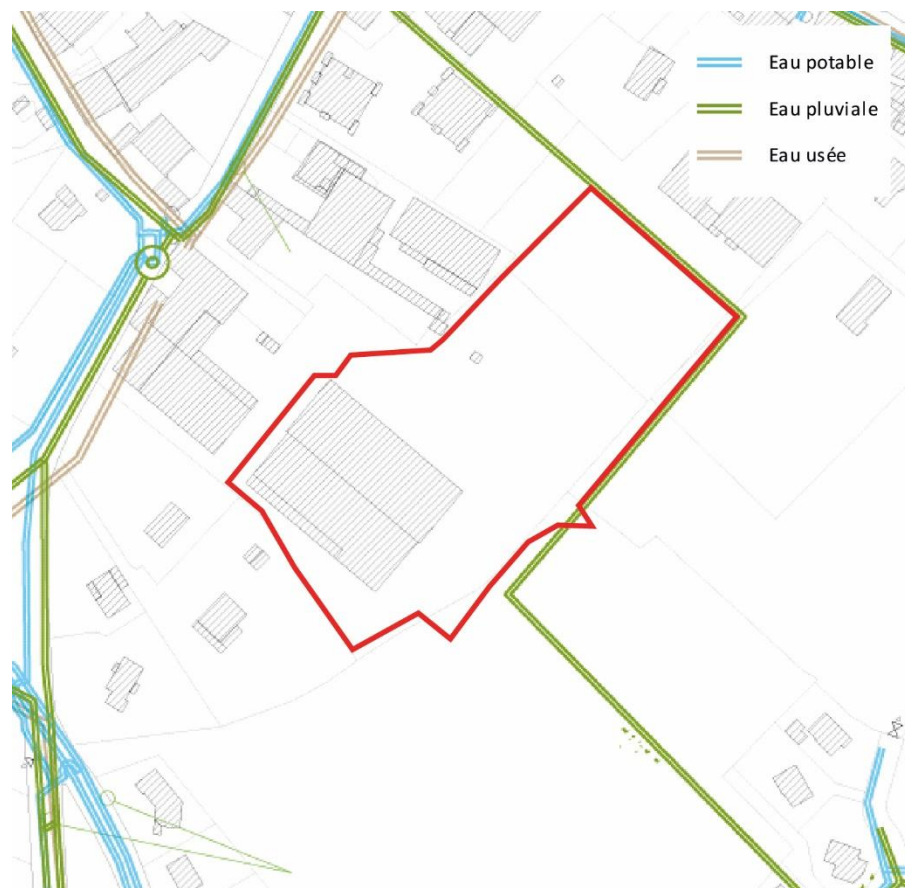
Le site est peu soumis aux risques naturels. Il présente une sensibilité faible au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles, et se trouve hors des zones potentiellement impactées par une crue décennale ou centennale. De surcroît, aucune nuisance environnementale connue n'impacte aujourd'hui ce secteur.

Ressource en eau

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte. A noter néanmoins que le réseau de pluvial du secteur est saturé d'après l'étude hydrologique menée sur la commune.

Servitudes d'utilité publiques

Le site d'OAP est concerné par une servitude attachée aux réseaux de télécommunication (PT3 : câble PTT).



Réseaux présents à proximité du site d'étude – EVEN Conseil

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d’espaces perméables	--	--
Paysage et patrimoine	Conservation d’un tissu végétalisé qualitatif et intégration architecturale et paysagère	--	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait : gonflement des argiles	--	--
Gestion de l’eau	--	Réseau d’eaux pluviales saturé	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 100 à 130 logements environ pour une densité moyenne de 80 logements/ha sur le secteur et prévoir 30% de LLS, 25% de LLI et 15% de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Privilégier l'implantation de logements collectifs sur la majeure partie du site et prévoir l'implantation de logements individuels sur un secteur plus limité ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Travailler sur la dégressivité des hauteurs depuis l'ouest (hauteur maximum R+2+C) vers l'est (R+1 maximum) afin de garantir une transition douce avec l'existant ;
- Créer un espace vert paysager central ayant pour vocation de préserver un espace de respiration mais également de proposer un lieu de rencontre et d'arrêt pour les futurs habitants du secteur ;
- Prévoir une végétalisation des axes de desserte voitures et modes doux se connectant à l'espace vert central ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de plusieurs accès sur les différentes faces du projet afin de garantir un bouclage du site et une fluidification des déplacements : 3 accès sur la rue des Plantages au sud et un au nord sur la rue des Rosellets ;
- Permettre la réalisation d'un bouclage interne avec la création d'une voie principale est-ouest ;
- Créer des continuités piétonnes sur l'ensemble du site en parallèle des voies de desserte voitures ;
- Prévoir une liaison piétonne paysagère faisant le lien entre le projet et l'école au nord ;

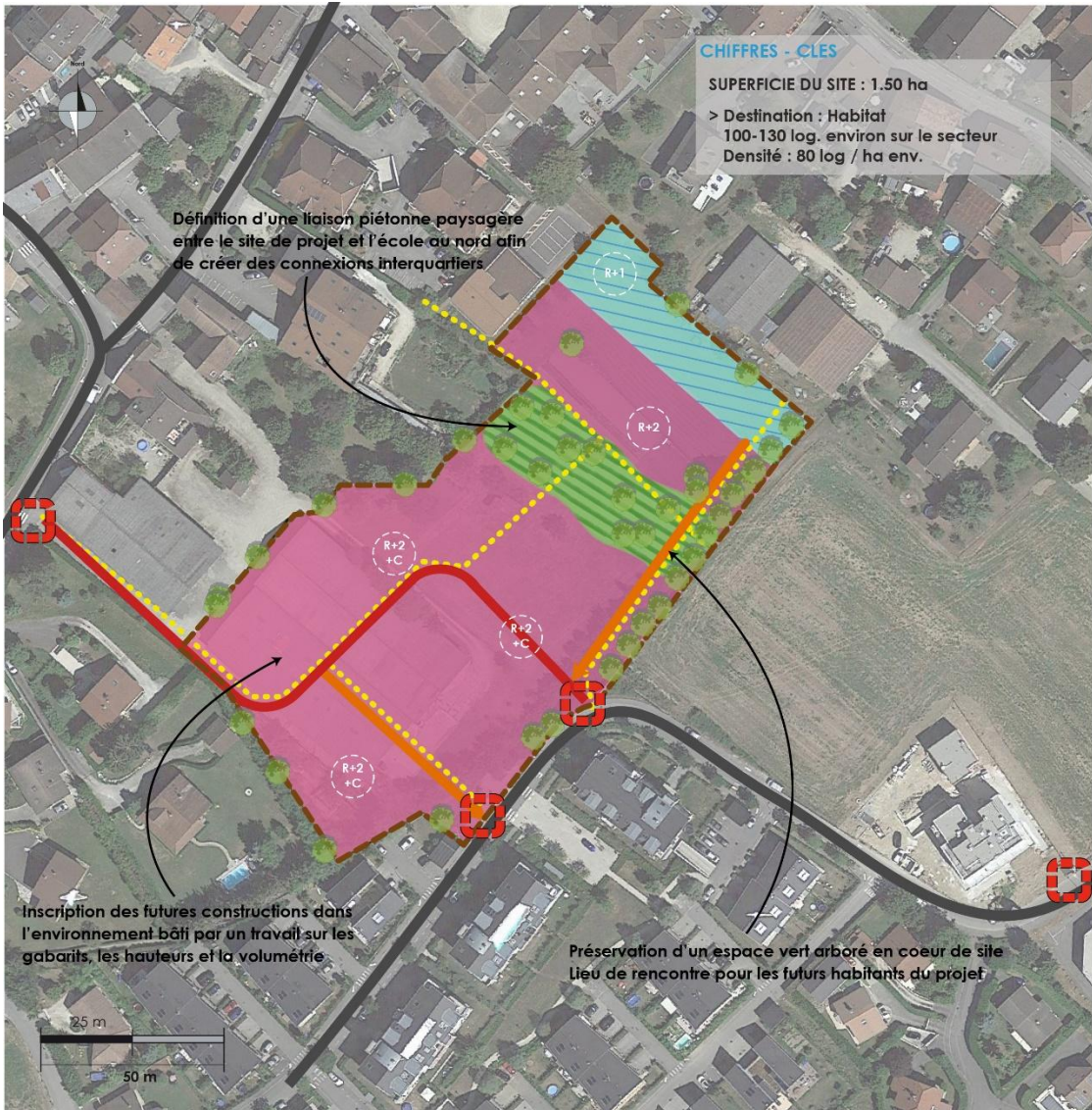
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Planter des éléments végétaux sur le site pour maintenir la Trame Verte et Bleue urbaine en prêtant attention à la fonctionnalité écologique (essences locales, densité végétale...) ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité et une architecture respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) pour préserver le cadre paysager et l'ambiance apaisée et intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimonial ;
- Traiter les franges urbaines en limite de l'OAP afin de créer une transition arborée qualitative avec les espaces agricoles ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales et planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales et maintenir autant que possible la transparence hydraulique ;
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes. ;
- Intégrer la servitude attachée aux réseaux de télécommunications qui impose à l'aménageur ou au propriétaire de déclarer les travaux 3 mois à l'avance au bénéficiaire de la servitude.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif
Habitat individuel / individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
Voies existantes
Principe de desserte principale
Principe de desserte secondaire
Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager

CONTEXTE

Ségny
**Résidence sénior &
zone d'activités**
Ville
0,95 & 19,6 hectares
Mixte



OAP concernée ●



*Localisation de l'OAP Résidence sénior – zone d'activités
/ vue sur le site d'OAP*

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ségny s'est structurée autour d'un bourg accueillant des commerces et services de proximité tout en offrant un cadre de vie encore préservé à proximité d'espaces naturels. L'enjeu pour la commune est d'encadrer le développement de demain généré par le passage du futur BHNS en maîtrisant l'urbanisation de ces espaces libres stratégiques tout en conservant son identité.

Le secteur est identifié dans sa partie nord au sein du SCoT comme zone commerciale d'importance. Par ailleurs, ce secteur de développement bénéficie d'une forte visibilité de part son positionnement de part et d'autre de la RD1005. Cette situation nécessite une réflexion sur son intégration et sur son fonctionnement du fait d'une programmation différente entre une partie nord dédiée aux commerces et une partie sud prévue pour l'accueil d'une résidence autonomie.

OBJECTIFS

- Poursuivre la structuration de l'entrée de ville en lien avec l'existant, le long de la RD1005 ;
- Proposer un projet mixte permettant d'accueillir une résidence sénior au sud et des activités commerciales au nord tout en respectant le fonctionnement de ces deux espaces et en leur garantissant une installation pérenne ;
- Travailler les transitions et les franges avec l'environnement immédiat, renforcer par une topographie plutôt faible et des paysages ouverts notamment sur le grand paysage et les massifs environnant.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Trame Verte et Bleue

Le site est constitué de parcelles agricoles, ponctuées par deux maisons individuelles. Cultivé et en extension de l'enveloppe urbaine, ce secteur apparaît comme relativement peu fonctionnel au regard de la continuité écologique. La présence d'un ruisseau et d'une ripisylve à l'ouest ainsi que d'éléments boisés viennent témoigner des enjeux de biodiversité présents à l'échelle locale. Le SCoT reconnaît la partie nord-est du site comme coupure verte à préserver de l'urbanisation et on note la présence le long de la limite est du périmètre d'un corridor linéaire principal relativement contraint.

Paysage et patrimoine

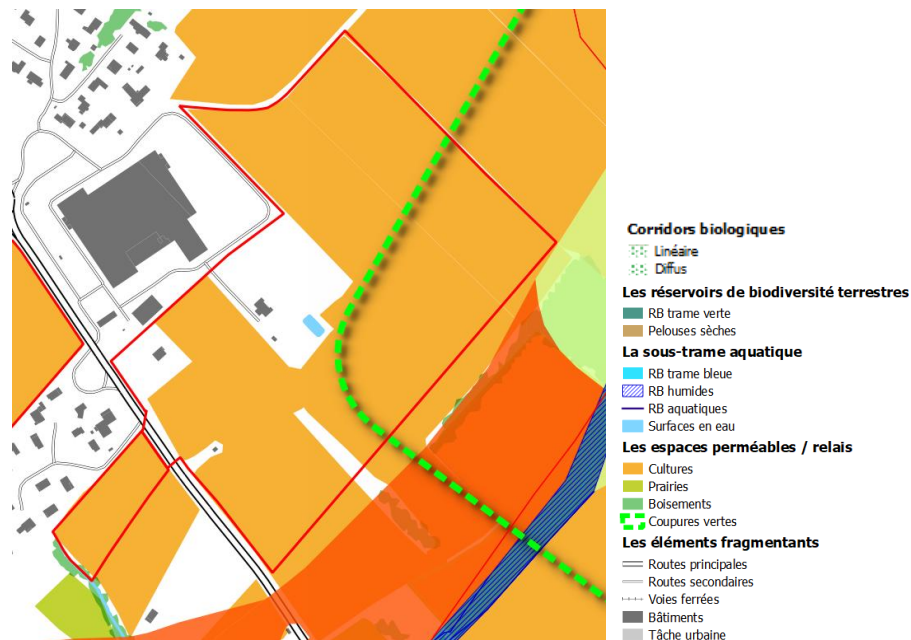
Le site s'inscrit dans un cadre rural offrant une ambiance apaisée et naturelle en s'appuyant sur le verger servant de transition entre l'espace cultivé et les habitations à l'ouest du périmètre. Les alignements d'arbres bordant les limites parcellaires viennent souligner les reliefs qui s'inscrivent en fond dans le grand paysage. Au sud, le regard se bloque sur la frange arborée bordant le Lion et marquant la limite avec la commune d'Ornex. La présence du centre commercial est un facteur de banalisation du secteur du fait du faible traitement paysager et de l'absence de transition entre la zone d'activités et les espaces agricoles.

Déplacement

Le site est desservi, au niveau de la RD1005 par le réseau de bus genevois et par le projet de véloroute entre Gex et Ferney-Voltaire. A noter également la présence d'itinéraires inscrits au PDIPR au sud-ouest du site.

Risques et nuisances

Le site est peu soumis aux risques naturels mais présente quand même une sensibilité faible au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le secteur est affecté par les nuisances sonores liées au trafic sur la RD1005 (classement de la voie en catégorie 3).



Inscription du site d'étude dans la Trame Verte et Bleue du Pays de Gex



Secteurs affectés par le bruit lié au trafic de la RD1005

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ressource en eau

Le réseau d'alimentation en eau potable est présent au niveau de la route départementale. Concernant le réseau d'assainissement, 2 situations distinctes existent au droit du périmètre : la partie à l'est de la RD1005 est comprise dans l'actuelle zone d'assainissement collectifs alors que la parcelle située à l'ouest de la RD n'est pas raccordée. Le réseau d'eaux usées dessert toutefois la zone résidentielle implantée au nord, une canalisation longe donc le secteur.

Concernant l'assainissement pluvial, le réseau est existant au nord du secteur. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales dans le cadre des aménagements qui conduiront à une artificialisation et une imperméabilisation des sols.

Servitudes d'utilité publiques

Le site est concerné par une servitude attachée au câble de télécommunication courant au niveau de la RD1005 (PT3 : câble PTT).

Une conduite de gaz est présente à environ 250m du site. GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Biodiversité à l'échelle locale Coupure verte / corridor au SCoT	--
Paysage et patrimoine	--	Intégration visuelle des nouveaux bâtiments pour limiter le phénomène de banalisation et valorisation du grand paysage	--
Risques et nuisances	--	Aléa faible de retrait : gonflement des argiles Nuisances sonores	--
Gestion de l'eau	Raccordement assainissement partie ouest		--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques sur la partie au nord de la RD1005 et implanter, en partie ouest, un équipement permettant d'accueillir un projet de résidence sénior ;
- Prévoir la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux, 25% de logements locatifs intermédiaires ;
- Prévoir une part minimale de 40% de logements de type T1/T2 et de 20% de logements de type T4/T5 ;
- Permettre la réalisation de 10% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI ;
- Prévoir la réalisation d'un P+R en partie ouest du site d'environ 30 places ;
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet à vocation économique est soumise à opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur à vocation d'équipement peut se faire de manière indépendante de l'autre secteur.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes bâties de qualité en menant une réflexion sur les matériaux utilisés et les formes et gabarits réalisés afin de favoriser l'insertion de la zone dans l'environnement bâti et paysager ;
- Sur la partie au sud de la RD, prévoir une ou des construction(s) en R+2 maximum et favoriser une implantation la plus au nord du tènement possible tout en respectant un recul paysager par rapport à l'axe de la voie ;

- Créer une bande verte paysagère le long de la RD d'une profondeur de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie participant à la valorisation de l'entrée de la commune et un espace tampon paysager conséquent en partie est du site afin de traiter la transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- Mettre en place une frange tampon paysagère sur toutes les limites du site (hormis celle donnant sur la RD) afin de gérer la transition avec les espaces agricoles et naturels ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès mutualisé aux deux secteurs, situé soit sur la rue du Fontaillon, soit sur la RD1005, de manière à limiter les points d'entrée / sortie et de sécuriser au mieux le futur carrefour ;
- Le lancement des travaux de la zone d'activités pourrait être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et en application du décret n°016-1190 du 31 août 2016.
- Prévoir un second accès au site depuis le rond-point existant à l'ouest du site permettant ainsi de desservir le P+R créé et d'accéder également à la zone d'activités économiques ;
- Accompagner les voies de desserte d'un maillage modes doux ;
- Prévoir de sécuriser les déplacements modes doux le long de la RD ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et des espaces de stationnement en aménageant une partie de l'emprise par des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Créer un espace végétalisé en bordure de la RD1005 afin de réduire la sensation de bruit ;
- Planter les équipements publics sensibles en dehors de la zone affectée par le bruit ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité qui valorisent l'entrée de ville afin de limiter la banalisation, et qui intègrent les critères écologiques (essences locales, densité végétale...) afin de renforcer la trame verte urbaine ;
- Traiter les nouvelles franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition végétalisée qualitative ;
- Privilégier les plantations d'essences adaptées au sol peu profond et à la pente ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVITUDE

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes et adapter le réseau d'eau pluvial au projet en privilégiant l'implantation de noues et espaces verts de pleine terre pour maîtriser les écoulements pluviaux ;
- Intégrer la servitude attachée aux réseaux de télécommunications qui impose à l'aménageur ou au propriétaire de déclarer les travaux 3 mois à l'avance au bénéficiaire de la servitude.
- Une canalisation de gaz est présente à environ 250m du projet. GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Limite communale
- Secteur de projet à vocation économique
- Secteur de projet à vocation équipement

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activité économique
- Résidence sénior
- Parking Relais (P+R)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊙ Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte
- Voies existantes à préserver
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère à créer
- Arbres existants à préserver
- Espace vert Paysager

Ségny //
Résidence autonomie et Zone d'activités

CONTEXTE

Ségny
Services communaux
Ville
2 100 m²
Équipement



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Services communaux / Vue depuis la route des Rosellets (D78C)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ségny s'est structurée autour d'un bourg accueillant des commerces et services de proximité tout en offrant un cadre de vie encore préservé à proximité d'espaces naturels. L'enjeu pour la commune est d'encadrer le développement de demain généré par le passage du futur BHNS en maîtrisant l'urbanisation de ces espaces libres stratégiques tout en conservant son identité.

L'OAP Services communaux est située à la sortie sud de l'agglomération de Ségny, à proximité du quartier de l'Ouche. Le terrain est actuellement un champ de pâture.

L'OAP a pour objet d'anticiper les besoins de la commune en équipements communaux, à un emplacement en continuité d'urbanisation avec l'urbanisation de la ville de Ségny.

OBJECTIFS

- Anticiper les besoins de Ségny en matière d'équipements publics ;
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère de l'équipement dans la continuité de l'espace existant ;
- Garder une cohérence d'urbanisation avec le bâti existant de Ségny très peu mité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création d'équipements publics nécessaires à la commune de Ségny ;
- Créer un hangar de 400 m² ainsi qu'une plateforme de stockage pour les matériaux issus de la voirie.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Favoriser l'intégration des bâtiments dans le paysage pour conserver le caractère rural du site, avec une transition vers l'espace non bâti ;
- Traiter la transition ville/campagne par une végétalisation en limite de site privilégiant la création de haies vives plurispécifiques favorables aux déplacements des espèces et à la biodiversité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Aménager un accès unique au site au nord de celui-ci, sur l'emplacement d'un accès déjà existant.

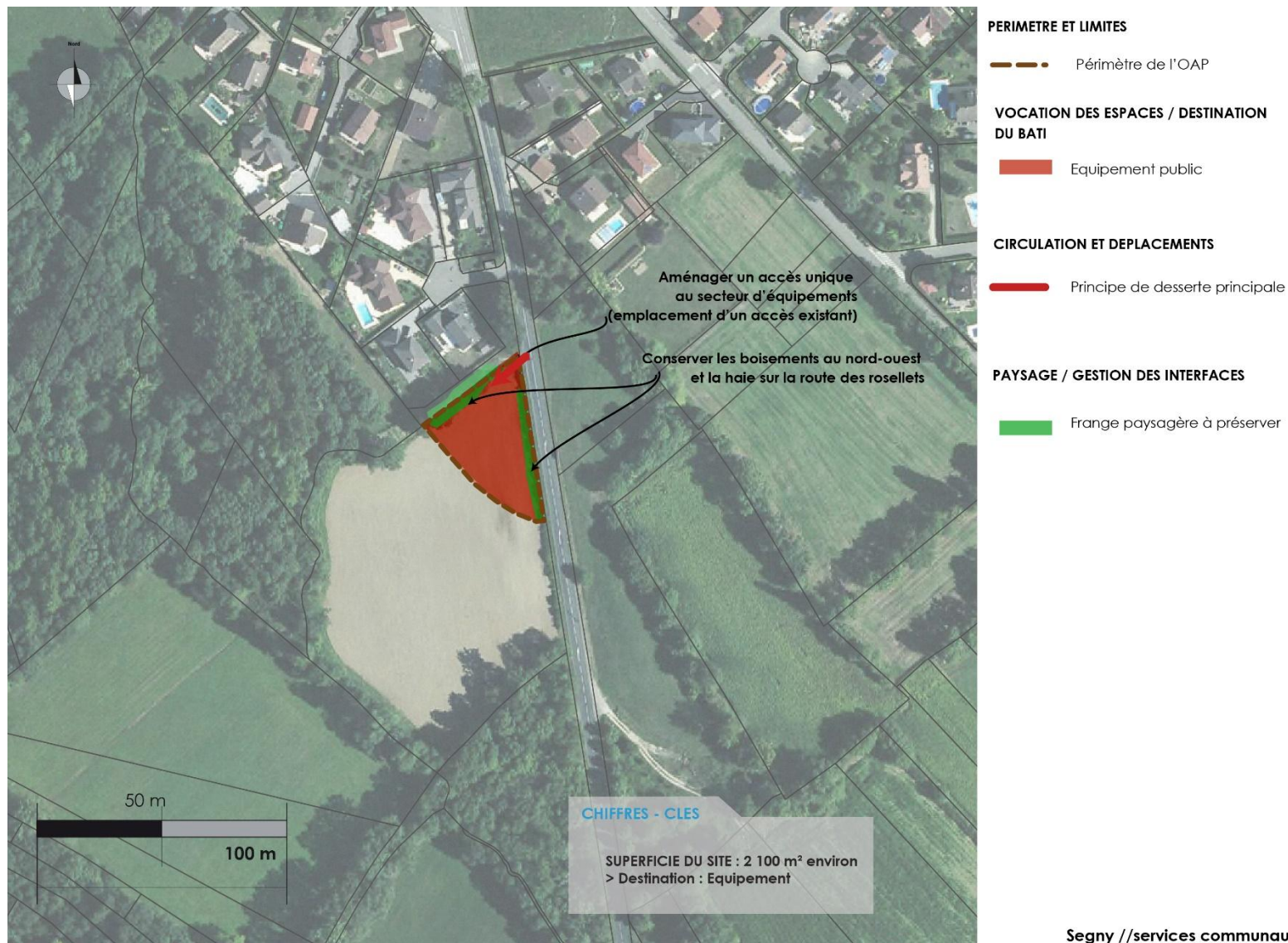
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver les boisements déjà existants au nord-ouest et la haie sur la route des Rosellets ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



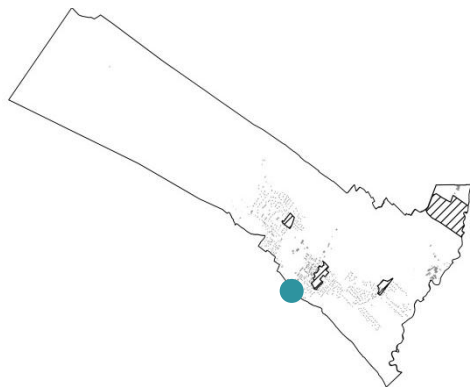
Segny //services communaux



- *Chemin de Cairoly*
- *Cœur de village*
- *Gare*
- *La clairière*
- *Zone de loisirs*

CONTEXTE

Sergy
Chemin de Cairoly
Pôle de l'agglomération
central
3 300 m²
Habitat (2760 m²)



OAP concernée ●



L'OAP Chemin de Cairoly vue depuis la RD89B

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune de Sergy, de par sa situation et son développement urbain, est classée comme pôle de l'agglomération centrale formé avec les commune de Saint-Genis-Pouilly et Thoiry. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain stratégique et réfléchi à l'échelle du pôle d'agglomération centrale.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain de la commune de Sergy par la mise en place de quatre OAP.

L'OAP **Chemin de Cairoly** vise programmer la construction de logements sociaux de la commune en permettant de combler les dents creuses dans le respect de la typologie résidentielle existante.

OBJECTIFS

- Permettre la construction de logements sociaux dans un secteur situé à proximité du centre urbain par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu existant ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants ;
- Conserver les éléments paysagers les plus marquants : l'opération devra mettre valeur la qualité paysagère du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 12 logements pour une densité moyenne de 44 logements par hectare ;
- Créer une opération de 100 % de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir une typologie d'habitat collective.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+2 ;
- Optimiser l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, orientations, matériaux...) en cohérence avec le tissu existant ;
- Conserver les arbres existants en frange du site.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir l'accès au site depuis la D89B avec une desserte interne et une aire de retournement ;
- Mettre en place une traversée du site réservée aux modes doux ;
- Prévoir une aire de stationnements mutualisées arborées et limiter les surfaces imperméables.

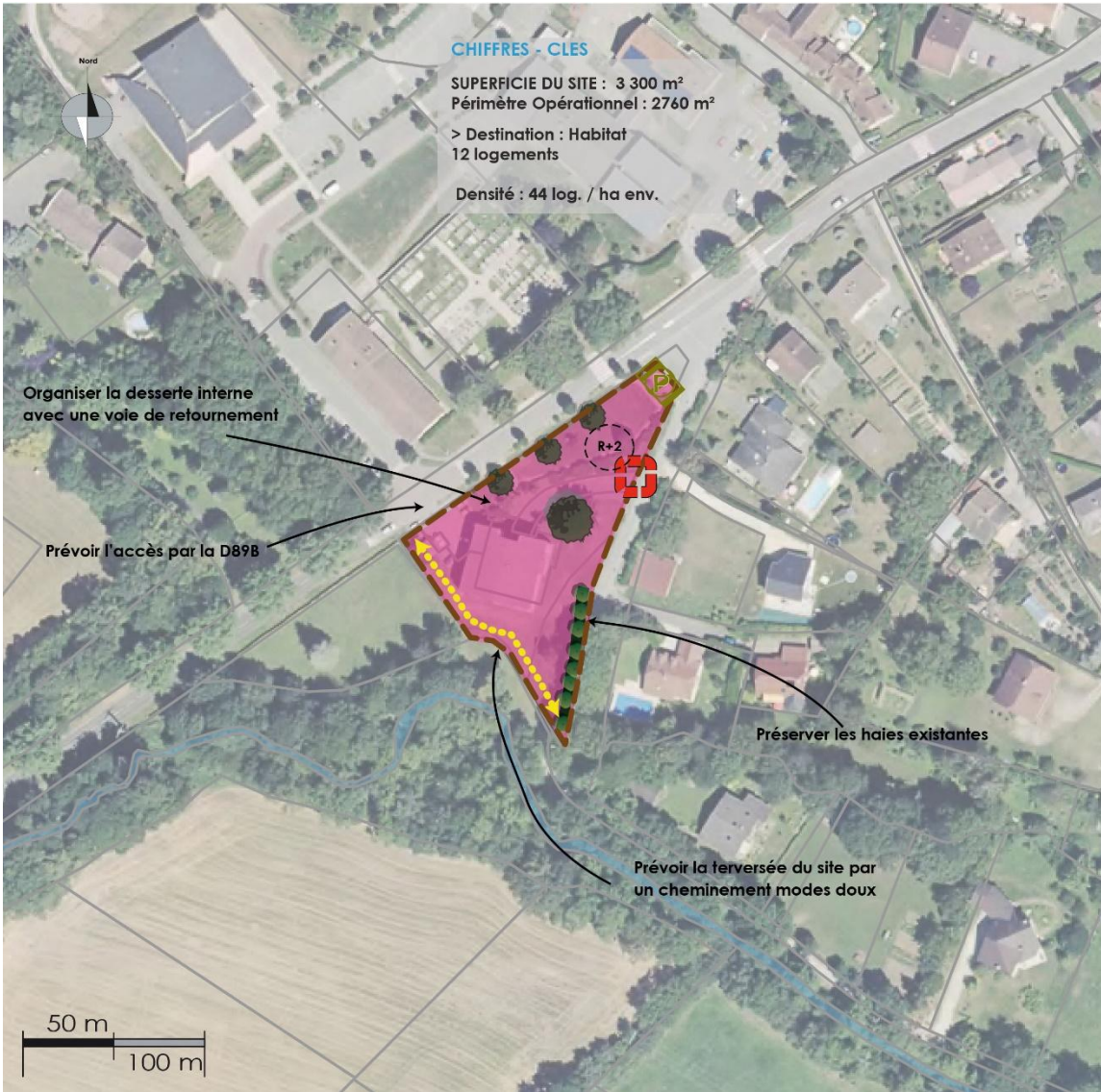
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver les arbres de haute tige existants ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, les espaces collectifs seront traités en revêtements poreux afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+2 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe de desserte principale tous modes

Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

Principe de liaison douce

Principe d'accès tous modes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbre existant à préserver

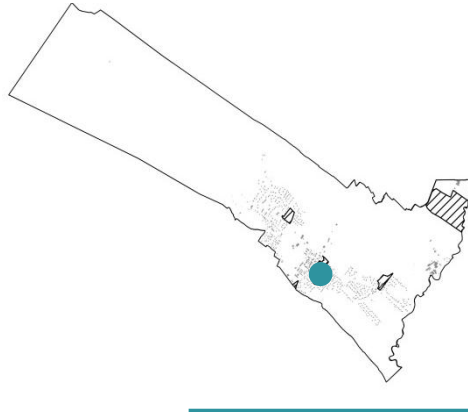
Frange paysagère à préserver

SERGY/Chemin de Cairoly

CONTEXTE

Sergy
Cœur de village
Pôle de l'agglomération
central
3,3 hectares
Habitat (2,32 hectares)

OAP concernée ●



L'OAP Cœur de village vue en relief

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune de Sergy, de par sa situation et son développement urbain, est classée comme pôle de l'agglomération centrale formé avec les communes de Saint-Genis-Pouilly et Thoiry. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain stratégique et réfléchi à l'échelle du pôle d'agglomération centrale.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain de la commune de Sergy par la mise en place de quatre OAP.

