

## Préambule

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

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

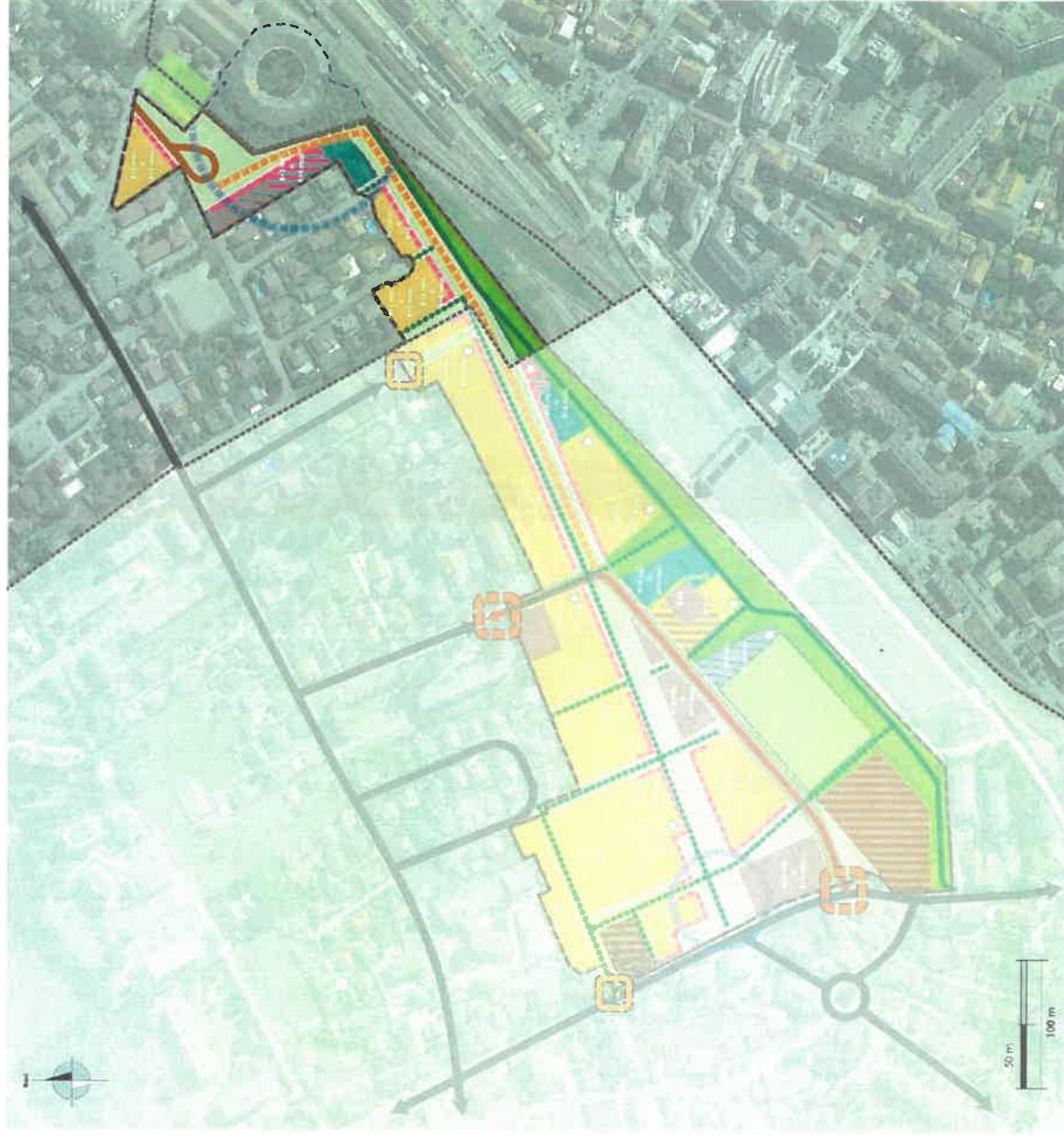
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la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

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

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

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

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



#### PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre OAP dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU d'Amilly et de Ville-La-Grand

--- Périmètre opérationnel ZAC Étoile

----- Limite communale

○ Polarité structurante

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 min.

R+3 max.

Epandage autorisé

☆ Points hauts "signaux"

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Logements

Bâti existant remarquable à préserver

Equipements

Equipement sportif extérieur

Bureaux / Activités / Services

Commerces

RDC actif

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès principal

Accès secondaire

Voies existantes

Rue de la Fraternité et Rue du Gaz (30 km/h)

Axe TCSP

Accès gare

Venelles - espace partagé (20 km/h)

Vole verte

Venelles piétonnes

mail partagé / places / venelles

Rue de la Fraternité et Rue du Gaz

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Jardin ferroviaire / Square

Césures paysagères

## Structure des espaces publics

---

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

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

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

## Programme d'implantation du bâti

---

### Programmation urbaine

La programmation urbaine du projet de ZAC s'appuie sur une constructibilité globale d'environ 165 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, pour une superficie totale d'opération d'environ 19ha sur les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand.

La programmation mixte retenue fait état :

- **D'une répartition de la surface de plancher à hauteur de 60% à vocation résidentielle et de 40% pour l'activité** (bureaux, activités, services, commerces, hôtels et formation supérieure) et les équipements ;

- **D'une programmation résidentielle intégrant les objectifs de mixité sociale fixés par le PLH d'Annemasse aggro**, en prévoyant 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements en accession libre et 1/3 de logements abordables ;
- **D'une surface de plancher dédiée au pôle formation et université** de 16 à 17 000 m².

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

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

#### **Formes urbaines et identité architecturale**

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

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

#### **Principes de desserte et d'accès**

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

- **Un axe central composé de la rue de la Fraternité et de la rue du Gaz**, jouant le rôle de desserte principale et reliant la rue du Jura à la rue Ravier. Cet axe est prévu à double sens limité à 30 Km/h ;



- **Des axes de desserte locale**, permettant de relier les axes principaux aux espaces de stationnements en réservant des accès dédiés aux parkings privés ;
- **Des rues de quartier** fermées au trafic, espaces de rencontre / voie partagée et intégrant une limitation de la circulation à 20 Km/h (sauf livraisons services et dépose) permettant d'assurer la perméabilité des ilots et la continuité des déplacements du quotidien au sein du futur quartier ;
- **Une passerelle piétonne et mode doux**, permettant l'implantation d'un franchissement du faisceau ferré pour relier le cœur du quartier de l'Étoile au centre-ville d'Annemasse, en créant un lien direct entre le pôle tertiaire au nord des voies ferrées et le secteur d'activité au sud.

### **Performance énergétique**

---

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

La ZAC sera également labellisée EcoQuartier et BiodiverCity Ready.