L'OAP **Cœur de village** vise à encadrer l'urbanisation d'une importante dent creuse en plein cœur du village de Sergy, dans le respect des typologies existantes.

OBJECTIFS

- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants dans une logique de mixité sociale ;
- Offrir un aménagement qualitatif par la mise en place de cheminements piétons, de stationnements mutualisés et d'espaces paysagers d'agrément ;
- Diversifier l'offre d'habitat et les typologies ;
- Intégrer une démarche de développement durable ;
- Gérer les eaux pluviales par la mise en place de bassins de rétention paysagers et sous forme de noues paysagères ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 140 logements pour une densité moyenne de 60 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux, de 15 % de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Prévoir des typologies d'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Aménager de l'habitat en R+2+Combles maximum de type collectif ou intermédiaire qui permettra une densification raisonnée du secteur au nord-ouest proche du bourg ;
- Aménager de l'habitat en R+1+Combles maximum, de type intermédiaire ou individuel groupé, jumelé ou isolé dans le secteur sud-est, en connexion avec le lotissement ;
- La hauteur des bâtiments respectera les règles des zones UCsda pour le secteur nord-ouest et UCsdb pour le secteur sud-est.
- Implantation préférentielle nord-ouest/sud-est en secteur nord-ouest et nord-est/sud-ouest en secteur sud-est (privilégier l'orientation sud, sud-est à sud-ouest, des façades principales pour favoriser des constructions respectueuses des dispositions du Grenelle de l'Environnement) ;
- Un espace public central et traversant sera prévu entre la Mairie et le lotissement. Il sera directement accessible, via notamment les cheminements piétons. Il associera des espaces de stationnement côté mairie, desservis depuis la place de la Mairie, avec des espaces de détente paysagés côté lotissement.

- Les constructions devront être implantées de la sorte à conserver des ouvertures visuelles et paysagères vers le cœur d'îlot. Ainsi entre deux constructions, un espace libre devra permettre la mise en place d'arbres et de végétation arbustive.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- La desserte de la zone sera assurée depuis l'avenue du Jura. Une voie centrale devra être aménagée et permettre la desserte automobile de tous les lots à bâtir. Traitée dans un premier temps en impasse, elle devra permettre une connexion future à la voie du lotissement (chemin des Equimoches) au sud ;
- Des connexions traversantes piétonnes/modes doux seront prévues entre le centre-bourg, la voie centrale et les voies du lotissement.
- Le stationnement règlementaire « visiteurs » des programmes de logements sera réalisé le long de la voie de desserte publique centrale. Aucun stationnement « visiteur » ne sera exigible sur les îlots privés.
- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est imposée afin de limiter l'emprise des aires de stationnements aériens à l'échelle de l'opération.
- Les stationnements pourront être partiellement (1/3 environ) réalisés en aérien sous formes de « placettes » paysagées situées au centre des 4 îlots du secteur Nord-Ouest.
- Les accès automobiles et piétons aux îlots s'effectueront depuis la voie centrale.
- Les accès piétons aux bâtiments devront être rationalisés autour des placettes en secteur nord-ouest, depuis la voie centrale en secteur sud-est.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Un espace paysager devra être aménagé le long de la nouvelle voie centrale en continuité de l'espace central. Cet espace d'agrément pour les habitants participera également à la gestion des eaux pluviales ;
- Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) feront l'interface avec les jardins existants des propriétés mitoyennes. Il s'agit de créer une zone paysagère « tampon » entre les constructions existantes et futures ;
- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (bassins de rétention, noues ouvertes par exemple).
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, les espaces collectifs seront traités en revêtements poreux afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.



— — • Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

- - - - Orientation faitage principal à respecter

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI**

 Habitat collectif ou intermédiaire

 Habitat intermédiaire ou individuel groupé

Espace public

 Bâtiment public existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe d'accès tous modes

 Stationnement
(localisation préférentielle)

 Principe de desserte principale

●●●●●●●● Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Espace paysager public

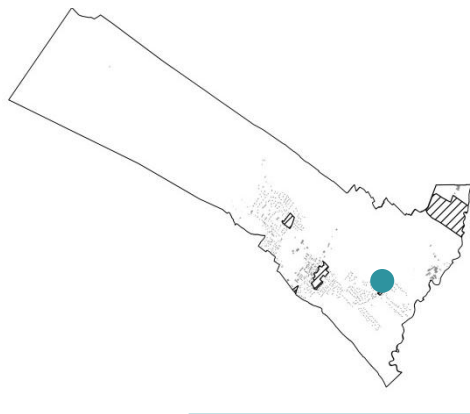
Recul des constructions par rapport à l'alignement

 Vue à préserver

CONTEXTE

Sergy
Gare
Pôle de
l'agglomération
centrale
2 hectares
Équipement

OAP concernée ●



L'OAP Gare vue depuis l'avenue du Jura

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune de Sergy, de par sa situation et son développement urbain, est classée comme pôle de l'agglomération centrale formé avec les commune de Saint-Genis-Pouilly et Thoiry. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain stratégique et réfléchi à l'échelle du pôle d'agglomération centrale.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain de la commune de Sergy par la mise en place de quatre OAP.

L'OAP **Gare** a pour vocation de permettre la réalisation d'une zone d'activités à dominante culturelle.

L'enjeu de cette opération est de mettre en œuvre toutes les conditions favorables et nécessaires à la réalisation d'un pôle thématique local dans le domaine de l'artisanat lié à la culture et à l'art.

OBJECTIFS

- Développer un véritable pôle pour les activités artisanales liées à la culture ;
- Assurer l'intégration de bâtiments à vocation industrielle dans le paysage existant ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les espaces alentours : zone bâtie, zone naturelle et agricole...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'installation d'activités artisanales liées à la culture ;
- Créer un site attractif pour les professionnels comme les particuliers avec l'aménagement d'une entrée de site en rapport avec la culture ;
- Développer des ateliers relais, notamment en lien avec l'artisanat d'art.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- La hauteur des constructions n'est pas règlementée mais les gabarits devront être étudiés de façon à optimiser l'intégration dans le cadre paysager environnant ;
- Permettre la démolition des bâtiments du site ne correspondant pas aux attentes en matière de sécurité et praticité ;
- Aménager un espace de représentation avec un élément signal culturel marquant l'entrée du site depuis l'avenue du Jura.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer une voie assurant la desserte interne de l'ensemble du site, avec une aire de retournement ;
- Prévoir un parc de stationnement mutualisé en entrée de site ;
- Connecter le site à l'emprise de l'ancienne voie ferrée pour anticiper une reconversion de celle-ci vers un site propre réservés aux modes doux.

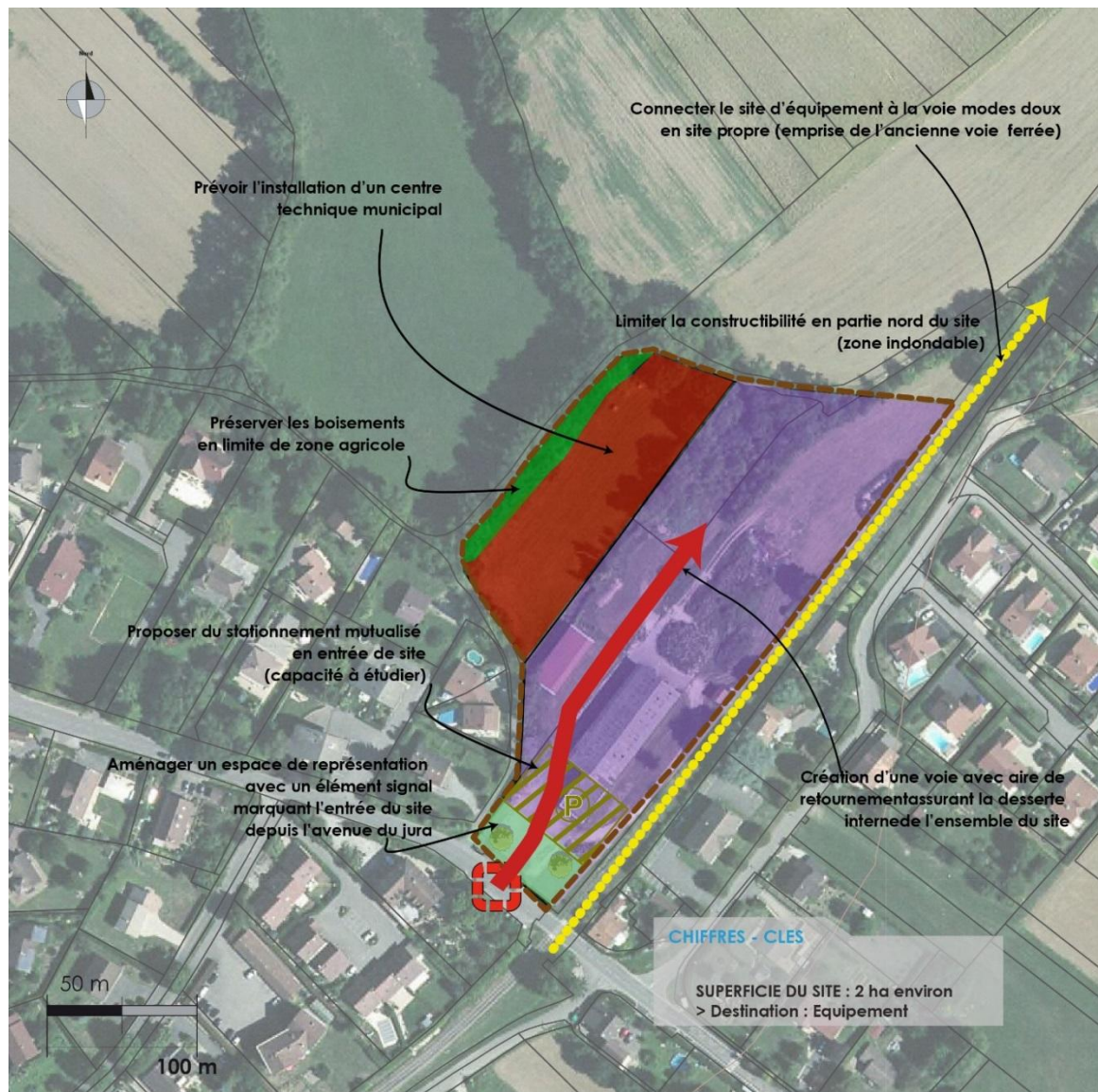
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les boisements en limite de zones agricoles. Ceux-ci serviront, en plus de leur intérêt écologique, de frange paysagère tampon ;
- Limiter la constructibilité de la partie nord du site située en zone inondable ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier la construction de bâtiments à énergie positive conçus de manière à restreindre tant que possible leur consommation énergétique. Il s'agira notamment d'adapter les futures constructions aux exigences des labels « BEPOS », « BBCA » et « bâtiment Biosourcé ».

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement. Dans ce cadre, privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère du site (techniques alternatives, noues, espaces plantés, bassins de stockage).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Equipement public

Activités culturelles

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Stationnement (localisation préférentielle)

Principe de desserte principale

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

frange boisée à préserver

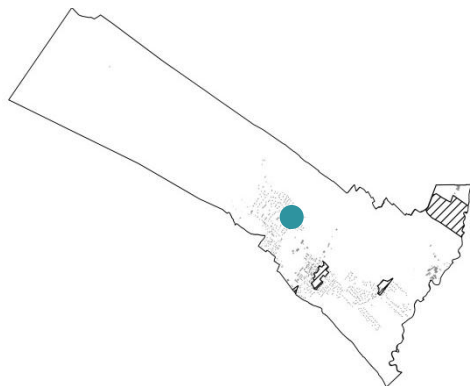
Espace paysager de qualité à aménager

Sergy // Gare

CONTEXTE

Sergy
La Clairière
Pôle de l'agglomération
central
1,74 hectare
Habitat (0,76 hectare)

OAP concernée ●



L'OAP La Clairière vue depuis la route de Crozet (D89)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune de Sergy, de par sa situation et son développement urbain, est classée comme pôle de l'agglomération centrale formé avec les commune de Saint-Genis-Pouilly et Thoiry. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain stratégique et réfléchi à l'échelle du pôle d'agglomération centrale.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain de la commune de Sergy par la mise en place de quatre OAP.

L'OAP **La Clairière** vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant de combler les dents creuses dans le respect de la typologie résidentielle existante.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre urbain par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu existant ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants dans une logique de mixité sociale ;
- Conserver les éléments paysagers les plus marquants : l'opération devra mettre valeur la qualité paysagère du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 23 logements pour une densité moyenne de 30 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir des typologies d'habitat individuel et/ou intermédiaire.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1, hauteur au faitage de 9m ;
- Optimiser l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, orientations, matériaux...) en cohérence avec le tissu existant ;
- Conserver les murs existants le long du chemin de la Cacière et de la route de Crozet pour leur intérêt patrimonial.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir l'accès au site depuis l'allée des Tilleuls ;
- Créer une desserte interne avec une voie de retournement ;
- Mettre en place un maillage modes doux sur les franges de l'opération à partir de l'axe de desserte central ;
- Favoriser les cheminements modes doux à proximité des arbres existants assurant ainsi la qualité paysagère des chemins ;
- Prévoir des aires de stationnements mutualisées arborées et limiter les surfaces imperméables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver l'allée de tilleuls au sud du site, ainsi les haies existantes ;
- Conserver un espace vert paysagé au nord du site (Zone Naturel de Loisir)
- Conserver les bosquets d'arbres pour marquer l'entrée du site ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, les espaces collectifs seront traités en revêtements poreux afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPLE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel et/ou intermédiaire
- Espace public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe de desserte principale tous modes
- Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés
- Principe de liaison douce
- Principe d'accès tous modes

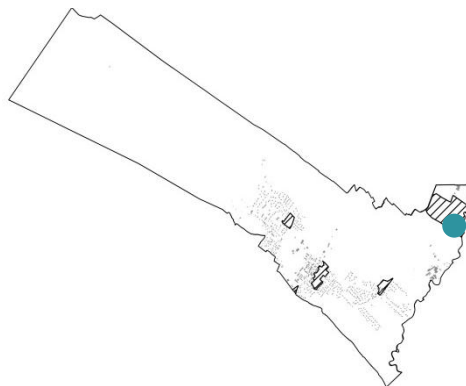
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espaces paysager tampon à préserver
- Arbres existants à expertiser
- Arbre existant à préserver
- Mur existant à préserver
- Frange paysagère à préserver et à créer

SERGY//La clairière

CONTEXTE

Sergy
Zone de loisirs
Pôle de l'agglomération
central
3,78 hectares
Equipement



OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur d'étude se trouve en limite avec la commune de Saint-Genis-Pouilly et participe pleinement au fonctionnement du secteur de l'Allondon. Ce secteur, et plus largement la commune de Saint-Genis-Pouilly bénéficie d'une forte attractivité dans tous les domaines.

Ce secteur d'OAP est positionné en extension de l'enveloppe urbaine à l'est de la commune de Sergy, à la limite de la commune de Saint-Genis-Pouilly, dans le prolongement des zones d'activités économiques de Crozet, il est bordé à l'est par la rivière de l'Allondon et ses milieux connexes et au sud par des espaces agricoles.

OBJECTIFS

- Permettre l'implantation d'activités et d'infrastructures de loisirs ainsi que de commerces, sous condition qu'ils soient en lien avec les activités de loisirs proposées sur le site ;
- Qualifier l'entrée de ville nord-est de Sergy en menant une réflexion sur l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futurs projets ;
- Préserver les éléments paysagers remarquables du site (zone humide inféodée à l'Allondon, boisements au centre du tènement et en limite).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation d'activités et infrastructures de loisirs à long terme ;
- Implanter du stationnement en prévisions des futures activités du site ;
- Prévoir la réalisation d'axes routiers pour relier la commune de Sergy à la zone de loisirs.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Préserver la zone humide et les boisements des rives de l'Allondon ainsi que la masse boisée au centre du site ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Réaliser un parking en surface de grande taille pour les futures activités de la zone de loisir ;
- Améliorer la voirie routière existante et prévoir la réalisation d'une extension de route au sud du site de l'OAP.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Prendre en considération les zones inondables par une valorisation alternatives (voies vertes) et les végétaliser ;
- Intégrer la présence de la zone humide de l'Allondon par la création d'un espace tampon avec le site, celui-ci pourrait être valorisé (parcs, voie verte, ...) et végétalisé ;

- Préserver les zones humides notamment pendant la phase travaux en limitant les pollutions ;
- Végétaliser les abords des voiries ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les réseaux existants.



— — • Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe de desserte principale

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Zone paysagère tampon
le long de l'Allondon



Zones humides à préserver

Sergy // Zone de loisirs

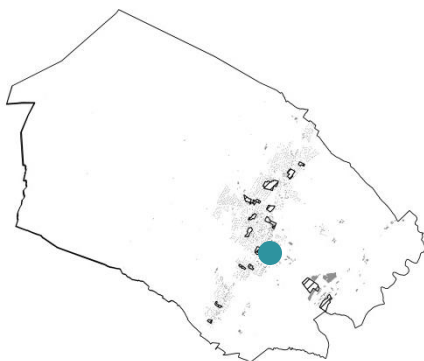
Thoiry



- *Alpes Jura*
- *Croix des Maladières*
- *La Praille*
- *Maladières*
- *Place en Poulet*
- *Rue d'Allemogne*
- *Rue des Bouvreuils*
- *Rue des Buis*
- *Rue des Crêtes*
- *Rue de l'Etraz*
- *Rue de la Collonge*
- *Rue de la Vierge*
- *Rue des Primevères*
- *Rue du Quart*
- *Rue des Rairets*
- *Rue des Vergers*
- *Val Thoiry nord*
- *Zone du Creux*

CONTEXTE

Thoiry
Alpes Jura
Pôle urbain
1,2 hectare
Habitat (8 400 m²)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Alpes Jura / Vue depuis la rue de la Gare

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le renouvellement urbain et la densification du secteur Alpes Jura par la diversification des formes urbaines permettra de renforcer l'offre résidentielle de la frange sud-est de Thoiry, à proximité du centre-bourg et des équipements.

OBJECTIFS

- Permettre le renouvellement urbain du tissu pavillonnaire existant et la densification de ce secteur, situé à proximité des équipements et des commerces ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune et permettre le parcours résidentiel des habitants actuels en assurant une diversification des formes urbaines ;
- Travailler l'intégration urbaine et paysagère du projet en créant des espaces partagés et transversaux, en s'appuyant sur la trame végétale existante et en prolongeant le maillage modes doux du cœur de l'opération vers le reste du quartier.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur un espace déjà urbanisé par un tissu pavillonnaire très lâche. Par conséquent, le site est bien végétalisé, notamment par des arbres de haute tige, dont des arbres fruitiers plus particulièrement propices à l'accueil d'une petite faune et avifaune, et des espaces enherbés de plusieurs jardins.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se caractérise par une alternance d'espaces végétalisés, bien arborés, et d'habitations ce qui confère au paysage un aspect jardiné maillé par les différents éléments arborés. De surcroît, la présence d'alignements d'arbres le long des voies desservant les habitations participe à créer une ambiance ombragée propice aux déplacements actifs. La topographie du site favorise par ailleurs des vues sur les massifs environnants.

DÉPLACEMENTS

L'OAP présente l'avantage d'être desservie par le réseau de bus genevois.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible ce qui n'induit pas de mesures spécifiques au regard de futures constructions.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement sont présents au niveau de la voirie de desserte. Par rapport à l'eau pluvial, le secteur ne présente pas de risque réel de résurgence et le sol est moyennement apte à l'infiltration des eaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des servitudes.



Aléa retrait / gonflement des argiles
Faible

Risques et nuisances au niveau de l'OAP



Ambiance jardinée du site d'OAP

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant uniquement à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	Conserver une ambiance végétalisée et apaisée	--	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait / gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	-	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 65 logements maximum pour une densité de 77 logements par hectare environ dont 40% de logements locatifs sociaux ;
- Accompagner le renouvellement urbain du quartier par une diversification des typologies en proposant des logements collectifs ;
- Aménager un espace collectif paysager en cœur d'opération et conforter la trame végétale existante pour créer une espace vert paysager traversant, support des mobilités douces ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Favoriser l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en graduant les hauteurs maximales autorisées des futures constructions du cœur de l'opération vers les franges : du R+2/R+2+C ou attique au centre du site au R+1+C ou attique /R+2 en limite nord-ouest ;
- Planter de préférence les bâtiments à l'alignement de la rue des Alpes Jura et de la voie de desserte nouvellement créée ;
- Optimiser l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, implantation, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser l'ambiance urbaine jardinée contribuant à un cadre de vie qualitatif et apaisé ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres le long des axes de circulation pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives et à structurer le paysage urbain ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès depuis la rue des Alpes Jura traversant le site d'OAP et prévoir une voie perpendiculaire pour desservir les nouveaux logements implantés au sud-est ;
- Mettre en place un maillage modes doux au sein du quartier et notamment un cheminement nord/sud appuyé par la trame végétale existante ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur ;
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Restreindre l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en raison des difficultés d'infiltration et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

—●— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat collectif

■ Espace public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

— Voies existantes

— Principe de desserte principale

●●●●● Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

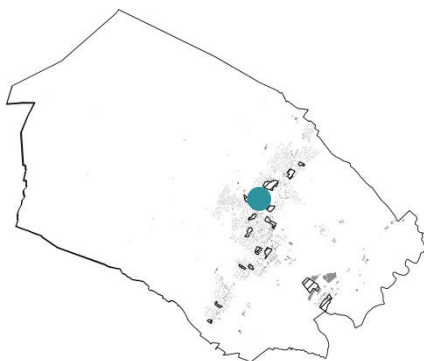
■ Espace vert Paysager

● Arbre existant à préserver

Thoiry // Alpes Jura

CONTEXTE

Thoiry
Croix des Maladières
Pôle urbain
0,70 hectare
Habitat (0,42 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de
l'OAP Croix des
Maladières

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le site d'OAP Croix des Maladières a vocation à renforcer le développement résidentiel de la frange nord-ouest du centre-bourg de Thoiry en encadrant l'urbanisation d'un secteur encore non bâti.

OBJECTIFS

- Créer une continuité urbaine au sein du bâti existant et renforcer le développement résidentiel du centre-bourg de Thoiry ;
- Permettre la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune et d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Optimiser l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions en confortant l'armature des espaces collectifs et la trame végétale existante et en préservant les vues sur le grand paysage ;
- Gérer les interfaces avec le tissu urbain constitué en s'appuyant sur la trame végétale existante et par la création d'une frange tampon paysagère ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Situé sur des prairies agricoles, il présente un intérêt particulier pour la trame verte urbaine et pour la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où il est encore peu imperméabilisé. Ce site offre, par conséquent, une véritable aire de respiration au sein du tissu urbain ainsi qu'un lieu privilégié d'accueil d'une petite faune, en particulier pour la trame brune. L'intérêt pour la trame verte est renforcée par la présence d'un alignement d'arbres de haute tige le long de la limite nord du site. Cette frange favorise, d'autre part, une transition harmonieuse entre le tissu urbain et cet espace encore naturel.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le sud du secteur d'OAP est bordé par une zone patrimoniale revêtant un intérêt patrimonial secondaire. Une attention particulière devra, par conséquent, être portée à l'architecture et aux respects des motifs identitaires patrimoniaux gessiens. Par ailleurs, le site offre une vue sur le grand paysage et la chaîne des Alpes, qu'il conviendra de préserver et mettre en valeur.

DÉPLACEMENTS

Aucun itinéraire de transports en commun ou mode doux n'a été identifié à proximité immédiate du site.

RISQUES ET NUISANCES

Le site de l'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.



Vue sur les Alpes depuis le site d'OAP

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie et des zones actuellement bâties.

Néanmoins, la nature des sols du site induit une mauvaise aptitude à absorber les eaux pluviales. En effet, le volet eaux pluviales des annexes sanitaires du PLU de 2016 classait ce site en zone de risques de résurgence avec un dysfonctionnement lié à l'érosion et préconisait la création d'une surverse et d'un réseau EP diamètre 200.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site de l'OAP n'est pas concerné par des SUP.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	Site bordé par une zone patrimoniale d'intérêt secondaire; Vue sur les Alpes	--
Risques et nuisances	Aléas retrait et gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	--	Raccordements existants au niveau de la voirie et sur le site; Résurgence des eaux pluviales (mauvaise capacité d'absorption des sols)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 25 à 30 nouveaux logements (avec un maximum de 30) pour une densité moyenne de 71 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux en 2 phases avec opération d'ensemble sur la totalité de chacune des phases.
- Accompagner la diversification des formes urbaines du centre-bourg de Thoiry en proposant de l'habitat individuel groupé au nord-est du site et de l'habitat intermédiaire au sud-ouest ;
- Gérer les interfaces avec le tissu urbain constitué en s'appuyant sur la trame végétale existante et par la création d'une frange tampon paysagère.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à du R+2+C afin de favoriser leur insertion dans le tissu bâti environnant ;
- Mener une réflexion sur l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants : privilégier des matériaux cohérents avec l'architecture traditionnelle locale, maintien de la vue sur le grand paysage... ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (Boîtes aux lettres, local Ordures ménagères et stationnement minute) en entrée d'opération ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec l'habitat pavillonnaire alentour par :
 - la préservation de la haie d'arbres existants au nord ;
 - la mise en place d'une frange tampon paysagère en phase 1 de l'opération ;
 - la création d'un espace végétalisé par la plantation d'arbres en phase 1 de l'opération ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création d'un accès depuis la rue des Maladières en sens unique avec une zone de retournement ;
- Mettre en place une liaison modes doux en parallèle permettant d'une part une connexion vers le bourg et d'autre part de rejoindre la rue de la Croix des Maladières au nord ;
- Créer une liaison douce vers la rue des Truffes ;
- Prévoir une zone de parking mutualisé paysagé le long de la voie de desserte interne.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

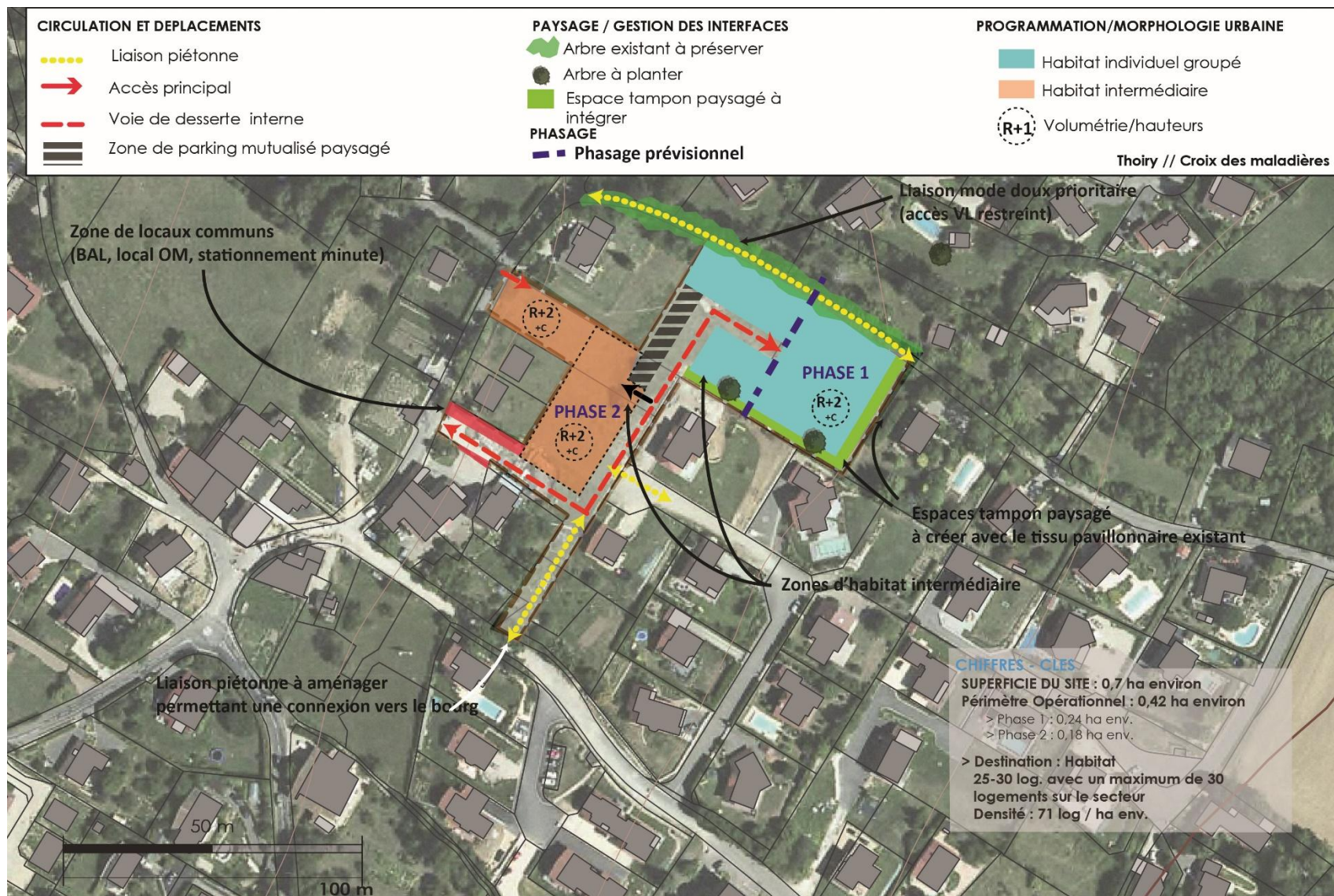
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine. Dans ce cadre privilégier le maintien de milieux ouverts ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE PAR LES RESEAUX

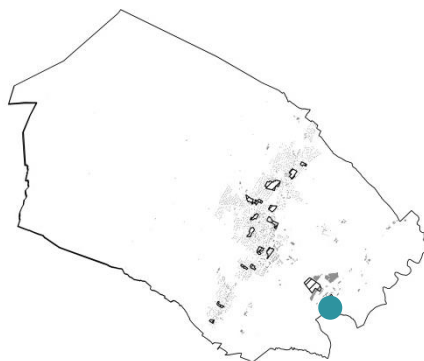
- Le périmètre d'OAP étant une zone soumise à risques de résurgences du fait de la nature des sols, le recours à l'infiltration, pour la gestion des EP est déconseillé et ne pourra être autorisé que sur les bases d'une étude de sol réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Aussi, il s'agira de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des EP vers l'exutoire. Les choix des dispositifs devront favoriser une intégration paysagère qualitative et participer à la composition paysagère du site.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Thoiry
La Praille
Pôle urbain
3 hectares
Activités économiques



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP La Praille / Vue depuis la rue de l'Artisanat

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

L'urbanisation du secteur d'OAP de la Praille permettra le renforcement de la zone d'activités existante par l'accueil de nouvelles entreprises. La frange est du site doit faire l'objet d'un traitement paysager de façon à qualifier la limite sud-est de la commune.

OBJECTIFS

- Aménager l'extension de la zone d'activités de la Praille ;
- Veiller à ce que l'intégration paysagère du futur projet permette une transition harmonieuse entre les espaces agricoles à l'est et la zone d'activités existante au nord et à l'ouest ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères sensibles alentour : zone humide au sud, prairies agricoles à l'est ;
- Conserver les vues sur les massifs du Jura et des Alpes participant à la qualité paysagère du site.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

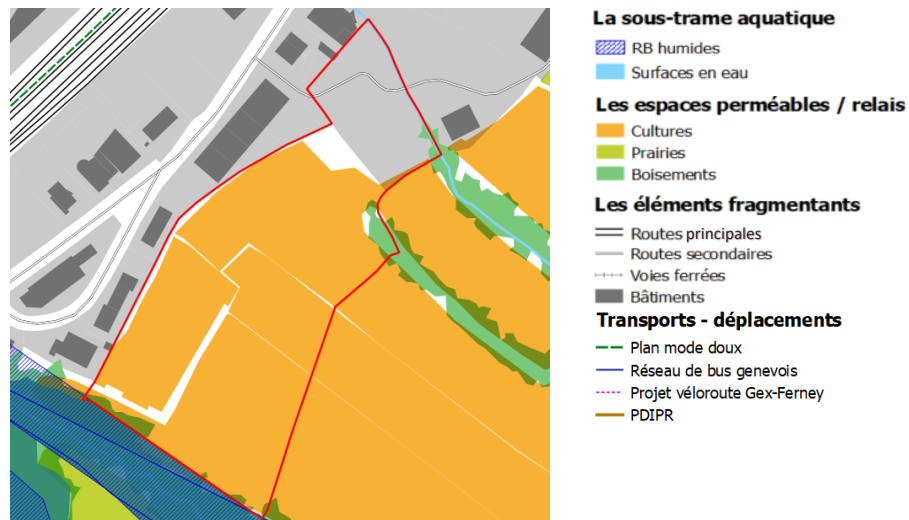
Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine sur des espaces agricoles cultivés présentant un intérêt écologique limité (monospécificité). Toutefois, une haie d'arbres au centre du site, en limite de parcelles agricoles, et une autre au nord-est, représentent de potentiels abris pour la faune. En outre, le sud du site longe une zone humide inféodée au ruisseau du Pré de la Fontaine (ripisylve) à préserver, strictement. Effectivement celle-ci peut être indirectement impactée en cas d'imperméabilisation et d'artificialisation du périmètre et du risque de modification des écoulements induits et également en phase travaux qui présente des risques potentiels de transferts de polluants.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se trouve en extension de la zone d'activités de la Praille qui impacte fortement le paysage (présence de la voiture, architecture standardisée, manque de transition). Toutefois, le site en lui-même est représentatif des paysages agricoles du Pays de Gex, entrecoupés de diverses haies qui viennent marquer les limites de parcelles agricoles. Ce site se trouve en interface entre ces espaces agricoles et la zone d'activités. La programmation urbaine devra permettre une transition harmonieuse entre ces deux entités radicalement différentes. Enfin, l'OAP bénéficie de vues sur le massif du Jura et des Alpes à valoriser pour apporter une plus value à l'attractivité du secteur.

DÉPLACEMENTS

L'OAP est située à proximité d'itinéraires identifiés au sein du plan mode doux, ce qui concourt à faciliter le report vers une mobilité décarbonée.



Eléments de la Trame Verte et Bleue au sein du site



Vue sur les Alpes depuis la zone d'activités de la Praille et absence de transition entre les espaces agricoles et la ZA

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible ce qui n'induit pas de mesures spécifiques au regard des futures constructions. Par ailleurs, la limite sud du périmètre longe une zone inondable, qui n'impacte pas le site mais nécessite néanmoins de traiter la réduction du risque en maintenant une frange arborée pouvant participer à la gestion des crues et au maintien des berges.

D'autre part, le trafic supporté à l'ouest par la RD 884 induit des nuisances sonores affectant la quasi globalité du périmètre d'OAP. La présence de cet axe passant au sein du secteur est également un facteur de pollution atmosphérique chronique et donc de risque sanitaire pour les usagers.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par une servitude d'utilité publique :

- I4 : Réseau de transport d'électricité (ligne haute tension aérienne).



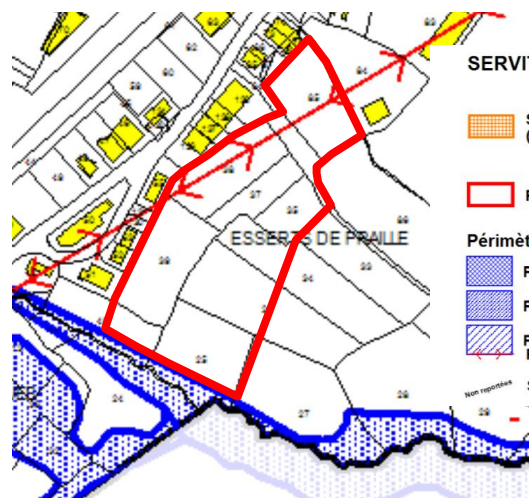
Risques et nuisances

- /// Bande de nuisances sonores
- /// Atlas des Zones Inondables

Aléa retrait / gonflement des argiles

- Faible
- Moyen

Les risques et nuisances impactant le site



SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Servitudes de protection des sites inscrits ou classés - AC2 (Site de la Croix du Reculet)

- Réserve naturelle nationale de la Haute Chaîne du Jura - AC3

Périmètres de protection de captages - AS1

- Périmètre de protection immédiat
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné
- Réseau de transport d'électricité - I4

- Servitudes relatives aux télécommunications téléphoniques - PT3

Localisation des servitudes d'utilité publique

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Site participant à la TVB locale et limitrophe d'une zone humide	--
Paysage et patrimoine	--	Secteur de transition entre une zone d'activités peu qualitative et des espaces agricoles qualitatif	--
Risques et nuisances	--	Nuisances sonores et risque sanitaire lié au trafic, proximité immédiate d'une zone inondable	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques à vocation intercommunale ;
- Créer un espace planté paysager en limite nord du site afin de gérer la transition avec les activités existantes ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à un équivalent R+2+C / R+2+attique afin d'optimiser leur intégration dans le cadre bâti et paysager environnant et de conserver des vues sur le grand paysage ;
- Proposer des formes bâties de qualité et soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la zone dans l'environnement bâti et paysager ;
- Orienter les façades des futures constructions parallèlement à la voie de desserte nouvellement créée selon un axe nord-est/sud-ouest ;
- Un verdissement des constructions (végétalisation des murs et des toits par exemple) sera recherché avec l'utilisation de matériaux à faible empreinte écologique, plus isolants ;
- Gérer la transition entre la zone d'activités et les entités urbaines, paysagères et naturelles alentour par la création de filtres paysagers (notamment en limite est du site) ;
- Préserver la zone humide inféodée au ruisseau du Pré de la Fontaine située au sud du secteur ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès au site depuis la voie existante qu'il faudra réaménager afin de permettre le passage du flux de véhicules généré par l'extension de la zone d'activités ;
- Créer une voie principale tous modes afin de desservir les futurs bâtiments de part et d'autre et débouchant sur la voirie existante au niveau de la parcelle communale AP131 ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulation pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier les haies ;
- Porter une attention particulière à la zone humide limitrophe du site au sud, notamment pendant la phase travaux (mise en place de démarche « chantier propre »...) ;
- Préserver, voire renforcer, la végétation au sud du site pour maintenir une transition douce entre les futurs aménagements et la zone humide et faciliter la gestion du risque inondation ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;

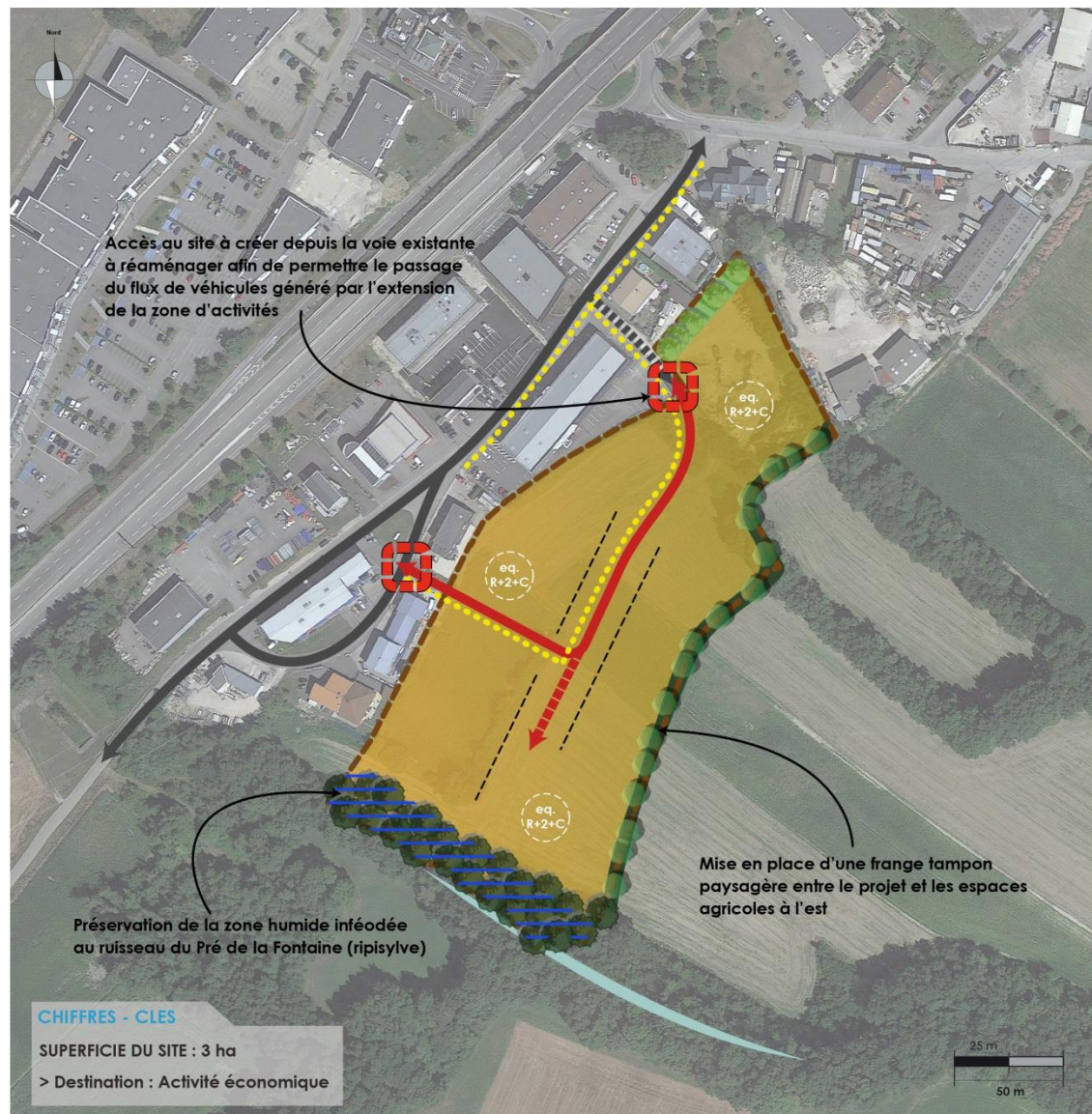
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Pour les bâtiments situés dans les zones affectées par le bruit lié à la route départementale 884, privilégier :
 - Le recours à une isolation acoustique ;
 - Une orientation des bâtiments de façon à éviter la propagation des bruits liés au trafic ;
 - des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Prendre en compte la servitude relative à la ligne électrique aérienne en respectant les hauteurs autorisées ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée
 - - - Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Activité économique

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
 Voies existantes
 Voies existantes réaménagées
 Principe de desserte principale
 Principe de liaison douce

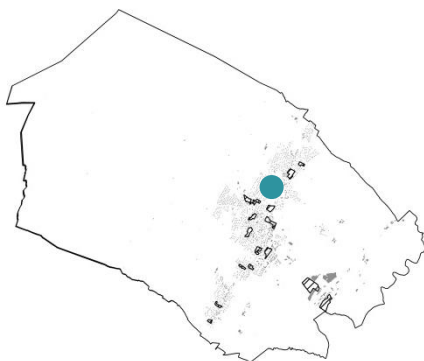
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbre existant à préserver
 Espace vert Paysager
 Frange tampon paysagère à créer
 Zone humide

Thoiry // La Praille

CONTEXTE

Thoiry
Maladières
Pôle urbain
3,2 hectares
Habitat (2,4 hectares)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Maladières / Vue depuis la rue des Maladières

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le site d'OAP de Maladières a vocation à renforcer le développement résidentiel du hameau d'Allemogne en encadrant l'urbanisation d'un secteur encore non bâti.

OBJECTIFS

- Renforcer le développement résidentiel du hameau d'Allemogne en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant ;
- Permettre la diversification du parc de logements existant afin d'accueillir de nouveaux habitants et de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Optimiser l'insertion des constructions par un travail paysager des interfaces entre le futur projet et le tissu pavillonnaire environnant : maintien des éléments végétaux structurants à l'est et création de franges paysagères au nord et au sud ;
- Mener une réflexion sur l'implantation des bâtiments afin de préserver les vues sur le grand paysage et la chaîne des Alpes ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine, dans un quartier résidentiel et pavillonnaire. Situé sur des prairies agricoles, il présente un intérêt particulier pour la trame verte et bleue et la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où il n'est pas encore imperméabilisé. De surcroît, la parcelle est bordée à l'est par une haie d'arbres essentiellement de haute tige qui présente un intérêt écologique pour le maintien de la trame verte urbaine. Le centre de la parcelle accueille également des arbres présentant les mêmes enjeux.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

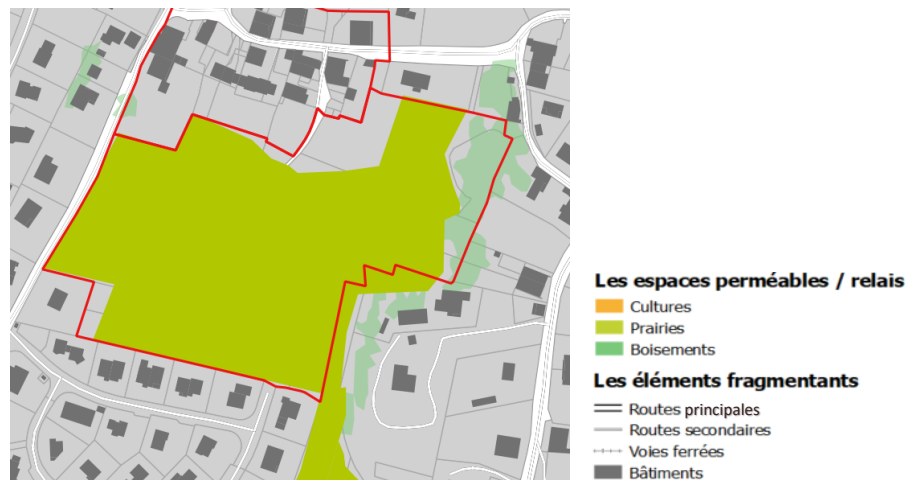
Le nord et l'est du secteur d'OAP sont bordés par des zones patrimoniales portées au PLU communal actuel avec des bâtis revêtant un intérêt patrimonial secondaire. Par ailleurs, le site offre une vue sur le grand paysage et la chaîne des Alpes, qu'il conviendra de préserver et mettre en valeur. La frange arborée à l'est du périmètre d'OAP souligne d'ailleurs le paysage et apparaît comme un élément structurant de l'ambiance paysagère du secteur.

DÉPLACEMENTS

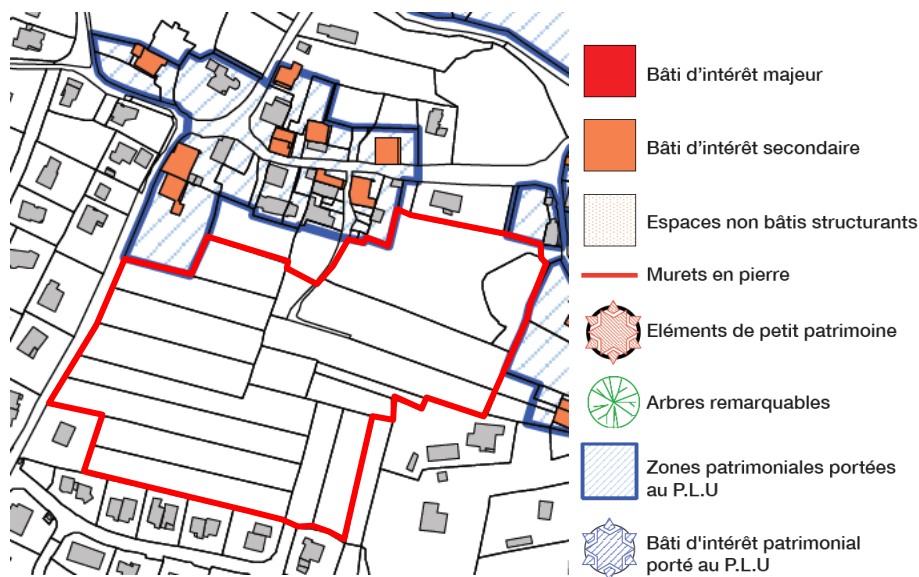
Aucun itinéraire de transports en commun ou modes doux n'est identifié à proximité immédiate du site.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.



Eléments de la Trame Verte et Bleue



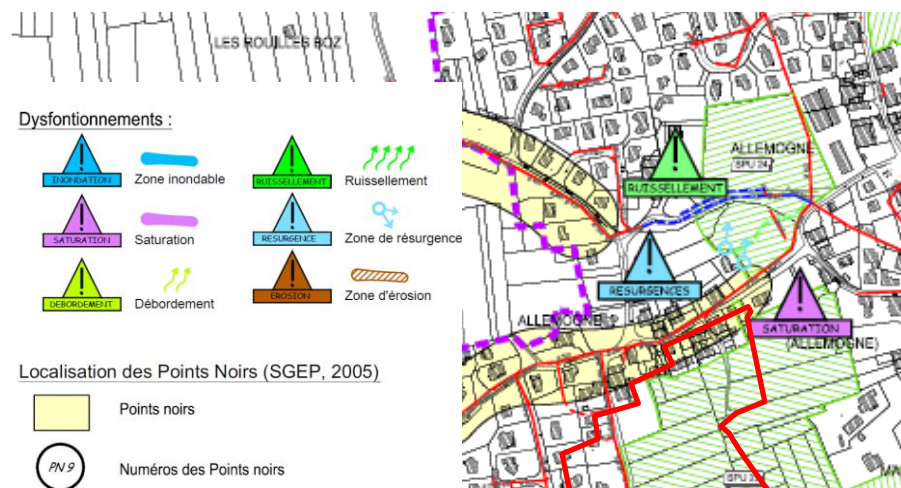
Repérage patrimonial opéré par le CAUE 01

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie. Par ailleurs, la nature des sols du site induit une mauvaise aptitude à absorber les eaux pluviales. De plus, il apparaît que le tronçon de réseau EP juste au nord du secteur d'OAP est saturé et l'exutoire de ce site à urbaniser n'est actuellement pas clairement défini ce qui est source de saturation du réseau EP. Enfin, le site étant directement en surplomb des sources de l'Allemogne, une attention particulière devra être apportée à la dépollution/décantation des eaux de ruissellement.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.



Les dysfonctionnements du réseau EP

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	Patrimoine bâti d'intérêt patrimonial secondaire à proximité; Vue sur les Alpes	--
Risques et nuisances	Aléas faible pour le retrait et le gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	--	Raccordements existants au niveau de la voirie; Saturation du réseau EP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Créer 150 à 170 logements maximum pour une densité moyenne de 69 logements par hectare environ avec 45% de logements locatifs sociaux ;
- Permettre l'implantation d'habitat individuel et intermédiaire au sud en transition avec le pavillonnaire existant, de l'habitat intermédiaire et/ou collective à l'ouest le long de la rue des Maladières et assurer une diversification de l'offre en logements en proposant de l'habitat collectif sur le reste du site ;
- Permettre la réalisation en 3 phases : une phase 1 sur la partie ouest du projet à partir de la rue des Maladières, une phase 2 à l'est et une phase 3 au sud, en bordure du bâti existant ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures constructions au R+2+a ou combles afin de favoriser leur insertion dans l'environnement urbain en limitant les constructions en R+1 le long de la rue des Maladières ;
- Gérer de façon qualitative les limites entre le futur projet et les habitations alentour : maintien des éléments végétaux structurants à l'est et création de franges paysagères au nord et au sud ;
- Prévoir des espaces de respiration entre les futurs aménagements afin de préserver les vues sur le grand paysage et la chaîne des Alpes ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer 2 accès différents au secteur afin de permettre un bouclage du site : un au nord rue du Velard, un à l'ouest rue des Maladières. La réalisation de l'OAP est conditionnée à une étude du potentiel de la voirie existante, qui permettra de définir si la sortie est à créer en sens unique ou à double sens. Cette étude comprendra également un volet sur les nuisances sonores induites afin de les limiter vis-à-vis des logements environnants ;
- Mettre en place un principe de liaison douce en parallèle des voies de desserte nouvellement créées ;
- Conserver l'accès aux exploitations agricoles depuis la rue des Morilles, au sud du site

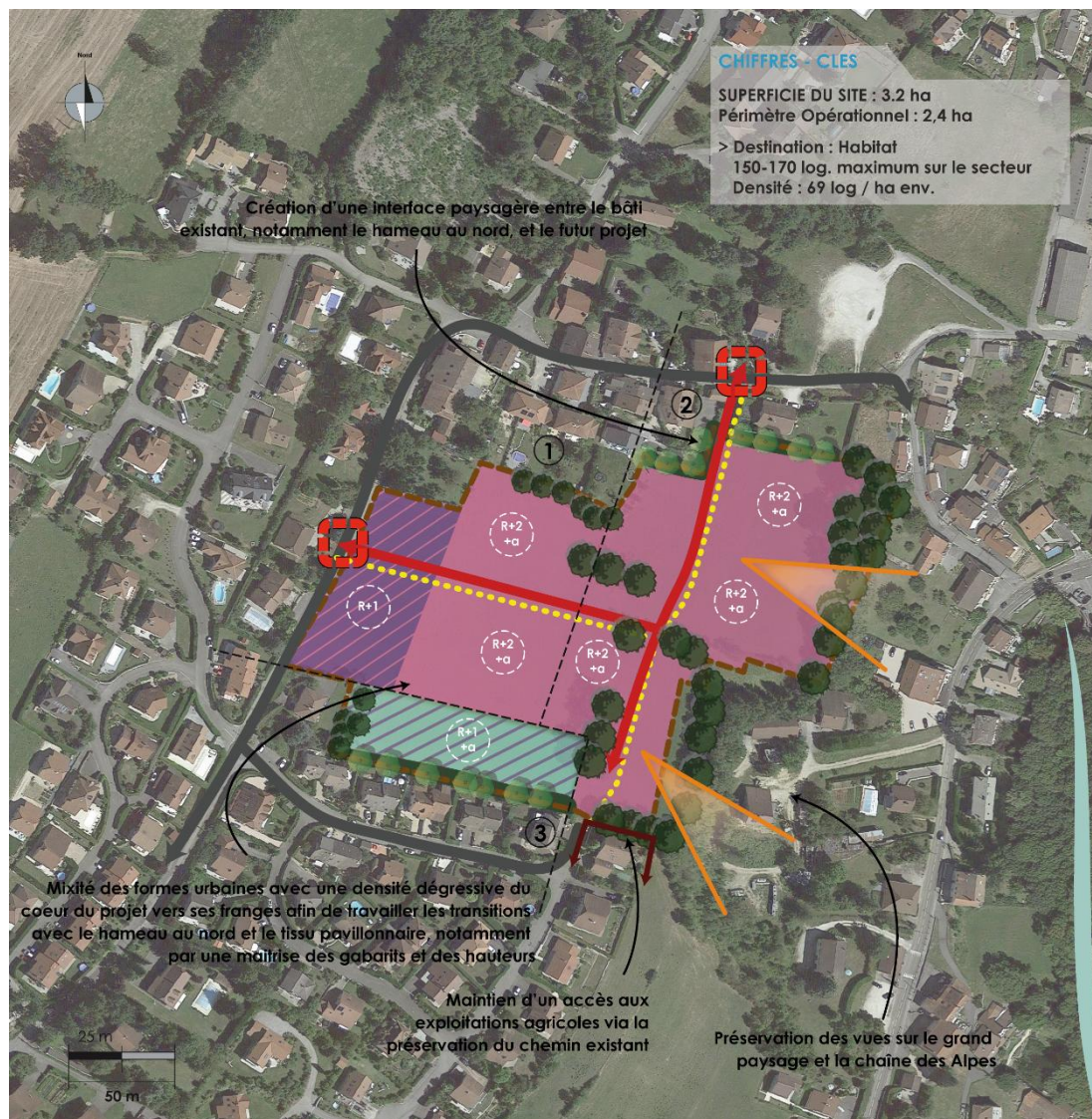
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Préserver les zones boisées pour leurs rôles hydraulique (dans l'interception des écoulements), paysager et écologique ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le périmètre d'OAP étant une zone soumise à de forts risques de résurgence du fait de la nature des sols. Le recours à l'infiltration, pour la gestion des EP, est déconseillé et ne pourra être autorisé que sur les bases d'une étude de sol réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Aussi, il s'agira de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone (type citerne étanche) avant rejet des EP vers l'exutoire ;
- En raison des difficultés d'infiltration des eaux pluviales dans le sol, favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...) ;
- Prévoir un système de dépollution des eaux de ruissellement issues des voiries (décanteurs, séparateurs...) et favoriser son intégration dans le paysage urbain (frange arborée,...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Phasage de l'opération
- ① 1ère phase
- ② 2ème phase
- ③ 3ème phase

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé /intermédiaire
- Habitat intermédiaire / petit collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Accès agricole à conserver
- Principe de desserte principale
- Principe de liaison douce

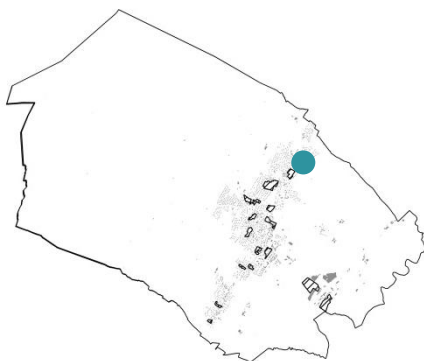
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre existant à préserver
- Frange tampon paysagère à créer
- Vue sur le grand paysage à préserver

Thoiry // Maladières

CONTEXTE

Thoiry
Place en Poulet
Pôle urbain
0,49 hectare
Habitat (0,34 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Place en Poulet / Vue depuis la route des Terrettes

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le secteur d'OAP de Place en Poulet vient combler une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine au nord de la commune de Thoiry. Son urbanisation permettra de conforter le caractère résidentiel du quartier des Morènes tout en diversifiant les modes d'habiter.

OBJECTIFS

- Optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Thoiry ;
- Conforter l'urbanisation du quartier des Morènes par l'implantation de formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace ;
- Insérer le bâti dans le tissu pavillonnaire déjà constitué et dans la pente en proposant un aménagement de qualité ;
- Favoriser les mobilités actives par la mise en place d'une connexion piétonne sécurisée entre le site et l'arrêt de bus à proximité immédiate.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une dent creuse mais l'espace alentour est artificialisé et constitué de quartiers résidentiels et pavillonnaires. Bien que le site ne présente, à priori, pas d'intérêt particulier pour la TVB à l'échelle de la communauté de communes, il accueille néanmoins un espace enherbé qui présente un potentiel d'accueil pour la biodiversité locale.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site s'inscrit dans un cadre pavillonnaire et boisé agréable bien que cloisonné et relativement banalisé par la présence de haies de thuyas dont l'ambiance est à maintenir dans le nouvel aménagement. Le site permet au regard de s'échapper vers la Haute chaîne du Jura, cette aménité paysagère devra être conservée autant que possible dans les aménagements futurs.

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par les transports en commun de l'agglomération genevoise, ce qui donne l'opportunité aux habitants de se tourner vers des déplacements moins énergivores.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles ce qui n'induit pas de mesures constructives spécifiques.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie. Néanmoins, la nature des sols du site induit une mauvaise aptitude à absorber les eaux pluviales et des risques d'inondation.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP



Eléments de la Trame Verte et Bleue

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant uniquement à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	Cadre boisé à conserver	--	--
Risques et nuisances	Aléas faible de retrait et gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau		Raccordements existants Résurgence d'eaux pluviales possible	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de maximum 15 logements pour une densité moyenne de 44 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Proposer une forme urbaine de type individuel groupé afin d'intégrer le projet dans le tissu pavillonnaire constitué tout en diversifiant l'offre de logements ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures constructions au R+2+C ou attique et mener une réflexion sur leur intégration dans la pente afin de respecter l'épannelage de l'habitat individuel alentour et de préserver les vues sur les massifs environnants ;
- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre le futur projet et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentour ;
- Préserver les arbres existants en limite de site à l'ouest, supports de l'intégration paysagère des futures constructions ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès à l'est depuis la RD89 ainsi qu'une voie de desserte tous modes est/ouest ;
- Mettre en place une connexion piétonne sécurisée entre le site et l'arrêt de bus à proximité immédiate permettant de conforter les pratiques de mobilités actives au sein du quartier ;

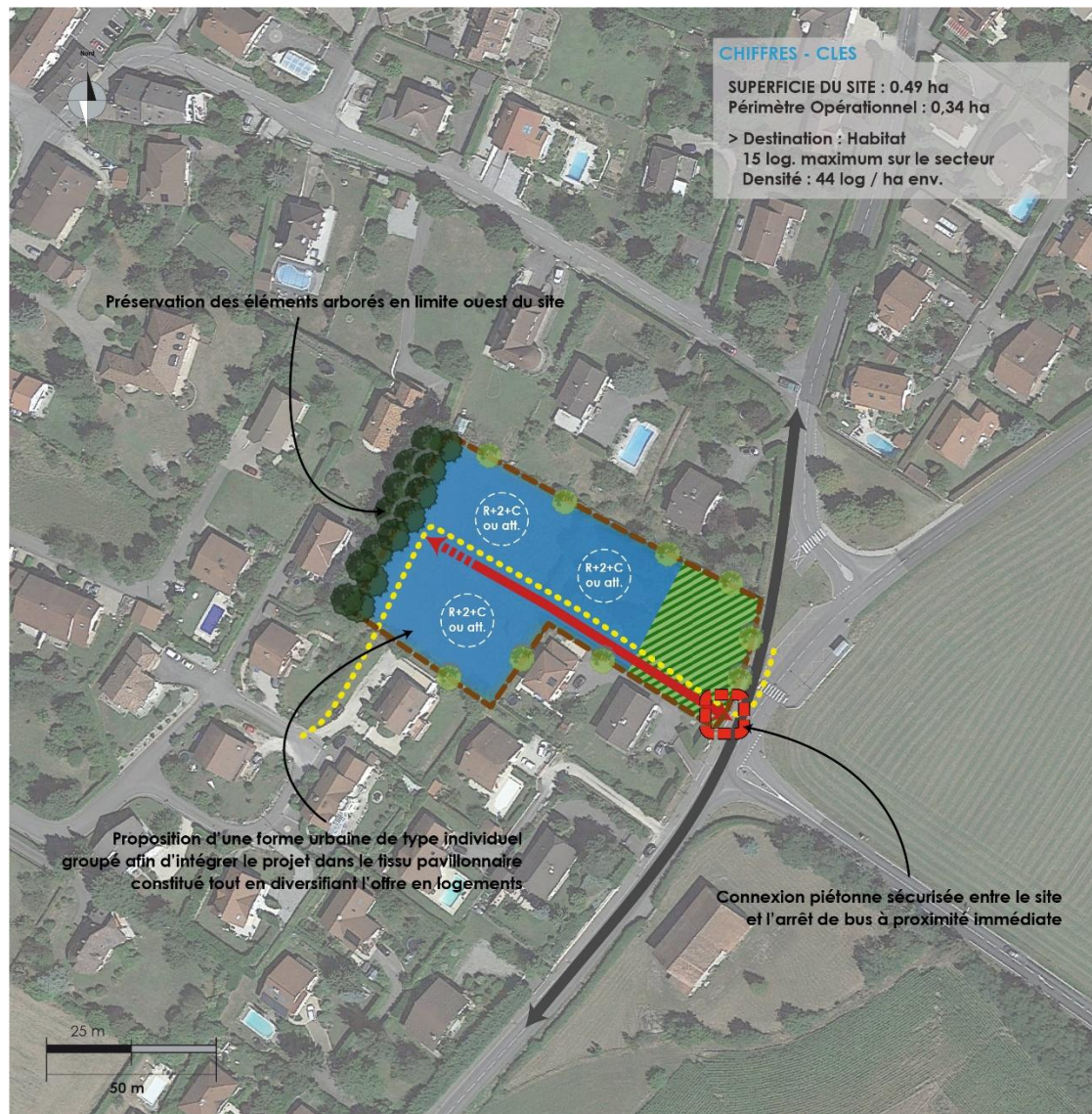
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le périmètre d'OAP étant une zone soumise à de forts risques de résurgences du fait de la nature des sols, le recours à l'infiltration, pour la gestion des EP est déconseillé et ne pourra être autorisé que sur les bases d'une étude de sol réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Aussi, il s'agira de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone (type citerne étanche) avant rejet des EP vers l'exutoire.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de desserte principale

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

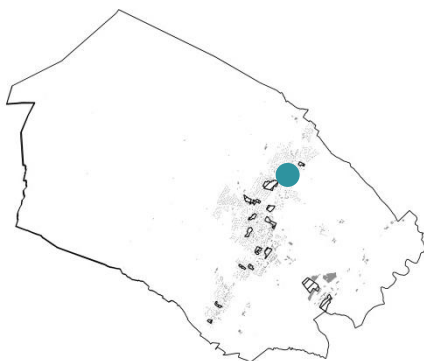
Arbre existant à préserver

Espace vert Paysager

Thoiry // Place en Poulet

CONTEXTE

Thoiry
Rue d’Allemogne
Pôle urbain
1,45 hectare
Habitat (1,05 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l’OAP Rue d’Allemogne / Vue depuis la rue d’Allemogne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L’urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s’est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d’OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le secteur de la rue d’Allemogne se trouve au nord de Thoiry. La construction de ce site permettra de créer une continuité urbaine entre les deux hameaux en proposant de nouvelles façons d’habiter et de nouveaux espaces collectifs.

OBJECTIFS

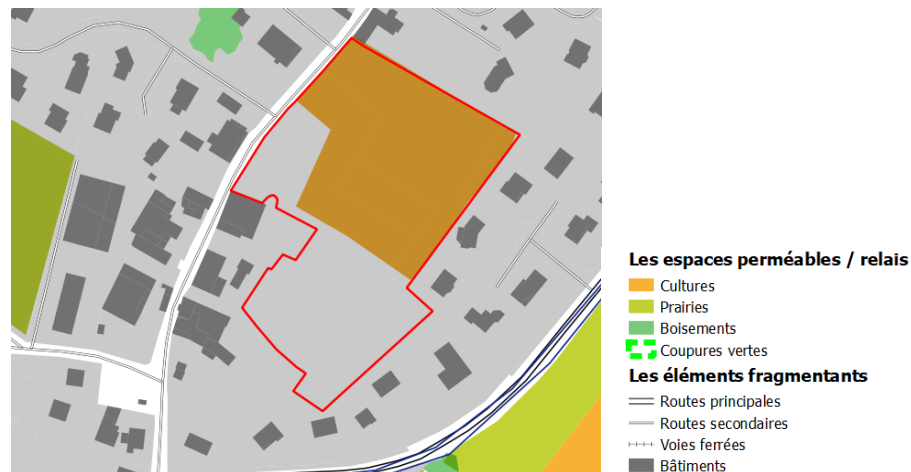
- Renforcer le développement résidentiel du nord de la commune de Thoiry en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant et en proposant des typologies diversifiées ;
- Préserver les éléments patrimoniaux et paysagers qui participent à l’identité du site et du territoire (muret en pierre, arbres remarquables, réseau bocager, etc.) ;
- Prendre en compte la topographie du site et valoriser les vues sur le grand paysage et la chaîne des Alpes afin de garantir l’intégration paysagère des constructions ;
- Favoriser les mobilités actives par la mise en place d’un maillage piéton à l’échelle du site et permettant des connexions avec les quartiers alentour, notamment avec l’arrêt de bus à proximité ;
- Prendre en compte les dispositions de l’OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

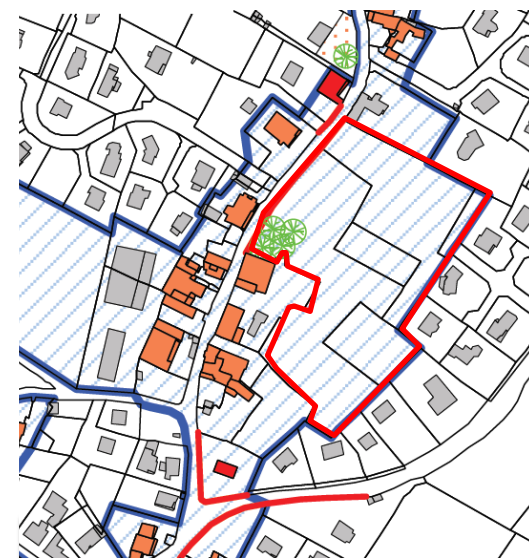
Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Situé sur des parcelles enherbées ou cultivées, il présente un intérêt particulier pour la trame verte et bleue et la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où il n'est pas encore imperméabilisé. De surcroît, le sud du périmètre se caractérise par un réseau bocager marquant les limites parcellaires avec des arbres essentiellement de haute tige qui présentent un intérêt pour la fonctionnalité écologique de la parcelle et le maintien de la trame verte urbaine dans le secteur.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'ensemble du secteur d'OAP est compris dans une zone patrimoniale portée au PLU actuel avec des bâtis revêtant un intérêt patrimonial secondaire (fermes urbaines, habitats avec des pierres de taille et enduits traditionnels, implantation des bâtis donnant un rythme spécifique au secteur...) ou majeur (notamment l'église et le cimetière situés directement au sud du périmètre d'OAP) participant pleinement à l'identité du territoire. Par ailleurs, le site offre une vue sur le grand paysage et la chaîne des Alpes, qu'il conviendra de préserver et mettre en valeur. La pointe ouest accueille, en outre, des arbres remarquables à conserver dans le cadre du projet d'aménagement, de même que le réseau bocager. Enfin, la bordure nord-ouest du périmètre est marquée par un muret structurant et correspondant à un ouvrage patrimonial identitaire du Pays de Gex.



Eléments de la Trame Verte et Bleue



Repérage patrimonial opéré par le CAUE 01

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par le réseau de bus genevois via la RD 89 ce qui peut contribuer au report modal pour les trajets des futurs habitants.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont respectivement présents au niveau de la voirie, au nord, au sud et à l'est de la zone.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Intérêt pour la trame verte et bleue; Réseau bocager participant à la TVB urbaine	--
Paysage et patrimoine	--	Patrimoine végétal compris dans le périmètre et vues à préserver	--
Risques et nuisances	Aléa faible retrait et gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	Réseaux existant au nord, sud et est du site	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir l'implantation de 35 à 40 nouveaux logements maximum pour une densité moyenne de 38 logements par hectare environ avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Assurer une diversification des formes urbaines en proposant de l'habitat individuel groupé à l'est à proximité du tissu pavillonnaire existant et de l'habitat intermédiaire sur le reste du site ;
- Créer un espace paysager partagé à l'ouest le long de la rue d'Allemogne permettant d'offrir des espaces de respiration récréatifs aux habitants du quartier (square, aire de jeux, etc.) ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures constructions au R+1+C ou attique et mener une réflexion sur leur intégration dans la pente afin de respecter l'épannelage de l'habitat individuel alentour et de préserver les vues sur les massifs environnants ;
- Proposer des formes bâties en cohérence avec les tissus existants en prenant en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre le futur projet et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentour : création d'une frange paysagère en limite sud-est et d'un espace paysager à l'ouest, conservation des éléments végétaux structurants au sud ;
- Préserver les éléments patrimoniaux et paysagers qui participent à l'identité du site et du territoire (muret en pierre, arbres remarquables, réseau bocager, etc.) ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prolonger la rue des Tulipes afin de desservir le secteur par un accès unique au sud et conserver ainsi le muret en pierre (ouvrage patrimonial identitaire) au nord et mettre en place un maillage piéton à l'échelle du site permettant des connexions avec les quartiers alentour, notamment avec l'arrêt de bus à proximité ;

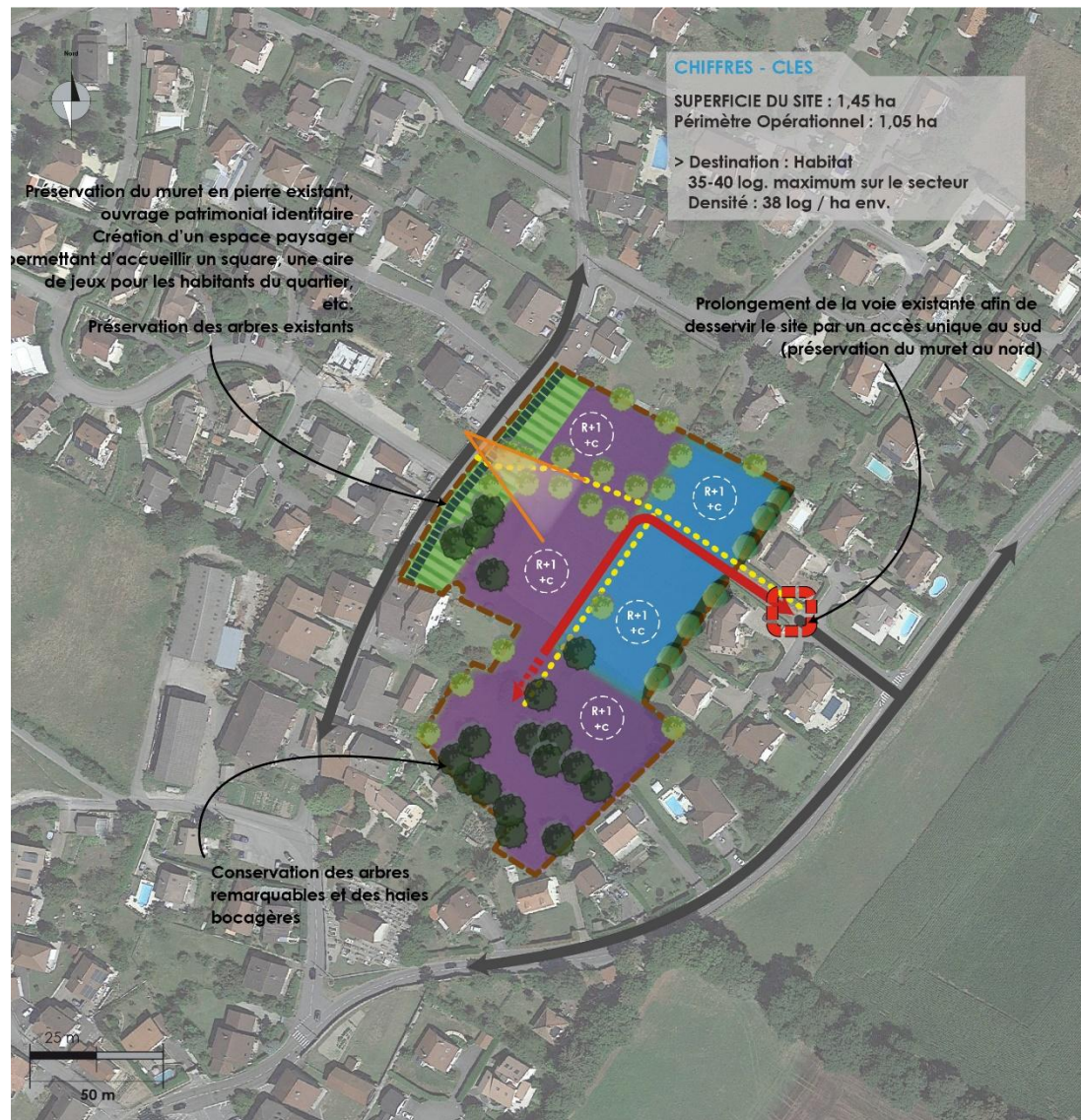
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver des éléments végétaux structurants afin de favoriser :
 - le rôle écologique du secteur dans la TVB urbaine,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les réseaux existants ;
- Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales. Ceux-ci doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel groupé

Habitat intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de desserte principale

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager public (square, aire de jeux, etc.)

Arbre existant à préserver

Frange tampon paysagère à créer

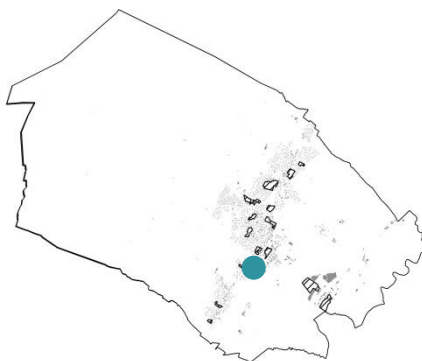
Vue sur le grand paysage à préserver

Muret à conserver

Thoiry // Rue d'Allemogne

CONTEXTE

Thoiry
Rue des Bouvreuils
Pôle urbain
0,53 hectare
Habitat (0,49 hectare)



OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le renouvellement urbain et l'optimisation des dents creuses du secteur de la rue des Bouvreuils permettra de renforcer le caractère résidentiel de la frange sud du centre-bourg de Thoiry et d'accueillir de nouveaux habitants.

OBJECTIFS

- Maîtriser l'urbanisation du secteur de la rue de Bouvreuils en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant afin de garantir l'intégration des constructions dans le contexte environnant ;
- Préserver la qualité du cadre paysager et les vues sur le grand paysage ;
- Gérer les interfaces entre les futurs logements et les habitations alentour.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de l'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine et participera au renouvellement urbain de la commune de Thoiry. L'espace alentour est constitué de quartiers résidentiels et pavillonnaires.

Le site de la rue des Bouvreuils s'inscrit dans un cadre qualitatif qui offre une ambiance apaisée avec l'alternance d'espaces végétalisés et d'habitations. Aucun élément végétal n'est recensé mais le projet visera à s'intégrer dans cette ambiance paysagère.

DÉPLACEMENTS

Un cheminement de mobilité douce est présent le long de la D89, longeant la limite parcelle nord de l'OAP.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie.

En ce qui concerne l'eau pluviale, bien que le secteur ne présente pas de risque réel de résurgence, le sol apparaît comme moyennement apte à l'infiltration des eaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site de l'OAP n'est pas concerné par des SUP.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la construction de 15 à 20 logements maximum pour une densité moyenne de 41 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace en proposant une typologie d'habitat plus dense (habitat intermédiaire) sur le secteur situé en limite de la RD 89;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions situées en bordure de la RD 89 seront constituées de petits collectifs dont la hauteur sera limitée à R+2;
- En second rideau les habitations seront de type individuel et leur hauteur sera limitée à R+2 afin de favoriser leur intégration dans le tissu pavillonnaire déjà constitué ;
- Le sens de faîtage des constructions devront suivre les courbes de niveaux;
- Mener une réflexion sur l'intégration architecturale et paysagère (volumes, implantation, matériaux, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants ;
- Prévoir un espace paysager central afin de préserver les vues sur les reliefs alentour. Cet espace devra être végétalisé et commun aux différentes typologies de logements. Il accueillera des activités adaptés aux habitants (aires de jeux, espace de repos, etc.)
- Travailler les transitions à l'interface des espaces bâtis tout autour en prévoyant un espace tampon paysager qualitatif.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création d'un accès en entrée/sortie depuis la RD 89 avec une aire de retournement paysagée;
- La voirie de desserte principale sera en sens unique ;
- Localiser l'espace consacré aux stationnements aériens mutualisés de préférence en entrée d'opération;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone ;
- Aménager une frange tampon paysagère au sud du secteur;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en raison des difficultés d'infiltration et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).



— — • Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

Orientation faitage à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat individuel

 Habitat intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe d'accès tous modes

Principe de desserte principale
tous modes

 Localisation préférentielle des
stationnements aériens mutualisés

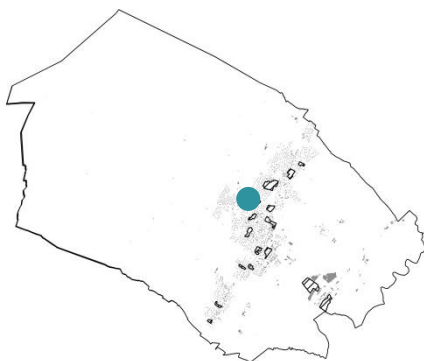
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Haie tampon Espace commun paysager

THOIRY//Les bouvreuils

CONTEXTE

Thoiry
Rue des Buis
Pôle urbain
0,97 hectare
Habitat (0,88 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue des Buis / Vue depuis la rue des Buis

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le site d'OAP de la rue des Buis a vocation à renforcer le développement résidentiel de la frange nord-ouest du centre-bourg de Thoiry en encadrant l'urbanisation d'un secteur encore non bâti.

OBJECTIFS

- Créer une continuité urbaine au sein du bâti existant et renforcer le développement résidentiel du centre-bourg de Thoiry ;
- Permettre la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune et d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Optimiser l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions en confortant l'armature des espaces collectifs et la trame végétale existante et en préservant les vues sur le grand paysage ;
- Gérer les interfaces avec le tissu urbain constitué en s'appuyant sur la trame végétale existante et par la création d'une frange tampon paysagère.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Situé sur des prairies agricoles, il présente un intérêt particulier pour la trame verte urbaine et pour la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où il est encore peu imperméabilisé. Ce site offre, par conséquent, une véritable aire de respiration au sein du tissu urbain ainsi qu'un lieu privilégié d'accueil d'une petite faune, en particulier pour la trame brune. L'intérêt pour la trame verte est renforcée par la présence d'un alignement d'arbres de haute tige le long de la limite nord-est du site. Cette frange favorise, d'autre part, une transition harmonieuse entre le tissu urbain et cet espace encore naturel.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le sud du secteur d'OAP est bordé par une zone patrimoniale revêtant un intérêt patrimonial secondaire. Une attention particulière devra, par conséquent, être portée à l'architecture et aux respects des motifs identitaires patrimoniaux gessiens. Par ailleurs, le site offre une vue sur le grand paysage et la chaîne des Alpes, qu'il conviendra de préserver et mettre en valeur. L'ambiance paysagère apaisée et arborée du secteur est par ailleurs mise en valeur par la rue des Buis identifiée au PDIPR.



Site depuis la Rue des Buis



Eléments de la Trame Verte et Bleue



Repérage patrimonial opéré par le CAUE 01

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Aucun itinéraire de transports en commun ou mode doux n’a été identifié à proximité immédiate du site.

RISQUES ET NUISANCES

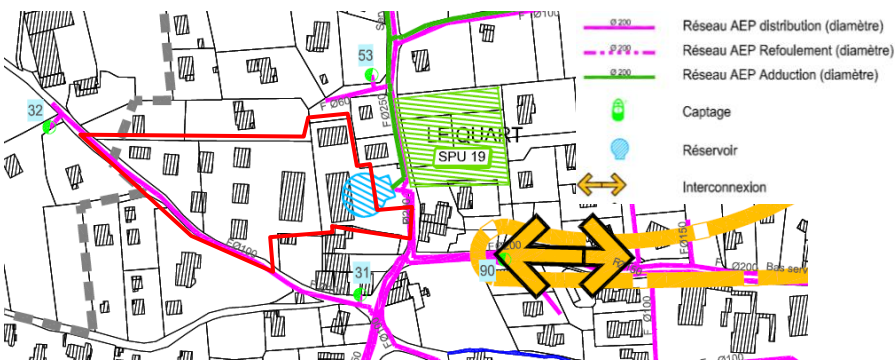
Le site d’OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie et des zones actuellement bâties. Néanmoins, la nature des sols du site induit une mauvaise aptitude à absorber les eaux pluviales. Enfin, le site accueille un réservoir d’eau potable.

SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d’OAP n’est pas concerné par des SUP.



Le réseau AEP sur le site et à proximité de celui-ci

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	Site bordé par une zone patrimoniale d'intérêt secondaire; Vue sur les Alpes	--
Risques et nuisances	Aléas retrait et gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	Raccordements existants au niveau de la voirie et sur le site; Résurgence des eaux pluviales (mauvaise capacité d'absorption des sols)	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 30 à 35 nouveaux logements pour une densité moyenne de 40 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Accompagner la diversification des formes urbaines du centre-bourg de Thoiry en proposant de l'habitat individuel et/ou groupé au sud-est du site et de l'habitat collectif et/ou intermédiaire à l'ouest ;
- Prévoir des espaces de respiration entre les futurs aménagements afin de préserver les vues sur le grand paysage et d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants : création d'un espace paysager au sud du site et d'un espace végétalisé à l'entrée est ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ou attique afin de favoriser leur insertion dans le tissu bâti environnant ;
- Mener une réflexion sur l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants : privilégier des matériaux cohérents avec l'architecture traditionnelle locale, maintien de la vue sur le grand paysage... ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec l'habitat pavillonnaire alentour par :
 - la préservation des arbres existants au nord ;
 - la mise en place d'une frange tampon paysagère et d'un cœur paysager au sud ;
 - la création d'un espace végétalisé à l'est ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de 2 accès principaux garantissant le bouclage du site : un sur la rue des Buis à l'ouest et un sur la rue des Maladières à l'est et mettre en place une liaison modes doux en parallèle ;

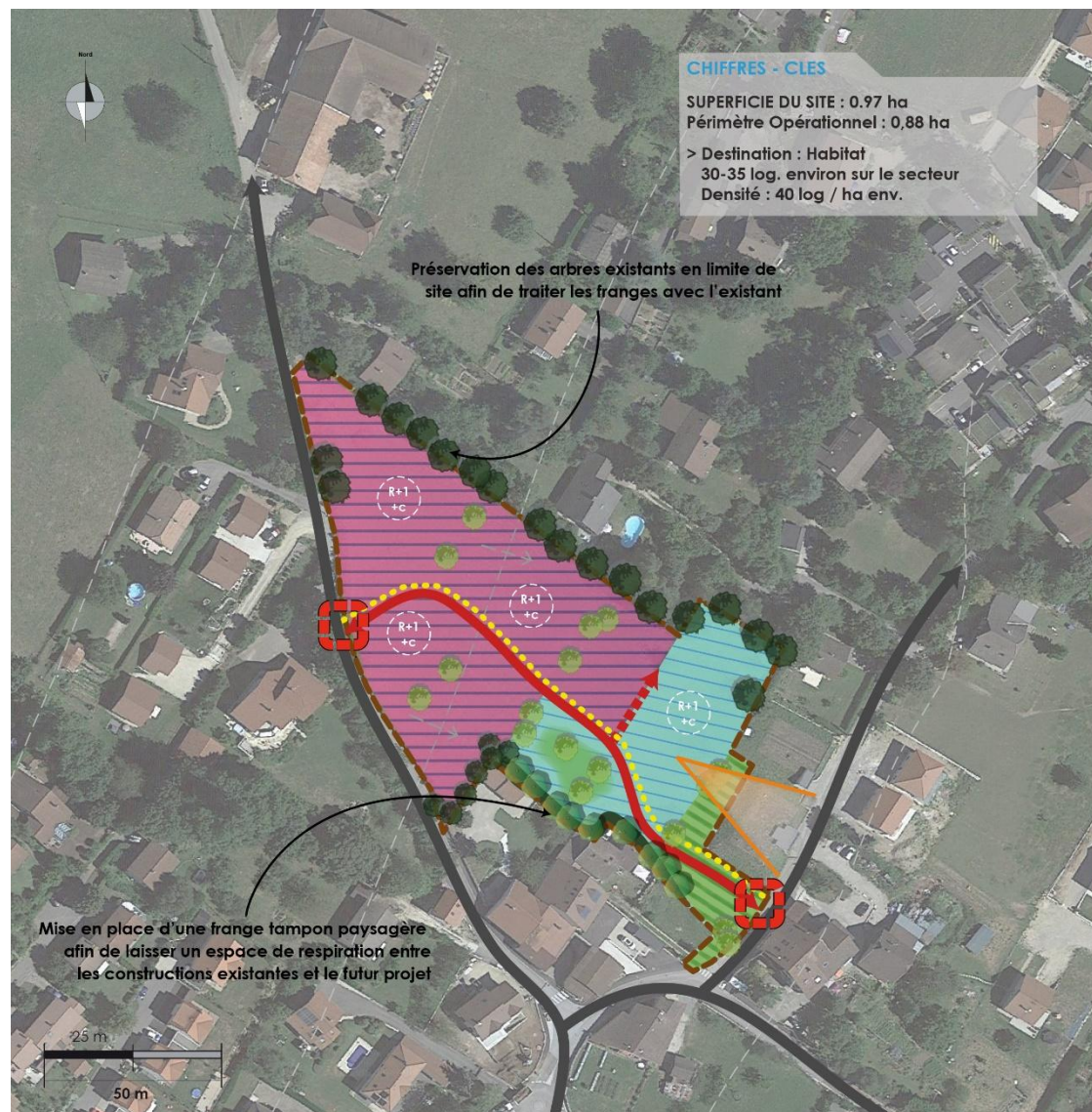
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine. Dans ce cadre privilégier le maintien de milieux ouverts ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte le périmètre et l'accès au réservoir d'eau potable dans la définition du projet ;
- Le périmètre d'OAP étant une zone soumise à de forts risques de résurgences du fait de la nature des sols, le recours à l'infiltration, pour la gestion des EP est déconseillé et ne pourra être autorisé que sur les bases d'une étude de sol réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Aussi, il s'agira de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des EP vers l'exutoire. Les choix des dispositifs devront favoriser une intégration paysagère qualitative et participer à la composition paysagère du site.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé
- Habitat collectif et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de desserte principale
- Principe de liaison douce

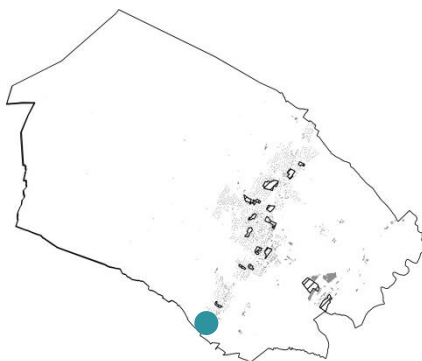
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Sens naturel d'écoulement
- Espace vert Paysager
- Arbre existant à préserver
- Frange tampon paysagère à créer
- Vue sur le grand paysage à préserver
- Coeur vert paysager

Thoiry // Rue des Buis

CONTEXTE

Thoiry
Rue des Crêtes
Pôle urbain
0,35 hectare
Habitat (0,26 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue des Crêtes / Vue depuis la rue de Fenières

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le secteur d'OAP de la rue des Crêtes vient renforcer l'urbanisation du hameau de Fenières, participant à la structuration de l'entrée de ville sud de Thoiry.

OBJECTIFS

- Structurer l'entrée sud de la commune de Thoiry en maîtrisant la densification de ce site et en aménageant de façon qualitative les abords de la RD89 ;
- Renforcer le développement résidentiel du hameau de Fenières en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant et en proposant des typologies diversifiées ;
- Permettre l'accroche du nouveau projet au hameau existant en privilégiant une forme urbaine en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ;
- Prendre en compte la topographie du site et préserver les vues existantes afin de garantir l'intégration paysagère des constructions ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé à l'interface entre les espaces agricoles du sud de la commune et la limite de l'enveloppe urbaine. Un réservoir de biodiversité (forêt réseau bocager, ZNIEFF de type 1) se situe également à proximité immédiate (300 m), de même qu'un corridor diffus permettant de relier la ZNIEFF de type 1 au réservoir constitué du ruisseau de Misseron et de ses milieux connexes. Par conséquent, des enjeux pour la biodiversité existent à proximité du site d'OAP. Par ailleurs, le SCoT a identifié, à partir de la limite sud, une coupure verte à préserver. Enfin, soulignons que le site d'OAP est constitué d'habitations et d'un espace enherbé déclaré à la PAC. Ce secteur n'est, par conséquent, que peu imperméabilisé et présente un intérêt pour la trame verte urbaine et la maîtrise du ruissellement pluvial, d'autant plus au regard de la topographie du terrain.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de la rue des Crêtes est inscrit dans un cadre qualitatif, qui offre une alternance d'espaces végétalisés, bien arborés, et d'habitations et de fermes dont l'implantation contribue à donner à cet espace un rythme intéressant et à conforter. La majeure partie du périmètre d'OAP est comprise à ce titre dans un ensemble reconnu d'intérêt patrimonial au sein du PLU communal en vigueur. Le secteur offre par ailleurs une vue sur les Alpes, en particulier sur le Salève, à préserver. A noter, la présence d'une bâtisse agricole traditionnelle au cœur de l'OAP (non recensé dans le document du CAUE), mais qu'il conviendra de préserver.

DÉPLACEMENTS

Aucune données sur la desserte en transports en commun.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.



Eléments de la Trame Verte et Bleue



Repérage patrimonial opérée par le CAUE 01

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie. Toutefois, le SDEP puis le PLU communal en vigueur avaient identifié, en 2005 puis 2015, un phénomène de saturation du réseau EP induisant des débordements sur le secteur situé en contrebas. Des travaux avaient alors été recommandés et compte tenu de la vulnérabilité du réseau pluvial du secteur, une attention particulière devra être apportée à la gestion de celui-ci.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

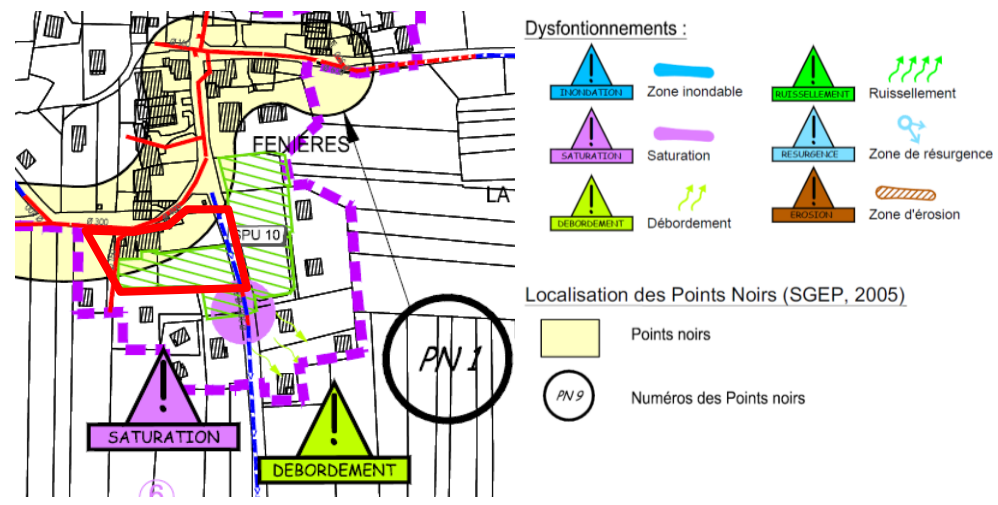


Illustration des dysfonctionnement du réseau d'eau pluviale

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Intérêt pour la trame verte urbaine ZNIEFF, réservoir et corridor à proximité	--
Paysage et patrimoine	--	Patrimoine végétal et ensemble reconnu d'intérêt patrimonial Vue sur les Alpes à préserver	--
Risques et nuisances	Aléas faible de retrait et gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	--	Raccordements existants Saturation du réseau EP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir l'implantation de 9 nouveaux logements maximum pour une densité moyenne de 35 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Intégrer le futur projet dans la trame urbaine existante en proposant des logements individuels groupés ;
- Préserver et rénover la bâtisse agricole traditionnelle existante au cœur de l'OAP ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Privilégier une forme urbaine en cohérence avec le tissu urbain existant et l'architecture traditionnelle alentour (hauteur, implantation, volumétrie, matériaux, etc.) ;
- Prendre en compte les caractéristiques du site pour mener une réflexion sur l'implantation des bâtiments dans la pente afin d'insérer le projet dans son environnement et de préserver les vues sur le grand paysage et permettre une accroche au hameau existant au nord par l'encadrement des hauteurs (R+1+C ou attique maximum) et par une réflexion sur le sens de faitage des futures constructions ;
- Respecter une bande de recul de 5m au nord du site ;
- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimonial par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès depuis la rue de Crête au nord afin d'éviter les entrées et sorties directes sur la RD89 ;

- Créer une voie principale desservant l'ensemble des logements de part et d'autre ;
- Mettre en place un principe de liaison douce permettant de relier le hameau au nord et la RD89 ;

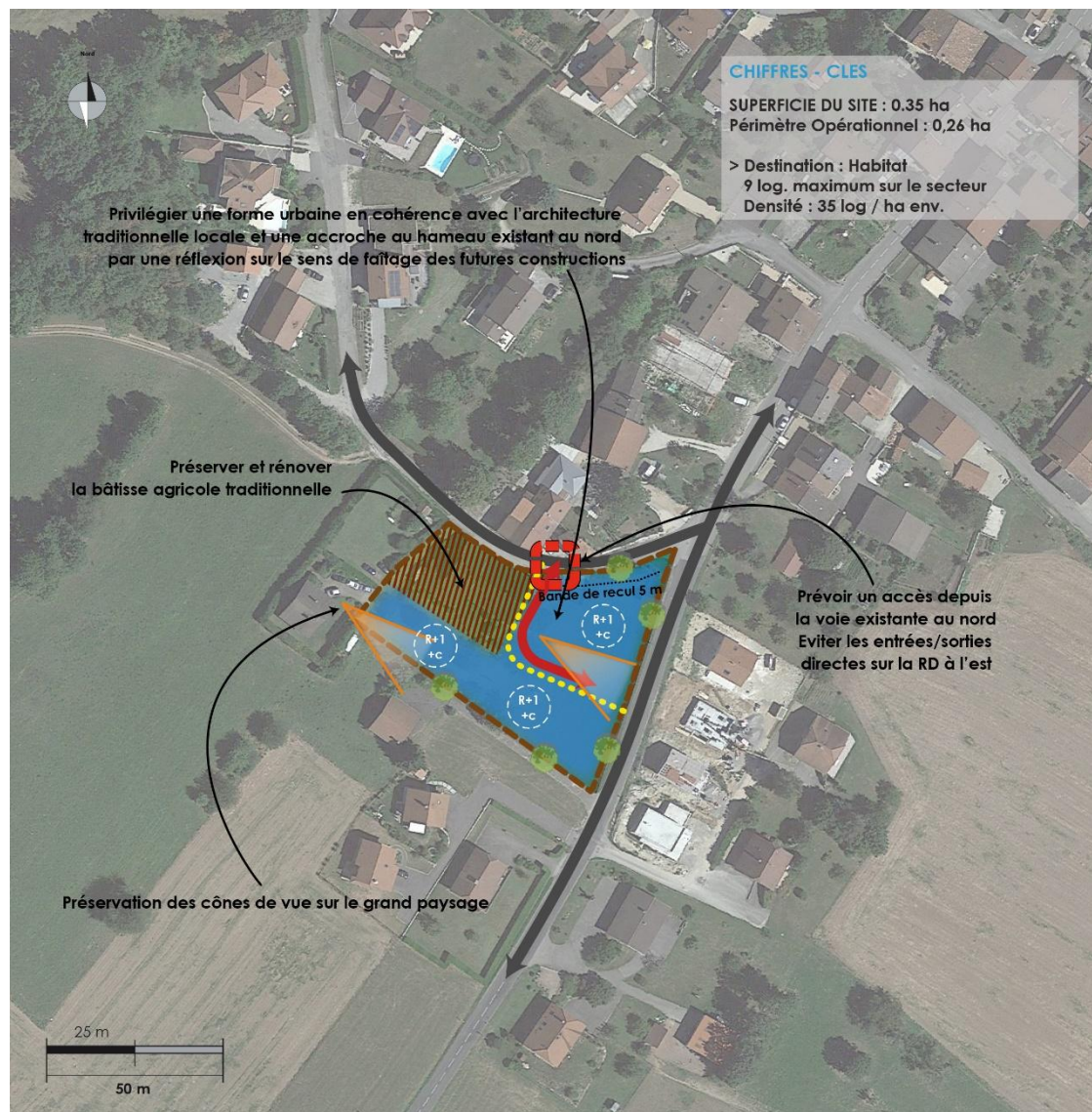
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement (espaces paysagers de pleine terre...) ;
- Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone si le site (nature du sol) le permet ;
- Prendre en compte la contrainte liée au ruissellement amont dans la définition des projets ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Veiller au bon dimensionnement et à l'implantation correcte des canalisations desservant les accès.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

—●— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

..... Bande de recul

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel groupé

////// Existant à préserver / rénover

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

— Voies existantes

— Principe de desserte principale

..... Principe de liaison douce

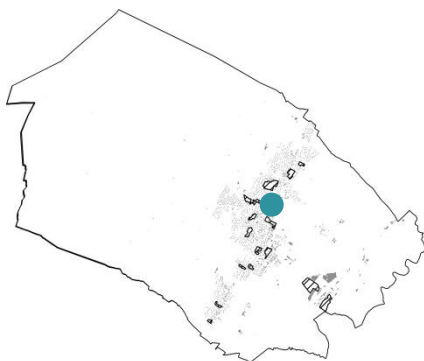
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

△ Vue sur le grand paysage à préserver

Thoiry // Rue des Crêtes

CONTEXTE

Thoiry
Rue de l'Etraz
Pôle urbain
1,12 hectare
Habitat (7 900 m²)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue de l'Etraz / Vue depuis la rue de l'Etraz (en haut) et la rue des Coulemelles (en bas)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le site d'OAP rue de l'Etraz a vocation à renforcer le développement résidentiel du centre-bourg de Thoiry en encadrant l'urbanisation d'un secteur encore non bâti.

OBJECTIFS

- Renforcer le développement résidentiel du centre-bourg de la commune de Thoiry en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant ;
- Permettre la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Optimiser l'insertion architecturale, urbaine et paysagère en confortant l'armature des espaces collectifs et la trame végétale existante et en préservant les éléments patrimoniaux (murets) ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une dent creuse dont les alentours sont artificialisés et constitués de quartiers résidentiels et pavillonnaires ponctués de nombreux jardins arborés. Le secteur de la rue de l'Etraz n'est pas imperméabilisé puisque c'est un espace enherbé déclaré à la PAC et qui peut donc présenter un intérêt pour la trame verte urbaine.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site s'intègre dans un environnement très qualitatif formé par un tissu pavillonnaire végétalisé par de nombreux arbres de haute tige qui participent à la qualité du quartier. En outre, l'OAP s'inscrit sur un secteur en pente légère permettant une vue large et dégagée, très attractive, sur le grand paysage (Jura et Alpes).

De plus, des bâtiments patrimoniaux d'intérêt identifiés par le CAUE de l'Ain sont recensés à proximité. Un muret en pierre ceint tout la partie est du site. Les aménagements devront donc s'intégrer afin de conserver les motifs patrimoniaux identitaires du Pays de Gex.

DÉPLACEMENTS

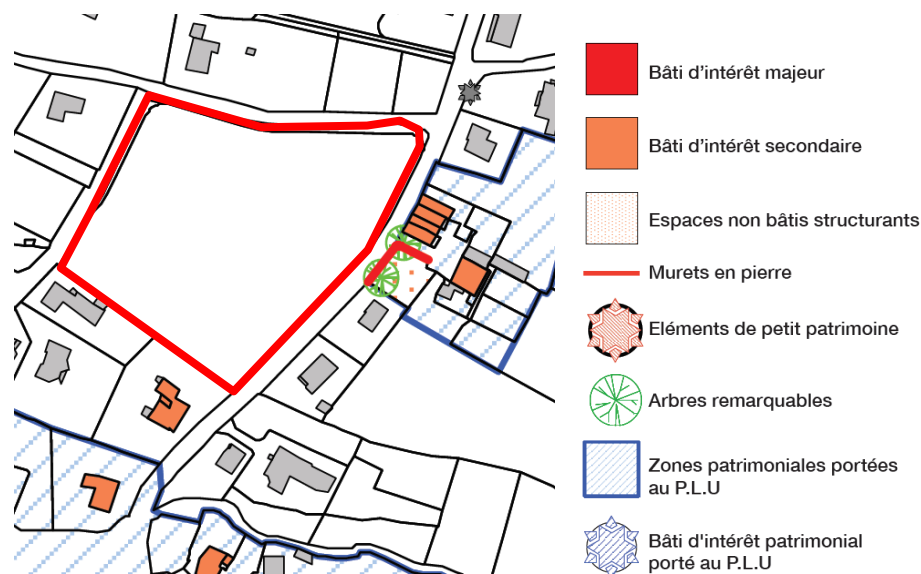
L'OAP est desservie par le réseau de bus genevois ce qui permet de limiter l'autosolisme et donc, par conséquent, les émissions de GES.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.



Muret en pierre patrimonial situé à proximité immédiate du site



Repérage patrimonial opérée par le CAUE 01

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie. Toutefois, la nature des sols du site induit une mauvaise aptitude à absorber les eaux pluviales et présentant un risque de résurgence. Dans ces conditions, une attention particulière devra être portée à leur gestion.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site n'est pas concerné par des servitudes.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant uniquement à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	Patrimoine végétal et bâti à proximité immédiate du périmètre et vues à préserver	--
Risques et nuisances	Aléa retrait / gonflement des argiles faible	--	--
Gestion de l'eau	--	Raccordements existants, mauvaise aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales.	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de maximum 50 nouveaux logements pour une densité moyenne de 63 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Permettre une densification maîtrisée du quartier en proposant de l'habitat intermédiaire et des logements collectifs ;
- Créer un espace paysager partagé en cœur de site afin de se placer en continuité de la trame végétale existante qui participe à la qualité du quartier ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des futures constructions : du R+1+C ou attique pour l'habitat intermédiaire situé au plus près du tissu pavillonnaire existant à l'ouest, puis du R+1+C/R+2+C ou attique pour les logements collectifs à l'est ;
- Implanter les bâtiments de logements collectifs de manière à préserver les vues sur le paysage et en tenant compte de la pente légère présent sur le site pour l'implantation des constructions ;
- Préserver le muret identifié par le CAUE le long de la rue de l'Etraz et mettre en valeur le talus par un aménagement paysagé et planté ;
- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimonial par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer deux accès différenciés de part et d'autre de l'espace paysager partagé et prévoir un accès unique pour le stationnement souterrain des logements collectifs directement depuis la rue de la Croix des Maladières ;
- Mettre en place un aménagement modes doux est/ouest le long de la rue de la Croix des Maladières ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Réaliser un aménagement paysager avec des éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur ;
 - le drainage des eaux de pluie ;
 - la stabilité du talus ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en raison des difficultés d'infiltration et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif
Habitat intermédiaire/individuel groupé
Coeur vert paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
Accès stationnement privé
Voies existantes
Principe de desserte principale
Principe de liaison douce

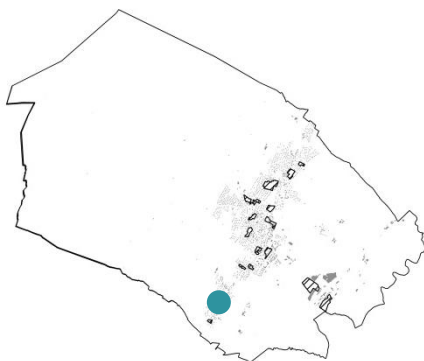
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager
Muret à conserver
Vue sur le grand paysage à préserver

Thoiry // Rue de l'Etraz

CONTEXTE

Thoiry
Rue de la Collonge
Pôle urbain
0,5 hectare
Habitat (0,35 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP / Vue depuis la rue de la Collonge

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le secteur d'OAP de la rue de la Collonge vient combler une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de Fenières. Son urbanisation permettra de conforter et de diversifier le parc de logements de la commune de Thoiry.

OBJECTIFS

- Renforcer le tissu résidentiel déjà constitué du hameau de Fenières par la création d'une nouvelle zone d'habitat permettant l'installation de nouveaux ménages et la trajectoire résidentielle des habitants actuels ;
- Gérer l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futurs logements, notamment vis-à-vis des bâtiments reconnus d'intérêt patrimonial présents aux alentours ;
- Assurer la diversification des formes urbaines par l'insertion de nouvelles typologies plus compactes et moins consommatrices d'espace ;
- Conserver les éléments paysagers structurants, prendre en compte la topographie du site et préserver les vues existantes afin de garantir l'intégration paysagère des constructions ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une dent creuse mais l'espace alentour est artificialisé et constitué de quartiers résidentiels et pavillonnaires. Le site d'OAP est constitué d'un espace enherbé déclaré à la PAC. De plus, des arbres à haute tige sont présents en limite ouest et nord de la parcelle qu'il conviendra de préserver. Aussi, ce secteur n'est pas encore imperméabilisé et peut présenter un intérêt pour la trame verte urbaine et la maîtrise du ruissellement pluvial, d'autant plus au regard de la topographie du terrain.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de la rue de la Collonge est inscrit dans le cadre rural du hameau de Fenières, offrant une ambiance apaisée et naturelle. La partie sud-est du périmètre présente un intérêt patrimonial avec un bâtiment dont l'architecture identitaire du pays gessien participe aux aménités du site. De surcroît, des bâtis d'intérêt majeur (école) et secondaire ont également été identifiés à proximité immédiate du site. Du fait de la topographie et des covisibilités induites avec ces éléments du patrimoine local, une attention particulière à l'intégration paysagère du projet devra être apportée. Le secteur offre par ailleurs une vue sur les Alpes, en particulier sur le Salève, à préserver.



Aménités paysagères du site : vue et patrimoine végétal



Bâtiment d'intérêt patrimonial au sein du site



Repérage patrimonial opéré par le CAUE 01

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Aucun itinéraire transport en commun ou mode doux n'ont été identifiés à proximité immédiate du site.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents à proximité immédiate au niveau des zones actuellement bâties. Concernant l'eau pluviale, bien que le secteur ne présente pas de risque réel de résurgence, le sol apparaît comme moyennement apte à l'infiltration des eaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRON- NEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur enherbé déclaré à la PAC Intérêt pour la trame verte urbaine	--	--
Paysage et patrimoine	--	Patrimoine végétal et bâti compris dans le périmètre et vues à préserver	--
Risques et nuisances	Aléas faible retrait et gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	Réseaux présents à proximité du site, sol moyennement apte à l'infiltration des eaux pluviales	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 12 logements maximum pour une densité moyenne de 34 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Assurer une diversification des formes urbaines par la construction d'habitat individuel groupé à l'ouest du site et d'habitat intermédiaire à l'est ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures habitations à du R+2+C ou attique afin d'intégrer le projet dans le tissu pavillonnaire environnant ;
- Prendre en compte la topographie du site en menant une réflexion sur l'implantation des futurs bâtiments et privilégier un sens de faitage parallèle à la pente afin de préserver les vues sur le grand paysage ;
- Optimiser l'insertion des constructions en proposant des formes bâties en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- Maintenir les éléments arborés existants qui participent à l'ambiance boisée et à la qualité du cadre de vie ;
- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimonial par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès depuis la rue de Fenières (entrée seulement) et un débouché (sortie uniquement) au niveau de la rue de la Collonge ;
- Prévoir une voie de desserte à sens unique entre les deux accès selon un axe est/ouest ;
- Mettre en place un principe de liaison modes doux en parallèle des voies de desserte ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver les éléments boisés afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les réseaux et leur dimensionnement ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en raison des difficultés d'infiltration et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).



— — • Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1

Hauteur maximum autorisée

----- Ordonnancement des façades

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI**

 Habitat individuel groupé

 Habitat intermédiaire

 Habitations existantes

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe d'accès tous modes

Voies existantes

 Principe de desserte principale

●●●●● Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

$$+$$

Sens naturel d'écoulement

Vue sur le grand paysage
à préserver

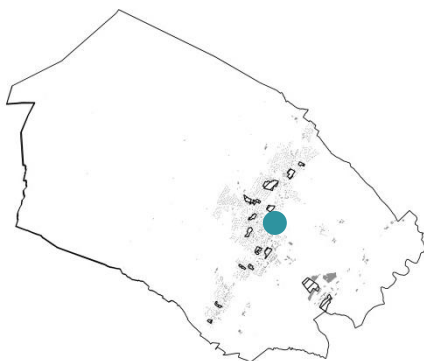


Arbre existant à préserver

Thoiry // Rue de la Collonge

CONTEXTE

Thoiry
Rue de la Vierge
Pôle urbain
1,46 hectare
Habitat (0,65 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue de la Vierge / Vue depuis la rue Briand Stresemann (en haut) et vue depuis la rue de la Vierge (en bas)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le secteur d'OAP de la rue de la Vierge se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Thoiry. L'urbanisation de ce site permettra de requalifier l'arrivée dans le centre-bourg et de renforcer l'offre de logements par une opération de renouvellement urbain.

OBJECTIFS

- Assurer le renouvellement urbain et la densification de ce secteur afin de renforcer la trame bâtie existante à proximité du centre-bourg et des divers équipements ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune et permettre le parcours résidentiel des habitants actuels en assurant une diversification des formes urbaines ;
- Favoriser les mobilités actives par la mise en place d'une connexion piétonne sécurisée en direction du centre-bourg ;
- Valoriser l'arrivée dans le centre-bourg de Thoiry en conservant les éléments paysagers et patrimoniaux structurants (arbres remarquables, murets en pierre traditionnels, etc.) et en menant une réflexion sur l'implantation et les gabarits des nouvelles constructions ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'un secteur d'habitat pavillonnaire peu dense avec de nombreux jardins très arborés et des espaces enherbés. Ces espaces perméables présentent un intérêt certain pour la fonctionnalité de la trame verte urbaine et l'infiltration de l'eau pluviale.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site d'OAP est inclus dans le bourg historique de Thoiry et dans la zone patrimoniale de l'ancien PLU communal. Il comprend de nombreux sites bâtis d'intérêt majeur et secondaire. En outre, des éléments remarquables du petit patrimoine sont recensés et notamment des murets en pierres traditionnelles mais aussi des arbres remarquables. La présence d'espaces non bâtis structurant est notable, ils permettent d'agrémenter le paysage et la promenade et améliorent le cadre de vie. De plus, les regards sont attirés par les grands espaces verdoyants et montagneux de la Haute Chaîne du Jura qui offrent des échappées visuelles qualitatives.



Illustration du secteur d'OAP



Eléments de la Trame Verte et Bleue

La sous-trame aquatique

- RB humides
- Surfaces en eau

Les espaces perméables / relais

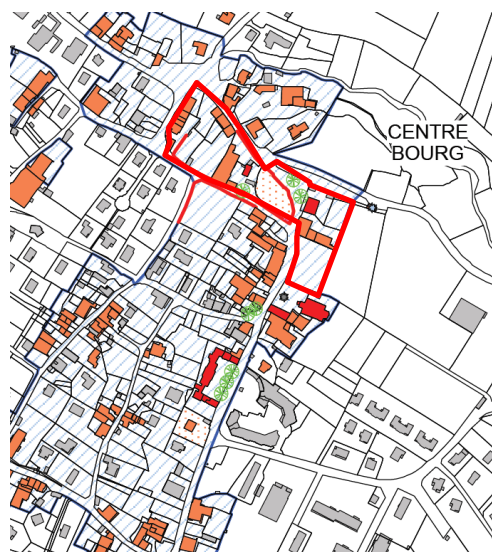
- Cultures
- Prairies
- Boisements

Les éléments fragmentants

- Routes principales
- Routes secondaires
- Voies ferrées
- Bâtiments

Transports - déplacements

- Plan mode doux
- Réseau de bus genevois
- Projet véloroute Gex-Ferney
- PDIPR



Repérage patrimonial opéré par le CAUE 01

- Bâti d'intérêt majeur
- Bâti d'intérêt secondaire
- Espaces non bâtis structurants
- Murets en pierre
- Eléments de petit patrimoine
- Arbres remarquables
- Zones patrimoniales portées au P.L.U.
- Bâti d'intérêt patrimonial porté au P.L.U.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par le réseau de transport public genevois.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie et des zones actuellement bâties.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	--	--	Patrimoine végétal et bâti compris dans le périmètre et vues à préserver
Risques et nuisances	Aléa retrait gonflement des argiles faible	--	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Renforcer la trame bâtie existante à travers un renouvellement urbain du site en permettant la création de 50 logements maximum pour une densité de 77 logements par hectare environ avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir la réalisation d'un parking et d'équipements divers à l'est, selon l'emplacement réservé prévu au plan de zonage ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Favoriser l'insertion des constructions dans le tissu urbain constitué en limitant les hauteurs au R+2+C ;
- Valoriser les spécificités paysagères du secteur (jardins arborés, bâti d'intérêt patrimonial, murets en pierre traditionnels, etc.) et mener une réflexion sur l'implantation et les gabarits des futurs bâtiments afin de se placer en continuité de la trame urbaine existante, contribuant ainsi à la qualité de l'entrée dans le centre-bourg ;
- Conserver l'espace non bâti structurant et porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre le futur projet et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentour ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent aux aménités du lieu ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer deux accès au site d'OAP :
 - un au nord depuis la rue Stresemann permettant une entrée/sortie (principe de sortie sous réserve de validation par une étude technique de faisabilité et de l'accord du conseil départemental 01) ;

- Un au sud, depuis la rue de la Vierge ne permettant que la sortie des habitants ;

- Mettre en place un principe de liaison douce à l'échelle du site et en direction du centre-bourg afin de favoriser les mobilités actives ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;

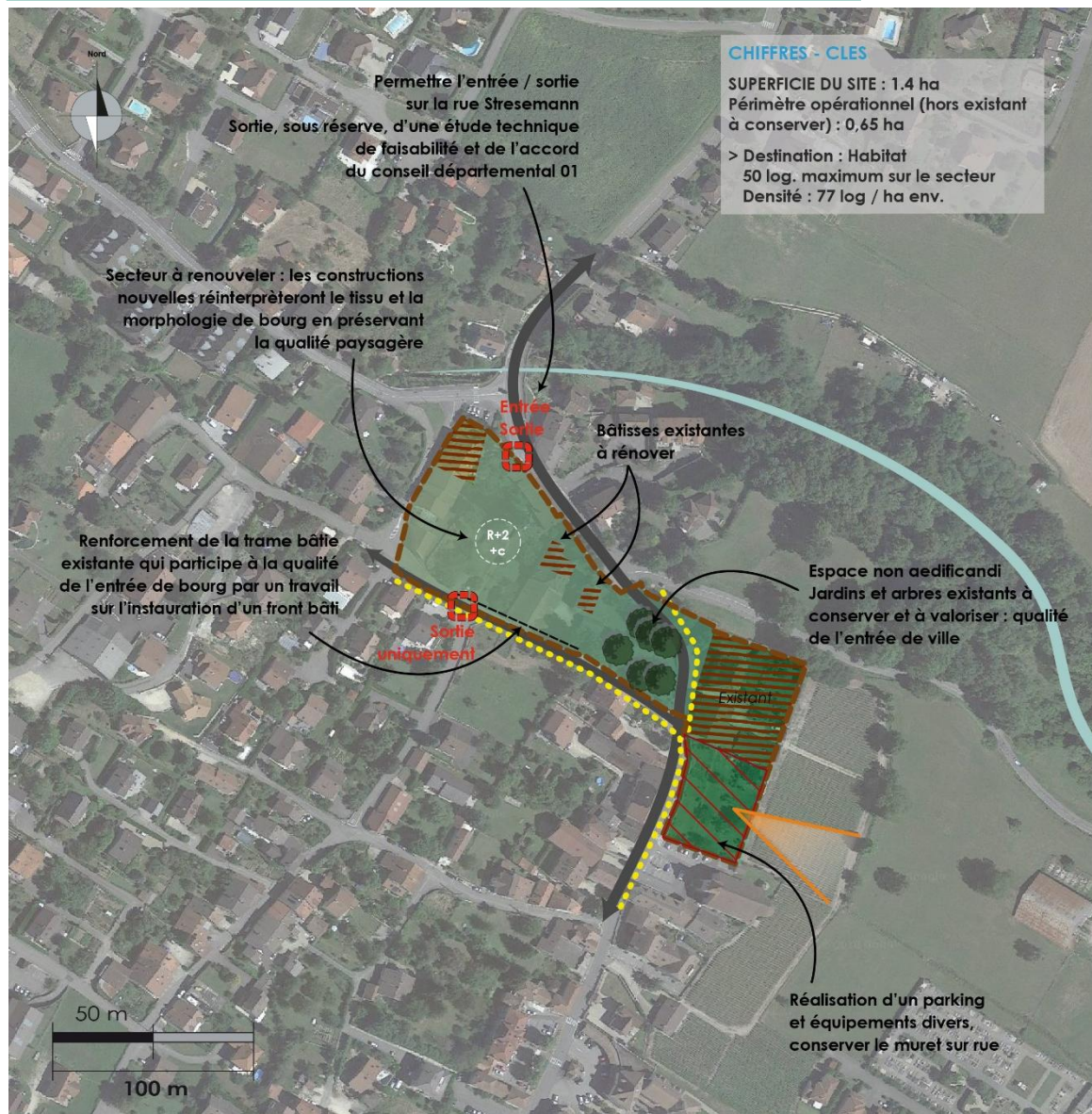
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver et/ou créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine et utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier, dans les espaces collectifs, des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement aux canalisations existantes ;
- Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone. Les dispositifs choisis devront participer à la composition paysagère et justifier d'une intégration optimale.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Secteur de renouvellement urbain

Bâti existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

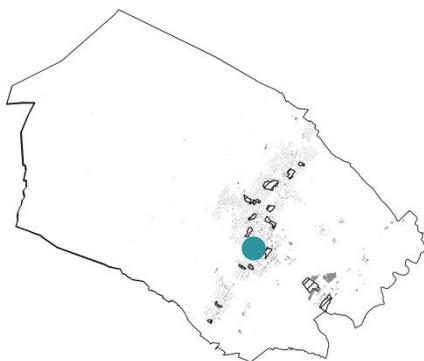
Arbre existant à préserver

Vue sur le grand paysage à préserver

Emplacement réservé

CONTEXTE

Thoiry
Rue des Primevères
Pôle urbain
1 hectare
Habitat (9 000 m²)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue des Primevères / Vue depuis la rue des Tamaris

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Renforcer le caractère résidentiel de Thoiry par le renouvellement urbain et l'optimisation des dents creuses du secteur de la rue des Primevères permettra l'installation de nouveaux ménages au plus près du centre-bourg et des équipements.

OBJECTIFS

- Renforcer le tissu résidentiel déjà constitué de Thoiry et optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine en créant une nouvelle zone d'habitat permettant l'installation de nouveaux ménages au plus près des équipements ;
- Maîtriser la densification de ce site et engager une diversification des formes urbaines en implantant des logements intermédiaires et collectifs ;
- Gérer l'insertion du projet dans le tissu urbain environnant en s'appuyant notamment sur le traitement paysager du site : préservation de la trame arborée existante et création d'un espace végétalisé comme respiration au cœur du secteur.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur un espace déjà urbanisé par un tissu pavillonnaire très lâche. Par conséquent, le site est bien végétalisé avec quelques arbres de haute tige et des espaces enherbés de plusieurs jardins. Ces boisements participent à la trame verte urbaine et les espaces enherbés à la trame brune.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se caractérise par une alternance d'espaces végétalisés, bien arborés, et d'habitations ce qui confère au paysage un aspect jardiné. De surcroît, la présence d'alignements d'arbres le long des voies desservant les habitations participe à créer une ambiance ombragée propice aux déplacements actifs. Le site bénéficie par ailleurs de percées visuelles sur la chaîne jurassienne. Par ailleurs, des bâtiments patrimoniaux repérés par le CAUE de l'Ain sont à proximité. L'architecture du projet devra donc veiller à ne pas dégrader l'image de ces bâtiments en covisibilité.

DÉPLACEMENTS

L'OAP présente l'avantage d'être desservie par le réseau de bus genevois.

RISQUES ET NUISANCES

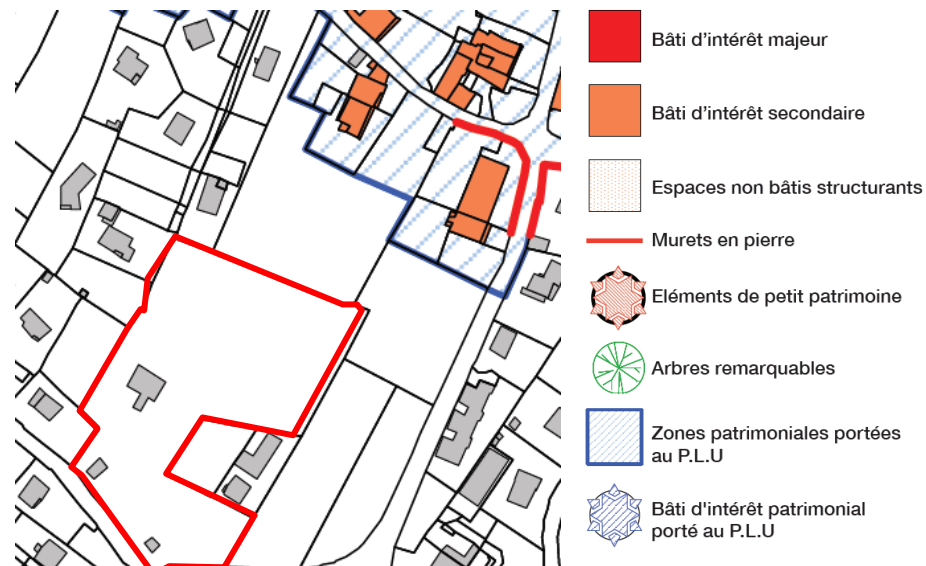
Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible ce qui n'induit pas de mesures spécifiques au regard des futures constructions.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie et des zones actuellement bâties.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des servitudes.



Repérage patrimonial opérée par le CAUE 01



Bâti d'intérêt secondaire identifié à proximité du site

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant uniquement à la TVB urbaine locale	--	--
Paysage et patrimoine	Ambiance végétale à conserver/valoriser Proximité avec des bâtiments patrimoniaux	--	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait / gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 45 logements maximum pour une densité moyenne de 50 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Assurer une diversification des formes urbaines par l'implantation de logements collectifs et d'habitat intermédiaire ;
- Créer un espace planté paysager (de type square) afin de gérer la transition entre les différentes typologies et d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Encadrer les hauteurs des futures constructions afin d'optimiser leur intégration dans l'environnement bâti en les limitant en R+2+C ou R+2+attique ;
- Privilégier une implantation d'habitat intermédiaire à l'alignement de la voie de desserte nouvellement créée afin de structurer la traversée du secteur ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser l'ambiance urbaine jardinée contribuant à un cadre de vie qualitatif et apaisé ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres le long des axes de circulation pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimonial par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès au sud du site, rue des Primevères et prévoir une aire de retournement en fin de voie ;
- Prévoir une liaison modes doux en parallèle de la voie de desserte ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;

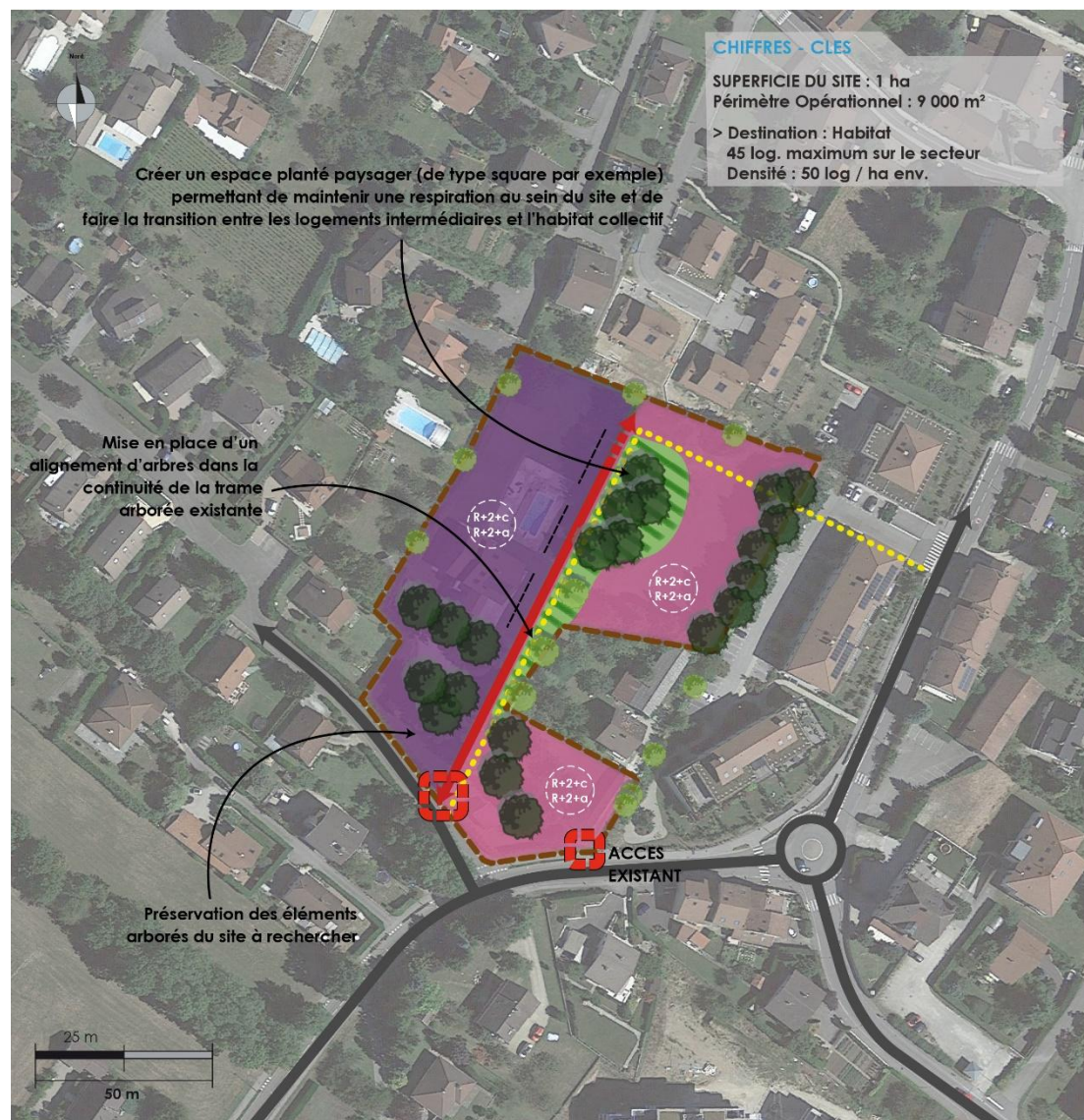
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur ;
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire

■ Habitat collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

— Voies existantes

— Principe de desserte principale

..... Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

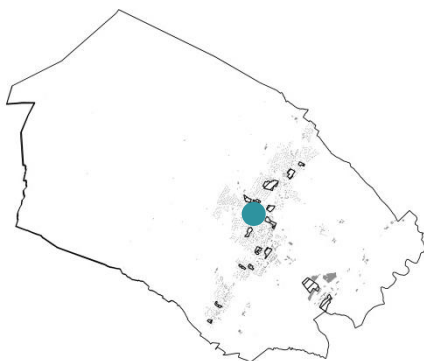
● Arbre existant à préserver

▨ Espace vert Paysager

Thoiry // Rue des Primevères

CONTEXTE

Thoiry
Rue du Quart
Pôle urbain
0,78 hectare
Habitat (0,69 ha)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue du Quart / Vue depuis la rue de Bourgogne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Par sa proximité avec le centre-bourg de Thoiry, le secteur de la rue du Quart permettra de conforter l'urbanisation du cœur de la commune et d'optimiser les dents creuses au sein du tissu urbain constitué par l'implantation de formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espaces.

OBJECTIFS

- Créer une continuité urbaine entre le tissu pavillonnaire à l'ouest et les typologies plus denses à l'est, en bordure du centre-bourg de Thoiry, afin de renforcer son développement résidentiel ;
- Maîtriser la densification de ce site en proposant des formes urbaines diversifiées, adaptées à la trame bâtie existante ;
- Préserver la qualité paysagère du secteur et les vues sur le grand paysage et gérer les interfaces entre le futur projet et le tissu urbain existant.

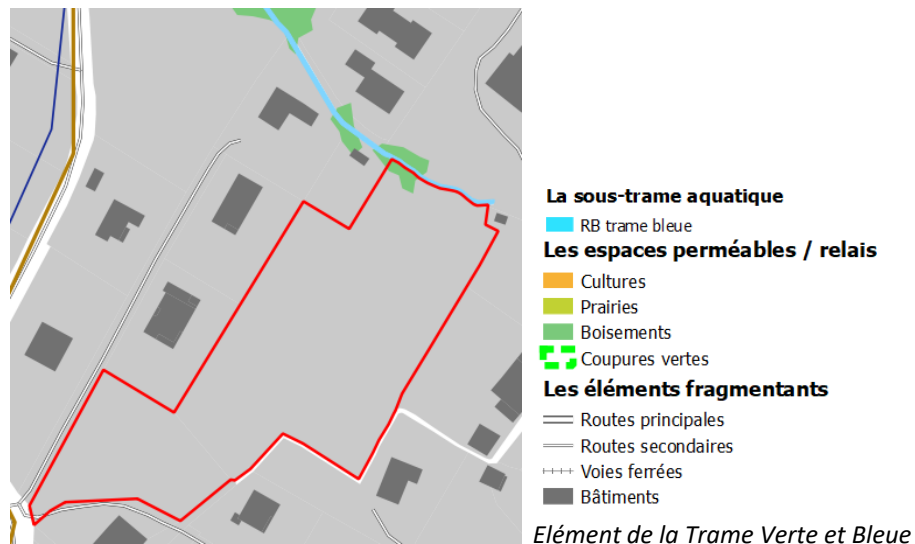
TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une dent creuse mais l'espace alentour est artificialisé et constitué de quartiers résidentiels et pavillonnaires. Le site comprend uniquement des parcelles enherbées (non déclarées à la PAC). Aussi, ces secteurs ne sont que peu imperméabilisés et peuvent présenter un intérêt pour la trame verte urbaine. De plus, des haies sont présentes en séparation des parcelles, ou encore le long du ru temporaire bordant le Nord du secteur, et sont constituées de quelques arbres de haute tige, ce qui leur confère un intérêt écologique au regard de la trame verte urbaine.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de la rue du Quart s'inscrit dans un contexte paysager très agréable. Effectivement, ce quartier comprend de nombreux espaces végétalisés (bande enherbée, vergers, haies de thuyas..), malgré un certain cloisonnement des propriétés privées. De plus, le secteur d'urbanisation future offre, de part et d'autre, une vue remarquable et dégagée sur les massifs montagneux que sont la haute chaîne du Jura, et au loin le Mont Salève.

Enfin, les secteurs est et sud sont bordés de zones patrimoniales identifiées par le CAUE 01 avec des bâtis revêtant également un intérêt patrimonial secondaire. Le projet revêt par conséquent un enjeu d'intégration dans le tissu identitaire gessien.



Repérage patrimonial opérée par le CAUE 01

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Aucun itinéraire de transport en commun ou modes doux n'a été identifié à proximité immédiate du site.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie et des zones actuellement bâties. Toutefois, le SDEP puis le PLU communal en vigueur avaient identifiés, en 2005 puis 2015, un phénomène d'érosion de l'exutoire des EP (petit ru temporaire au nord de la zone). De surcroît, la nature des sols du sites induit une mauvaise aptitude à absorber les eaux pluviales.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

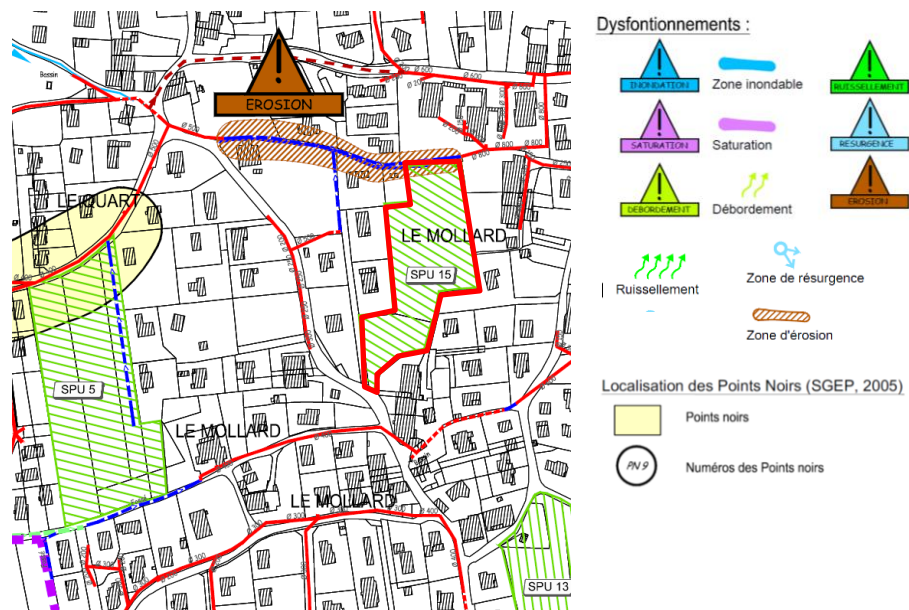


Illustration du dysfonctionnement du réseau EP sur le site d'OAP

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Intérêt pour la trame verte urbaine	--	--
Paysage et patrimoine	Bâtis d'intérêt patrimonial secondaire à proximité	--	--
Risques et nuisances	--	Aléas faible au retrait et gonflement des argiles Phénomène d'érosion induit par le ruissellement	--
Gestion de l'eau	--	Raccordements existants au niveau de la voirie et du site Aptitude moyenne d'infiltration des sols	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir l'implantation de 27 logements maximum pour une densité moyenne de 39 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Permettre une diversification des formes urbaines existantes par la création d'habitat collectif ;
- Aménager un espace végétalisé collectif permettant de valoriser et de maintenir la ripisylve du ruisseau passant au nord-est du site ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Favoriser l'insertion des futures constructions dans le tissu urbain existant par une gestion progressive des hauteurs autorisées : du R+1+C ou attique au sud-ouest au plus près du tissu pavillonnaire constitué au R+2+C ou attique au nord-est au contact des typologies plus denses ;
- Proposer des formes bâties en cohérence avec l'urbanisation alentour et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Orienter les façades des bâtiments parallèlement à la voie de desserte nouvellement créée selon un axe sud-ouest/nord-est ;
- Préserver la végétation existante en limite du site d'OAP et prévoir la création d'une frange tampon paysagère à l'ouest afin de garantir l'intégration du futur projet ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création d'un accès au site d'OAP depuis la rue de Bourgogne à l'ouest ;

Mettre en place un maillage modes doux à l'échelle du site permettant des continuités vers les quartiers alentour et notamment le centre-bourg ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Respecter les dispositions de protection des cours d'eau (pas d'obstruction) et maintenir la bande végétalisée le long du talweg du ruisseau au nord-est afin de ménager un recul suffisant pour l'urbanisation compte tenu des risques de divagation du cours d'eau ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le périmètre d'OAP étant une zone soumise à de forts risques de résurgences du fait de la nature des sols, le recours à l'infiltration, pour la gestion des EP est déconseillé et ne pourra être autorisé que sur les bases d'une étude de sol réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Aussi, il s'agira de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone (type citerne étanche) avant rejet des EP vers l'exutoire.



— — — Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Ordonnancement des façades

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI**

 Habitat collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe d'accès tous modes

Voies existantes

 Principe de desserte principale

●●●●●●●● Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Sens naturel d'écoulement

 Espace vert Paysager

 Arbre existant à préserver

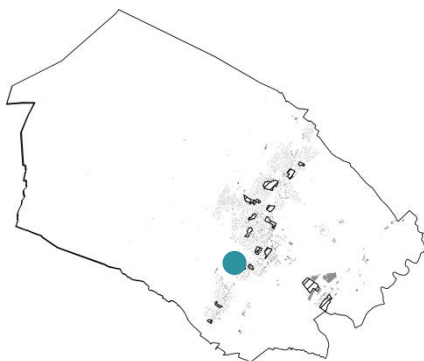


France tampon paysagère à créer

Thoiry // Rue du Quart

CONTEXTE

Thoiry
Rue des Rairets
Pôle urbain
0,43 hectare
Habitat (0,32 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue des Rairets / Vue depuis la rue de la Croix

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le renouvellement urbain et l'optimisation des dents creuses du secteur de la rue des Rairets permettra de renforcer le caractère résidentiel de la frange sud du centre-bourg de Thoiry et d'accueillir de nouveaux habitants.

OBJECTIFS

- Maîtriser l'urbanisation du secteur de la rue de Rairets en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant afin de garantir l'intégration des constructions dans le contexte environnant ;
- Préserver la qualité du cadre paysager et les vues sur le grand paysage ;
- Gérer les interfaces entre les futurs logements et les habitations alentour.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une dent creuse mais l'espace alentour est artificialisé et constitué de quartiers résidentiels et pavillonnaires. Le site d'OAP dispose au nord d'un espace enherbé (non déclaré à la PAC) et, au niveau de sa limite sud-ouest, d'une haie constituée notamment de frênes et de chênes, qui s'inscrit dans la continuité du réseau bocager situé à l'ouest de la commune. Aussi, ce secteur n'est pas encore imperméabilisé et présente un intérêt pour la trame verte urbaine.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de la rue des Rairets est inscrit dans un cadre qualitatif qui offre une ambiance apaisée à travers une alternance d'espaces végétalisés, très arborés, et d'habitations. Aucun enjeu paysager n'est recensé si ce n'est l'intégration des aménagements dans cette ambiance paysagère très arborée où l'alignement d'arbres situé à la limite sud-ouest du périmètre apparaît comme structurant et apporte une réelle plus-value au site. Enfin, l'ambiance paysagère apaisée est mise en valeur via la rue des Rairets identifiée au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

DÉPLACEMENTS

La rue des Rairets est identifiée au PDIPR. Un cheminement de mobilité douce est présent le long de la D89, longeant la limite parcelle sud de l'OAP.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.



Eléments de la Trame Verte et Bleue

Les réservoirs de biodiversité terrestres

RB trame verte

Les espaces perméables / relais

Cultures

Prairies

Boisements

Coupures vertes

Les éléments fragmentants

Routes principales

Routes secondaires

Voies ferrées

Bâtiments

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie. Toutefois, le SDEP, puis le PLU communal en vigueur, avaient identifié, en 2005 puis 2015, un phénomène de saturation du réseau EP amené à desservir le site. Des travaux avaient alors été recommandés dont un nouveau bassin de rétention. Enfin, toujours concernant l'eau pluviale, bien que le secteur ne présente pas de risque réel de résurgence, le sol apparaît comme moyennement apte à l'infiltration des eaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

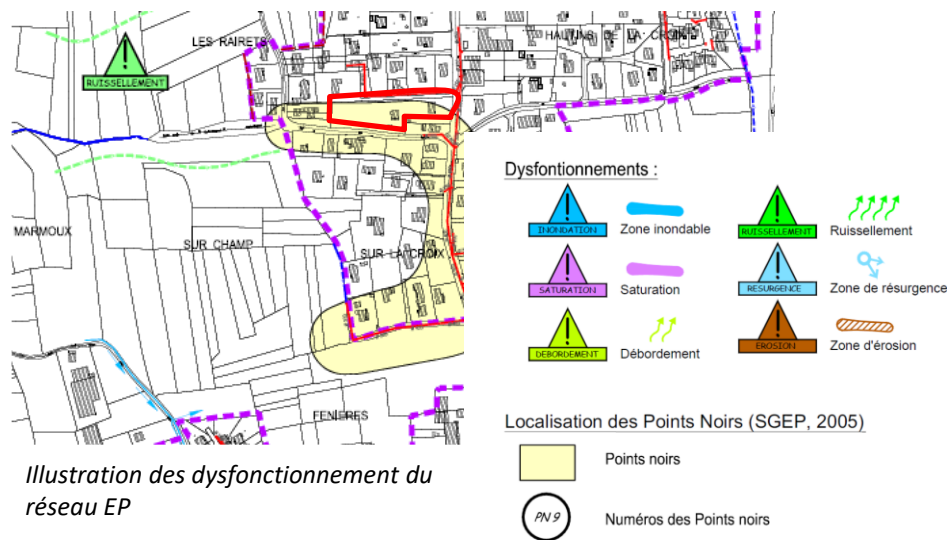


Illustration des dysfonctionnement du réseau EP

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Intérêt pour la trame verte urbaine	--	--
Paysage et patrimoine	Patrimoine végétal arboré à préserver	--	--
Risques et nuisances	Aléas faible au retrait et gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	--	Raccordements existants au niveau de la voirie Saturation du réseau EP, aptitude d'infiltration moyenne des eaux pluviales

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la construction de 8 à 10 logements maximum pour une densité moyenne de 31 logements par hectare avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace en prévoyant l'implantation d'habitat individuel groupé sur le secteur de la rue des Rairets ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures habitations au R+2+C ou attique afin de favoriser leur intégration dans le tissu pavillonnaire constitué ;
- Mener une réflexion sur l'intégration architecturale et paysagère (volumes, implantation, matériaux, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants ;
- Préserver l'alignement d'arbres en limite sud-ouest du site afin de conserver son caractère boisé ;
- Prévoir des espaces de respiration entre les futurs aménagements afin de préserver les vues sur les reliefs alentour ;
- Travailler les transitions à l'interface des espaces bâtis tout autour en prévoyant un traitement paysager qualitatif ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création d'une voirie de desserte principale en sens unique avec un accès depuis la rue de Fenières (entrée uniquement) et un débouché (sortie uniquement) sur la rue des Rairets ;
- Mettre en place un principe de liaison douce en parallèle de la voie de desserte ;

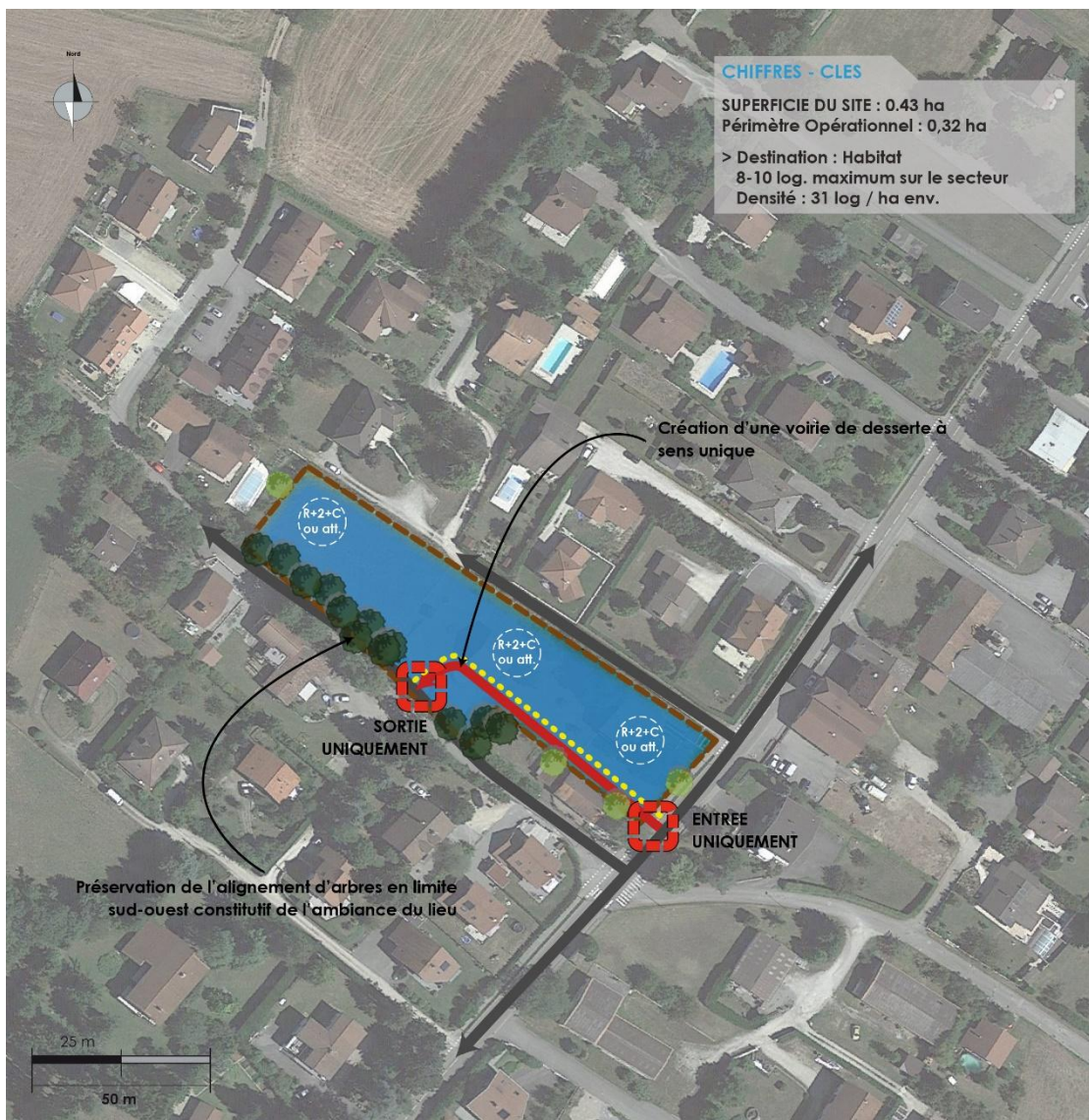
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone ;
- Veiller à l'intégration paysagère du projet au regard de la richesse végétal du secteur en conservant notamment les hauts sujets dans l'alignement d'arbres situé à la limite sud-ouest du périmètre ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte la saturation du réseau EP, calibrer celui-ci au nouveau besoin ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en raison des difficultés d'infiltration et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de desserte principale

Principe de liaison douce

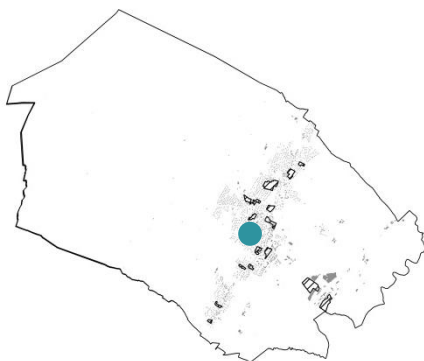
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbre existant à préserver

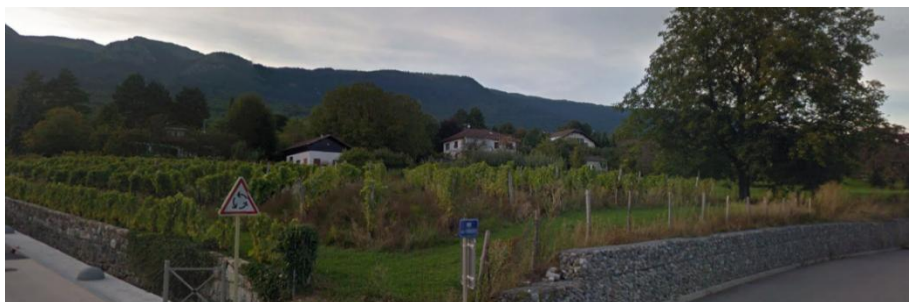
Thoiry // Rue des Rairets

CONTEXTE

Thoiry
Rue des Vergers
Pôle urbain
1,02 hectare
Habitat (0,79 hectare)



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Rue des Vergers / Vue depuis la rue des Marterets (en haut) et depuis la rue du Vionnais (en bas)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La commune est carencée en logements sociaux et les nombreux secteurs d'OAP prévus permettront de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité du centre-bourg, en prévoyant à la fois un minimum de logements à construire et une part de logements sociaux à respecter.

Le site de l'OAP rue des Vergers se trouve à proximité de la centralité animée de Thoiry (mairie, commerces, services, etc.). La construction de ce secteur viendra finaliser son urbanisation à caractère résidentiel et à dominante pavillonnaire, permettant ainsi une diversification de l'offre en logements de la commune.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur destiné à compléter le parc de logements de la commune de Thoiry ;
- Travailler les interfaces entre le futur projet et les franges existantes constituées à l'ouest et au nord par de l'habitat pavillonnaire et à l'est par une amorce de diversification des formes urbaines avec des programmes de petits collectifs récents ;
- Préserver les éléments patrimoniaux et paysagers structurants du site (vignes, murets en pierre, etc.) et valoriser les vues existantes afin de garantir l'intégration des constructions.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une dent creuse bordée par des espaces urbanisés constitués de quartiers résidentiels et pavillonnaires. Le site d'OAP est constitué d'un espace enherbé déclaré à la PAC et de vignes au sud du secteur. Aussi, ce secteur n'est pas encore imperméabilisé et peut présenter un intérêt pour la trame verte urbaine. Il accueille effectivement des arbres fruitiers qui sont vecteur de pérennisation d'écosystèmes riches d'un point de vue biologique, invertébrés, avifaune et petits mammifères trouvant plus aisément de la nourriture.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de la rue des Vergers est inscrit dans un cadre qualitatif qui offre une alternance d'espaces végétalisés, bien arborés, et d'habitations dont l'implantation contribue à donner à cet espace un rythme intéressant à conforter. Par ailleurs, la parcelle sud de l'OAP, couverte par des vignes, représente un enjeu paysager et patrimonial à valoriser, de même que deux bâtiments situés hors du périmètre mais à proximité immédiate, rue du Mollard. Enfin, le site profite d'une vue sur la haute chaîne du Jura, contribuant à l'ambiance paysagère apaisée.



Vergers, et vignes sur le site d'OAP



Les espaces perméables / relais

- Cultures
- Prairies
- Boissements
- Coupures vertes

Les éléments fragmentants

- Routes principales
- Routes secondaires
- Voies ferrées
- Bâtiments

Eléments de la Trame Verte et Bleue



- Bâti d'intérêt majeur
- Bâti d'intérêt secondaire
- Espaces non bâtis structurants
- Murets en pierre
- Eléments de petit patrimoine
- Arbres remarquables
- Zones patrimoniales portées au P.L.U.
- Bâti d'intérêt patrimonial porté au P.L.U.

Repérage patrimonial opéré par le CAUE 01

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Un PDIPR est identifié rue du Quart. Aucune autre donnée concernant les mobilités n'est recensée.

RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie. Toutefois, le SDEP puis le PLU communal en vigueur avaient identifié, en 2005 puis 2015, un phénomène de saturation du réseau EP induisant une tendance à générer des débordements sur la voirie. Enfin, la nature des sols du site induit une mauvaise aptitude à absorber les eaux pluviales.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Secteur participant à la TVB urbaine locale; Secteur enherbé déclaré à la PAC	--	--
Paysage et patrimoine	--	Enjeux paysager et patrimonial à préserver; Patrimoine bâti à préserver à proximité	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait-gonflement des argiles	--	--
Gestion de l'eau	--	Réseaux existant au niveau des voiries; Saturation du réseau EP; Résurgence possible	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la création de 40 à 50 logements maximum pour une densité moyenne de 63 logements par hectare environ avec 40% de logements locatifs sociaux ;
- Conforter la diversification des formes urbaines de ce secteur situé à proximité du centre-bourg de Thoiry par l'implantation d'habitat collectif à l'est et intermédiaire à l'ouest ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Gérer les hauteurs et les gabarits des futures constructions afin de travailler une accroche au tissu pavillonnaire existant au nord (R+1+C ou attique maximum) et une transition avec les petits collectifs récents à l'est (R+2) ;
- Mener une réflexion sur l'intégration architecturale et paysagère (volumes, implantation, matériaux, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants et intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimonial par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;
- Préserver les éléments patrimoniaux et paysagers structurants du site (vignes, murets en pierre, etc.) et travailler la transition paysagère entre les habitations et les vignes existantes au sud ;
- Prévoir des espaces de respiration entre les futurs aménagements afin de préserver les vues sur les reliefs alentour ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de deux accès principaux garantissant le bouclage du site : un sur la rue du Vionnais au nord (entrée uniquement) et un sur la rue des Vergers à l'est (entrée/sortie) tenant compte du dénivelé lié à la présence d'un mur de soutènement ;

- Mettre un maillage modes doux à l'échelle du site permettant des connexions avec les quartiers alentour ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Conserver des éléments végétaux structurants afin de favoriser :
 - le rôle écologique du secteur dans la TVB urbaine,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono-spécificité ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le périmètre d'OAP étant une zone soumise à de forts risques de résurgences du fait de la nature des sols, le recours à l'infiltration, pour la gestion des EP est déconseillé et ne pourra être autorisé que sur les bases d'une étude de sol réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Aussi, il s'agira de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des EP vers l'exutoire. Les dispositifs devront participer à l'ambiance paysagère du site (noue, valorisation de l'eau pluviale...) ou à défaut justifier d'une intégration paysagère optimale.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif
Habitat intermédiaire
Vignes existantes

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes
Voies existantes
Principe de desserte principale
Principe de liaison douce

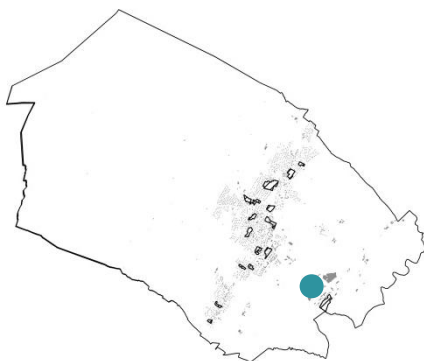
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbre existant à préserver
Frange tampon paysagère à créer
Muret à conserver
Mur de soutènement

Thoiry // Rue des Vergers

CONTEXTE

Thoiry
Val Thoiry nord
Pôle urbain
5,4 hectares
Activités économiques



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Val Thoiry nord / Vue depuis la rue de la Gare

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884

Le secteur d'OAP Val Thoiry ouest a pour vocation de renforcer le développement de la zone d'activités existante Val Thoiry. Il bénéficie d'une forte visibilité depuis la rue de la Gare, ce qui nécessite une réflexion sur son intégration architecturale, urbaine et paysagère.

OBJECTIFS

- Aménager une zone d'activités permettant le développement des activités commerciales de la zone existante Val Thoiry et l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville de Thoiry, notamment par la requalification de la rue de la Gare ;
- Veiller à ce que l'intégration paysagère du futur projet permette une transition harmonieuse entre les espaces agricoles ouverts au sud-ouest et la zone d'activités existante ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères sensibles alentour : zone humide au nord-ouest, prairies agricoles et corridor linéaire à l'ouest ;
- Conserver les vues sur les massifs du Jura et des Alpes participant à la qualité paysagère du site.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

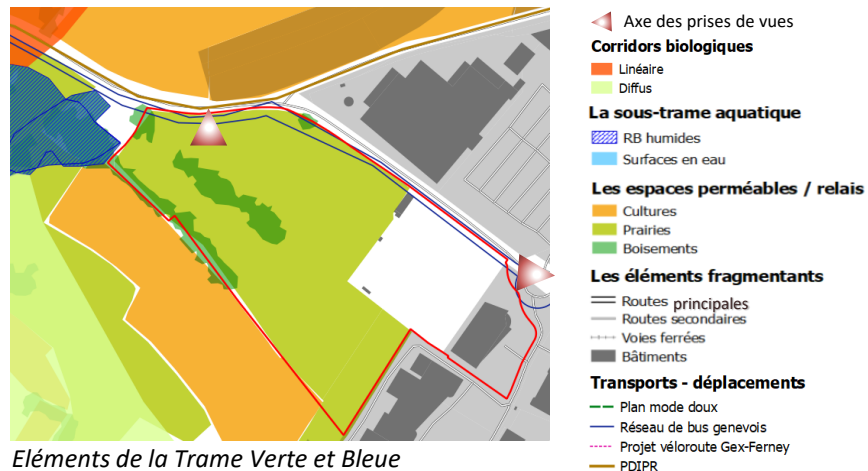
TRAME VERTE ET BLEUE

La partie sud-est du site d'OAP est localisée dans l'enveloppe urbaine sur l'actuelle zone d'activités de Val Thoiry. Le reste du secteur d'étude se trouve sur des prairies agricoles entrecoupées de divers boisements et en particulier des haies d'arbres (principalement des frênes) bien développées ainsi que des bosquets. Ces espaces associés aux prairies sont favorables à la petite et moyenne faune ainsi qu'à toutes sortes d'oiseaux. Par ailleurs, le site est limitrophe de plusieurs espaces sensibles écologiquement : le nord-ouest de l'OAP vient en contact directement avec une zone humide inventoriée (Prairie humide de Pré de Fontaine) en lien avec un corridor linéaire. De plus un corridor diffus (en jaune) passe à l'ouest du secteur. L'extension de la zone d'activités dans ce sens pourrait à terme menacer ces espaces remarquables et entraînera, dans tout les cas, la disparition d'espaces perméables.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se trouve en extension de la zone d'activités de Val Thoiry qui banalise le paysage (visibilité d'enseignes, dispositifs publicitaires, architecture standardisée). Toutefois, le site en lui-même est très représentatif des paysages qualitatifs du Pays de Gex, agricoles et entrecoupés de diverses haies qui viennent marquer les limites de parcelles agricoles. Ce site se trouvera en interface entre ces espaces agricoles et la zone d'activités. La programmation urbaine devra permettre une transition harmonieuse entre ces deux entités radicalement différentes. Enfin, l'OAP bénéficie de vues sur les massifs du Jura et des Alpes à valoriser pour apporter une plus value à l'attractivité du secteur.

Le site n'est pas concerné par des bâtiments patrimoniaux identifiés.



En haut : vue sur le site depuis le rond point à l'est
En bas : vue depuis la rue de la Gare au nord du site

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

L'OAP est desservie par le réseau de bus genevois et un aménagement cyclable passe au sud du site dans la zone d'activités, ce qui doit concourir à limiter les déplacements pendulaires en voitures individuelles.

RISQUES ET NUISANCES

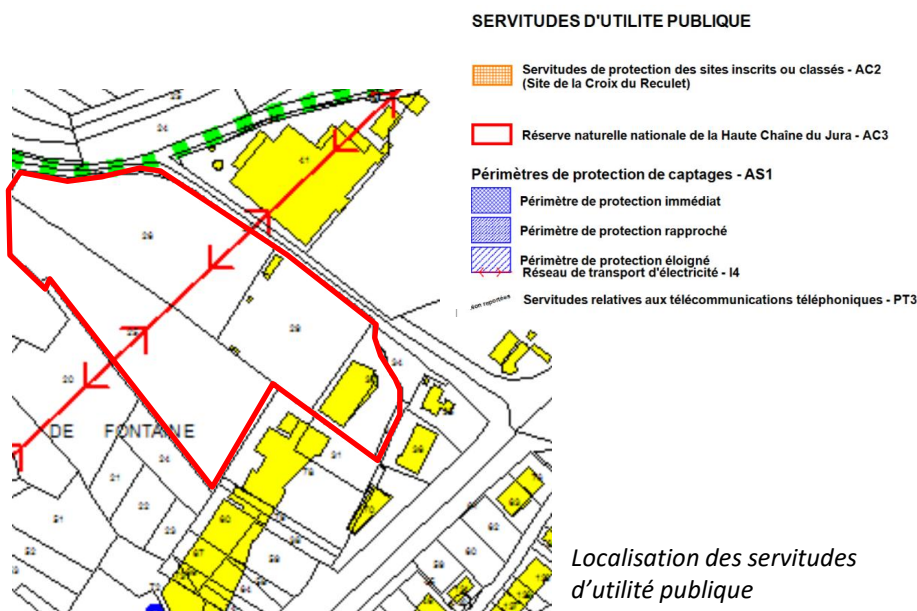
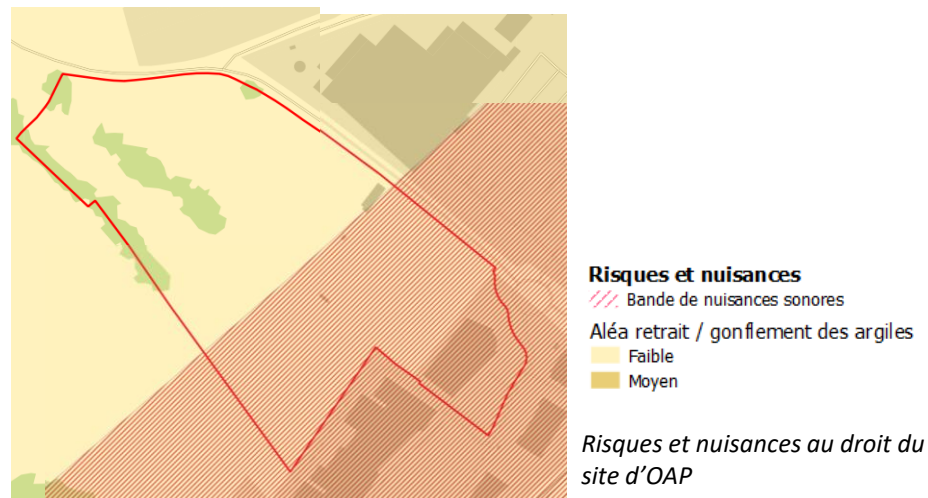
Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible ce qui n'induit pas de mesures spécifiques au regard de futures constructions. D'autre part le trafic supporté à l'ouest par la RD 884 induit des nuisances sonores affectant la moitié sud du périmètre d'OAP. La présence de cet axe passant au sein du secteur est également un facteur de pollution atmosphérique chronique et donc de risque sanitaire pour les populations riveraines.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par la servitude d'utilité publique I4 concernant le réseau de transport d'électricité.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Site participant à la TVB locale et limitrophe de sites sensibles	--
Paysage et patrimoine	--	Secteur de transition entre une zone d'activités peu qualitative et des espaces agricoles qualitatifs	--
Risques et nuisances	--	Nuisances sonores et risque sanitaire lié au trafic	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques à vocation intercommunale ;
- Créer un espace vert paysager non constructible préservé de type pâture ponctué d'un verger accessible ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à un équivalent R+3 afin d'optimiser leur intégration dans le cadre bâti et paysager environnant et de conserver des vues sur le grand paysage ;
- Proposer des formes bâties de qualité et soigner l'architecture des bâtiments en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion de la zone dans l'environnement bâti et paysager ;
- Orienter les façades des futures constructions au nord-est, face au parking paysager ;
- Restructurer l'activité existante (GEMO) au sud-est pour créer un lien entre le projet et l'espace commercial Pré Fontaine et renforcer la cohérence urbaine et architecturale ;
- Un verdissement des constructions sera recherché avec l'utilisation de matériaux à faible empreinte écologique, plus isolants ;
- Créer des filtres paysagers en limite nord-ouest, ouest et sud-est en travaillant des lisières boisées composées d'arbres et d'arbustes indigènes en mélange afin de gérer les transitions entre la zone d'activités et les entités urbaines, paysagères et naturelles alentour ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un carrefour sécurisé au nord afin de permettre l'accès au nouveau secteur (entrée et sortie) ainsi qu'un accès à l'est (entrée uniquement) ;
- Prévoir un principe de desserte selon un axe nord-ouest /sud-est entre les deux accès parallèles à la rue de la Gare ;
- Restructurer la rue de la Gare en prévoyant, notamment la création d'un terre-plein central paysager permettant la séparation des flux de circulation ;
- Mettre en place un maillage de liaisons modes doux en continuité de celles existantes et conserver ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager de qualité afin de garantir la pérennité du paysage ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir et/ou compenser les éléments végétaux structurants, en particulier les haies et les arbres de haute tige pour leur rôle paysager et écologique ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;

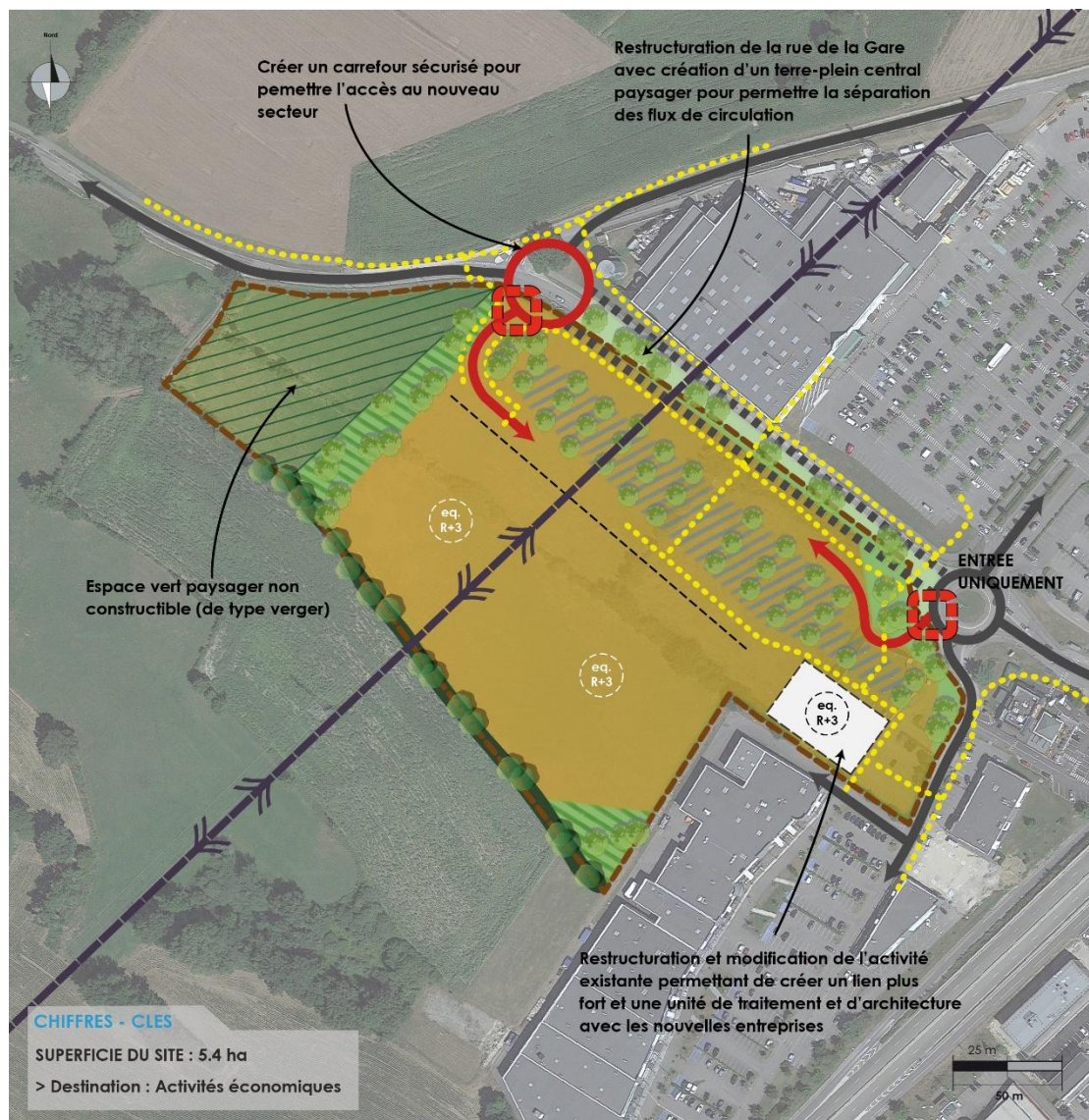
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Pour les bâtiments situés dans les zones affectées par le bruit lié à la route départementale 884 :
 - recourir à une isolation acoustique renforcée ;
 - orienter les bâtiments de façon à éviter la propagation des bruits liés au trafic ;
 - privilégier des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible ;
- Créer un espace vert paysager en partie ouest du site pour effectuer une transition douce entre les futurs aménagements et la zone humide ;
- Prendre en compte la servitude relative à la ligne électrique aérienne en respectant les hauteurs autorisées ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement. Dans ce cadre, privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère du site (techniques alternatives, noues, espaces plantés, bassins de stockage).

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Ligne Haute tension

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Ordonnancement des façades
- Bâtiment existant réaménagé

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activité économique
- Stationnement paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Voies existantes réaménagées
- Principe de desserte principale
- Principe de liaison douce

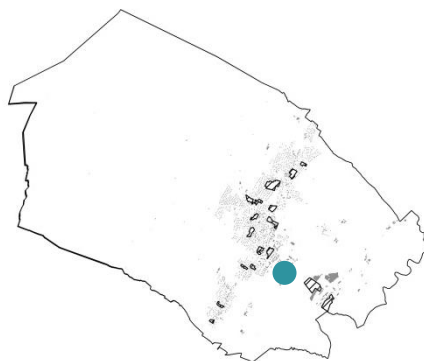
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère à créer
- Espace vert non constructible

Thoiry // Val Thoiry nord

CONTEXTE & OBJECTIFS

Thoiry
Rue de la Gare
Pôle urbain
3,67 hectares
Équipement



OAP concernée ●



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOCALISATION ET ENJEUX

L'urbanisation de la commune de Thoiry se divise en 2 secteurs principaux : une tâche urbaine constituée par les logements et les équipements qui s'est progressivement élargie sur les Piémonts et un secteur économique à proximité de la RD884. La zone d'équipement du Creux est un secteur de transition entre le bourg développé en amont de la voie ferrée et la zone commerciale directement accessible depuis la 2x2 voies.

Le site de l'OAP Zone du Creux se trouve en continuité des zones d'équipement existantes. Le développement de ce secteur permettra l'accueil de nouveaux équipements, notamment à destination des personnes âgées dépendantes, ainsi que l'implantation d'un groupe scolaire et d'un collège.

OBJECTIFS

- Créer une zone d'équipement en continuité de celle existante afin de répondre aux besoins de la commune et du territoire intercommunal, c'est-à-dire en réalisant un groupe scolaire, un collège et un EHPAD.
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers.

PROGRAMMATION URBAINE

- Réaliser des infrastructures scolaires connectées aux équipements existants (centre de loisirs et équipements sportifs) ;
- Réaliser un EHPAD de portée intercommunale complété d'une structure dédiée à l'aide à la personne.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Porter une attention particulière aux formes architecturales et aux matériaux retenus afin de créer une entrée de ville qualitative ;
- Insérer le projet dans son environnement paysager et architectural en veillant notamment à assurer une transition paysagère entre la zone d'équipement et le secteur résidentiel et entre la zone d'équipement et les espaces non bâtis ;
- Aménager un espace public qualitatif intégrant un espace planté favorisant l'infiltration des eaux de pluie.
- Privilégier la plantation d'espèces indigènes adaptées au climat
- Interdire les plantation mono-spécifiques
- Limiter les surfaces imperméables

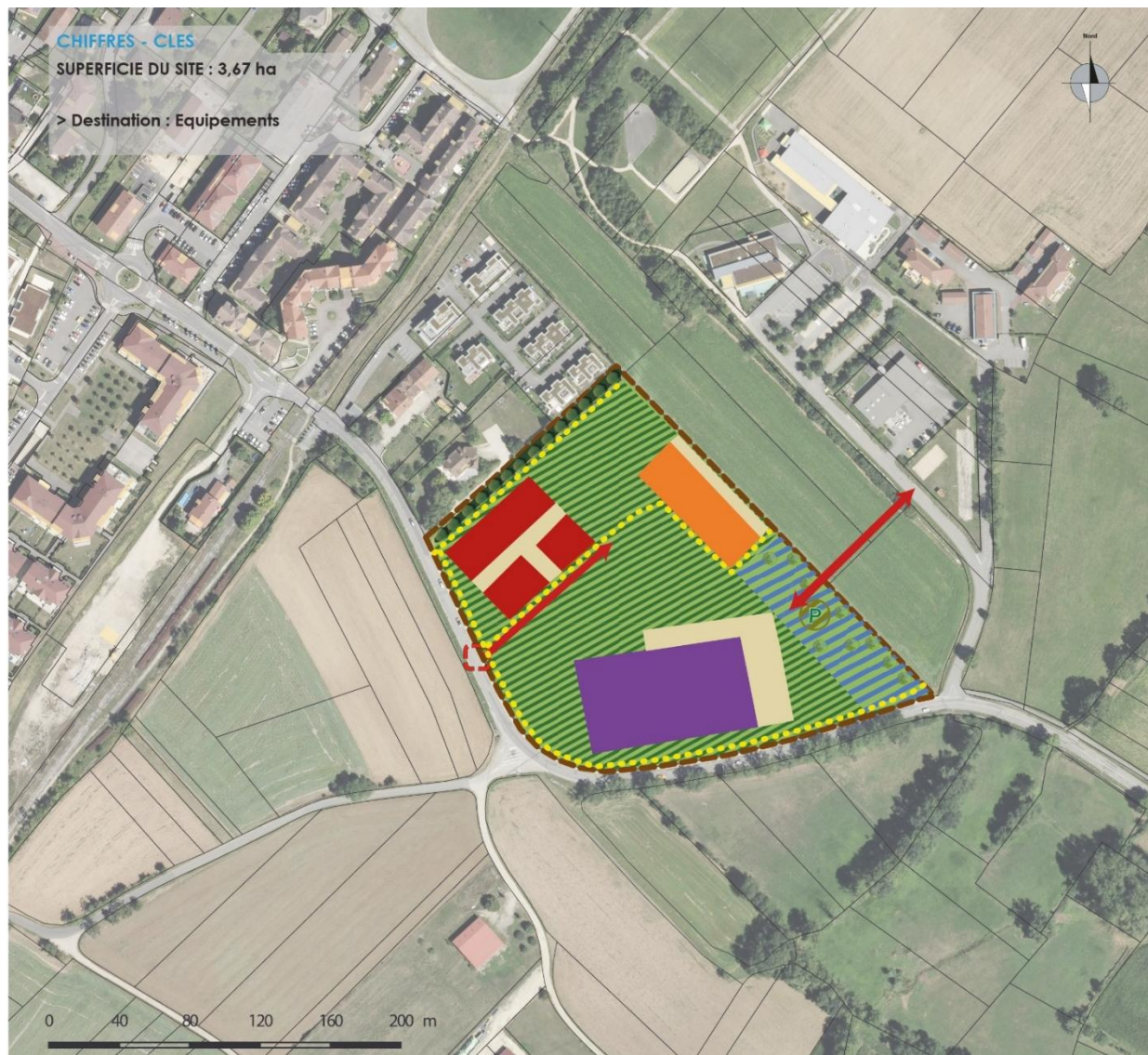
MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Desservir l'ensemble de la zone par un maillage de modes doux la reliant aux différents quartiers environnants ;
- Prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement paysager mutualisé favorisant l'infiltration des eaux ;
- L'accès de service pour l'exploitation de l'école sera organisé depuis le parking.
- Développer deux accès motorisés à la zone :
 - Un accès dédié à l'EHPAD depuis la Rue de la Gare
 - Un accès pour l'ensemble des équipements scolaires depuis la Rue du Creux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Pour le stationnement de surface, des matériaux perméables de qualité seront employés au minimum sur 50% de l'emprise, afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- Une recherche d'alimentation par des énergies renouvelables sera à conduire.

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Emplacement privilégié pour l'EHPAD et la structure d'aide à la personne
- Emplacement privilégié pour le groupe scolaire
- Emplacement privilégié pour le collège
- Parvis d'accès à l'équipement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes/ Carrefour à aménager
- Principe de desserte pour accès VL à l'équipement
- Principe de liaison douce
- Parking paysagé

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Haies à préserver ou à créer
- Espace paysager à aménager

Thoiry // Zone du Creux



- *Les Coudrys*
- *Les Grands Prés*
- *La Viette*
- *Route de Maconnex*
- *Pré Bernard*

CONTEXTE

Versionnex
Ville à préserver
OAP Les Coudrys
0,9 hectare
Habitat



OAP concernée ●



L'OAP Les Coudrys vue depuis le chemin de la Fruitière

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Vernonnex est identifiée dans le PADD, de par sa situation et son développement urbain, comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti. Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie cinq secteurs de développement urbain de la commune par la mise en place d'OAP.

L'OAP **Les Coudrys** se situe au nord du centre-bourg de Vernonnex, à proximité immédiate de celui-ci. Ce secteur, situé à proximité de l'axe important de communication qu'est la RD15, et des services de première nécessité, est actuellement un champ de pâture situé dans une dent creuse d'urbanisation.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre-bourg par une densification maîtrisée agréant au projet de s'adapter au mieux au tissu urbain existant ;
- Limiter l'étalement urbain en urbanisant une dent creuse ;
- Réaliser un traitement qualitatif des limites du secteur afin de garantir une intégration paysagère optimale ;
- Tisser un maillage de voie(s) connecté avec le réseau existant en favorisant les perméabilités et les modes de déplacements actifs.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 20 logements pour une densité moyenne de 22 logements par hectare ;
- Urbaniser le site via 2 phases indépendantes :
 - Phase 1 : 10 logements urbanisables immédiatement ;
 - Phase 2 : 10 logements urbanisables après 2030 ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager en gardant une hauteur en cohérence avec les bâtiments existants et ne dépassant pas la hauteur des bâtis existants soit R+1+C pour les maisons individuelles ;
- Proposer une densité de construction similaire au quartier avec de l'habitat individuel et individuel groupé ;
- Les boisements existants au Nord du secteur devront être conservés et renouvelés en fonction de leur état sanitaire.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Aménager une voie de desserte principale traversant le site avec la création de deux accès, l'un sur le chemin de la Petite Prairie et l'autre sur le chemin de la Fruitière ;
- Réaliser un cheminement sécurisé pour les modes doux vers l'arrêt de bus de Versonnex Village à proximité ;
- Anticiper l'aménagement d'un futur espace public : trottoir, places de stationnement...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux existants, notamment les arbres de haute tige présents au nord du site. Ceux-ci serviront, en plus de leur intérêt écologique, de frange paysagère tampon ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les espèces invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront être conçues et orientées de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de limiter les pollutions issues des surfaces de stationnement. Dans ce cadre, privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère du site (techniques alternatives, noues, espaces plantés, bassins de stockage).

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe d'accès tous modes
-  Desserte principale
-  Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Arbre existant à préserver

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

-  Habitat individuel / individuel groupé
-  Hauteur maximum autorisée

PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre de l'OAP
-  Phasage de l'opération
-  Phase 1
-  Phase 2

Versonnex// Les Coudrys

CONTEXTE

Versionnax
Ville à préserver
OAP Les Grands Prés
3 000 m²
Habitat



OAP concernée ●



L'OAP Les Grands Prés vue depuis l'impasse de la Rue

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Versionnax est identifiée dans le PADD, de par sa situation et son développement urbain, comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti. Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie cinq secteurs de développement urbain de la commune par la mise en place d'OAP.

L'OAP **Les Grands Prés** se situe entre les deux centralités de Versionnax : le centre-bourg le long de la RD15 et le quartier de Bois Chatton. La construction de ce secteur permettra une plus grande continuité d'urbanisation entre ces deux centralités, donnant à Versionnax une forme urbaine plus cohérente et dense. Actuellement constitué de champs enherbés, ce secteur est stratégique pour le développement maîtrisé de la commune.

OBJECTIFS

- Garantir la cohérence de l'urbanisation de Versionnax ;
- Permettre une continuité d'urbanisation entre les deux centralités de la commune ;
- Mettre en place une densité d'habitat compatible avec le bâti environnant et le paysage ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif venant se connecter aux zones naturelles.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation 3 logements maximum pour une densité moyenne de 10 logements par hectare.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Maîtriser une urbanisation raisonnée en autorisant uniquement de l'habitat individuel ;
- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants (R+1+combles) et ne dépassant pas la hauteur des bâtis existants ;
- Préserver les arbres existants afin de marquer de façon qualitative la transition avec l'espace non bâti.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer une voie de desserte depuis la route de Collex Bossy avec une aire de retournement ;
- Créer un chemin dédié aux modes doux depuis la voie piétonne au nord de l'opération ;
- Aménager des stationnements visiteurs en entrée d'opération, ainsi que des locaux d'usage communs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Aménager une bande végétalisée en limite de la voie de desserte à créer, assurant un espace tampon avec les bâtiments existants au nord du site ;
- Planter une haie bocagère pour assurer la transition avec les espaces naturels ;
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement avec obligation de mise en place d'un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et favoriser l'infiltration des eaux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Desserte/voie partagée tous modes
- Zone de parking visiteurs
- Aire de retournement
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Haie bocagère à planter
- Espace tampon végétalisé à créer

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat individuel
- R+n Volumétrie maximum/ hauteurs

Périmètre de l'OAP

Versonnex// Les grands prés

CONTEXTE

Versionnex
Commune à préserver
OAP La Viette
4 300 m²
Habitat (4 000 m²)



OAP concernée ●



L'OAP La Viette en vue aérienne en relief

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Versonnex est identifiée dans le PADD, de par sa situation et son développement urbain, comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti. Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie cinq secteurs de développement urbain de la commune par la mise en place d'OAP.

L'OAP **La Viette** est située à proximité du centre-bourg de Versonnex et de la RD15 qui représente une centralité importante de la commune. La situation du site entre la RD15 et le quartier de Bois Chatton en fait un secteur stratégique de développement. Actuellement constitué de champs enherbés avec des arbres de haute tige en bordure, le site présente une faible déclivité.

Cette OAP a pour objet de permettre une urbanisation raisonnée de terrain en friche dans un secteur proche de tous les services de la commune. Elle doit travailler l'insertion paysagère de manière qualitative afin de ne pas compromettre le cadre de vie existant.

OBJECTIFS

- Permettre une densité d'habitat compatible avec le bâti environnant et le paysage ;
- Conserver la majorité des arbres existants en bordure pour servir d'espace tampon avec les agricoles et naturelles ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif venant se connecter à la campagne.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 5 logements pour une densité moyenne de 13 logements par hectare ;
- Phasage de l'opération en deux secteurs distincts : Phase A au nord avec 2 logements et phase B au Sud avec 3 logements, sans chronologie entre les 2 phases.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Créer une urbanisation de transition en créant deux secteurs, de l'habitat intermédiaire au sud (R+1+combles) et de l'habitat individuel (R+1+combles) au nord du site ;
- Favoriser une architecture sobre et de qualité en lien avec l'identité de Versonnex, constituée de volumes simples, tout en autorisant les toitures terrasses ;
- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants et ne dépassant pas la hauteur des bâtis existants ;
- Préserver les arbres existants afin de marquer de façon qualitative la transition avec l'espace non bâti.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Élargir le chemin de la Viette afin de permettre une circulation sécurisée pour tous les modes de transport (condition obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP) ;

- Réaliser un cheminement sécurisé pour les modes doux vers l'arrêt de bus de Versonnex Village à proximité ;
- Réaliser des voies d'accès à l'intérieur du site avec des aires de retournement ;
- Aménager un parking mutualisée paysager ;
- Prolonger le chemin de la Viette en piste modes doux.

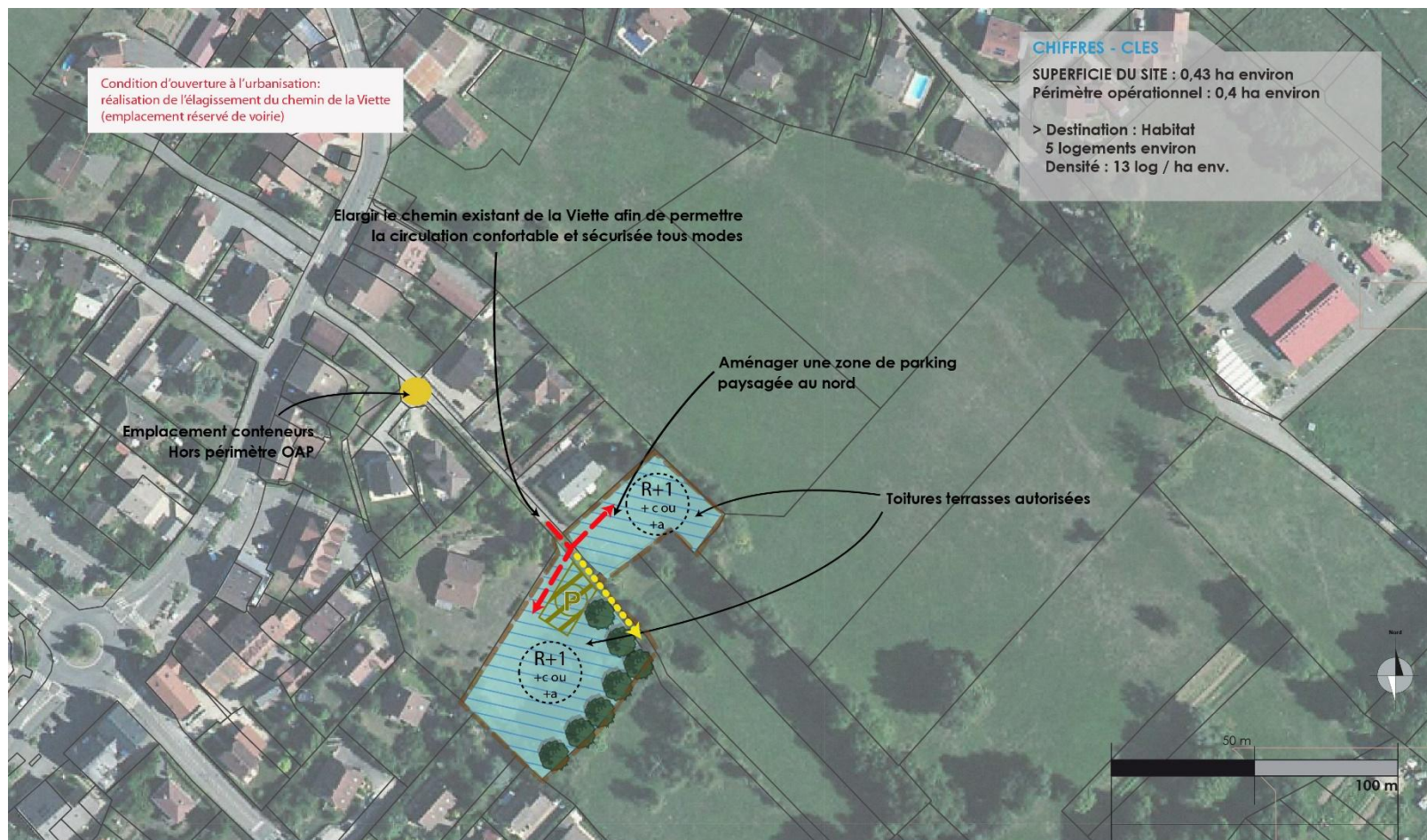
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts privés, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés, en conservant au maximum les arbres de haute tige existants ;
- Végétaliser les espaces communs paysagers et aires de stationnement ;
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Conserver les structures paysagères existantes ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement avec obligation de mise en place d'un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et favoriser l'infiltration des eaux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial.

SCHEMA DE PRINCIPE



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe de desserte tous modes
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbre existant à préserver
- Zone de parking mutualisée

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat individuel
- R+1 Volumétrie maximum/ hauteurs

— Périmètre de l'OAP

Versonnex// La Viette

CONTEXTE

Versonnex
Ville à préserver
OAP Route de
Maconnex
9 000 m² (périmètre
opérationnel : 6 500m²)
Habitat



OAP concernée ●



L'OAP Route de Maconnex vue depuis la route de Maconnex (D15)

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Versonnex est identifiée dans le PADD, de par sa situation et son développement urbain, comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti. Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie cinq secteurs de développement urbain de la commune par la mise en place d'OAP.

L'OAP **Route de Maconnex** est située le long de RD15, axe important de circulation, à proximité immédiate du centre-bourg de Versonnex.

L'OAP vise ainsi encadrer le développement résidentiel de la commune en permettant d'urbaniser avec une densité relativement forte un secteur proche de nombreux services.

La construction de logement est conditionnée à la réhabilitation de la ferme.

OBJECTIFS

- Densifier un secteur situé à proximité du centre urbain et des services ;
- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants dans une logique de mixité sociale ;
- Urbaniser la zone en réhabilitant le corps de la ferme existante : l'opération devra mettre valeur la qualité patrimoniale du site ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 36 logements pour une densité moyenne de 45 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- Conditionner la réalisation de logements à la réhabilitation du corps de ferme.
- Laisser la possibilité aux commerces de pouvoir s'installer au rez-de-chaussée.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C et ne dépassant pas la hauteur des bâtis existants ;
- Densifier ce secteur stratégique avec la constructions de petits collectifs et d'habitat intermédiaire ;
- Conserver des percées non bâties vers le grand paysage ;
- Respecter une orientation des faitages tenant compte de la topographie, parallèle à la RD15 ;
- Implanter le bâti au plus proche de la RD15 tout en conservant des vides, de façon à créer un rapport plein/vide séquencé ;
- Assurer un traitement architectural qualitatif des façades donnant sur la route de Maconnex ;
- Préserver une zone non bâtie autour du corps de ferme afin de le mettre en valeur.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

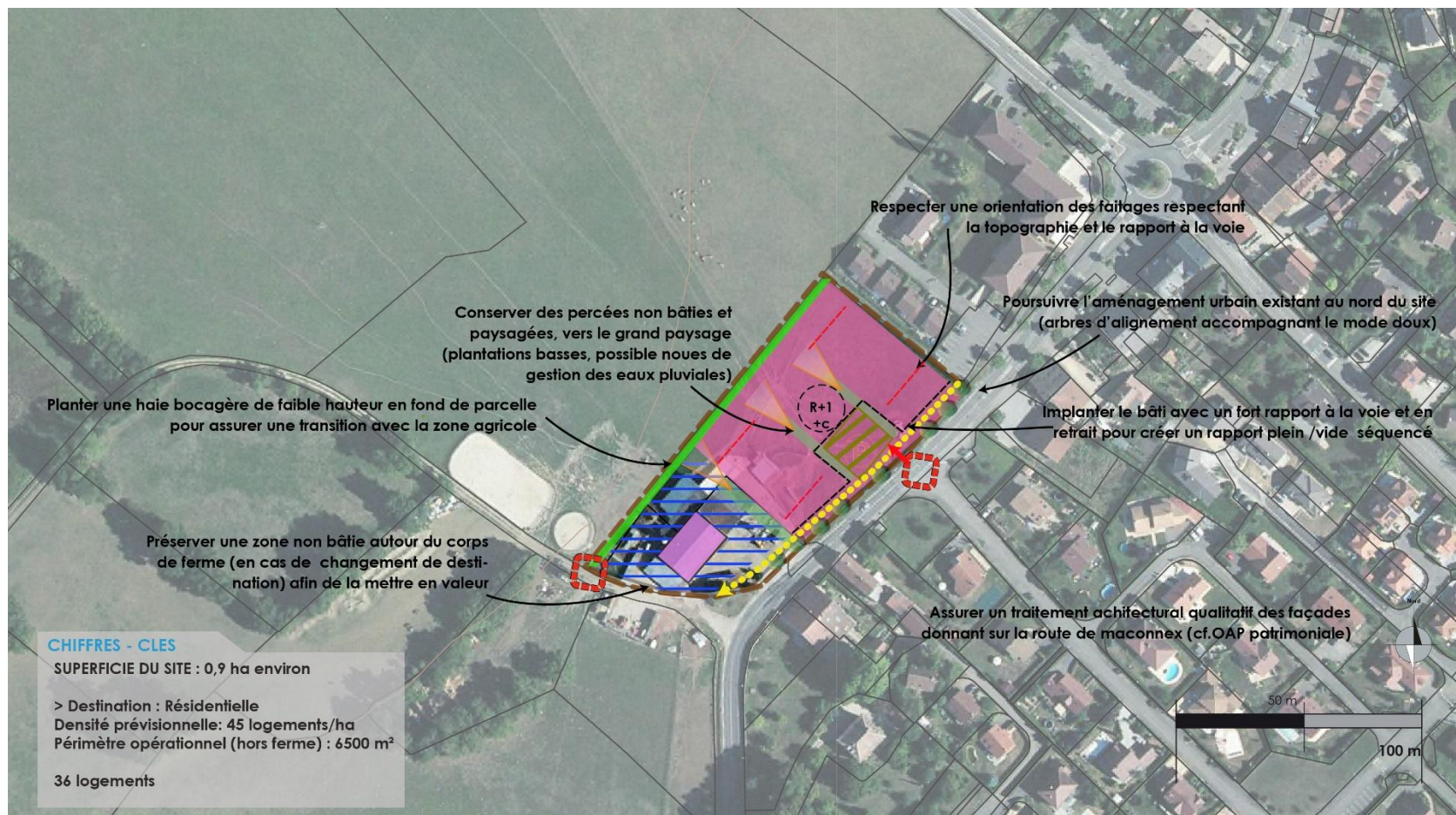
- Aménager un accès unique à l'opération depuis la RD15 ;
- Créer un parking souterrain en entrée d'opération, ainsi des places de stationnement paysager en surface ;
- Aménager un cheminement modes doux le long de RD15, en prolongeant le cheminement existant bordé d'arbres.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Planter une haie bocagère de faible hauteur pour assurer la transition avec la zone agricole ;
- Implanter des arbres de haute tige le long du cheminement modes doux, dans la continuité de l'existant ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les espèces invasives ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, notamment les espaces collectifs afin de limiter le ruissellement.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Desserte principale
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres d'alignements sur voirie
- Espace tampon paysagé à créer type haie
- Percée non bâtie paysagée
- Vue sur le grand paysage à préserver

PROGRAMMATION/MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat intermédiaire / petit collectif
- Zone de parking mutualisé
- Orientation des faïtages
- Ordonnement des façades

- Périmètre de l'OAP
- R+n Hauteur maximum autorisée

Versonnex// Route de maconnex

CONTEXTE

Versionnex
Pré Bernard nord
Villes
0,89 hectare
Habitat et équipement



OAP concernée ●



Localisation de l'OAP Pré Bernard nord – Vue depuis la route de Divonne

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Versinnex est constituée d'un centre ancien compact de type village-rue autour de la route de Divonne. Il concentre les quelques fonctions urbaines de proximité. En extension de cette centralité, des quartiers à dominante résidentielle se sont développés. Ils se caractérisent par des formes urbaines homogénéisées à l'échelle des quartiers.

Le secteur d'OAP se situe en continuité est de la centralité historique. La réalisation du projet viendra créer un second rideau d'urbanisation en s'inscrivant sur des terres agricoles actuellement cultivées. Le secteur accueillera également une résidence pour personnes âgées autonomes, ainsi qu'un équipement public.

OBJECTIFS

- Conforter la centralité historique en proposant des aménagements adaptés à la trame bâtie existante ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux (ferme existante) et la trame bâtie ancienne constitutifs de l'identité et de l'ambiance sur le secteur ;
- Travailler les transitions entre le bâti existant très resserré à l'ouest et les espaces ouverts non bâtis sur la partie est ;
- Etudier les possibilités d'accès au secteur situé en second rideau afin de garantir une desserte sécurisée ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

TRAME VERTE ET BLEUE

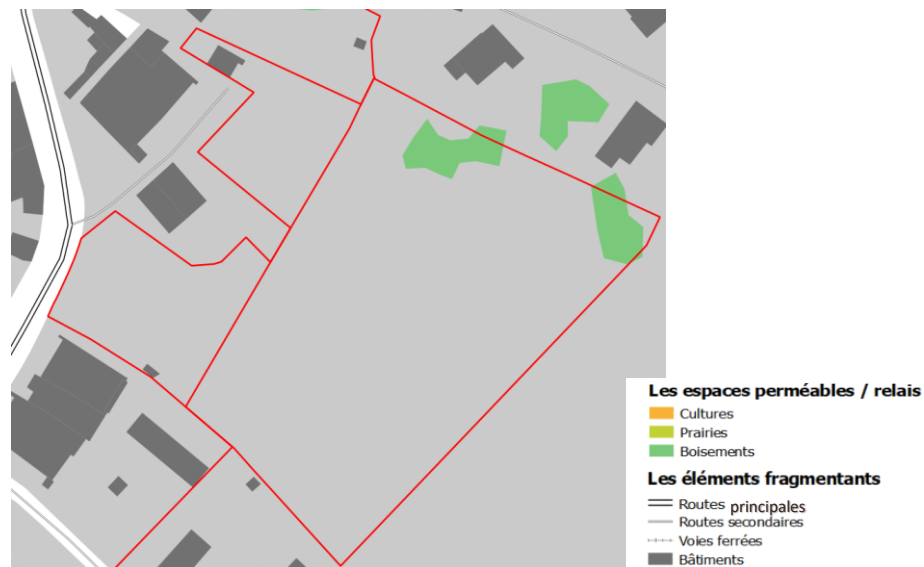
Le site d'OAP est localisé dans l'enveloppe urbaine de Versonnex, en continuité du centre historique. Deux boisement sont présents au nord et à l'est et participent à la trame verte urbaine. Par ailleurs, le secteur d'étude est implanté à proximité de plusieurs espaces sensibles écologiquement : au nord de l'OAP une zone humide est inventoriée (ruisseau de l'Oudar) en lien avec un réservoir de biodiversité. L'extension de l'habitat dans la zone pourrait à terme menacer ces espaces remarquables et entraînera, dans tous les cas, la disparition d'espaces perméables.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le périmètre d'étude se trouve en extension du centre historique de Versonnex. La présence de bâtis en pierres apparentes et à l'architecture caractéristique, combinée à un milieu ouvert et ponctué par un pré-verger, génère une ambiance bucolique propice à un cadre de vie qualitatif. Ainsi l'objectif sera de prendre en compte ces éléments de paysage, afin de veiller à la bonne intégration des nouveaux bâtiments et au respect de l'esprit du site.

DÉPLACEMENTS

Le secteur n'est pas desservi par le réseau de bus genevois ni par des itinéraires modes doux officiels. Toutefois, l'ambiance paysagère est favorable aux déambulations et à la pratiques de modes actifs donnant à voir la campagne gessienne. Cela nécessite néanmoins la mise en place d'aménagements spécifiques pour sécuriser les déplacements alternatifs.



Les éléments de la TVB au droit du secteur d'OAP



Vue du secteur d'OAP depuis la RD15

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RISQUES ET NUISANCES

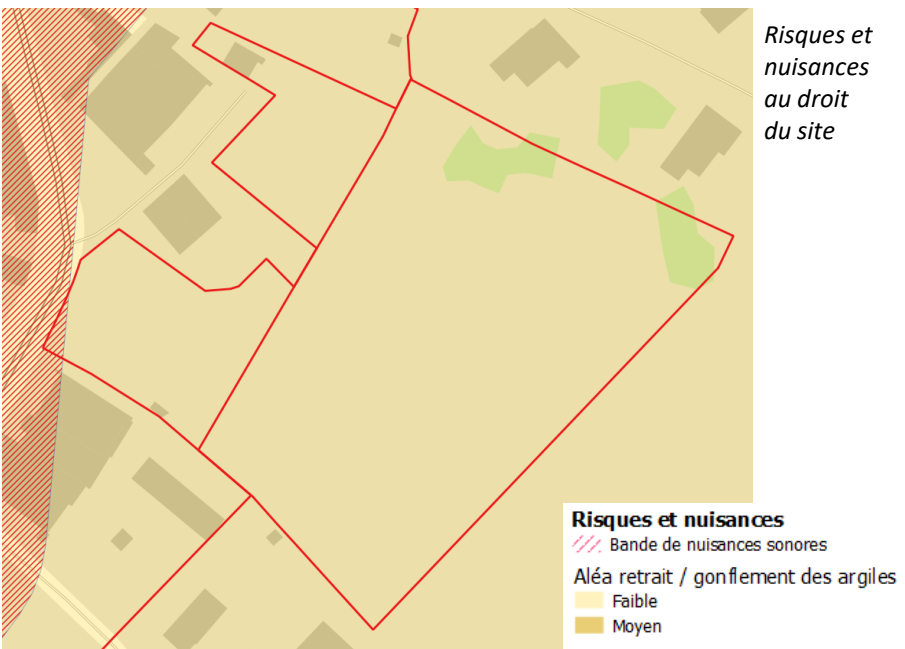
Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles ce qui n'induit pas de mesures spécifiques au regard de futures constructions. D'autre part, le trafic supporté à l'ouest par la RD15 induit des nuisances sonores affectant la limite sud-ouest de l'OAP. La présence de cet axe passant au sein du secteur est également un facteur de pollution atmosphérique chronique et donc de risque sanitaire pour les populations riveraines.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Aucune donnée n'est renseignée sur les réseaux, néanmoins le site s'inscrivant en continuité du tissu urbain, ceux-ci devraient être accessibles et disponibles au niveau de la voirie de desserte.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site n'est pas impacté par des servitudes d'utilité publique.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Site participant uniquement à la TVB locale	--	--
Paysage et patrimoine		Patrimoine bâti d'intérêt secondaire à proximité	--
Risques et nuisances	Nuisances sonores restreintes	--	--
Gestion de l'eau	Raccordements existants	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Proposer une opération à destination d'habitat en cohérence avec les éléments patrimoniaux existants ;
- Prévoir la réalisation d'une résidence pour personnes âgées autonomes ;
- Réaliser 50 logements environ de type individuel / intermédiaire / collectif pour une densité de 45 à 50 logements environ par hectare et prévoir la réalisation de 30% de LLS dont 20 logements dans la résidence pour personnes âgées autonomes ;
- Créer un espace partagé en cœur de site avec un travail sur l'intégration des stationnements afin de proposer un espace de rencontre vecteur d'animation ;
- Prévoir un aménagement en deux phases sur les deux secteurs représentés sur le schéma d'aménagement en page suivante. Chaque secteur sera urbanisable indépendamment de l'autre sans priorité en matière de phasage ;
- Permettre la réhabilitation de la ferme avec la possibilité de changement de destination, sur le secteur 2

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mettre en valeur le bâti patrimonial existant et permettre sa mutation éventuelle à destination d'habitat tout en ne dépassant pas la hauteur des bâtis existants ;
- Proposer des formes urbaines relativement denses afin de s'inscrire en continuité du noyau ancien existant ;
- Veiller à ne pas créer de front bâti au contact des espaces agricoles ;
- Créer des espaces plantés et végétalisés autant sur la partie dédiée à de l'habitat et aux services qu'au sein de l'espace commun partagé créé en cœur de secteur ;
- Aménager une placette mettant en scène le bâti patrimonial et permettant la création d'un espace de rencontre ;
- Valoriser les vues sur le grand paysage, et en particulier sur le Mont-Blanc au sud-est du site ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès depuis la route de Divonne traversant le futur espace partagé ;
- Créer une voie de desserte interne principale desservant les futures constructions et mettant en valeur la profondeur de champ visuel depuis la rue principale sur le grand paysage ;
- Prévoir la réalisation d'un aménagement de type « zone de rencontre » sur une partie de la voirie de desserte principale, à partir de l'accès depuis la route de Divonne.
- Prévoir un aménagement à destination des modes doux en parallèle de la voie de desserte ;
- Prévoir une zone de stationnement mutualisé et semi-perméable (habitation / résidence pour personnes âgées autonomes / espace commun paysager) en cœur de site, en favorisant la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

SCHEMA DE PRINCIPLE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Bâtiment patrimonial à préserver / à réhabiliter
- Ordonnement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Résidence seniors
- Equipement public (localisation à définir)
- Espace partagé
- Zone de parking mutualisé
- Secteur 1
- Secteur 2

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de desserte principale
- Zone de rencontre
- Aire de retournement
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Végétation à planter
- Espace vert Paysager
- Vue sur le grand paysage à préserver

Versonnex // Pré Bernard nord



- *Aiglette (OAP commune avec Gex)*
- *Au verger*
- *Pré de Cours*

CONTEXTE

Gex - Vesancy
Aiglette
Pôle urbain
31,4 hectares
Espace mixte
Équipement et
économique

OAP concernée ●



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Vesancy est identifiée dans le PADD du PLUiH comme commune rurale du territoire dans laquelle le développement doit être contenu et dont les formes urbaines doivent être adaptées au caractère rural et paysager. Le secteur d'OAP se situe en sortie de ville en direction de Divonne-les-Bains. Le site est constitué de la zone d'activités existantes de l'Aiglette. Un secteur d'équipement est actuellement en cours d'aménagement avec la construction de la caserne du SDIS.

Le site de l'Aiglette est inscrit au Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT comme une zone structurante à requalifier, restructurer et développer, en créant en particulier un village d'entreprises.

OBJECTIFS

- Développer l'offre économique en permettant une reconversion du tissu économique existant et en autorisant la création de commerces ;
- Desservir l'ensemble de la zone d'activités par une connexion entre la rue de l'Oudar et la route départementale ;
- Permettre le développement d'un secteur d'équipement ;
- Développer le village artisanal du Nord.



Le nord-est de l'OAP Aiglette vue de la D984C (avec la construction du SDIS)

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site d'OAP est localisé en entrée de Ville sur un secteur urbanisé à vocation d'activités économiques. Il est traversé par un cours d'eau sur partie nord-est, ainsi que par une haie d'arbuste au centre, et des boisements en frange est.

L'enjeu est donc la préservation du fonctionnement de cet espace naturel dans le cadre de l'aménagement et du développement de la zone de l'Aiglette.

Le site est concerné par un projet d'aménagement d'infrastructures à vocation économique et de constructions d'intérêts publics.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se caractérise par une partie ouest entièrement urbanisée, et par une partie nord-est en extension d'urbanisation. Les bâtiments existants sont de type industriel d'architecture peu qualitative. L'enjeu est donc de garantir une certaine cohérence architecturale dans les nouveaux aménagements.

DÉPLACEMENTS

L'OAP présente l'avantage d'être desservie par la route départementale 984C ce qui permettra un accès aisé au site. Toutefois, un carrefour sécurisé sera à créer pour assurer l'accès au site de l'OAP.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont déjà existants sur la partie ouest, et seront à étendre sur la partie est en extension d'urbanisation.

Il conviendra donc avant toute opération sur la partie est de mettre en place ces réseaux et une attention particulière devra être apportée à la maîtrise des écoulements pluviaux.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site est impacté par deux servitudes d'utilité publique :

- AS1 : protection des eaux potables,
- RD 984c classée en catégorie 3 et 4 dans le classement sonore des infrastructures de l'Ain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'un équipement public, d'un village artisanal et d'activités économiques.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Travailler une volumétrie simple des bâtiments avec une emprise au sol faible, préservant les espaces verts ;
- Limiter les hauteurs des bâtis et concevoir des implantations et une architecture permettant de valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Préserver des respirations entre les différentes constructions au sein du site afin de préserver et valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Prévoir une zone tampon non bâtie et non close le long de l'Oudar au sud de l'OAP.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer une voie de desserte principale dans l'axe nord-sud depuis la RD 984c, ainsi qu'un carrefour d'accès sécurisé à cette départementale ;
- Élargir la rue de l'Oudar en prévision de l'aménagement d'une voie de contournement de la zone artisanale ;
- Prévoir des cheminements modes doux le long des principaux axes de desserte, reliant en priorité l'arrêt de transport en commun de l'Aiglette ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de dessertes ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver la haie et les boisements existants, en particuliers les arbres de haute tige, pour maintenir les corridors écologiques et favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Protéger la coulée verte au sud de l'OAP comme une zone tampon avec les zones naturelles et agricoles, et comme corridor écologique le long de l'Oudar ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres au sein du secteur afin de favoriser le déplacement des espèces ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Créer une frange arborée le long de la RD 984C afin de limiter la propagation du bruit et la diffusion des polluants liés au trafic routier ;
- Pour les bâtis situés dans les zones affectées par le bruit lié à la RD 984c :
 - recourir à une isolation acoustique renforcée,
 - orienter les bâtiments de façon à éviter la propagation des bruits liés au trafic,
 - orienter l'agencement interne des constructions en éloignant les pièces sensibles du bruit,
 - privilégier des matériaux absorbants (murs végétalisés...) ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prévoir la mise en place des réseaux nécessaires et suffisants au fonctionnement de l'équipement.



— — Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / MORPHOLOGIE BATIE

Activités économiques et artisanales

Activités artisanales

 Equipement public

12 m Hauteur maximum autorisée

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Arrêt de Transport en commun
(localisation préférentielle)

 Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Principe d'accès tous modes

Continuité modes doux à assurer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Haies à préserver

 Coulée verte

Gex//Aiglette

CONTEXTE

Vesancy
Commune rurale
OAP Au verger
0,65 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Vue du site de l'OAP depuis la route de la Vesancière

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Vesancy est située au nord du Pays de Gex, sur les piémonts du Jura. Elle est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP Au verger se situe à proximité immédiate du château. Le site est accessible depuis la route de la Chapelle et la Vie Quinat. Le site est actuellement occupé par une exploitation agricole en cours de délocalisation.

L'OAP a pour objet de prévoir le développement des logements dans un secteur en continuité de l'urbanisation avec le centre-bourg.

L'ouverture est possible par opération d'aménagement d'ensemble ou par plusieurs tranches d'aménagement.

OBJECTIFS

- Conforter le centre bourg en implantant de façon harmonieuse un habitat à proximité immédiate du centre-bourg ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité dans ce secteur couvert par l'OAP patrimoniale ;
- Assurer l'intégration de l'opération dans la continuité de l'espace existant avec la création d'un espace commun végétalisé comme « respiration » au cœur du secteur ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 7 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 25 logements par hectare ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants et en créant un ordonnancement architectural ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du centre-bourg (paysage bâti et non bâti) ;
- Travailler les implantations bâties afin de garantir la vue vers le Château, et ainsi préserver des cônes de vue ;
- Préserver les arbres existants situés le long de la rue Quinat afin de préserver la cadre de vie.
- Conserver les jardins d'agrément existants au sud de la future desserte.
- Une étude paysagère et d'épannelage devra être menée pour affiner les implantations des bâtiments, la préservation du patrimoine arboré existant et la préservation et la mise en valeur du château ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via un passage privé à la route de la Chapelle. et aménager l'insertion avec la rue Quinat (principe de desserte à titre indicatif) ;
- Créer un chemin modes doux à l'est du site pour relier l'opération à la rue Quinat ;

- Aménager une aire de stationnement mutualisée le long de la desserte.

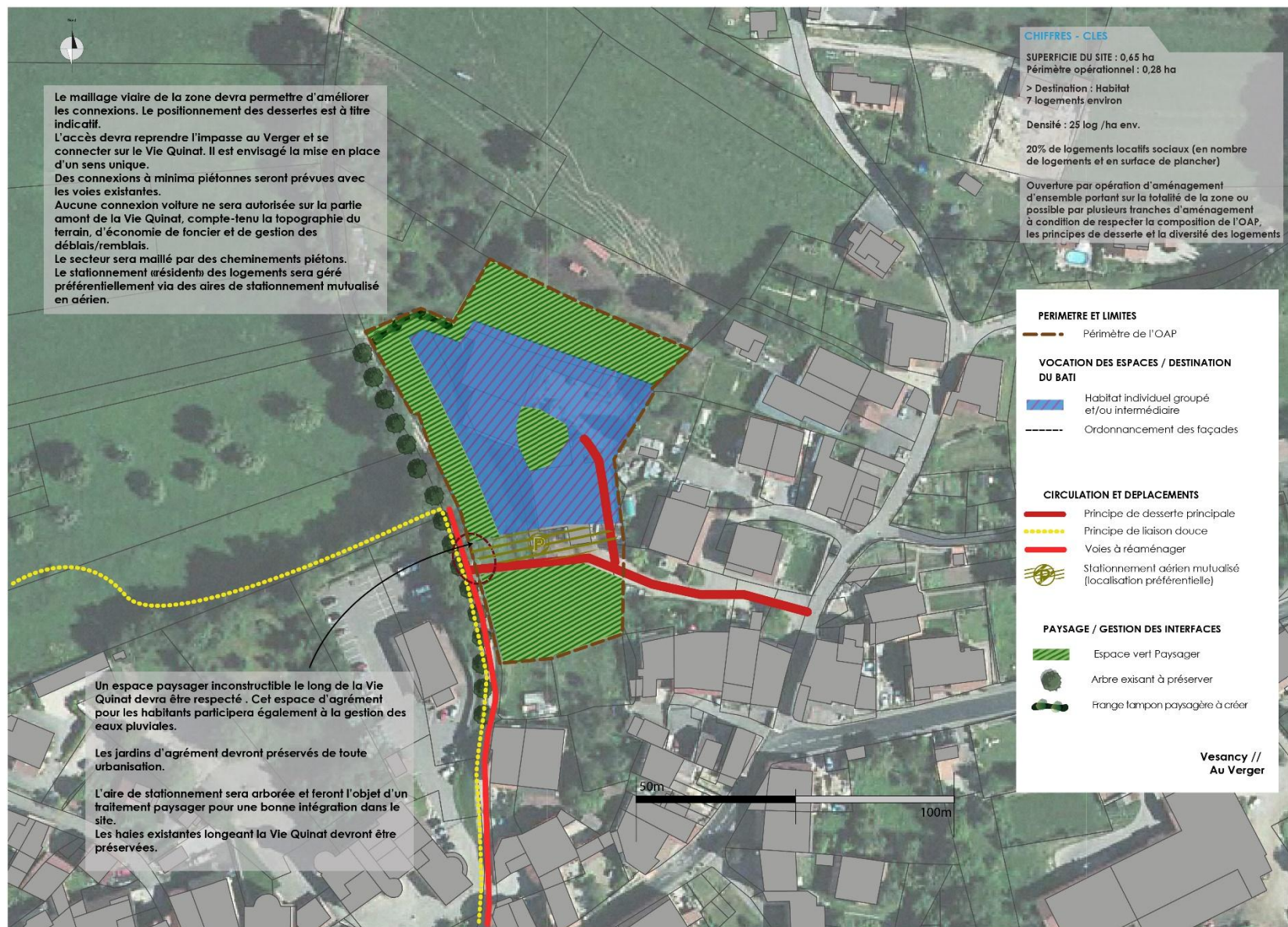
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver les arbres existants aux franges du site ;
- Créer un espace de transition paysagère entre les typologies d'urbanisation ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Une étude paysagère complémentaire pourra être réalisée afin d'affiner l'implantation des bâtiments, la préservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

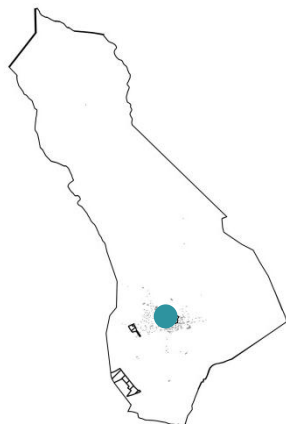
SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Vesancy
Commune rurale
OAP Prés de Cours
0,68 ha
Habitat

OAP concernée ●



Vue du site de l'OAP depuis la rue de la Fruitière

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Vesancy est située au nord du Pays de Gex, sur les piémonts du Jura. Elle est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP Prés de Cours se situe à proximité immédiate du centre-bourg, à l'amont du Château. Le site est accessible depuis la rue de la Fruitière.

La partie ouest du site est concernée par un aléa inondation moyen à fort selon la cartographie des zones inondables issues du porté à connaissance de l'état en date du 7 octobre 2021.

L'OAP a pour objet de prévoir le développement des logements dans un secteur en continuité de l'urbanisation avec le centre-bourg.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Conforter le centre bourg en implantant de façon harmonieuse une densification de l'habitat;
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération dans la continuité de l'espace existant avec la création d'un espace commun végétalisé comme « respiration » au cœur du secteur ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la création d'environ 10 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 28 logements par hectare ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions à celles des bâtiments proches existants et en créant un ordonnancement architectural ;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager du centre-bourg (paysage bâti et non bâti) ;
- Travailler les implantations bâties afin de garantir la vue vers le Château, et ainsi préserver des cônes de vue ;
- Préserver les arbres existants situés sur les franges afin de préserver la cadre de vie;
- Une étude paysagère et d'épannelage devra être menée pour affiner les implantations des bâtiments, la préservation du patrimoine arboré existant et la préservation et la mise en valeur du château;
- Conserver le cône de vue vers le château;
- Les constructions dans ce secteur seront soumises à l'avis conforme de l'ABF.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Desservir le site via la rue de la Fruitière et aménager le carrefour (principe de desserte à titre indicatif). Cette desserte sera rétrocédée à la commune pour relier la rue de la Fruitière à la Vie Quinat ;

- Créer un chemin modes doux à l'est du site pour relier l'opération à la vie Quinat ;
- Aménager une aire de stationnement mutualisée le long de la rue de la Fruitière ;
- Prendre en compte l'élargissement de la voie prévue par emplacement réservé de la rue de la Fruitière.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver les arbres existants en frange ouest du site ;
- Créer un espace de transition paysagère entre les typologies d'urbanisation ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Privilégier la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant pour limiter les pollutions et privilégier l'infiltration des eaux ;
- Végétaliser les espaces communs et aires de stationnement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.

SCHEMA DE PRINCIPE



